

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị dịch vụ số 1 Tân Quang, thành phố Sông Công**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 năm 2018;

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

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 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Sông Công tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 19/11/2012 của UBND Thị xã Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2011-2015, định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 29/05/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ số 1 Tân Quang, thành phố Sông Công;

Căn cứ Văn bản số 2054/SXD-QHKT ngày 20/8/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ số 1 Tân Quang, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 325/TTr-QLĐT ngày 26/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ số 1 Tân Quang, thành phố Sông Công như sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ số 1 Tân Quang, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Xã Tân Quang, 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 Đông: Giáp Khu đô thị và dịch vụ tiện ích - Khu công nghiệp Sông Công II.

- Phía Tây: Giáp đất đồi, đất ruộng lúa và dân cư hiện có xóm La Doan.

- Phía Nam: Giáp đất đồi, đất ruộng lúa và dân cư hiện có xóm La Doan, Làng Vai.

- Phía Bắc: Giáp đất đồi, đất ruộng lúa, khu dân cư hiện có xóm Làng Dỗ và công vào Khu công nghiệp Sông Công II.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 35,94 ha.

- Quy mô dân số khoảng: 4500-4800 người.

1.3. Tính chất:

Là khu đô thị được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tạo quỹ đất phát triển đô thị.

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:

Khu vực quy hoạch có chức năng sử dụng đất như sau:

+ Đất ở: Đất ở quy hoạch xây dựng mới (đất ở chia lô liền kề, Shophouse, đất ở biệt thự), đất ở hiện trạng quy hoạch cải tạo chỉnh trang và đất ở tái định cư.

+ Đất công cộng: Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại hỗn hợp cấp đô thị và đất các công trình cơ bản cấp đơn vị ở (nhà văn hóa).

+ Đất cây xanh gồm: Đất cây xanh thể dục thể thao, cây xanh công viên cảnh quan cấp đơn vị ở kết hợp với đất cây xanh trong nhóm nhà ở và đất cây xanh cách ly.

- Đất trường học: Đất trường tiểu học và đất trường mầm non.

- Đất giao thông và đất các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	130.400,87	36,28
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>3.838,29</i>	<i>1,07</i>
	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>5.107,70</i>	<i>1,42</i>
	<i>Đất ở phát triển mới</i>	<i>100.210,05</i>	<i>27,88</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>21.244,83</i>	<i>5,91</i>
2	Đất công cộng	28.291,55	7,87
	<i>Đất trung tâm thương mại, dịch vụ</i>	<i>14.616,59</i>	<i>4,07</i>
	<i>Đất doanh nghiệp kinh doanh tư nhân</i>	<i>4.086,18</i>	<i>1,14</i>
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>2.280,47</i>	<i>0,63</i>
	<i>Đất tổ hợp TMDV, bến bãi, kho...</i>	<i>7.308,31</i>	<i>2,03</i>
3	Đất trường học	10.191,25	2,84
4	Đất cây xanh	32.643,94	9,08
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>28.789,07</i>	<i>8,01</i>
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>3.854,87</i>	<i>1,07</i>
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.696,81	4,37
6	Đất giao thông	142.195,89	39,56
	TỔNG	359.420,31	100

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các chức năng bố trí theo tuyến, vị trí không gian công cộng, cây xanh thể dục thể thao bố trí tại vị trí trung tâm khu ở 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 các 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, tái định cư, nhà ở hiện trạng là 80%.

b) Đất xây dựng nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khu nhà ở biệt thự là 70%.

c) Mật độ xây dựng công trình công cộng, trường học, nhà văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

d) Mật độ xây dựng tối đa cho phép đối với các khu cây xanh, sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa: 3%, để dành quỹ đất trồng cây xanh để tăng không gian xanh đô thị.

2.5. Tầng cao, chiều cao:

STT	Chức năng sử dụng	Tầng cao (tầng)	Chiều cao tối đa/một tầng	Chiều cao công trình
1	Đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự	2-5	4 m	8-20 m
2	Đất xây dựng công trình trung tâm thương mại dịch vụ	2-7	4 m	8-28 m
3	Đất xây dựng công trình nhà văn hóa	1-3	4 m	4-12 m
4	Đất xây dựng công trình trường học	1-5	4 m	4-20 m
5	Đất xây dựng công trình nhà ở xã hội	2-15	4 m	8-60 m

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống các tuyến đường giao thông:

- Đường đi từ QL3 vào cổng KCN Sông Công II (mặt cắt 1-1): Lộ giới 36m. Trong đó: Vĩa hè: $6m \times 2 = 12m$; Lòng đường: $10,5m \times 2 = 21m$; Dải phân cách 3m.

- Đường mặt cắt 2-2: Lộ giới 19,5m. Trong đó: Vĩa hè: $4,5m \times 2 = 9m$; Lòng đường: 10,5m.

- Đường mặt cắt 3-3: Lộ giới 22,5m. Trong đó: Vĩa hè: $6m \times 2 = 12m$; Lòng đường: 10,5m.

- Đường mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m. Trong đó: Vĩa hè: $4,5m \times 2 = 9m$; Lòng đường: 7,5m.

- Đường mặt cắt 5-5: Lộ giới 15m. Trong đó: Vĩa hè: $4m \times 2 = 8m$; Lòng đường: 7m.

- Đường mặt cắt 6-6: Lộ giới 7m. Trong đó: Lòng đường: 7m.

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

- Cao độ không chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thành phố Sông Công, quy hoạch của tuyến đường 36m và 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.

- Độ dốc nền thiết kế 0,5% - 3,0%.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước mưa thu trên đường Cách mạng Tháng Tám.

- Vật liệu dự kiến san nền: San gặt tại chỗ.

- Độ đầm chặt của nền: $k=0,90$

3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 1.597,46 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống D150 cấp nước từ Nhà máy nước Tích Lương cấp khu vực Sông Công chạy dọc theo tuyến Quốc lộ 3 cũ. Điểm đầu nối là giáp khu đô thị và dịch vụ tiện ích.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, chạy dọc theo trục đường giao thông của khu quy hoạch và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.

- Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các hống cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

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

- Tổng công suất phụ tải: 4.390 KVA

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn 35KV hiện đi nổi dọc qua khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 35KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật cấp đến các trạm biến áp.

- 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 cấp 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 – 10 hộ dân.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, công suất 250W, 150W đặt hai bên hè đường đối với tuyến đường trục chính và đặt một bên hè đường với những tuyến đường còn lại. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

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

** Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn.

- Căn cứ theo quy hoạch san nền chia toàn bộ khu vực thành 6 lưu vực thoát nước mưa riêng biệt.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng công tròn kết hợp với cống hộp thu gom toàn bộ nước mưa.

- Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Độ dốc tính theo độ dốc thủy lực, và đối với các tuyến đường có độ dốc lớn lấy độ dốc cống tương đương độ dốc đường đảm bảo độ sâu chôn cống hợp lý.

- Cao độ đỉnh cống dưới đường tại điểm đầu tuyến phải đảm bảo chiều sâu lớp đất phủ tới đỉnh đỉnh là $\Rightarrow 0,7m$

- Đường ống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt các tuyến góp chính.

- Nối cống có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh.

** Xử lý nước thải*

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

