

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về
quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây
dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 của UBND tỉnh
Thái Nguyên phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn
Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025;

Xét đề nghị của UBND huyện Đại Từ tại Tờ trình số 208/TTr-UBND
ngày 14/8/2014; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1448/TTr-SXD ngày
27/10/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân
Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025, như sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025.

II. Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án:

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch chung: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch
chung là khu trung tâm thị trấn Quân Chu, có ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp suối Quân Chu.

+ Phía Nam: Giáp xã Quân Chu và đường quy hoạch vùng Hồ Núi Cốc.

+ Phía Đông: Giáp xã Quân Chu.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư xóm 4 thị trấn Quân Chu.

2. Tính chất và chức năng đô thị: Thị trấn Quân Chu là đô thị loại V, là trung tâm văn hóa, kinh tế, trính trị của tiểu vùng phía Nam huyện Đại Từ. Thị trấn Quân Chu thuộc khu D trong tổng thể vùng du lịch Quốc gia Hồ Núi Cốc. Với vai trò là khu du lịch sinh thái, dự án bảo tồn phát triển rừng phòng hộ.

3. Quy mô:

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 72,0 ha.
- Quy mô dân số: Lấy theo tiêu chí đô thị loại V, tương ứng 4.000 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị:

a) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

Loại đất	Theo tiêu chuẩn		Quy hoạch đạt được		Ghi chú
	Chỉ tiêu tối thiểu (m ² /người)	Quy mô (ha)	m ² / người	Quy mô (ha)	
Đất ở hiện có cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch			79,1	7,91	Cấp đơn vị ở
Đất ở quy hoạch mới	35		46,8	14,05	Cấp đơn vị ở
Đất trường mầm non	15		20,0	0,4	Cấp đơn vị ở
Đất trường tiểu học	15		33,8	0,88	Cấp đơn vị ở
Đất trường THCS (7500 dân)	15		23,3	0,96	Cấp đô thị
Đất trường THPT (7500 dân)	15		19,0	0,57	Cấp đô thị
Phòng khám đa khoa		0,3ha/trạm		0,45	Cấp đô thị
Trung tâm văn hóa TDTT		3,0ha/ công trình		2,33	Cấp đô thị
Chợ		0,8ha/ công trình		0,73	Cấp đô thị
Đất cây xanh	3		2,6	1,05	Cấp đơn vị ở
Đất giao thông quảng trường	7		11,7	8,78	Cấp đô thị

Cấp nước	Chỉ tiêu (l/ng.ngđ)	Tổng (m ³ /ng.ngđ)	Chỉ tiêu (l/ng.ngđ)	Tổng (m ³ /ng.ngđ)
Cấp nước sinh hoạt	120	480	120	480
Cấp nước công cộng	18	72	18	72
Nước tưới cây rửa đường	10	38	10	38
Nước dự phòng, rò rỉ	22	89	22	89
Nước cho bản thân khu xử lý	8	34	8	34
Tổng nhu cầu		713		713

Cấp điện	Chỉ tiêu (w/ng)	Công suất (Kw)	Chỉ tiêu (w/ng)	Công suất (Kw)
Điện sinh hoạt	330	1320	330	1320
Điện công trình công cộng	99	396	99	396
Tổng công suất		1716		1716

* Mật độ xây dựng:

- Đất nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề) : 50 - 80%
- Đất công trình công cộng, trường học, nhà trẻ : 35 - 40%

* Tầng cao trung bình:

- Các công trình nhà ở chia lô, liền kề, nhà vườn biệt thự : 3,0 - 5,0 tầng
- Các công trình công cộng : 1,0 - 7,0 tầng
- Các công trình trường học, nhà trẻ : 1,0 - 3,0 tầng

* Hệ số sử dụng đất chung của toàn khu : 1,1 - 1,5 lần

b) Hướng phát triển đô thị: Trên cơ sở hiện trạng các khu vực dân cư, cơ quan hiện có ven trục đường 261, hướng phát triển đô thị về phía Đông đến suối Liếng, phía Tây phát triển đến giáp xã Quân Chu.

5. Định hướng tổ chức không gian đô thị:

Khu vực quy hoạch có địa hình tự nhiên rất đặc thù với bề rộng hẹp và trải dài theo Tỉnh lộ 261. Quy hoạch không gian được định hướng như sau:

- *Khu vực trung tâm:* Lấy khu vực từ UBND thị trấn đến trạm y tế hiện có làm trọng tâm để phát triển các khu công cộng, cơ quan và trung tâm văn hóa thể dục thể thao của thị trấn. Kết nối đường Tỉnh lộ 261 và đường quy hoạch vùng Hồ Núi Cốc là tuyến đường giao thông chính rộng 25m. Tại vị trí cửa ngõ bố trí các công trình khách sạn, nhà hàng, điểm dừng chân,...

