

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500
khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương**

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 số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 04/7/2013 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 (điều chỉnh cục bộ lần 1 để xây dựng trụ sở Chi cục Thuế huyện Phú Lương và Đội Quản lý thị trường huyện Phú Lương); Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung Thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của UBND tỉnh ban hành danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư; các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án có sử dụng đất thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 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 Thông báo số 62-TB/HU ngày 10/9/2015 của Huyện ủy Phú Lương về chủ trương thực hiện quy hoạch khu dân cư Thành Nam 1, Thành Nam 2 thuộc tiểu khu Cầu Lân, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ Quyết định số 4835/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ công văn số 247/STNMT-QLĐĐ ngày 10/2/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia ý kiến nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ công văn số 486/STC-TCĐT ngày 7/2/2020 của Sở Tài chính về việc tham gia ý kiến và đề nghị thỏa thuận nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ công văn số 197/SGTVT-QLCLCT&ATGT ngày 10/2/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến vào Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1 và khu đô thị Thá Lở, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ công văn số 458/SXD-QHKT ngày 9/3/2020 của Sở Xây dựng về việc thống nhất ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương do Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 19/TTr-KTHT ngày 9/3/2020 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương như sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Nam 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

II. Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố Cầu Lân, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

- + Phía Đông Bắc: Giáp đường quốc lộ 3
- + Phía Đông Nam: Giáp đường quốc lộ 3
- + Phía Tây Nam: Giáp đất đồi, đất ruộng và khu dân cư
- + Phía Tây Bắc: Giáp đất đồi và khu dân cư

1.2. Quy mô

- + Quy mô diện tích khoảng 5,56 ha.
- + Quy mô dân số khoảng 740 người

2. Tính chất

Là khu dân cư tập trung, có nhà văn hóa, khu dịch vụ công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ hoàn chỉnh, cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan.

3. Phân khu chức năng sử dụng đất

Chức năng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch bao gồm:

- Đất ở
- Đất công cộng: Nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ
- Đất cây xanh
- Đất hạ tầng kỹ thuật
- Đất giao thông, taluy

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Quy mô đất đai: 55.600,0 m² (5,56 ha)

4.2. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất khu quy hoạch

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở	22.528	40,52			
1.1	Đất ở mới	22.128	39,80	80	4,0	5
1.2	Đất dân cư hiện có	400	0,72			
2	Đất công cộng	2.108	3,79			
2.1	Đất nhà văn hóa	500	0,90	40	0,8	2
2.2	Đất thương mại dịch vụ	1.608	2,89	40	3,6	9
3	Đất cây xanh	4.478	8,05			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	293	0,53	40	0,4	1
5	Đất giao thông, taluy	26.193	47,11			
	TỔNG DIỆN TÍCH	55.600	100			

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc

- Từ tuyến đường gom thuộc đường quốc lộ 3 ở phía Bắc và Đông Bắc, mở 3 nút giao thông chính tiếp cận vào khu dân cư có lộ giới 27m; 19,5m (theo quy hoạch chung) và 15m. Từ đó mở các trục đường có lộ giới 15m theo hình ô bàn cờ.

- Khu vực trọng tâm đồng thời là điểm nhấn về không gian kiến trúc được xác định tại khu vực là công trình thương mại dịch vụ 9 tầng, đây là khu vực tạo được tầm nhìn quan trọng tới các khu vực khác. Công trình được thiết kế theo hướng hiện đại, mang tính đặc trưng riêng tạo nên hình ảnh kiến trúc độc đáo.

- Khu vực cây xanh cảnh quan không chỉ là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh, đường dạo với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân mà còn có tầm nhìn quan trọng đối với toàn bộ không gian khu dân cư.

- Khu ở chia lô được quy hoạch theo các nguyên tắc và tiêu chí sau:

- + Tạo ra một môi trường sống và làm việc tốt hơn nơi ở cũ của các hộ dân.
- + Xây dựng một khu dân cư ổn định lâu dài;
- + Cải thiện môi trường sống trong cho người dân;
- + Xây dựng một hình ảnh đặc trưng và bản sắc mới của các khu dân cư mới;
- + Trở thành một khu dân cư tập trung đáp ứng những nguyện vọng của người dân.

+ Tạo ra nhiều hơn các không gian công cộng, công viên cây xanh để tạo ra một khu dân cư có môi trường sinh thái xanh và sạch.

+ Thiết kế công trình phù hợp với khí hậu, tương ứng với quy mô phát triển của khu dân cư và bảo tồn các cảnh quan công cộng quan trọng.

+ Thiết lập các tiêu chuẩn thiết kế kiến trúc để nâng cao tính thẩm mỹ của khu vực và chú trọng nhiều hơn đến việc đánh giá môi trường xây dựng.

+ Quy hoạch mới 181 lô đất ở chia lô, diện tích đa số 120m²/lô.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

*** Quy hoạch san nền**

- Cao độ không chế san nền của khu vực phù hợp quy hoạch chung thị trấn Đu, quy hoạch của tuyến đường Quốc lộ 3 có lộ giới 30m và 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.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Từ hướng Đông Nam sang phía Tây Bắc và từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam của khu quy hoạch.

