

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2684/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 11 năm 2012

UBND THỊ XÃ SÔNG CÔNG

CV ĐẾN	Số: 443
	Ngày: 17/11/2012
	Chuyên:

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
phường Cải Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

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 việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch 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 04/2010/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về công tác quản lý dự án đầu tư và xây dựng, quản lý đấu thầu sử dụng vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 17/9/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch phân khu phường Cải Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của UBND thị xã Sông Công tại Tờ trình số 671/TTr-UBND ngày 27/8/2012; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1016/TTr-SXD ngày 06/11/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cải Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Cải Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (tỷ lệ 1/2000).

2. **Địa điểm quy hoạch:** phường Cải Đan, thị xã Sông Công.

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

- **Phạm vi ranh giới:**

+ Phía Bắc: Giáp phường Bách Quang.

+ Phía Đông Bắc và Đông Nam: Giáp xã Hồng Tiến huyện Phổ Yên.

+ Phía Tây Nam: Giáp phường Phố Cò.

+ Phía Tây Bắc: Giáp phường Thắng Lợi.

- **Quy mô:**

+ Tổng diện tích: 5.086.566 m² (508,66 ha).

+ Quy mô dân số: 11.781 người.

- **Tính chất:**

+ Là khu đô thị mới có cảnh quan kiến trúc đẹp, hiện đại, tạo lập môi trường sống, làm việc, nghỉ ngơi hiện đại, chất lượng cao với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đồng bộ, phát triển nối tiếp đô thị hiện có, khớp nối với tổng thể thị xã Sông Công và các khu đô thị đang phát triển trong nội tại phường Cải Đan.

+ Có quỹ đất để xây dựng, phát triển hệ thống công trình công cộng, cây xanh, hạ tầng xã hội cấp đô thị phục vụ cho nhu cầu phát triển của khu vực trong tương lai.

4. **Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

a) **Tổ chức không gian đô thị:**

- Đóng vai trò quan trọng trong các không gian là khu vực trung tâm hành chính, văn hóa của Thị xã Sông Công, nằm phía Tây Bắc phường Cải Đan. Khu vực trung tâm này có quy mô diện tích và chức năng đa dạng (triển lãm cung thiếu nhi, rạp chiếu phim và thư viện).

- Khu vực giao giữa tuyến đường Núi Cốc và dọc hai bên tuyến đường Thống Nhất là khu vực trung tâm hành chính, văn hóa mới của phường Cải Đan.

- Dọc tuyến Thống Nhất, CMT8, Thắng Lợi kéo dài là cụm trung tâm giáo dục văn hoá thể thao, cơ quan công sở, công trình thương mại, công viên cây xanh.

- Hai khu vực công nghiệp hiện có (khu công nghiệp Nguyên Gon và khu công nghiệp Khuynh Thạch) nằm ven Quốc lộ 3 sẽ thuộc diện hạn chế phát triển mở rộng, tất cả được giữ nguyên trạng và cải tạo chỉnh trang.

- Các mảng không gian ở đô thị hoàn chỉnh và đồng bộ với mạng giao thông, hệ thống nhà trẻ, cây xanh đơn vị ở, nhà văn hóa.

- Tổ chức không gian mở từ việc liên kết các không gian công trình công cộng, không gian quảng trường, sân vườn, sân, đài phun nước...

b) Hướng tiếp cận và điểm nhìn không gian đô thị:

- Hướng tiếp cận từ phía Quốc lộ 3: Có 4 điểm tiếp cận quan trọng là qua Bệnh viện đa khoa Phúc Thái, cuối đường Thống Nhất, điểm tiếp gần chùa Cải Đan, điểm cuối của trục giữa khu công nghiệp Nguyên Gon.

- Hướng tiếp cận từ phía đường CMT8: Có 2 điểm quan trọng là tại đường vào UBND thị xã, điểm giao tuyến đường Thống Nhất.