- *Phía Đông Nam:* Dự kiến cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện có bám dọc theo Tỉnh lộ 261 và phát triển thêm các khu đất ở mới dạng nhà vườn, nhà biệt thự dọc theo đường quy hoạch vùng Hồ Núi Cốc. Nhằm tạo dựng bộ mặt đô thị văn minh, xanh, sạch, đẹp cho trung tâm thị trấn Quân Chu.

- *Phía Tây Bắc:* Đây là khu vực có địa hình thuận lợi để tổ chức các khu ở mới và phát triển hệ thống trường học.

- *Phía Bắc:* Suối Quân Chu chạy dọc theo ranh giới phía Bắc của trung tâm thị trấn. Tổ chức dải cây xanh đảm bảo hành lang an toàn và tạo cảnh quan cho đô thị.

6. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	21,96	30,50
2	Đất công cộng, cơ quan, trường học	10,02	13,92
3	Đất cây xanh, văn hóa thể thao, mặt nước	17,15	23,82
4	Đất cây xanh lâm viên (dự trữ phát triển)	6,00	8,33
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,48	0,67
6	Đất giao thông	16,39	22,76
	Tổng	72,00	100,00

7. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính:

- *Khu vực các công trình công cộng:*

+ Khu hành chính thị trấn Quân Chu nằm trên đường Tỉnh lộ 261 bên cạnh Đài tưởng niệm.

+ Khu thương mại dịch vụ bao gồm: hệ thống cửa hàng, viễn thông, thông tin du lịch, dịch vụ tài chính, ngân hàng. Quy mô 2-3ha nằm về phía Nam đường Tỉnh lộ 261, không những phục vụ dân cư trong đô thị mà đáp ứng nhu cầu dân cư phía Nam hồ và khách du lịch trong tương lai khi đường quy hoạch vùng Hồ Núi Cốc được xây dựng.

+ Cải tạo mở rộng và nâng cấp trạm y tế hiện có thành Phòng khám đa khoa có diện tích 0,45ha.

- *Khu văn hoá thể dục thể thao:*

Nhà văn hoá kết hợp với sân thể dục thể thao tạo nên một quần thể văn hóa thể dục thể thao của khu vực, đáp ứng nhu cầu tập luyện cũng như giao lưu của các vùng lân cận. Được bố trí tại không gian trung tâm của đô thị. Tổng diện tích khoảng 2,33ha.

- *Khu vực xây dựng nhà ở :* Gồm khu dân cư hiện hữu và khu dân cư phát triển mới.

+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Quy hoạch chỉnh trang, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, kết hợp quy hoạch mới các điểm dân cư vào các khu vực đất trống xen kẽ, từng bước hoàn chỉnh bộ mặt đô thị những khu vực này. Gắn kết các khu ở cũ với các khu vực phát triển mới cả về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Đối với khu dân cư phát triển mới: Lựa chọn những vị trí có địa hình thuận lợi cho xây dựng. Những vị trí có cảnh quan đẹp ưu tiên phát triển các khu nhà ở biệt thự, nhà vườn. Những vị trí có giao thông thuận lợi ưu tiên phát triển các loại hình nhà ở lô phố, tạo nên những tuyến phố thương mại.

- *Khu vực cây xanh đô thị:*

Khu vực ven suối, đồi thấp có cảnh quan sinh thái, tổ chức các khu cây xanh cảnh quan, góp phần làm đẹp và cải thiện môi trường cho đô thị.

- *Các công trình giao thông và hạ tầng giao thông:*

+ Đường tỉnh lộ 261 đoạn qua đô thị với lộ giới 27,0m tìm tuyến không thay đổi. Các trục đường quy hoạch được thiết kế trên cơ sở hợp lý, thuận tiện và thông suốt.

+ Tổ chức một bãi đỗ xe ở khu vực trung tâm quy mô 0,5 ha.

- *Khu vực xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị:*

Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn vị trí phù hợp. Trạm xử lý nước thải bố trí tại vị trí cốt cao độ thấp và gần suối, được bao quanh bởi khu cây xanh đảm bảo cách ly an toàn.

8. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống các tuyến đường giao thông:

*** Đường trục chính đô thị**

- Mặt cắt 1-1:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 27,0 m.

+ Lòng đường: 15,0 m.

+ Via hè: $2 \times 6,0 = 12,0$ m.

- Mặt cắt 2-2:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 25,0 m.

+ Lòng đường: $2 \times 7,5 = 15,0$ m.

+ Rải phân cách: 1,0 m.

+ Via hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m.

*** Đường khu vực**

- Mặt cắt 3-3:

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

+ Lòng đường: 10,5 m.

+ Via hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m.

*** Đường phân khu vực**

- Mặt cắt 4-4:

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

+ Lòng đường: 7,5 m.

+ Via hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m.

b) Quy định về chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.

c) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*** Quy hoạch san nền:**

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt đường Tỉnh lộ 261 hiện trạng, cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Với nguyên tắc là bám sát địa hình tự nhiên, chỉ san nền những khu vực xây dựng dân cư tập trung và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại được quy hoạch mới. Còn lại giữ nguyên địa hình, giữ nguyên khu đồi phía Tây tạo điểm nhấn về cảnh quan cũng như giữ sự cân bằng về môi trường sinh thái.

