

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

II. MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

1. Mục tiêu chung
2. Mục tiêu cụ thể

III. CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

1. Cơ sở kỹ thuật
2. Cơ sở văn bản pháp lý
3. Các tài liệu liên quan khác

PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Vị trí, giới hạn khu đất
2. Địa hình, địa mạo
3. Khí hậu, thủy văn
4. Đặc điểm địa chất
5. Cảnh quan thiên nhiên

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Hiện trạng dân cư
2. Hiện trạng lao động
3. Hiện trạng sử dụng đất
4. Đánh giá hiện trạng các công trình
5. Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật
7. Các dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

1. Ưu điểm
2. Nhược điểm
3. Những vấn đề cần giải quyết

PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

I. CƠ SỞ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỒ ÁN

II. QUY MÔ DÂN SỐ

III. DIỆN TÍCH ĐẤT VÀ TIÊU CHUẨN VỚI CÁC LOẠI ĐÁU CÓ ÁP DỤNG CHỈ TIÊU

PHẦN IV: ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC THIẾT KẾ QUY HOẠCH

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phương pháp tính toán cho đồ án
2. Các chỉ tiêu áp dụng đối với quy hoạch xây dựng mới
3. Các quỹ đất trong toàn khu quy hoạch
4. Quy hoạch sử dụng đất

5. Giải pháp quy hoạch các ô đất chức trong khu vực quy hoạch

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Bố cục khung gian kiến trúc toàn khu vực
2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhấn quan trọng

IV. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông
2. Quy hoạch san nền
3. Quy hoạch thoát nước mưa
4. Xử lý nước thải và vệ sinh môi trường
5. Quy hoạch Cấp nước
6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng
7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

V. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ, PHÂN KỲ ĐẦU TƯ

1. Tổng hợp khối lượng đầu tư
2. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên

**PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
(ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG)**

I. CƠ SỞ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH

1. Định hướng thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết
2. Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch
3. Quy định chiều cao, mật độ xây dựng công trình
4. Quy định khoảng lùi
5. Quy định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc
6. Quy định hệ thống cây xanh mặt nước
7. Quy định tổ chức không gian Đối với khu vực quảng trường (Quảng trường trong ô đất có chức năng công trình công cộng
8. Đối với khu vực cải tạo chỉnh trang

PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

II. KIẾN NGHỊ

PHẦN I: MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- Thực hiện chủ trương khuyến khích đầu tư mở rộng và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại và dịch vụ của đảng và nhà nước nói chung cũng như hoạt động đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp của Tỉnh Thái nguyên nói riêng, trong đó các hoạt động đầu tư vào lĩnh vực chợ, thương mại được quan tâm chú trọng nhằm hoàn thiện và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng thương mại trên toàn tỉnh, thúc đẩy thương mại phát triển, giải quyết công ăn việc làm cho người lao động, tăng cường khả năng hội nhập kinh tế và từng bước phát triển kinh tế đất nước.

- Căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế chung của tỉnh; nhu cầu về phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp mà gắn với nó là nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp về lĩnh vực dịch vụ, thương mại, chợ nhằm đáp ứng nhu cầu trao đổi, buôn bán của người dân trên địa bàn. Đây là một trong những định hướng đầu tư đúng đắn và quan trọng của doanh nghiệp để không những tạo được công ăn việc làm cho các lao động dư thừa mà còn và đem lại lợi ích về mặt kinh tế, xã hội, môi trường, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

- Qua nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói chung và huyện Phú Lương nói riêng, hiện nay chợ Đu, huyện Phú Lương là một chợ truyền thống có tổng diện tích đất sử dụng 7010 m², chợ được xây dựng từ lâu nên hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, HTKT... không đảm bảo kỹ thuật, vệ sinh môi trường mất mỹ quan trung tâm của thị trấn Đu, vì cơ sở vật chất không đáp ứng được nhu cầu lưu thông và mở rộng hoạt động kinh doanh của các hộ kinh doanh cá thể cũng như nhu cầu mua sắm của nhân dân trên địa bàn và không đồng bộ cảnh quan môi trường tại vị trí trung tâm của thị trấn và huyện.