- Cao độ thiết kế cao nhất: 49,80m; cao độ thiết kế thấp nhất: 48,0m.

- Độ dốc nền thiết kế trung bình 0,5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng chủ yếu giữ nguyên cao độ nền trung bình san gạt cục bộ tạo độ dốc thoát nước tối thiểu.

*** Quy hoạch thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa trên các nguyên tắc sau:

- Toàn bộ nước mưa được thoát theo độ dốc san nền, rồi chảy vào hệ thống cống tròn BTCT D=600mm; D=800mm và hệ thống cống hộp B*H=1200*1200mm, B*H=1500*1500mm được đặt trên vỉa hè đường sau đó đổ vào cửa xả CX1 ở phía Tây khu vực quy hoạch.

- Trong dự án có thiết kế 1 tuyến cống hộp trả mương đất hiện có (dùng tuyến cống hộp B*H=1200*1200; B*H=1500*1500 mm đặt dưới vỉa hè đường giao thông để dẫn nước mương đất chảy từ phía Đông Nam sang phía Tây của khu đất và xả ra cửa xả CX1 .

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước dưới đường sẽ bố trí các ga thu nước có đập nắp gang (trung bình 30m/ga).

6.2. Quy hoạch giao thông

- Mặt cắt 1-1 (đường Quốc lộ 3): Bề rộng đường: 42,0m, lòng đường: 15,0m (đường gom 2 x 7,5m), Vĩa hè: 3,5m+2,5m+2,5m+3,5m (đường gom 2 x 3,5m). (theo ranh giới QH chỉ thống kê ½ chiều rộng chỉ giới đường đỏ)

- Mặt cắt 1A-1A (đường khu vực) : Bề rộng đường: 27,0m, lòng đường: 15,0m ; vĩa hè 2 x 6 m = 12m

- Mặt cắt 2-2 (đường khu vực) : Bề rộng đường: 19,5m, lòng đường: 10,5m, vĩa hè 2x 4,5m = 9m

- Mặt cắt 3-3 (đường nội bộ) : Bề rộng đường: 15,0m, lòng đường: 7,0m, vĩa hè 2x 4m = 8m.

*** Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng**

Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) bằng 3,00m đối với nhà lô liền kề, đất cây xanh và bằng 5m đối với công trình công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật.

6.3. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất quy hoạch : P= 602,5KVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ đường dây 35KV thiết kế hạ ngầm qua khu quy hoạch.

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của khu vực để cấp điện cho các nhà liền kề.

- Tủ điện tổng, tủ điện phân phối điện hạ áp cho các khu nhà chia lô đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hè phố.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/DSTA 4x150mm, 4x120mm, 4x95mm, 4x70mm, 4x35mm đi trên các giá đỡ bằng thép trong mương cáp kỹ thuật. Các đoạn không có mương cáp kỹ thuật, cáp điện hạ thế được đặt trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m so với cốt vĩa hè . Những đoạn cáp qua đường, cáp được luôn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Chiếu sáng đường giao thông: Đèn chiếu sáng đường được bố trí so le trên vĩa hè hai bên đường, khoảng cách các cột 35-45m

6.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu nước sinh hoạt Q = 104,8 (m³/ngđ); Nước cứu hỏa Q_{CC} = 162 (m³/ngđ)

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ ống DN110 dọc đường quốc lộ 3.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống quy hoạch dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Ống phân phối sử dụng ống nhựa HPDE: DN100.

- Ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE: DN63. Kèm theo các phụ tùng khác như van, đồng hồ, mối nối mềm.

- Ống qua đường sử dụng ống lồng bằng thép.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: trên tuyến ống D110 bố trí các trụ chữa cháy D100 với khoảng cách 100m/1 trụ.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về khu xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

- Quy hoạch 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 với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà và công trình công cộng được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực và được chuyển đến bãi xử lý rác theo quy định của cơ quan quản lý môi trường.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Theo định hướng trong quy hoạch chung, khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của đơn vị cung cấp dịch vụ. Trên cơ sở số điện thoại thuê bao trong từng khu đất dự kiến bố trí trên trục đường quy hoạch 01 tủ cáp có dung lượng 250 đầu số. Cáp điện thoại từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao dùng cáp quy chuẩn 200 x 2 (200 đôi dây).

- Các hạng mục: Cáp truyền dẫn, các tủ phân phối, các trạm điện thoại công cộng sẽ do nhà cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC): Đồ án quy hoạch chi tiết đã có đầy đủ các thông tin định lượng về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng, nội dung của ĐMC có thể chuyển thành nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Quy trình thực hiện, nội dung báo cáo và thẩm định báo cáo ĐTM thực hiện theo các quy định của pháp luật về đánh giá tác động môi trường.

IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Ban quản lý quy hoạch huyện, UBND thị trấn Đu, phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch. Quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực quy hoạch theo quy hoạch được duyệt và các quy định 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 hiện hành của pháp luật và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo.

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 và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *B. Thanh*

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Bình Công
Phạm Bình Công