- Giải pháp san nền là đào những khu vực cao và đắp đất tôn nền vào những khu vực có cao độ thấp.

- Hướng dốc san nền chủ đạo là hướng Tây Bắc - Đông Nam. Cao độ khống chế san nền cao nhất: 66.50m; cao độ khống chế san nền thấp nhất: 53.00m. Độ dốc đường thiết kế là từ 0,16% - 2,12%, độ dốc nền các khu vực xây dựng tối thiểu là 0,4% để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

- Cao độ nền xây dựng cụ thể của từng lô đất được khống chế tại các ngã giao nhau của các tuyến đường giao thông xung quanh khu vực đó và phải đảm bảo hướng dốc nền từ trong các lô đất ra các đường giao thông xung quanh.

** Quy hoạch thoát nước mưa:*

Hệ thống công thoát nước mưa chạy dọc đường, đồng thời thu gom nước mưa từ các lô đất dùng cống B400, B600, B800, B1000 sau đó đổ vào cống thoát nước chính của mỗi lưu vực, sau đó đổ ra suối tại các cửa xả.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn thị trấn: 713 m³/ng.đ.

- Lựa chọn nguồn cung cấp chính là nước mặt. Bố trí trạm cấp nước ở phía Bắc thị trấn để tận dụng độ chênh cao địa hình, giảm áp lực ở đầu mạng lưới cũng như công suất của trạm bơm cấp 2.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

Tổng nhu cầu dùng điện toàn thị trấn là 1484,0 KVA.

** Nguồn cấp:*

Lưới điện 35KV - lộ 376 hiện đang sử dụng ổn định, do đó định hướng quy hoạch cấp điện cho thị trấn Quân Chu lấy nguồn từ đường dây 376.

** Trạm biến áp 35/22/0,4KV:*

- Các trạm biến áp quy hoạch sẽ sử dụng loại máy có cấp điện áp 35/22/0,4KV để khi chuyển đổi cấp điện áp của mạng điện sẽ không phải thay thế máy biến áp.

- Với công suất yêu cầu từ lưới = 1.484,0 KVA dự kiến xây dựng 7 trạm biến áp 35/22/0,4KV bao gồm 5 trạm 250KVA và 2 trạm 160KVA.

** Lưới điện:*

- Lưới phân phối 35KV: Dự kiến giai đoạn đầu khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp chính bằng đường dây trung thế 35KV đi nổi trên cột bê tông ly tâm cao 16m. Đến giai đoạn sau toàn bộ cấp điện cao thế sẽ chuyển sang đi ngầm trong khu vực thị trấn.

- Lưới 0,4KV: Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4KV đi ngầm dùng cáp XLPE.120 cho đường trục, đường nhánh chọn XLPE.95 dẫn đến các hộ tiêu thụ. Nếu điều kiện kinh tế không cho phép giai đoạn trước mắt dùng cáp vện xoắn ABC đi nổi trên cột BTLT, sau chuyển xuống cáp ngầm.

** Lưới chiếu sáng:*

Lưới điện chiếu sáng đường trong khu vực nghiên cứu sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC tiết diện từ 35mm² trở xuống giai đoạn đầu đi chung cột với đường dây 0,4KV, sau này khi có điều kiện sẽ chuyển sang sử dụng cáp ngầm.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Theo quy hoạch tổng thể khu vực trung tâm thị trấn Quân Chu xây dựng công trình bưu điện trung tâm, do đó định hướng cấp tín hiệu thông tin liên lạc từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đặt tại các ô đất xây dựng. Các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp chung với hệ thống điện.

g) Quy hoạch thoát nước thải, rác thải:

** Nước thải:*

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế theo giải pháp thoát nước riêng hoàn toàn.

- Chia khu quy hoạch thành các lưu vực thoát nước thải dựa trên hướng dốc địa hình. Nước thải từ các lưu vực sẽ được thu gom và chuyển về trạm xử lý. Dự kiến xây dựng mới một trạm xử lý nước thải:

+ Vị trí: phía cuối thị trấn, là khu vực cây xanh tiếp giáp suối.

+ Diện tích khu đất xây dựng: 0,11ha (không tính đến khoảng cách ly)

+ Công suất dự kiến : 500 m³/ng.đ.

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành được thải ra suối.

- Các tuyến công thu gom nước thải sinh hoạt dùng ống cống tròn BTCT D300, D400, các tuyến cống này được bố trí dọc các trục đường chính của thị trấn và dẫn về khu xử lý nước thải bằng đường ống D400.

- Dọc tuyến cống, bố trí các hố ga nước thải để đầu nổi, kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách trung bình giữa các hố ga từ 25 - 30m.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống D300 và D400 là 0,7m.