- Các hộ kinh doanh trong chợ kinh doanh mang tính tự phát, các ngành hàng kinh doanh sắp xếp, bày bán lộn xộn, chưa được quy hoạch thống nhất theo từng ngành hàng, rất khó quản lý.

- Chính vì vậy, việc đầu tư xây dựng Chợ, trung tâm thương mại thị trấn Đu, huyện Phú Lương là rất cần thiết, phù hợp và khách quan. Việc đầu tư sẽ góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế theo tinh thần nghị quyết đại hội Đảng bộ huyện Phú Lương đồng thời đáp ứng được nguyện vọng của các hộ tư thương, nhân dân trong vùng.

- Từ nguyên nhân khách quan và chủ quan đó các cấp chính quyền và nhân dân huyện Phú Lương đã đồng lòng nhất trí quy hoạch, xây dựng dự án cho khu vực. Dự án dự kiến được xây dựng rộng lớn, đủ điều kiện đáp ứng được yêu cầu của nhân dân khu vực mua bán, trao đổi, tiêu dùng, đồng thời tạo điều kiện tốt hơn về địa thế kinh doanh cho các hộ kinh doanh, là nơi tổ chức tốt các hoạt động xúc tiến thương mại, phục vụ hoạt động mua bán trao đổi hàng hóa thuận lợi, đáp ứng được yêu cầu phát triển chung, tăng nguồn thu ngân sách nhà nước. Ngoài ra còn thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại dịch vụ trên địa bàn thị trấn và huyện phát triển theo định hướng “Văn Minh Thương Mại”.

Bằng những nghiên cứu, phân tích và đánh giá xác thực cho thấy đây là một dự án đầu tư hoàn toàn khả thi và mang lại hiệu quả kinh tế cho thị trấn Đu, huyện Phú Lương nói riêng và cho tỉnh Thái Nguyên nói chung; góp phần mang lại không gian cảnh quan đẹp, phù hợp với tổng thể chung của khu vực.

II. MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

1. Mục tiêu chung

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2012-2025 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 15/04/2014.

- Góp phần đáp ứng nhu cầu về đất phát triển chợ, thương mại, dịch vụ trong quá trình đô thị hóa của huyện Phú Lương nói chung và thị trấn Đu nói riêng.

- Đầu tư đồng bộ dự án theo quy hoạch sử dụng đất, hợp lý các khu chức năng gắn bó hiệu quả, tạo nên mô hình một khu chợ, thương mại dịch vụ đảm bảo các tiêu chí của đô thị văn minh hiện đại.

- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện...) và vệ sinh môi trường đồng bộ phù hợp với tổng mặt bằng kiến trúc được phê duyệt.

- Dự án đầu tư có quy mô diện tích lớn, có giá trị cao về bộ mặt kiến trúc đô thị, đáp ứng nhu cầu về trao đổi thương mại tại khu trung tâm thị trấn, thúc đẩy nhanh sự phát triển về kinh tế xã hội, đô thị hoá và nâng cao đời sống của người dân trong khu vực.

- Giải quyết vấn đề trao đổi, mua sắm của nhân dân cũng như vị trí hoạt động của các tiểu thương và từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho nhân dân với đầy đủ những tiện ích tốt nhất. Đặc biệt, mục tiêu sản phẩm của dự án là chủ yếu hướng tới đối tượng có thu nhập trung bình, góp phần vào ổn định đời sống cho nhân dân trên địa bàn huyện;

- Dự án sẽ góp phần đáng kể phát triển toàn diện kinh tế, xã hội của khu vực, giải quyết vấn đề lao động, việc làm cho nhân dân, đồng thời quảng bá, thu hút đầu tư của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đến với huyện Phú Lương.

