

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Hồng Phong
(giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 của Quốc hội;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 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/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc 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 896/QĐ-UBND ngày 13/5/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lương Châu, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 1262./UBND-QLĐT ngày 13/8/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc chấp thuận lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công;

Căn cứ Quyết định 1874./QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công,

Căn cứ Văn bản số 2452/SXD-QHKT ngày 26/10/2018 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số /TTr-QLĐT ngày / /2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Lê Hồng Phong (giai đoạn 3), phường Lương Châu, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố 3, phường Lương Châu, thành phố Sông Công.

III. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch:

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

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

- Phía Bắc giáp đường dân sinh và dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp đường dân sinh và dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp đường Vũ Xuân.
- Phía Tây giáp ruộng lúa.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 36.981,3 m² (3,69ha).
- Quy mô dân số khoảng: 550 người.

1.3. Tính chất:

Với tính chất xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ việc bổ sung các quỹ đất ở mới, xây dựng các công trình dịch vụ đô thị đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị của thành phố Sông Công.

2. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

2.1. Phân khu chức năng:

- Đất xây dựng nhà ở.

- + Đất nhà ở chia lô liền kề.
- + Đất ở hiện trạng chỉnh trang.
- Đất xây dựng nhà văn hóa.
- Đất xây dựng khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.
- Đất xây dựng hệ thống giao thông.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng		36.981,3	100,0%
1	OHT	Đất ở hiện trạng	843,9	2,3%
3	OM	Đất ở mới	13.699,0	37,0%
5	DCC	Đất công cộng (Nhà văn hóa)	496,0	1,3%
6	CX	Đất cây xanh	3.003,8	8,1%
7	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.005,7	2,7%
8	GT	Đất giao thông	17.933,0	48,5%

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các chức năng bố trí theo tuyến, Nhà văn hóa bố trí tại vị trí đầu trục trung tâm toàn khu quy hoạch tạo nên một điểm nhấn về không gian, đồng thời là trung tâm sinh hoạt văn hóa của khu dân cư.

- Khu nhà ở thấp tầng liền kề được bố trí trên tuyến đường chính khu vực, nhằm tạo không gian đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên tới toàn bộ dân cư.

- Hệ thống cây xanh tổ chức kết nối chặt chẽ giữa các khu cây xanh tập trung, cây xanh đường phố, các cụm cây xanh phân tán trong nhóm ở nhằm đem lại hiệu quả tối đa trong sử dụng và đóng góp quan trọng cho cảnh quan kiến trúc đô thị, góp phần cải thiện điều kiện môi trường, khí hậu.

2.4. Mật độ xây dựng từng khu chức năng:

a. Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà liền kề là 80%.

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

c. 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.

2.5. Tầng cao, chiều cao:

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa/một tầng	Chiều cao tối đa công trình
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	2,0	4 m	8 m
2	Đất xây dựng nhà ở	5,0	4 m	20 m

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

+ Mặt cắt 1-1:

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

- Lòng đường: 7,5m.

- Vía hè: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

+ Mặt cắt 2-2:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 16,5 m.

- Lòng đường: 7,5m.

- Vía hè: $4,5m \times 2 = 9,0m$.

+ Mặt cắt 3-3:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,0m.

- Lòng đường: 7,0m.

- Vía hè: $4,0m \times 2 = 8,0m$.

+ Mặt cắt 4-4:

- Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 12,0m.

- Lòng đường: 6,0m.

- Vía hè: $3,0m \times 2 = 6,0m$.

3.2. Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật:

- 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: +21,50

- Cao độ thấp nhất: +20,90

- Hướng dốc san nền chính Đông Nam → Tây Bắc. Độ dốc nền 0,4%

3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Đường ống cấp nước phân phối sử dụng ống nhựa HDPE D100.

- Tổng công suất nhu cầu nước sạch toàn khu: **160,87 m³/ngđ.**

- Quy hoạch hệ thống ống cấp nước chính D100 (HDPE) phân phối đến các ống nhánh D63 (HDPE) đặt trên vỉa hè của các tuyến đường. Nước được đưa đến công trình của các khối nhà công cộng và nhà ở thông qua tê HDPE đường kính D100/63 được bắt trực tiếp vào đường ống chính D100 HDPE.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt trong Khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi ở các vị trí gần ngã 3, ngã 4 thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tối đa là 120m.