** Rác thải:*

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 nằm ở khu xóm 3 cách thị trấn 3km về phía Tây Bắc. Quy mô bãi rác tập trung diện tích từ 5 - 10ha.

h) Quy hoạch nghĩa trang:

Hiện nay, Thị trấn đang sử dụng 4 khu nghĩa trang không tập trung. Cải tạo và mở rộng khu nghĩa trang nằm tại xóm 3 để sử dụng làm nghĩa trang tập trung cho Thị trấn trong tương lai.

9. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Các công trình cần tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và chiều cao công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo mỹ quan cho khu đô thị.

- Ngoài ra các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, thuyết minh thiết kế đô thị, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn hiện hành.

10. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

** Giai đoạn 2014-2020:*

- Đất ở phát triển mới: DC-01 đến DC-03.
- Đất cơ quan: CQ-01 đến CQ-04.
- Đất trường học: TH-01 đến TH-03.
- Đất công cộng: CC-01, CC-02 và CC-05.
- Đất đài tưởng niệm kết hợp cây xanh công viên: CX-01.
- Đất hạ tầng: HT-01, HT-02.

** Giai đoạn 2020-2025:*

- Đất trường học: TH-04.
- Đất công cộng: CC-03, CC-04, CC-06, CC-07, CC-08.
- Đất trung tâm văn hóa thể dục thể thao: VHTT.
- Đất cây xanh trung tâm, cây xanh cảnh quan: CXCQ.


** Nguồn vốn thực hiện:* Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, vốn vay, vốn vay tài trợ, vốn vay huy động, vốn doanh nghiệp, vốn tư nhân, khuyến khích theo hướng xã hội hóa; vốn nhà nước và nhân dân cùng làm, vốn nước ngoài, vốn từ khai thác hạ tầng; vốn do nhân dân tự đầu tư xây dựng nhà ở,...

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

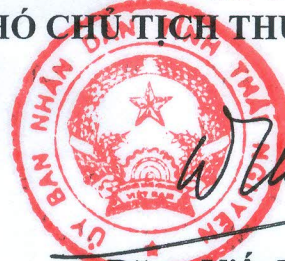
Điều 2. UBND huyện Đại Từ phối hợp với các cơ quan quản lý chức năng thuộc tỉnh tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị kèm theo. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết và triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch chung được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng 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 đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
 - UBND thị trấn Quân Chu- H. Đại Từ;
 - Viện Quy hoạch xây dựng TN;
 - Lãnh đạo VP: đ/c Linh;
 - Lưu: VT, QHXD, NC.Tuấn.Dũng.
- huynq.008.10/15bản 

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



Đặng Viết Thuận

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2489 /QĐ-UBND ngày 04 /M/2014
của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. UBND tỉnh Thái Nguyên thống nhất việc quản lý xây dựng Khu trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025. Sở Xây dựng Thái Nguyên là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan và UBND huyện Đại Từ, UBND thị trấn Quân Chu thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những Quy định quản lý này phải được UBND tỉnh quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chung được phê duyệt.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số

1. Địa điểm : Thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp suối Quân Chu.

+ Phía Nam: Giáp xã Quân Chu và đường quy hoạch vùng Hồ Núi Cốc.

+ Phía Đông: Giáp xã Quân Chu.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư xóm 4 thị trấn Quân Chu.

3. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 72,0ha.

- Dân số khoảng : 4000 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	21,96	30,50
2	Đất công cộng, cơ quan, trường học	10,02	13,92
3	Đất cây xanh, văn hóa thể thao, mặt nước	17,15	23,82
4	Đất cây xanh lâm viên (dự trữ phát triển)	6,00	8,33
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,48	0,67
6	Đất giao thông	16,39	22,76
	Tổng	72,00	100,00

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

a) San nền:

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt đường ĐT 261 hiện trạng, cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Hướng dốc san nền chủ đạo là hướng Tây Bắc - Đông Nam, dốc dần ra phía suối và về phía cuối thị trấn. Cao độ khống chế san nền cao nhất: 66.50m; cao độ khống chế san nền thấp nhất: 53.00m. Độ dốc đường thiết kế là từ 0,16% - 2,12%, độ dốc nền các khu vực xây dựng tối thiểu là 0,4% để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

b) Giao thông:

Đường tỉnh lộ 261 đoạn qua đô thị với lộ giới 27,0m tim tuyến không thay đổi. Các trục đường quy hoạch được thiết kế trên cơ sở hợp lý, thuận tiện và thông suốt.

c) Cấp điện:

- Nguồn điện: Lưới điện 35KV - lộ 376 hiện đang sử dụng ổn định, quy hoạch cấp điện cho thị trấn Quân Chu lấy nguồn từ đường dây 376.

- Thiết kế mạng lưới cấp điện đi trong hào kỹ thuật cho khu vực phải đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, mỹ quan.

d) Cấp nước: Nguồn cung cấp chính là nước mặt. Bố trí trạm cấp nước ở phía Bắc thị trấn để tận dụng độ chênh cao địa hình, giảm áp lực ở đầu mạng lưới cũng như công suất của trạm bơm cấp 2.