2. Mục tiêu cụ thể

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư, thực hiện đấu thầu dự án đầu tư theo các quy định của Pháp luật để lựa chọn đơn vị có năng lực thực tế, mạnh mẽ tiến hành đầu tư xây dựng dự án.

- Xây dựng một khu chợ, đô thị thương mại, dịch vụ mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Tạo động lực phát triển thị trấn Đu, huyện Phú Lương. Tăng quỹ đất kinh doanh thương mại và quỹ đất công trình công cộng đồng thời góp một phần thay đổi bộ mặt kinh tế xã hội cho huyện.

- Xác định rõ các quỹ đất còn chưa được sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích để đề xuất lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Giải quyết những tồn tại về giao thông và môi trường.
- Làm cơ sở pháp lý để các thành phần kinh tế đầu tư vào khu vực quy hoạch (sau khi Quy hoạch được duyệt). Trên cơ sở đó tăng trưởng vốn cho thị trấn và huyện tạo đà phát triển cho các khu vực lân cận.
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và VSMT, công trình công cộng...).
- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng đô thị.

III. CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

1. Cơ sở kỹ thuật

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13;
- Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
- 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;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 26/6/2016 về việc quy định hồ sơ của Quy hoạch đô thị; và hệ thống phụ lục ban hành kèm theo quy định ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.
- Và các Thông tư, Nghị định liên ngành có liên quan khác.

2. Cơ sở văn bản pháp lý

- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 17/04/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư; các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án có sử dụng đất thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đợt 1 năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../20... của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500 Chợ Đu, huyện Phú Lương.

3. Các tài liệu liên quan khác

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 ban hành theo Quyết định số 58/2007/QĐ-TTg ngày 04/5/2007 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quy hoạch tổng thể phát triển KTXH của huyện Phú Lương và thị trấn Đu đến năm 2020.

- Các mốc khống chế quốc gia tại khu vực nghiên cứu quy hoạch do Trung tâm thông tin - Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về điều kiện tự nhiên và hiện trạng của khu vực nghiên cứu quy hoạch do UBND huyện cung cấp.

- Bản đồ địa giới hành chính huyện Phú Lương 1/10.000;

- Bản đồ nền địa hình toàn thị trấn Đu tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ toạ độ chuẩn VN2000 đo vẽ tháng 01 năm 2019.

PHẦN II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Vị trí, giới hạn khu đất

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm tại khu vực trung tâm của thị trấn Đu huyện Phú Lương. Ranh giới cụ thể như sau:

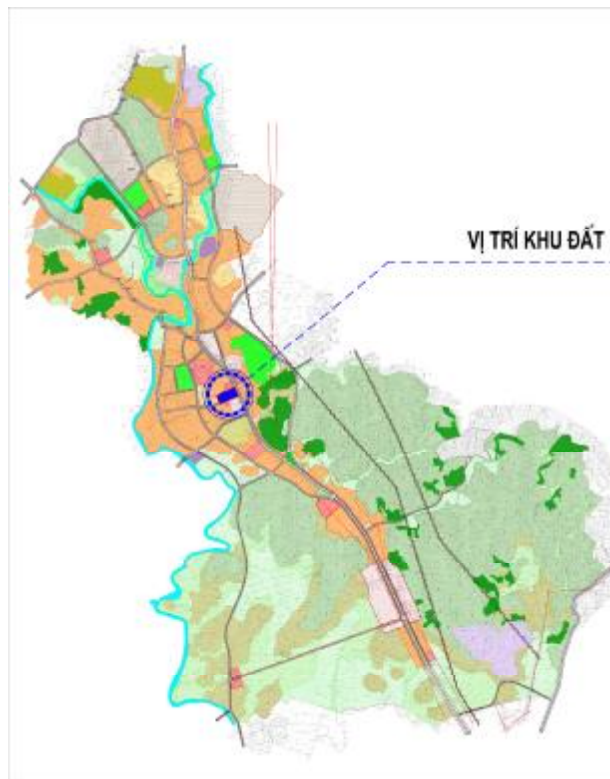
+ Phía Đông giáp trục đường Quốc lộ 3 có lộ giới quy hoạch là 30m.