- Điểm nhấn công trình kiến trúc: Trường cao đẳng công nghệ và kinh tế công nghiệp, các công trình trong trung tâm Khu đô thị số 1 phường Cải Đan, các công trình khu vực giao đường CMT8 và đường vào UBND thị xã.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		m ²	%
A	Tổng cộng diện tích quy hoạch	5.086.566	
B	Các loại đất ngoài dân dụng	1.765.893	100,0
1	Đất công nghiệp	421.656	23,9
2	Đất sản xuất nông nghiệp	1.209.982	68,5
3	Đất mặt nước	35.069	2,0
4	Đất nghĩa trang	99.186	5,6
C	Các loại đất dân dụng	3.320.673	100,0
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	394.427	11,9
1.1	Đất trung tâm Thị xã Sông Công	33.011	1,0
1.2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	147.433	4,4
1.3	Đất TMDV, SXKD	17.520	0,5
1.4	Đất trường học	73.512	2,2
1.5	Đất giáo dục chuyên nghiệp, DH-CD	122.951	3,7
2	Đất cơ quan	28.469	0,9
3	Đất tôn giáo	7.948	0,2
4	Đất cây xanh	502.336	15,1
4.1	Đất cây xanh công viên đô thị	278.782	8,4
4.2	Đất cây xanh IDTT	107.419	3,2
4.3	Đất cây xanh cách ly	116.135	3,5
5	Đất phát triển dân cư	1.705.349	51,4
5.1	Đất dân cư đã phát triển	347.036	10,5
5.2	Đất dân cư phát triển mới	1.358.313	40,9
6	Đất giao thông đô thị và khu vực	682.144	20,5

6. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1: (đường Quốc lộ 3 - đoạn đi qua khu ngoại thị) có bề rộng lộ giới đường là 52m trong đó phần lòng đường chính 14m, phần lòng đường gom hai bên $2 \times 6m = 12m$, hè đường $2 \times 10m = 20m$, dải phân cách $2 \times 3m = 6m$.

- Mặt cắt 4-4: (đường Quốc lộ 3 - đoạn đi qua khu nội thị) có bề rộng lộ giới đường là 30m trong đó phần lòng đường 18m và hè đường $2 \times 6m = 12m$.

b) Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 2-2: (trục đường Ủy ban) có bề rộng lộ giới đường là 42m trong đó phần lòng đường hai bên $2 \times 10,5m$ và hè đường $2 \times 9m$, dải phân cách rộng 3m.

- Mặt cắt 3-3: (trục đường Thắng Lợi kéo dài) có bề rộng lộ giới đường là 36m trong đó phần lòng đường hai bên $2 \times 10,5m = 21m$, hè đường $2 \times 6m = 12m$, dải phân cách rộng 3m.

- Mặt cắt 5-5: có bề rộng lộ giới đường là 29m trong đó phần lòng đường 14m, hè đường $2 \times 7,5m = 15m$.

- Mặt cắt 6-6: có bề rộng lộ giới đường là 26m trong đó phần lòng đường $2 \times 5,5m = 11m$, hè đường $2 \times 6m = 12m$, dải phân cách rộng 3m.

- Mặt cắt 7-7: có bề rộng lộ giới đường là 25,5m trong đó phần lòng đường 15m, hè đường $2 \times 5,25m = 10,5m$.

- Mặt cắt 8-8: có bề rộng lộ giới đường là 22,5m trong đó phần lòng đường 10,5m, hè đường $2 \times 6m = 12m$.

- Mặt cắt 9-9: có bề rộng lộ giới đường là 20m trong đó phần lòng đường 12m, hè đường $2 \times 4m = 8m$.

- Mặt cắt 10-10: có bề rộng lộ giới đường là 19,5m trong đó phần lòng đường 10,5m, hè đường $2 \times 4,5m = 9m$.

- Mặt cắt 11-11: có bề rộng lộ giới đường là 15,5m trong đó phần lòng đường 7,5m, hè đường $2 \times 4m = 8m$.

- Mặt cắt 12-12: là hệ thống 2 đường song song có tổng bề rộng lộ giới là 59m trong đó phần lòng đường $2 \times 7,5m = 15m$ và hè đường $4 \times 3,5m = 14m$, hành lang mương Núi Cốc rộng 30m.

- Giao thông tĩnh: Bãi đỗ xe được bố trí một bãi đỗ xe ở phía Tây Nam khu quy hoạch cho toàn bộ khu dân cư, các công trình công cộng, tại các khu công viên cây xanh có bố trí thêm các khu đỗ xe phục vụ nội bộ.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc, căn cứ thiết kế san nền: Căn cứ theo điều kiện thủy văn, mực nước ngập lụt của khu vực và căn cứ theo cốt cao độ không chế trong khu quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sông Công.