đ) Thoát nước:

Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy xả vào suối chảy qua khu quy hoạch.

e) Thoát nước thải vệ sinh môi trường:

- Vị trí trạm xử lý nước thải bố trí trong khu vực cây xanh tiếp giáp suối. Diện tích khu đất xây dựng khoảng 0,11ha (không tính đến khoảng cách ly). Công suất dự kiến: 500 m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành được thải ra suối.

- 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 nằm ở khu xóm 3 cách thị trấn 3km về phía Tây Bắc. Quy mô bãi rác tập trung diện tích từ 5 - 10ha.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (diện tích, tầng cao xây dựng tối thiểu, tầng cao xây dựng tối đa, mật độ xây dựng tối thiểu, mật độ xây dựng tối đa, quy mô dân số, giai đoạn quy hoạch dự kiến) đối với từng lô đất theo bảng tổng hợp sau:

Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối thiểu (tầng)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối thiểu (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Quy mô dân số (người)	Giai đoạn quy hoạch (năm)
1	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	7,91					1248	
OHT-01	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,56	2	5	45	50	60	2014-2025
OHT-02	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,31	2	5	65	70	89	2014-2025
OHT-03	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	1,39	2	5	45	50	150	2014-2025
OHT-04	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,76	2	5	65	70	217	2014-2025
OHT-05	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,70	2	5	65	70	200	2014-2025
OHT-06	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	1,17	2	5	45	50	126	2014-2025
OHT-07	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,56	2	5	45	50	60	2014-2025
OHT-08	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,77	2	5	45	50	83	2014-2025
OHT-09	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,25	2	5	65	70	71	2014-2025
OHT-10	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,17	2	5	65	70	18	2014-2025
OHT-11	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,40	2	5	45	50	80	2014-2025
OHT-12	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	0,87	2	5	45	50	94	2014-2025
2	Đất ở phát triển mới	14,05					2746	
DC-01	Đất ở phát triển mới	1,56	2	5	30	35	312	2014-2025
DC-02	Đất ở phát triển mới	3,05	2	5	30	35	610	2014-2025
DC-03	Đất ở phát triển mới	3,00	2	5	30	35	600	2014-2025

Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối thiểu (tầng)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối thiểu (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Quy mô dân số (người)	Giai đoạn quy hoạch (năm)
DC-04	Đất ở phát triển mới	2,14	2	5	35	45	367	2014-2025
DC-05	Đất ở phát triển mới	0,82	2	5	50	60	141	2014-2025
DC-06	Đất ở phát triển mới	1,11	2	5	50	60	222	2014-2025
DC-07	Đất ở phát triển mới	0,71	2	5	50	60	142	2014-2025
DC-08	Đất ở phát triển mới	0,24	2	5	60	70	69	2014-2025
DC-09	Đất ở phát triển mới	1,42	2	5	35	40	284	2014-2025
3	Đất cơ quan, đất trường học, đất công cộng cấp đô thị	7,60						
CQ-01	Đất UBND thị trấn	0,34	2	5	30	45		2014-2020
CQ-02	Đất trạm khuyến nông	0,3	2	5	30	45		2014-2020
CQ-03	Đất cơ quan dự kiến	0,21	2	5	30	45		2014-2020
CQ-04	Đất văn phòng công ty chè	1,6	1	5	30	45		2014-2020
TH-01	Đất trường mầm non	0,4	1	2	30	35		
TH-02	Đất trường tiểu học	0,88	1	3	30	35		
TH-03	Đất trường THCS	0,96	2	3	30	35		2014-2020
TH-04	Đất trường THPT	0,57	2	4	30	35		2020-2025
CC-01	Đất bến xe	0,5	2	5	25	30		2014-2020
CC-02	Đất chợ trung tâm	0,73	2	5	30	45		2014-2020
CC-03	Đất siêu thị	0,51	5	7	30	45		2020-2025
CC-04	Đất công cộng dự kiến	0,4	5	7	30	45		2020-2025
CC-05	Đất công cộng dự kiến	0,2	1	3	30	45		2014-2020
4	Đất các công trình cấp khu vực	4,75						
CC-06	Phòng khám đa khoa	0,45	2	5	30	35		2020-2025
CC-07	Khách sạn	1,31	5	11	30	45		2020-2025
CC-08	Trạm dừng chân, dịch vụ công cộng, nhà hàng, điểm đỗ xe, ...	0,66	2	5	30	45		2020-2025
VHTT	Đất trung tâm văn hóa thể dục thể thao	2,33	1	3	20	35		2020-2025
5	Đất cây xanh công viên	1,05						
CX-01	Đất đai tương niệm kết hợp cây xanh công viên	0,62	0	1	3	5		2014-2020
CX-02	Đất cây xanh trung tâm	0,43	0	0	0	0		2014-2025
6	Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly	9,82						
CXCQ-01	Đất cây xanh cảnh quan	8,58	0	5	0	1		Hành lang suối
CXCQ-02	Đất cây xanh cảnh quan	0,36	0	0	0	0		Hành lang suối
CXCQ-03	Đất cây xanh cảnh quan	0,40	0	0	0	0		Hành lang suối
CXCQ-04	Đất cây xanh cảnh quan	0,48	0	0	0	0		Hành lang suối

Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối thiểu (tầng)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Mật độ XD tối thiểu (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Quy mô dân số (người)	Giai đoạn quy hoạch (năm)
CXCQ-05	Đất cây xanh cảnh quan kết hợp cây xanh cách ly khu xử lý nước thải	0,47	0	0	0	0		Hành lang suối kết hợp cây xanh cách ly khu xử lý nước thải
CXCQ-06	Đất cây xanh cảnh quan	0,90	0	0	0	0		2014-2025
CXCQ-07	Đất cây xanh cảnh quan	0,71	0	0	0	0		2014-2025
7	Đất mặt nước	3,95						
MN-01	Suối Liếng	2,48	0	0	0	0		
MN-02	Suối Liếng	1,05	0	0	0	0		
MN-03	Suối	0,20	0	0	0	0		
MN-04	Suối	0,22	0	0	0	0		
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,48						
HT-01	Đất trạm cấp nước	0,38	1	2	20	30		2014-2025
HT-02	Đất bể xử lý nước thải	0,10						2014-2025
9	Đất lâm viên	6,00						
10	Đất giao thông	16,39						
	Đất giao thông tỉnh lộ 261, đường tránh trung tâm	7,61						
	Đất giao thông đô thị	8,78						
*	TỔNG DIỆN TÍCH	72,00						

Điều 6. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt đường ĐT 261 hiện trạng, cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có.

- Nguyên tắc là bám sát địa hình tự nhiên, chỉ san nền những khu vực xây dựng dân cư tập trung và các công trình công cộng, dịch vụ thương mại được quy hoạch mới. Còn lại giữ nguyên địa hình, cụ thể là giữ nguyên khu đồi phía Tây tạo điểm nhấn về cảnh quan cũng như giữ sự cân bằng về môi trường sinh thái.

- Hướng dốc san nền chủ đạo là hướng Tây Bắc - Đông Nam, dốc dần ra phía suối và về phía cuối thị trấn. Cao độ khống chế san nền cao nhất: 66.50m; cao độ khống chế san nền thấp nhất: 53.00m. Độ dốc đường thiết kế là từ 0,16% - 2,12%, độ dốc nền các khu vực xây dựng tối thiểu là 0,4% để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

- Cao độ nền xây dựng cụ thể của từng lô đất được khống chế tại các ngã giao nhau của các tuyến đường giao thông xung quanh khu vực đó và phải đảm bảo hướng dốc nền từ trong các lô đất ra các đường giao thông xung quanh.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước mưa phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến lưu thoát nước của khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường ống thoát nước: Hệ thống cống thoát nước mưa chạy dọc đường, đồng thời thu gom nước mưa từ các lô đất dùng cống B400, B600, B800, B1000 sau đó đổ vào cống thoát nước chính của mỗi lưu vực. Tất cả sau đó đều đổ ra suối tại các cửa xả.

- Kết cấu cống thoát nước mưa dọc đường phần lớn dùng cống bản xây gạch có nắp đan BTCT chạy trên vỉa hè. Các tuyến thoát nước chính, các cống ngang đường dùng kết cấu cống BTCT chịu lực.

- Xây dựng các giếng thu, giếng thăm dọc đường theo khoảng cách và độ dốc đáy cống, trung bình từ 30 – 40m, đảm bảo thu gom nước mưa nhanh chóng triệt để và thuận lợi cho quá trình duy tu, bảo dưỡng, nạo vét.

c) Quy hoạch thoát nước thải:

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước thải phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không lắng cặn trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước thải trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến khu vực lân cận.

- Nước thải sinh hoạt của từng hộ dân, khu công cộng phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thu gom nước thải thị trấn.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế theo giải pháp thoát nước riêng hoàn toàn. Triệt để tận dụng độ dốc địa hình để đặt cống tự chảy.

- Các tuyến cống thu gom nước thải sinh hoạt dùng ống cống tròn BTCT D300, D400, các tuyến cống này được bố trí dọc các trục đường chính của thị trấn và dẫn về khu xử lý nước thải bằng đường ống D400.

- Dọc tuyến cống, bố trí các hố ga nước thải để đầu nối, kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách trung bình giữa các hố ga từ 25 – 30m.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống D300 và D400 là 0,7m.

d) Quy hoạch cấp nước:

Tổng công suất cấp nước: 750m³/ngđ

- Bố trí trạm cấp nước ở phía Bắc thị trấn để tận dụng độ chênh cao địa hình, giảm áp lực ở đầu mạng lưới cũng như công suất của trạm bơm cấp 2.

