

Số: 1915/QĐ-UBND

Phú Lương, ngày 4 tháng 8 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;*  
*Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;*  
*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*  
*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*  
*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*  
*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;*  
*Căn cứ các Quyết định: số 1268/2013/QĐ-UBND, ngày 4/7/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025; Quyết định số 707/QĐ-UBND, ngày 14/5/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 4088/QĐ-UBND, ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên;*  
*Căn cứ các Quyết định: số 3381/QĐ-UBND, ngày 6/11/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành danh mục các dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, đợt 3; điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 và Quyết định số 2542/QĐ-UBND, ngày 29/8/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên;*

*Căn cứ Quyết định số 657/QĐ-UBND, ngày 24/3/2020 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Công văn số 678/SCT-KHTCTH, ngày 18/4/2020 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Công văn số 942/SXD-QHKT, ngày 29/4/2020 của Sở Xây dựng về việc thống nhất ý kiến đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Công văn số 866/SKHĐT-KTN, ngày 26/4/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Công văn số 1210/STNMT-QLĐĐ, ngày 28/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến và đề nghị thỏa thuận nội dung đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ Công văn số 597/SGTVT-QLCLCT&ATGT, ngày 8/4/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến vào đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;*

*Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương do Công ty Cổ phần tư vấn quốc tế kiến trúc xây dựng và thương mại AEC lập;*

*Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 55/TTr-KTHT ngày 20/7/2020 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính sau:

**I. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

**II. Địa điểm quy hoạch:** Thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

**III. Các nội dung chính của đồ án**

**1. Phạm vi, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch**

**1.1. Phạm vi, ranh giới**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Đu, huyện Phú Lương.
- + Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 3.
- + Phía Tây giáp: Đường bê tông và Chi nhánh Vật tư nông nghiệp.
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có và trụ sở cơ quan: Thị hành án, Viện kiểm sát, Trạm khai thác thủy lợi, Hiệu thuốc Phú Lương.
- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện có và trụ sở Chi cục thuế cũ, Đội quản lý thị trường, Trung tâm y tế cũ.

### 1.2. Quy mô

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch có diện tích : 10.520,77 m<sup>2</sup> (1,05ha).
- Quy mô dự kiến Chợ hạng 2, số điểm kinh doanh khoảng 400 điểm, bên cạnh đó là các trung tâm dịch vụ và thương mại.

### 2. Mục tiêu của đồ án

Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương được đầu tư xây dựng với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo ra một khu chức năng mới hiện đại có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp; là một tổ hợp công trình có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội cho thị trấn Đu; cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương đã được duyệt.

### 3. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất

#### 3.1. Cơ cấu phân khu chức năng

- Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:

- + Đất công cộng gồm: Đất Chợ Đu
- + Đất giao thông.

#### 3.2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 10.520,77m<sup>2</sup>

**Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch**

TT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	
							Tối đa	Tối thiểu
1	CC	Đất công cộng	6334,91	60,21		2533,96		
	CC-01	Đất Chợ Đu	6334,91	60,21	40,0	2533,96	7,0	1,0
2	GT	Đất giao thông	4185,86	39,79				
	<b>Tổng</b>		<b>10520,77</b>	<b>100,00</b>				

## 4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

#### 4.1.1. Giao thông đối ngoại

- Mặt cắt 1-1: Đường QL.3 đoạn nội thị trung tâm thị trấn Đu.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.

+ Lòng đường: 15,0m.

+ Vía hè: 7,5m x 2 bên = 15,0m.

+ Bán kính bó vỉa:  $R = 12,0\text{m}; 15,0\text{m}$ .

+ Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

+ Độ dốc ngang vỉa hè:  $i_h = 1,5\%$ .

- Mặt cắt 2-2: Đường phân khu quy hoạch

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vía hè: 4,5m x 2 bên = 9,0m.

+ Bán kính bó vỉa:  $R = 8,0\text{m}; 12,0\text{m}$ .

+ Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

+ Độ dốc ngang vỉa hè:  $i_h = 1,5\%$ .

#### 4.1.2. Giao thông đối nội

- Mặt cắt 3-3: Các trục đường ngõ hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.

+ Lòng đường: 7,0m.

