

Số: 4763 QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 18 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vinaconex 3- Phổ Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 của Chính phủ ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành : “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

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 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Quy định về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 03/03/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc quyết định chủ trương Dự án đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên tại xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên cho Công ty Cổ phần xây dựng số 3.

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 04/4/2017 của UBND Thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Vinaconex 3- Phổ Yên.

Căn cứ văn bản số 1088/SXD-QLKTQH ngày 26/5/2017 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc ý kiến nội dung Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần xây dựng số 3 tại Tờ trình số 730/TTr-TĐ ngày 27/4/2017 về việc thẩm định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên.

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 216/TTr-QLĐT ngày 13/7/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vinaconex 3- Phổ Yên như sau:

I. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Vinaconex 3- Phổ Yên.

II. Địa điểm và ranh giới khu đất lập quy hoạch:

1. Địa điểm lập quy hoạch: Xã Hồng Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch của trường trung cấp nghề Nam Thái Nguyên.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có và đường Quốc lộ 3.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và đoạn đường giao thông nối ra tuyến đường hiện trạng liên xóm;
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có.

III. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích đất quy hoạch: 100.320m² (10,032ha)

- Quy mô dân số khoảng: 1400 người

IV. Tính chất:

Là đồ án quy hoạch chi tiết chức năng khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có các chức năng công trình công cộng, thương mại, công viên cây xanh...và các dạng nhà ở đô thị, gắn kết với sự phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của xã Hồng Tiến.

V. Quy hoạch sử dụng đất:

1. Phân khu chức năng:

Khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Khu xây dựng nhà ở (khu dân cư);
- Khu xây dựng các khu dịch vụ công cộng (nhà văn hóa, trường mầm non);
- Khu xây dựng khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao.
- Khu xây dựng các công trình đầu mối kỹ thuật;
- Đất xây dựng hệ thống giao thông.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích(m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở quy hoạch mới	44.570	44,43
2	Đất công cộng	6.383	6,36
3	Đất cây xanh	8.098	8,07
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.378	3,37
5	Đất giao thông	37.891	37,77
TỔNG CỘNG		100.320	100,00

VI. Quy hoạch không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

1. Không gian quy hoạch:

- Không gian kiến trúc các khu nhà ở được tổ chức theo các cụm phân bố theo các tuyến giao thông khu vực.

- Các khu nhà ở chia lô được bố trí ở hai bên các trục đường của khu quy hoạch, sử dụng các mẫu nhà hiện đại, đảm bảo điều kiện vi khí hậu tốt, sinh thái, phù hợp với nhu cầu và điều kiện sống mới của nhân dân.

- Các công trình công cộng cấp khu ở, cây xanh công viên được bố trí trung tâm của khu vực vừa nâng cao hiệu quả sử dụng vừa đóng góp vào tổng quan kiến trúc cho toàn khu vực tạo kết nối khu vực lân cận.

- Các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại 3m so với chỉ giới đường đỏ.

2. Mật độ xây dựng từng khu chức năng:

2.1 Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà liền kề (đất chia lô), khu nhà ở tái định cư tối đa là 80%.

2.2. Mật độ xây dựng Công trình công cộng: Đối với các công trình công cộng phục vụ các nhu cầu công cộng, mật độ xây dựng tối đa: 40%.

2.3. Mật độ xây dựng Công trình hỗn hợp cao tầng: Đối với các công trình hỗn hợp cao tầng mật độ xây dựng tối đa: 50%.

2.4. Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với các khu cây xanh, sân vườn: Các khu cây xanh, sân vườn không được xây dựng công trình để dành quỹ đất trồng cây xanh và sân thể thao phục vụ người dân.

3. Tầng cao:

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao tối đa(tầng)
1	Đất công trình công cộng	
1.1	Đất công trình hỗn hợp cao tầng	10,0
1.2	Đất nhà văn hóa	3,0
1.3	Đất trường mầm non	3,0
2	Đất xây dựng nhà ở	
2.1	Nhà ở liền kề	5,0
2.2	Nhà ở biệt thự	3,0

VI. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

TT	Hạng mục	Mặt đường (m)	Dải phân cách(m)	Hè đường (m)	Lộ giới (m)
1	Mặt cắt 1 - 1	15,0	2	5,0 x 2	27,0
2	Mặt cắt 2 - 2	9,5	0	5,0 x 2	19,5
3	Mặt cắt 3 - 3	7,0	0	4,0 x 2	15,0
4	Mặt cắt 3A - 3A	7,0	0	4,0 x 2	15,0
5	Mặt cắt 3B - 3B	7,0	0	4,0 x 2	15,0
6	Mặt cắt 4 - 4	7,0	0	4,0;2,5	13,5

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{dọc} = 0,00\% - 0,21\%$, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

- Bán kính bó vỉa : $R = 8,0m$.

- Mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch được định vị tại tim đường. Cao độ của các tim đường được ghi trực tiếp trong bản vẽ. Toàn bộ định vị tim đường và cao độ nền đường được trình bày trong bản vẽ QH - 05.

2. Quy hoạch san nền:

- Quy hoạch san nền khu vực quy hoạch được thiết kế tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Cao độ cao nhất: +17,00

- Cao độ thấp nhất: +16,00

- Hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam, từ Nam lên Bắc.

Độ dốc nền $0,3\% \rightarrow 0,5\%$.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Hiện tại trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã có đường ống cấp nước sạch của công ty nước sạch Thái Nguyên, tuyến ống D400 Sông Công - Phở Yên.

- Mạng lưới đường ống cấp nước.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước theo sơ đồ mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống phân phối được đầu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

+ Ống cấp nước: dùng ống nhựa UPVC - PN10: D200, D110 và ống nước phân phối dùng ống nhựa HDPE - PN10 D63.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy được kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hoả đặt nổi ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150m.

- Tổng công suất nhu cầu nước toàn khu: 341 m³/ng.đ

4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất phụ tải: 1.187,3 KVA

- Nguồn cấp: sử dụng lưới điện 35KV từ lộ đường dây ký hiệu 374 xuất tuyến từ trạm biến áp trung gian 35/0.6KV - Vòng bi hiện đi nổi nằm trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Tuyến dây trung thế 35KV, Lưới 0,4KV : xây dựng mới đi ngầm trong hào cáp dọc theo đường giao thông quy hoạch cấp điện đến các trạm biến áp khu vực.

- Trạm biến thế 35/0,4KV: dự kiến xây dựng mới 2 trạm biến áp 22/0,4KV 650KVA. Tổng công suất của các trạm = 1300KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và công trình công cộng. các trạm biến áp xây mới dùng loại trạm treo trên cột hoặc kios kiểu kín.

- Lưới chiếu sáng đường: Cấp điện chiếu sáng xây dựng mới sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 150W đặt một bên hè đường. Khoảng cách đèn trung bình là 40m.

5. Quy hoạch thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn.

5.1. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, bố trí các cửa thu nước các khu dân cư hiện có và các khu vực lân cận đảm bảo việc tiêu nước.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $i_{\min} \geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

** Giải pháp thiết kế.*

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó được thoát ra phía Đông Nam khu quy hoạch;

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận.

- Để đảm bảo mỹ quan cho một khu đô thị mới trong tương lai, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chạy ngầm và cứng hoá toàn bộ, các mương hở thoát nước hiện có được nắn chỉnh các cống tròn BTCT D500 chạy ngầm. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định. Kết cấu cống thoát nước sử dụng bản xây gạch B600, BxH1000..

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30-50m/cái.

5.2 Xử lý nước thải:

- Trên cơ sở nước thải tính toán bằng 90% nước cấp sinh hoạt. Tổng khối lượng nước thải cần xử lý là 262,5 m³/ngđ.

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

- Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.

- Công nghệ xử lý nước thải được chọn là công nghệ tổ hợp bao gồm các kỹ thuật: xử lý thiếu khí, hiếu khí dựa trên kỹ thuật màng vi kết hợp với bể lắng và khử trùng. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 14:2008 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Với yêu cầu về công suất như trên theo tính toán phải xây dựng 1 khu xử lý nước thải bố trí trên lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-01) có diện tích 524m².

5.3 Chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn cần phải thu gom xử lý là : 1.820kg/ngđ.

- Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của thị xã.

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

Điều 2. Công ty Cổ phần xây dựng số 3 phối hợp với UBND xã Hồng Tiến, và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. 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 theo quy hoạch được duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài Nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND xã Hồng Tiến, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Handwritten signature*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên (B/c);
- Sở Xây dựng Thái Nguyên (B/c);
- Thường trực Thị ủy (B/c);
- Thường trực HĐND thị xã (B/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã;
- Như điều 3 (thực hiện);
- Lưu: VT, QLĐT.

Handwritten signature

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



**CHỦ TỊCH
Bùi Văn Lương**