

Số: **346** /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày **28** tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1
thuộc đô thị mới Yên Lãng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018-2020, định hướng đến năm 2035; số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2035; số 459/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1 thuộc đô thị mới Yên Lãng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3794/TTr-SXD ngày 30/12/2022 (kèm theo Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 3793/SXD-QHKT ngày 30/12/2022).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1 thuộc đô thị mới Yên Lãng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi lập quy hoạch: Xóm Trung Tâm, xóm Quyết Tâm, xóm Quyết Thắng, xã Yên Lãng, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Ranh giới được giới hạn cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam: Giáp đường QL.37 và khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông: Giáp quy hoạch Khu cửa ngõ phía Tây và đường sắt Quan Triều - Núi Hồng.
- Phía Tây: Giáp đường QL.37 và khu dân cư hiện hữu.

1.2. Diện tích: 217.977m² (21,7977ha).

1.3. Tính chất: Là khu đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

2. Các chỉ tiêu cơ bản

- Quy mô dân số khoảng 2.800 người.
- Chỉ tiêu đất đai của đồ án:
 - + Đất ở: 25,29m²/người.
 - + Đất cây xanh: 7,75m²/người.
- Chỉ tiêu cấp điện: 330 W/người.
- Chỉ tiêu cấp nước: 90 lít/người/ngày đêm.

3. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở	70.825,0	32,49
2	Đất dịch vụ - công cộng	28.904,0	13,26
3	Đất cây xanh, mặt nước	21.713,0	9,96
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.047,0	0,94
5	Đất giao thông	94.488,0	43,35
Tổng diện tích quy hoạch		217.977,0	100,0

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

- Khu quy hoạch được tổ chức không gian, kiến trúc hài hòa, gắn kết công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan xung quanh tạo nên một quần thể thống nhất cho toàn khu.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan phát triển bắt đầu từ trục đường chính của khu quy hoạch có lộ giới 30m, kết nối từ trục đường QL.37 vào khu vực trung tâm của khu quy hoạch; từ đó không gian tiếp tục được phát triển theo các trục đường 27,0m (*tuyến giao thông Đông Tây của khu quy hoạch*) và trục đường 16,5 m (*tuyến giao thông phía Đông khu quy hoạch*). Các không gian mở được tạo bởi các công trình công cộng, cây xanh và được kết nối bởi mạng lưới đường giao thông.

- Hình thức kiến trúc các công trình trong khu vực quy hoạch được thiết kế hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, đồng bộ về màu sắc và vật liệu.

- Các công trình hạ tầng xã hội được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất

5.1. Giao thông

a) Đường giao thông đối ngoại: Đường ĐT.270D (Mặt cắt 7-7): Lộ giới đường 34,5m, trong đó: Bề rộng quỹ đất tối thiểu dành cho đường sắt và hành lang đường ĐT.270D tính từ chân taluy đắp của đường sắt trở ra phía đường bộ là 9,0m; mặt đường 7,5m; lề đường $0,75m \times 2 = 1,5m$; rãnh thoát nước $1,0m \times 2 = 2,0m$; bề rộng đất bảo trì $1,0m \times 2 = 2,0m$; dải phân cách 1,0m và bề rộng quỹ đất tối thiểu dành cho đường gom 11,5m.

b) Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 1-1 (*trục cảnh quan*): Lộ giới 30,0m; mặt đường $7,5m \times 2 = 15,0m$; hè đường $6,0m \times 2 = 12,0m$; dải phân cách 3,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 27,0m; mặt đường 15,0m; hè đường $6,0m \times 2 = 12,0m$.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 19,5m; mặt đường 10,5m; hè đường $4,5m \times 2 = 9,0m$.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 16,5m; mặt đường 7,5m; hè đường $4,5m \times 2 = 9,0m$.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15,5m; mặt đường 7,5m; hè đường $4,0m \times 2 = 8,0m$.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 15,0m; mặt đường 7,0m; hè đường $4,0m \times 2 = 8,0m$.

c) Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

- Bán kính bó vỉa: $R = 8 \div 15m$.