+ Phía Tây giáp trục đường bê tông và Trạm vật tư nông nghiệp.

+ Phía Nam giáp các trụ sở cơ quan là Công ty dược, Đội thi hành án, Viện kiểm sát nhân dân, Trạm thú y và các hộ dân hiện có nằm trên trục đường bê tông đi từ Quốc lộ 3 vào chợ, trục đường trên có quy hoạch lộ giới là 19,5m;

+ Phía Bắc giáp giáp các trụ sở cơ quan là Chi cục thuế, Đội quản lý thị trường, Trung tâm y tế cũ.

Sơ đồ vị trí khu đất trong thị trấn Đu



2. Địa hình, địa mạo

- Khu vực dự án có địa hình giao cắt không bằng phẳng mang đặc trưng địa hình của vùng trung du miền núi, phần lớn diện tích đất là đất chợ Đu hiện có và đất ở dân cư hiện trạng, phần diện tích đất còn lại là đất các trụ sở cơ quan, đất trường dạy nghề và đất giao thông. Toàn bộ khu đất có hướng dốc thoải từ khu vực trung tâm sang 2 phía đông và tây, cao độ chênh cốt tại hai điểm lớn nhất là 57,63 và thấp nhất là 56,35 trong ranh giới dự án vào khoảng 1 m.

3. Khí hậu, thủy văn

- Khí hậu: Cùng chung chế độ khí hậu của tỉnh Thái Nguyên. Một năm chia làm 2 mùa rõ rệt:

+ Mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, gió Nam, Đông Nam làm chủ đạo, nhiệt độ cao nhất trung bình 38⁰C. Mùa nóng đồng thời cũng là mùa mưa tập trung từ tháng 7 đến tháng 9, bão thường xuất hiện trong tháng 7, 8.

+ Mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3, gió Đông Bắc là chủ đạo, nhiệt độ thấp nhất trung bình từ 8 - 10⁰C.

+ Độ ẩm trung bình năm: 84,5%. Vào tháng 1 và 2 độ ẩm có thể đạt tới 100%.

- Thủy văn: Phạm vi nghiên cứu của đồ án nằm tại khu vực cao nên không có các yếu tố thủy văn như ngập úng, lũ... ảnh hưởng đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

4. Đặc điểm địa chất

- Hầu hết khu vực nghiên cứu trước đây nằm trên vùng đất đồi cao được san gạt để xây dựng. Theo kết quả thăm dò địa chất một số công trình đã xây dựng cho thấy cường độ chịu tải khá cao thuận lợi trong xây dựng.

- Cấp động đất: Khu vực có cấp động đất 6MKS chu kỳ 200 năm.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP

1. Hiện trạng dân cư

- Trong ranh giới khu vực lập quy hoạch có khoảng 5 hộ dân sinh sống xung quanh khu vực chợ Đu hiện có, chủ yếu là các hộ dân nằm phía nam khu vực lập quy hoạch.

2. Hiện trạng lao động

- Dân cư quanh khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là lao động tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ.