+ Bán kính bó vỉa:  $R = 8,0\text{m}$ .

+ Độ dốc ngang mặt đường:  $i_n = 2\%$ .

#### 4.1.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hoả và kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo

cấp đường và tuân theo quy chuẩn.

- Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và khoảng xây lùi của từng ô đất cụ thể được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH-05.

#### **4.2. Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật**

- Quá trình thi công cần đắp từng lớp đất chiều dày 0,5 m với hệ số đầm nén k98 cho đến chiều cao san nền quy định, trong quá trình đắp đất phải đảm bảo độ dốc thoát nước thiết kế.

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thị trấn Đu kết hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức từ 1m đến 2m.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng Đông Bắc và Tây Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: 57,80m; cao độ thiết kế thấp nhất: 56,00m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,5%-3,0%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,3m-0,6m.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là  $i_{dọc} = 0,01\% - 10,00\%$ , đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là  $i_n = 2\%$ , độ dốc ngang vỉa hè là  $i_h = 1,5\%$ .

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ san nền.

#### **4.3. Quy hoạch thoát nước, vệ sinh môi trường**

##### *4.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa*

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Đối với đường có hai mái dốc thiết kế hai đường ống thoát nước ở hai bên. Cùng một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thiết kế một đường ống thoát nước một bên đường.

- Dọc theo các tuyến rãnh xây dựng các hố ga kiểm tra, khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30-40m. Thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH-08

+ Kết cấu mương thoát:

- Mương nắp đan, kết cấu đáy BT M150 dày 15cm, thành gạch chỉ xây vữa XM M50, giằng BTCT M200. Tấm đan BTCT M250 dày (10-18)cm. Các vị trí qua đường bố trí cống ngang chịu lực qua đường.

- Hồ ga xây gạch VXM M75

#### 4.3.2. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải phù hợp với quy hoạch san nền, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thải nước loại B (tiêu chuẩn thải) được thoát vào suối tự nhiên hiện có.

#### 4.3.3. Xử lý nước thải

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng BTCT: D300mm.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hồ ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hồ ga được bố trí với khoảng cách trung bình từ 20 đến 30m/hồ ga

#### 4.3.4. Rác thải

- Trong khu vực bố trí chất thải rắn tại vị trí góc phía tây nam của bãi đỗ xe.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, gồm 2 loại: chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sử dụng lại hoặc tái chế. Chất thải rắn hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại chất thải rắn và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom chất thải rắn của Ban quản lý môi trường đô thị và vận chuyển đến các bãi tập kết từ đó đưa đi khu xử lý chất thải rắn.

#### 4.4. Quy hoạch cấp nước

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cảnh cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống cấp nước chính  $\varnothing 110\text{mm}$  bố trí trên tuyến chính trên đó có bố trí các họng cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính  $\varnothing 63\text{mm}$  phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5m đến 1,2 m.

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính  $\geq \varnothing 100\text{mm}$  các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính  $\leq \varnothing 100\text{mm}$  bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có  $\varnothing \geq 100\text{ mm}$  (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

#### **4.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng**

##### **4.5.1. Nguồn cấp**

- Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến từ TBA Trung gian Phú Lương hiện đi nổi dọc theo trục đường Quốc lộ 3 cấp đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

##### **4.5.2. Tuyến dây trung thế 22KV**

- Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 22KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật cấp đến các trạm biến áp.

##### **4.5.3 Trạm biến thế 22/0,4KV**

- Tổng công suất yêu cầu từ lưới S = 267,2 KVA, dự kiến xây mới 1 trạm biến áp công suất 320KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

##### **4.5.4. Lưới 0,4KV**

- Lưới 0,4 KV cấp điện được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường.

##### **4.5.5. Lưới chiếu sáng**

- Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m

và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường  $\leq$  10m. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

**5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Được ban hành kèm theo quyết định này.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Ban quản lý quy hoạch huyện phối hợp với UBND thị trấn Đu tổ chức công bố quy hoạch. Quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực quy hoạch theo quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Ủy ban nhân dân thị trấn Đu có trách nhiệm quản lý đất đai, xây dựng theo quy hoạch được duyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo và các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Đu, Ban quản lý quy hoạch huyện và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TTHU, TT HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**



**Ngô Thành Trung**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 4 tháng 8 năm 2020  
của UBND huyện Phú Lương)

### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý**

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng kinh tế và hạ tầng là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Phú Lương thực hiện việc quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư là Ban quản lý các dự án quy hoạch huyện Phú Lương phối hợp thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

##### **Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích**

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Đu huyện Phú Lương.

+ Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 3.

- + Phía Tây giáp: Đường bê tông và Chi nhánh Vật tư nông nghiệp.
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện có và trụ sở cơ quan: Thị hành án, Viện kiểm sát, Trạm khai thác thủy lợi, Hiệu thuốc Phú Lương.
- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện có và trụ sở Chi cục thuế cũ, Đội quản lý thị trường, Trung tâm y tế cũ.

## 2. Quy mô diện tích:

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch có diện tích : 10.520,77 m<sup>2</sup> (1,05ha).
- Quy mô dự kiến Chợ hạng 2, số điểm kinh doanh khoảng 400 điểm, phục vụ cho từ 9 vạn đến 12 vạn dân trong phạm vi bán kính 3.000m. Bên cạnh đó là các trung tâm dịch vụ và thương mại góp phần phát triển kinh tế cho khu vực.
- Số dân cư hiện tại của khu vực quy hoạch còn ít nhưng sau khi chỉnh trang khu đất ở hiện trạng, quy hoạch khu đất ở tái định cư và một phần các hộ dân ở trực tiếp tại các khu vực đất thương mại, khu vực quy hoạch sẽ đáp ứng khoảng 50 hộ/200-250 người

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

### 1. Quy định về sử dụng đất:

- Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:
  - + Đất công cộng gồm: Đất chợ Đu
  - + Đất giao thông

*Bảng tổng hợp sử dụng đất*

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất(m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	6.334,91	60,21
	<i>Đất chợ Đu</i>	<i>6.334,91</i>	<i>60,21</i>
2	Đất giao thông	4.185,86	39,79
	Tổng	10.520,77	100,00

- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

### 2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng bản vẽ quy hoạch sơ đồ tổ chức kiến trúc cảnh quan; bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

- Việc xây mới các công trình có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong khu quy hoạch phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

- Việc xây dựng khu cây xanh công viên, vườn hoa, theo quy hoạch phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường. Không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

**Điều 4.** Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

#### 1. Quy định chung:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất, an toàn trong khai thác.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

#### 2. Quy định cụ thể:

##### a. Quy định về giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, hướng tuyến và điểm đầu nối của đường giao thông trục chính là tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 1-1; 2-2,

- Đường giao thông cấp khu vực: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp khu vực với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 3-3.

##### b. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:

+ San nền: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc không chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

+ Quy hoạch thoát nước: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước. Hệ thống, mạng lưới thoát nước phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt về kích thước đường ống, độ dốc dọc, biên của đường ống, kích thước hố ga và khoảng cách giữa các hố ga.

c. Quy định về thoát nước, vệ sinh môi trường:

\* *Quy hoạch thoát nước*

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Đối với đường có 2 mái dốc thì thiết kế ống thoát nước ở 2 bên. Còn một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thì thiết kế một đường ống thoát nước một bên đường.

- Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga để kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30m đến 40m.

- Hoàn trả tuyến mương thủy lợi chảy qua ranh giới khu quy hoạch để tưới tiêu cho phần đất nông nghiệp phía Nam khu quy hoạch.

- Kết cấu mương thoát nước:

- Mương nắp đan, kết cấu đáy BT M150 dày 15cm, thành gạch chỉ xây vữa XM M50, giằng BTCT M200. Tấm đan BTCT M250 dày (10-18)cm. Các vị trí qua đường bố trí cống ngang chịu lực qua đường.

- Hố ga xây gạch VXM M75, trát thành VXM M75.