- Giải pháp san nền:

+ Cao độ khống chế xây dựng cho khu vực theo cao độ hiện trạng đường QL3 cải tạo và đường CMT8.

+ Các khu vực dân cư hiện trạng có cao độ nền lớn hơn cao độ khống chế theo quy hoạch chung vì vậy chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí cần thiết.

- Độ dốc nền cục bộ từng lô đất từ $\geq 0,4\%$ đảm bảo thoát nước tự chảy. Hướng dốc san nền cơ bản tuân theo hướng dốc tự nhiên.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng dốc, lưu vực:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

+ Khu vực quy hoạch chia thành 2 lưu vực lớn, lưu vực phía Tây nước mặt được thoát về Sông Công (theo quy hoạch chung thị xã), lưu vực phía Đông nước mặt được thoát về cống hộp trên đường Quốc lộ 3 (theo quy hoạch chung).

- Hệ thống, mạng lưới thoát nước mưa:

+ Cải tạo hệ thống mương, rãnh thoát nước trong các khu vực dân cư hiện trạng thành hệ thống mương nắp đan.

+ Bố trí các tuyến mương nắp đan dọc các tuyến đường bao quanh các khu vực dân cư hiện trạng để thu nước mưa của khu vực này đưa về hệ thống cống thoát nước mưa của toàn khu vực.

+ Sử dụng kết cấu cống tròn BTCT đúc sẵn cho các khu vực trung tâm và cống hộp BTCT đúc sẵn cho khu vực mới.

+ Tại những vị trí suối qua đường sử dụng cống hộp BTCT kích thước BxH = 1000x1000 đến 2000x2000mm.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước: 6.300 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Cấp từ các tuyến ống cấp nước từ nhà máy nước hiện có Sông Công công suất dự kiến nâng lên 35.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới, đường ống:

+ Mạng lưới cấp nước cấp 1 mạng vòng đảm bảo an toàn cấp nước.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Đường ống cấp nước phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp nước cấp 1.

+ Trụ cứu hỏa được bố trí trên các đoạn ống có đường kính ≥ 100 mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150-250 m. Nên đặt tại các ngã 3, ngã 4. Tiện lợi cho phương tiện cứu hỏa đi lại lấy nước khi có cháy xảy ra.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Cấp điện sinh hoạt:

- Tổng phụ tải: Tổng phụ tải yêu cầu khu vực quy hoạch: 33.544KVA.

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm 110kV Gò Đầm: 110/35/22/6kV-10,5+25+63MVA giai đoạn dài hạn được nâng cấp thành 2x63MVA.

- Lưới điện, trạm biến áp:

+ Lưới điện cao thế: Giữ nguyên hướng tuyến các tuyến cao thế và quản lý chặt chẽ hành lang an toàn tuyến điện, tránh tình trạng vi phạm gây nguy hiểm và ảnh hưởng đến độ tin cậy cấp điện.

+ Lưới điện trung thế:

Dỡ bỏ trạm trung gian, từng bước chuyển đổi lưới điện 10kV về lưới điện 22kV và từng bước hạ ngầm các tuyến đường dây trung thế hiện hữu, cụ thể:

* Xây mới tuyến cáp ngầm 35kV, sử dụng cáp ngầm XLPE-240 với đặc tính chống thấm dọc để trả lại hướng tuyến cho tuyến 35kV nổi hiện hữu.

* Xây mới tuyến cáp ngầm 22kV số 1, số 2 từ trạm 110kV Gò Đầm cấp điện cho các phụ tải trong khu vực.

* Kết cấu lưới trung thế khu vực tuân thủ nguyên tắc xây dựng gồm mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết.

+ Trạm và lưới điện hạ thế:

* Đối với khu dân cư, công trình công cộng sử dụng trạm kín kiểu xây, trạm kios, trạm cột để đảm bảo mỹ quan đô thị. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng, và ở trung tâm phụ tải. Đối với phụ tải công cộng, trung tâm thương mại, trạm hạ thế được đặt dưới tầng hầm để thuận tiện xuất tuyến hạ thế.

* Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết điện XLPE-95, XLPE-70, đi trong tuynel hoặc trong hào kỹ thuật, những khu vực đặc thù được chôn trực tiếp trong đất.

b) Cấp điện chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm hạ thế trong khu vực.

- Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông.

- Các tuyến giao thông có mặt cắt >10,5m bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt <10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.

- Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

c) Chiếu sáng cảnh quan:

- Khu trung tâm thể thao, sân vận động, cây xanh công cộng: sử dụng nhiều hình thức chiếu sáng khác nhau, phối hợp màu sắc giữa chiếu sáng đường và chiếu sáng công trình nhằm nêu bật giá trị công trình. Đây là những khu vực tập trung các hoạt động đông người, vì vậy khi thiết kế cần tạo nên không gian kiến trúc đặc trưng về đêm, nhấn mạnh sự tương phản với các khu khác. Chỉ tiêu chiếu sáng đề xuất ở mức cao, không hạn chế về hình thức chiếu sáng mà cần sáng tạo và hài hòa với hình khối chung.

- Khu ở, trường học, trạm y tế: hạn chế chiếu sáng dàn trải, tập trung vào chiếu sáng nhận diện, đảm bảo an ninh về đêm.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải, nghĩa trang và vệ sinh môi trường:

a) Nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt: $4.750\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống, mạng lưới, trạm bơm:

+ Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt. Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố.

+ Tại các vị trí qua mương thoát nước và các vị trí độ sâu chôn cống lớn bố trí các trạm bơm tăng áp chuyển bậc M1 đến M7.

+ Nước thải của toàn bộ khu vực nghiên cứu sẽ được đưa về trạm xử lý sinh hoạt theo quy hoạch chung thị xã Sông Công.

+ Nước thải công nghiệp được xử lý tại các trạm xử lý nước thải công nghiệp riêng rồi được đưa về hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Giai đoạn đầu khi chưa có trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung, nước thải được xử lý cục bộ tại vị trí trạm bơm chuyển tiếp.

b) Chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: 29,5 tấn/ngđ.

- Giải pháp tổ chức thu gom:

+ Chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày được thu gom về bãi tập trung chất thải bằng xe thu gom đẩy tay. Trong quá trình thu gom tiến hành công tác phân loại sơ bộ chất thải rắn thành 2 loại: chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ.

+ Trên các tuyến đường đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom tới bãi tập trung chất thải rắn. Các thùng rác này có dung tích $0,5\text{m}^3$ và đặt cách nhau 150 - 200m.

c) Nghĩa trang: Các nghĩa trang trong vùng đóng cửa không tiếp nhận và từng bước cải tạo thành công viên nghĩa trang. Các nghĩa trang phải di dời sẽ chuyển về nghĩa trang thị xã. Nghĩa trang phường Cải Đan 13 ha (dự án đã được phê duyệt).

6.6. Quy hoạch hệ thống ống nước

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Vị trí và khoảng cách bê cáp cách nhau 80 - 100m.

7. Thiết kế đô thị:

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ nghiêm ngặt 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 vực quy hoạch.

- Ngoài ra các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về mặt bằng bố trí công trình, cốt cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, ban công, bậc thềm, bậc cửa, màu sắc, vật liệu trang trí .v.v. được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

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

Điều 2. UBND thị xã Sông Công 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 theo quy hoạch phân khu được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, 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 thị xã Sông Công và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND phường Cải Đan- TXSC;
- Lưu: VT, QHXD, KTN.Long, NC.Tuấn.Dũng.
huynq.009.11/15bản

CHỦ TỊCH



Dương Ngọc Long

SAO Y BẢN CHÍNH

Sông Công, ngày 11 tháng 11 năm 2012



Nguyễn Văn Kiên

UBND THỊ XÃ SÔNG CÔNG

Số: 443/SY-UBND

Nơi nhận:

- TTTU, TTHĐND, Lãnh đạo UBND thị xã;
- Các phòng: TNMT, QLĐT, TCKH, KT, VP TX, K. toán 02;
- UBND phường Cải Đan;
- Lưu : VT.