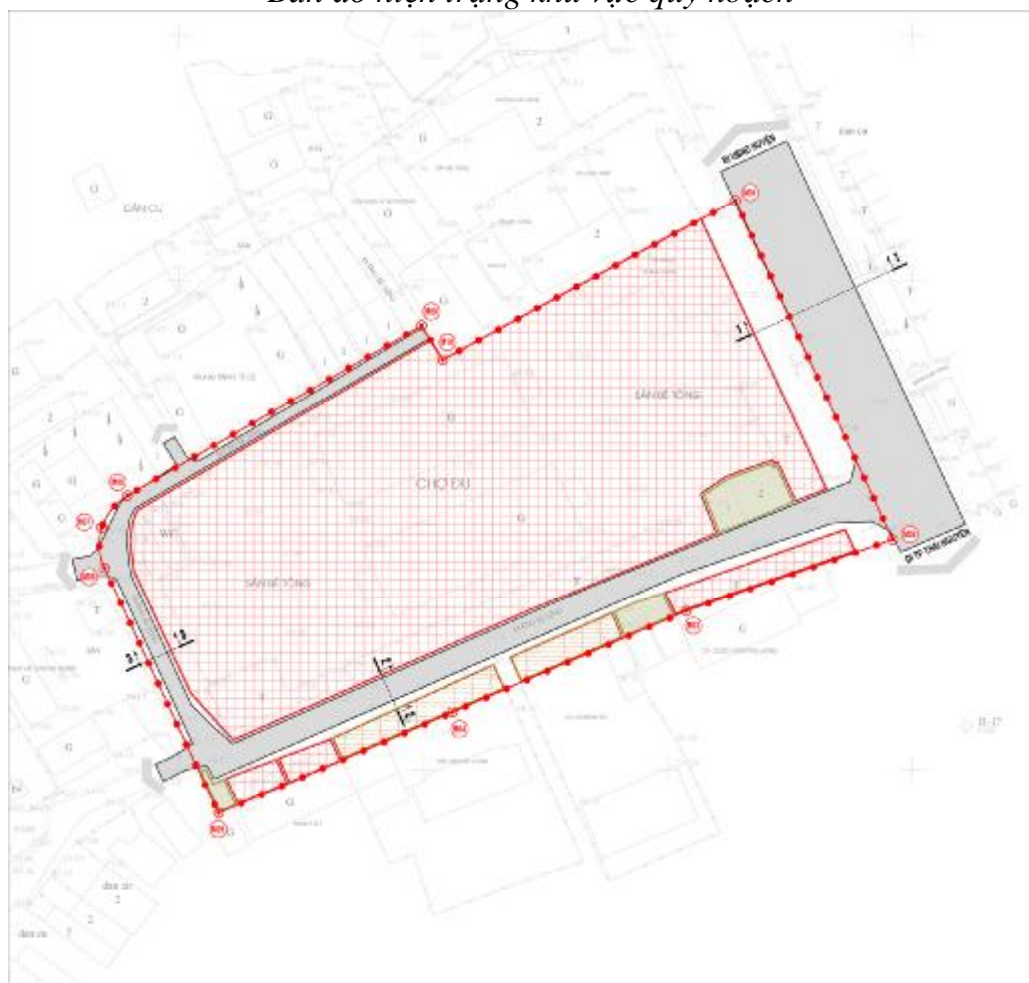
3. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích 10.520,77m² (1,05ha). Chủ yếu là đất chợ Đu, ngoài ra là đất các trụ sở cơ quan, đất công cộng và đất ở hiện trạng, còn lại là đất giao thông. Diện tích, tỷ lệ cụ thể các loại đất được đánh giá qua bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất sau:

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất.

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng	258,40	2,46
2	Đất cộng cộng	7812,81	74,26
2.1	Chợ Đu	7466,95	
2.2	Công ty Dược	209,40	
2.3	Trạm thú y	66,37	
2.4	Trạm bảo vệ thực vật	70,09	
3	Đất trụ sở cơ quan	335,37	3,19
3.3	Viện kiểm sát nhân dân huyện	199,82	
3.4	Đội thi hành án huyện	135,55	
6	Đất giao thông + đất khác	2114,19	20,10
	TỔNG	10520,77	100,00

Bản đồ hiện trạng khu vực quy hoạch



4. Đánh giá hiện trạng các công trình

4.1. Hiện trạng nhà ở

- Trong khu vực dự án, công trình nhà ở hiện trạng phần lớn là nhà xây kiên cố và bán kiên cố, phần lớn công trình xây cao 2, 3 tầng còn lại là nhà bán kiên cố 1 đến 2 tầng dạng nhà ở lô phố cấp bốn. Hầu hết các công trình mới được xây dựng chưa xuống cấp và một phần nhỏ các công trình được xây dựng lâu đã xuống cấp.