\* *Xử lý nước thải:*

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng HDPE: D300mm, D200mm.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga

\* *Rác thải.*

- Trong khu vực bố trí chất thải rắn tại vị trí góc phía tây nam của bãi đỗ xe.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, gồm 2 loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sử dụng lại hoặc tái chế. Chất thải rắn hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại chất thải rắn và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom chất thải rắn của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến các bãi tập kết từ đó đưa đi khu xử lý chất thải rắn .

d. Quy định về cấp nước:

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cảnh cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống cấp nước chính  $\varnothing 110\text{mm}$  bố trí trên tuyến chính trên đó có bố trí các họng cứu hỏa.

- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5m đến 1,2 m.

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính  $\geq \varnothing 100\text{mm}$  các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính  $\leq \varnothing 100\text{mm}$  bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có  $\varnothing \geq 100\text{ mm}$  (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

e. Quy định về cấp điện, thông tin liên lạc:

\* *Nguồn cấp.*

- Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến từ TBA Trung gian Phú Lương hiện đi nổi dọc theo trục đường Quốc lộ 3 cấp đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

\* *Tuyến dây trung thế 22KV.*

- Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 22KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật cấp đến các trạm biến áp.

\* *Trạm biến thế 22/0,4KV.*

Với tổng công suất yêu cầu từ lưới S = 267,2 KVA, dự kiến xây mới 1 trạm biến áp công suất 320KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

*\* Lưới 0,4KV.*

Lưới 0,4 KV cấp điện đến các khu dân cư được tổ chức theo hình tia. Sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện phân phối đặt trên vỉa hè đường.

*\* Lưới chiếu sáng.*

Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≤ 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

- Thông tin liên lạc: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất công cộng: CC-01

- Đất giao thông: GT

2. Các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt. Đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

3. Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo bảng tổng hợp sau:

TT	Ký hiệu ô đất	Chức năng SDD	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao		Tổng diện tích sàn		Hệ số sđđ	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(Tầng)		(m <sup>2</sup> )		(lần)	
1	CC	Đất công cộng	6334,91	60,21		2533,96			17737,75	2533,96		
	CC-01	Đất chợ Đu	6334,91	60,21	40,0	2533,96	7,0	1,0	17737,75	2533,96	2,80	0,40
2	GT	Đất giao thông	4185,86	39,79								
TỔNG			10520,77	100,00								

**Điều 6.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch.
2. Chỉ giới xây dựng là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lộ giới đường).
3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong đồ án, cụ thể như sau:
  - Đường có Mặt cắt 1-1 lộ giới 30,0m; Mặt cắt 2-2 lộ giới 19,5m chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ tuân theo QH chung thị trấn Đu.
  - Đường có Mặt cắt 3-3 lộ giới 7,0m chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:
  - Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong khu đô thị, đảm bảo mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.
  - Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ và đường chính khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu  $R=8m$ , góc vát quy định tối thiểu  $3m \times 3m$  đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái:  $i_n = 2\%$ ; độ dốc ngang trên hè:  $i_n=1,5\%$ ; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

**Điều 7.** Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt. (xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật).

**Điều 8:** Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng

1. Các công trình công cộng:

- Các công trình công cộng, dịch vụ trong Khu quy hoạch khi thiết kế phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho từng loại hình theo tiêu chuẩn ngành.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo tính hiện đại và phải hoà nhập với khung cảnh chung và làm nổi bật được đặc điểm của một Khu đô thị hiện đại.



- Không sử dụng màu sắc công trình quá loè loẹt hoặc ảm đạm. Khuyến cáo sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt.

- Trang trí mặt đứng phải quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính đặc trưng của một Khu đô thị nông thôn mới hiện đại.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tính an toàn tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

## 2. Các công hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép.

**Điều 9:** Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa cho các tuyến đường giao thông.

2. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch cây xanh cảnh quan phải được tổ chức hợp lý, đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

3. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí chỗ để xe ô tô và các điểm bố trí hạ tầng kỹ thuật (Điện, tập kết xe rác).

4. Các công trình kiến trúc trong khu cây xanh hay các sân chơi được xây dựng với quy mô nhỏ 1 tầng, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là 3% (bao gồm cả đường dạo) với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho người dân trong khu đô thị.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 10.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn

thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

**Điều 11.** Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 12.** Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Đu;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Lương;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phú Lương; *Anthony*

**CHỦ TỊCH**



**Ngô Thành Trung**