- Tuyến ống truyền tải nước thô về trạm xử lý cũng như vị trí, công suất trạm bơm cấp I sẽ được xác định trong giai đoạn dự án sau khi đã có khảo sát chính xác về chất lượng và lưu lượng nguồn nước.

- Mạng lưới đường ống cấp nước từ trạm cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới, kết hợp với mạng vòng để có thể cung cấp nước an toàn, liên tục và hạn chế tối đa kinh phí đầu tư xây dựng ban đầu.

e) Hệ thống cấp nước cứu hỏa:

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 02 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 15 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3h. Trong thị trấn, dọc các tuyến đường chính bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách trung bình giữa các trụ là 150m. (Theo tiêu chuẩn phòng chữa cháy TCVN 2622:1995).

g) Quy hoạch cấp điện:

- Đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật nhà nước và chuyên ngành hiện hành tại Việt Nam.

- Phương án kinh tế tối ưu.

- Vận hành, bảo dưỡng hệ thống điện thuận tiện, an toàn.

- Dễ dàng và đơn giản cho công tác quản lý.

- Bảo đảm mỹ quan công trình.

- Không gây nguy hiểm chập điện, cháy, nổ và ô nhiễm môi trường xung quanh.

- Tổng công suất cấp điện: 1484 KVA.

- Nguồn điện: Được lấy từ Lưới điện 35KV - lộ 376. Đường dây 35 KV hiện tại đi không phù hợp với đường giao thông quy hoạch do đó tiến hành di dời đường dây 35KV - lộ 376 hiện trạng cho phù hợp với đường giao thông mà vẫn giữ nguyên hướng tuyến.

- Trạm biến áp 35/22/0,4KV:

+ Theo định hướng quy hoạch của ngành điện sẽ dần thay thế mạng 35KV thành mạng 22KV, do đó các trạm biến áp quy hoạch sẽ sử dụng loại máy có cấp điện áp 35/22/0,4KV để khi chuyển đổi cấp điện áp của mạng điện sẽ không phải thay thế máy biến áp.

+ Với công suất yêu cầu từ lưới = 1.484,0 KVA dự kiến xây dựng 7 trạm biến áp 35/22/0,4KV bao gồm 5 trạm 250KVA và 2 trạm 160KVA. Với 7 trạm xây mới tổng dung lượng của toàn bộ các trạm là 1.570,0KVA đảm bảo cấp điện cho sinh hoạt và sản xuất. Các trạm biến áp 35/22/0,4KV trước mắt dùng loại trạm treo trên cột sau này khi xây dựng hệ thống cáp ngầm sẽ chuyển sang dùng loại trạm xây, hoặc dùng trạm Kiốt.

- Lưới điện:

+ Lưới phân phối 35KV: Dự kiến giai đoạn đầu Khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp chính bằng đường dây trung thế 35KV đi nổi trên cột bê tông ly tâm cao 16m. Đến giai đoạn sau toàn bộ cấp điện cao thế sẽ chuyển sang đi ngầm trong khu vực thị trấn.

+ Lưới 0,4KV: Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4KV đi ngầm dùng cáp XLPE.120 cho đường trục, đường nhánh chọn XLPE.95 dẫn đến các hộ tiêu thụ. Nếu điều kiện kinh tế không cho phép giai đoạn trước mắt dùng cáp vặn xoắn ABC đi nổi trên cột BTLT, sau chuyển xuống cáp ngầm.

- Lưới chiếu sáng đường: Lưới điện chiếu sáng đường trong khu vực nghiên cứu sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC tiết diện từ 35mm² trở xuống giai đoạn đầu đi chung cột với đường dây 0,4KV, sau này khi có điều kiện sẽ chuyển sang sử dụng cáp ngầm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những đường có mặt cắt ngang lòng đường lớn hơn 10m và đặt một bên hè đường đối với những đường có mặt cắt ngang lòng đường nhỏ hơn 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 40m.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a) Đường trục chính đô thị:

- Mặt cắt 1-1:

. Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 27,0 m

. Lòng đường: 15,0 m

. Vía hè: 2x6,0= 12,0 m

. Bán kính bó vỉa R=12,0 m

. Độ dốc ngang mặt đường : $i_n=2\%$

. Độ dốc ngang vỉa hè : $i_h=1,5\%$

- Mặt cắt 2-2:

. Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ : 25,0 m

. Lòng đường: 2x7,5= 15,0 m

. Rải phân cách: 1,0 m

. Vía hè: 2x4,5= 9,0 m

. Bán kính bó vỉa R=12,0 m

. Độ dốc ngang mặt đường : $i_n=2\%$

. Độ dốc ngang vỉa hè : $i_h=1,5\%$

b) Đường khu vực:

Xây dựng các tuyến đường phân tách giữa các khu chức năng đô thị ,đảm bảo nối kết với tuyến đường chính. Đảm nhận chức năng là trục giao thông chính của khu vực liên hệ với hệ thống giao thông chính của đô thị. Quy mô cụ thể:

- Mặt cắt 3-3:

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

. Lòng đường: 10,5 m

. Vía hè: 2x4,5= 9,0 m

. Bán kính bó vỉa R=12,0 m

. Độ dốc ngang mặt đường : $i_n=2\%$.