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

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

d) Bãi đỗ xe: Bố trí 11 khu vực đỗ xe với tổng diện tích $6.705,5m^2$.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Quy hoạch thiết kế san nền với hướng dốc từ Tây Nam về Đông Bắc khu vực quy hoạch, đảm bảo đồng bộ với các khu vực lân cận; cao độ thiết kế san nền cao nhất là 92,60m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất là 89,30m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp, tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định.

b) Thoát nước mặt: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. 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. Toàn bộ nước mưa, nước mặt của khu vực sẽ được thu gom bằng mạng lưới cống tròn bê tông cốt thép từ D600 - D1500 dọc theo các trục đường và thoát vào hệ thống cống D1500 dọc đường gom phía Đông Bắc và xả vào suối Văn Lãng. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế ngầm dưới lòng đường, nước mặt tự chảy vào ga thu qua hố ga thu nước trực tiếp. Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống. Vị trí điểm xả, chất lượng nước khi xả ra môi trường và vào hệ thống cống chung của khu vực phải đảm bảo tính khả thi, đồng bộ và đảm bảo các quy định hiện hành.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: $Q = 630\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước D110 dọc đường Quốc lộ 37 của công trình cấp nước xã Yên Lãng. Khi triển khai thực hiện dự án cần phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để nâng công suất công trình cấp nước đảm bảo công suất cấp nước cho khu đô thị và các khu vực có nhu cầu cấp nước khác.

- Giải pháp cấp nước: Mạng lưới tuyến ống phân phối sử dụng ống có đường kính D110, tuyến ống dịch vụ sử dụng ống có đường kính D63. Các tuyến ống cấp nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn.

- Cấp nước cứu hỏa: Các trụ cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước chính, bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư và khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150m, bố trí dọc các tuyến giao thông để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy.

5.4. Cấp điện

Tổng công suất cấp điện: 2.182,6KVA.

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm 110/35/22KV Đại Từ.

- Xây dựng mới 06 trạm biến áp 35/0,4KVA, trong đó bao gồm 03 trạm biến áp 35/0,4KV - 560KVA, và 03 trạm biến áp 35/0,4KV - 400KVA. Lưới điện trung thế 35KV sử dụng cáp ngầm bọc cách điện 35/40,5KV luồn trong ống xoắn được hạ ngầm, nắn tuyến chạy theo đường quy hoạch và cấp nguồn cho trạm biến áp khu quy hoạch. Lưới điện hạ thế 0,4KV sử dụng cáp ngầm bọc cách điện đi trong hào kỹ thuật từ trạm biến áp đến các tủ điện chứa công tơ đặt tại các vị trí thuận tiện cho các lô đất.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là 1cd/m^2 , đường nội bộ là $0,6\text{cd/m}^2$. Bố trí đèn chiếu sáng đường giao thông trên vỉa hè hoặc dải phân cách của đường đảm bảo chiếu sáng cho đường giao thông theo quy định. Khoảng cách giữa hai cột điện chiếu sáng trung bình từ 30m đến 40m/cột. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp ngầm cách điện, đi trong hào kỹ thuật.

5.5. Thông tin liên lạc

Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, đi trong hào kỹ thuật. Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Tổng khối lượng nước thải cần xử lý: $436\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa và được thu gom về 01 trạm xử lý nước thải tập trung trong khu vực quy hoạch. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn loại B theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa. Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Cống thoát nước tự chảy có kích thước $\geq D300$. Xây dựng hệ thống hố ga tại các vị trí giao cắt, chuyển hướng của tuyến cống.

- Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt khoảng 2,24 tấn/ngày đêm, được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của khu vực. Tại các khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác theo quy định.

6. Giải pháp tổ chức tái định cư

Khi triển khai dự án theo quy hoạch, đất tái định cư sẽ được tính toán dựa trên số liệu thống kê, kiểm đếm chính xác và nhu cầu tái định cư để bố trí vào phần diện tích đất ở tái định cư hoặc đất ở liền kề phù hợp trong đồ án quy hoạch.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường: Dự án trong khu vực quy hoạch phải thực hiện theo pháp luật về môi trường trước khi triển khai.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Tập trung xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, trạm xử lý nước thải*).
- Xây dựng các công trình tiện ích (*cây xanh, vườn hoa...*).
- Xây dựng công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng.
- Xây dựng các công trình nhà ở.
- Hoàn thiện hạ tầng công cộng đô thị trong ranh giới lập quy hoạch.

Điều 2. UBND huyện Đại Từ phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch phổ biến rộng rãi trong Nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch; tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành, đảm bảo ưu tiên đầu tư các hạng mục cây xanh, vườn hoa, công trình hạ tầng xã hội trong triển khai thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên; Chủ tịch UBND huyện Đại Từ và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD, TH.
tuantt.qd/102

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Đặng Xuân Trường