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

- Nguồn điện cấp cho khu vực dự kiến được cấp từ đường dây 22KV nằm trong khu vực. Nguồn điện lấy theo thỏa thuận cấp điện đã có.

- Tổng công suất điện tính toán cho toàn khu: 268 KVA.

- Quy hoạch xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV-320KVA để cấp điện cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- 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. Mỗi tủ điện phân phối cấp điện cho 6 – 12 hộ dân.

- Quy hoạch cấp điện chiếu sáng đường, sân vườn sử dụng các cột thép mạ kẽm nhúng nóng cần đơn cao 8m và 10m lắp bóng cao áp công suất 220V/250W. Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn là 30-40m. Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển từ các tủ điện đặt tại trạm biến áp 22/0,4KV với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian.

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

** Thoát nước mưa:*

- Quy hoạch thoát nước mưa thiết kế trên nguyên tắc tuân thủ quy hoạch thoát nước mưa tỷ lệ 1/2000 Phường Lương Châu đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu đất quy hoạch được thu gom bằng cống tròn BTCT cho các hệ thống thoát nước của các nhánh đường giao thông, thoát ra mương thoát nước phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế:

+ Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy, giảm chiều sâu chôn cống.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước thải.

+ Cấu tạo hệ thống thoát nước mưa: Các tuyến thoát nước mưa dọc theo lòng đường gồm các cống tròn BTCT D600, D800, D1000.

+ Nước mưa được thu vào các hố ga bố trí cách nhau 30m. Các cửa thu nước dùng loại thu nước mặt đường và song chắn rác.

+ Các cống nhánh thu gom, vận chuyển, đổ vào tuyến cống chính. Các tuyến cống được xây dựng là cống tròn, bố trí dọc theo các trục đường. Trên các tuyến cống bố trí các giếng thu, giếng thăm để thu nước mặt công trình, đảm bảo an toàn cũng như thuận lợi cho công tác quản lý và bảo dưỡng định kỳ.

** Xử lý nước thải*

- Quy hoạch thoát nước thải tuân thủ quy hoạch thoát nước thải tỷ lệ 1/2000 Phường Lương Châu đã được phê duyệt.

- Trên cơ sở nước thải tính toán bằng 90% nước cấp sinh hoạt. Tổng khối lượng nước thải cần xử lý là **145 m³/ngđ**.

- Cấu tạo hệ thống thoát nước thải: Các tuyến thoát nước thải được thu gom bằng rãnh B300 và cống BTCT D300.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt được gom về trạm xử lý nước thải của khu vực với công suất Q=145m³/ngđ, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả nước thải loại B QCVN 14:2008/BTNMT được thoát ra hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch. Sau khi đồng bộ hệ thống thoát nước thải sẽ được thu gom về tuyến cống chung của thành phố.

** Chất thải rắn.*

Lượng rác thải được tính toán cho khu vực là: 550 kg/ngđ;

- Chất thải rắn được chia làm 2 loại:

+ Chất thải rắn vô cơ gồm: Kim loại, giấy, bao bì, thủy tinh... Các loại này được định kỳ thu gom đưa đi tái chế hoặc chôn lấp.

+ Chất thải hữu cơ gồm: lá cây, rau quả, củ.. được gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý của thành phố.

- Rác thải tại các công trình nhà ở được phân loại và gom vào các túi đựng rác và để tại thùng rác dưới chân công trình. Đến giờ quy định, công nhân môi trường đô thị sẽ thu gom và tập trung lại tại các điểm thu gom rác.

- Bố trí các điểm thu gom rác tại các khu cây xanh vườn hoa. Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom theo giờ quy định, sẽ được tập kết tại các điểm này và được vận chuyển về khu xử lý của thành phố.

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

Điều 2. Phòng Quản lý Đô thị phối hợp với các cơ quan quản lý chức năng tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND thành phố, trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Lương Châu và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (T/h);
- Lưu: VT, QLĐT, 08b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Văn Khôi