. Độ dốc ngang vỉa hè : $i_h=1,5\%$

c) Đường phân khu vực:

Các tuyến đường phân khu vực liên hệ từ các trục đường chính vào đến từng nhóm ở, các khu nhà thấp tầng,... Quy mô cụ thể:

- Mặt cắt 4-4:
- . Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 16,5 m
- . Lòng đường: 7,5 m
- . Vía hè: $2 \times 4,5 = 9,0$ m
- . Bán kính bó vỉa $R = 12,0$ m
- . Độ dốc ngang mặt đường : $i_n = 2\%$
- . Độ dốc ngang vỉa hè : $i_h = 1,5\%$

d) Công trình đầu mối giao thông:

Bố trí khu đất dành để xây dựng bến xe tại khu vực trung tâm thị trấn, bên đường ĐT 261, để tạo điều kiện cho hoạt động giao thông được thuận tiện nhất. Quy mô diện tích bến xe: 0,5ha.

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy định về khoảng lùi:

- Chỉ giới đường đỏ của đường giao thông và chỉ giới xây dựng của các lô đất được thể hiện chi tiết trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Khoảng lùi được quy định như sau:

- . Đối với khu vực dân cư, khoảng lùi là 0 - 3,0m.
- . Đối với các khu công cộng, khoảng lùi là 6,0m.

Điều 8. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị khi đặt chung trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật (m).

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,8	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,1

Điều 9. Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc mặt tiền công trình, yêu cầu về hoàn thiện cây xanh, bố cục sân vườn, hàng rào của công trình và trên hè đường

1. Thể loại công trình công cộng:

a) Đối với công trình giáo dục:

- Đối với công trình trường mầm non phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho loại hình mầm non theo tiêu chuẩn ngành.

- Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính vui tươi trong sáng.

- Sử dụng màu trung tính, tô điểm bằng các hình tượng ngộ nghĩnh.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện, có sân chơi, cây xanh, vườn hoa để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Tượng rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

b) Đối với các công trình văn hóa liên tổ:

- Kiến trúc phải hoà nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói.

- Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình.

- Màu sắc công trình: Dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình.

- Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với sân vườn trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng.

- Bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

c) Đối với các công trình y tế:

- Sử dụng màu sắc công trình sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt.

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình và tạo không gian nghỉ ngơi ngoài trời cho người bệnh.

- Kiến trúc công trình đảm bảo thông thoáng gió, ánh sáng tự nhiên và đáp ứng yêu cầu cao về vệ sinh dịch tễ.

- Tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

d) Đối với công trình công cộng trung tâm thương mại kết hợp nhà ở chung cư, khách sạn:

Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, màu sắc sử dụng gam màu sáng.

2. Đối với công trình nhà ở:

- Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà phù hợp với bản vẽ thiết kế đô thị.

- Màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hoà với thiên nhiên như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương mái ngói, cửa gỗ, quét vôi hoặc sơn nước.

- Với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung khu vực.

- Tường rào: hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp lớp cây bóng mát phía trong. Khuyến khích các loại cây trồng hàng rào như chè tàu, ôzô. Tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

Điều 10. Quy định về bố cục vật thể kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các khu dân và cư tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường và quảng trường.

2. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng phải bố trí chỗ để xe ô tô và các điểm bố trí hạ tầng kỹ thuật (điện, tập kết xe rác).

3. Các công trình kiến trúc trong khu công viên, vườn hoa hay các sân chơi có quy mô nhỏ 1 đến 2 tầng, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là 5% (bao gồm cả đường dạo). Các công trình có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

4. Đối với các công hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, các yêu cầu về công nghệ chuyên ngành và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép. Khu xử lý nước thải, bãi tập kết rác thải rắn, trạm cấp nước yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

Điều 11. Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình

- Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố phải đảm bảo không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm ảnh hưởng các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị.

- Hệ thống cột điện cao thế, cột điện hạ thế sử dụng các hệ thống điện chiếu sáng công cộng thông minh, tiết kiệm năng lượng, ánh sáng phải đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành phù hợp với việc giao thông trên các tuyến phố vào ban đêm, kể cả khi thời tiết đẹp và khi thời tiết mưa, bão hay có sương mù.

Điều 12. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn

Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân mảnh, cao tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa Đông. Các hệ thống cây xanh trên mỗi tuyến phố sử dụng một loại cây khác nhau, tạo nên điểm nhấn riêng cho từng tuyến. Khoảng cách trồng cây trung bình là 10m, nằm tại phần giáp giữa hai lô đất liền kề sao cho không ảnh hưởng đến giao thông từ đường vào trong lô đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ Quy hoạch được duyệt và Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025.

Điều 14. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Trung tâm thị trấn Quân Chu, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025 được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- Ủy ban nhân dân huyện Đại Từ;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Quân Chu./.