4.2. Hiện trạng công trình công cộng

- Trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là các công trình công cộng bao gồm: chợ Đu, công ty dược, trạm thú y, trạm bảo vệ thực vật; Các công trình trụ sở cơ quan bao gồm: Viện kiểm soát nhân dân, đội thi hành án. Hiện tại các công trình công cộng về cơ bản còn chưa đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng, một phần đã xuống cấp và chức năng sử dụng chưa hợp lý.

5. Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí địa lý khá thuận lợi trong việc kết nối với trung tâm thị trấn và các vùng phụ cận. Dự án được thực hiện với lợi thế về cảnh quan, địa điểm sẽ có sức hút lớn đối với dân cư trong vùng.

- Cảnh quan thiên nhiên khu vực quy hoạch mang đặc trưng của vùng trung du miền núi phía bắc, có nhiều yếu tố để khai thác làm thành cảnh quan đô thị cho khu dân cư.

6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

6.1. Hiện trạng các công trình ngầm

- Cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật các công trình ngầm trong khu vực chưa phát triển, chỉ có khu vực nằm dọc theo trục đường QL3 là đã được đầu tư xây dựng.

6.2. Hiện trạng giao thông

- Chạy tiếp giáp về phía đông khu vực quy hoạch có tuyến đường Quốc lộ 3 đoạn nội thị thị trấn Đu, đường dải nhựa rộng 15m, vỉa hè lát gạch block tự chèn rộng 6m. Phía nam khu vực có tuyến đường bê tông rộng 6m đi từ Quốc lộ 3 vào chợ Đu. Các trục đường trên đóng vai trò quan trọng trong mạng lưới giao thông đối ngoại của khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống đường dân sinh trong khu vực dự án nằm chủ yếu ở khu vực dân cư xung quanh khu vực chợ Đu, có những đoạn đường đổ bê tông và đoạn dải cấp phối, bề rộng lòng đường 3-4 m.

6.3. Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa

- Khu vực nghiên cứu có địa hình cao, dốc dần đều từ khu vực trung tâm sang hai phía đông và tây. Nước mưa chảy tràn bề mặt địa hình ra khu vực thấp, trũng.

- Trong ranh giới nghiên cứu có 1 tuyến mương thoát nước B1000 nằm dọc theo trục đường Quốc lộ 3

6.4. Hiện trạng cấp điện

- Tại địa điểm quy hoạch có các đường điện hạ thế cấp cho chợ Đu, các trụ sở cơ quan, công trình công cộng và các hộ dân xung quanh.

6.5. Hiện trạng cấp nước

- Hiện khu vực quy hoạch đã có hệ thống cấp nước chạy dọc theo trục đường Quốc lộ 3 và tuyến đường bê tông phía nam khu vực quy hoạch. Nguồn nước tương đối đảm bảo cấp cho toàn bộ khu nghiên cứu.

6.6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Hiện nay trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống xử lý nước thải. Tuy nhiên nước thải sinh hoạt của các hộ dân, các trụ sở, công trình công cộng cũng đã được thu gom sau đó chuyển tới trạm xử lý nước thải của toàn thị trấn. Nhưng bên cạnh đó do chưa có quy hoạch đồng bộ một phần nước thải sinh hoạt thải trực tiếp ra tự nhiên, không qua xử lý, là nguồn gây ô nhiễm môi trường.

- Chất thải rắn: Tại khu vực ngã 3 giao giữa trục đường bê tông 6m và đường vào các hộ dân cư đã bố trí vị trí tập trung thu gom rác thải tuy nhiên đây là vị trí không phù hợp và thiếu các biện pháp cách ly gây ô nhiễm môi trường khu vực xung quanh.

III. Đánh giá chung và nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án

1. Đánh giá chung

- Nhìn chung khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa được khai thác triệt để, chưa đúng mục đích và chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, vì thế cần được xây dựng theo quy hoạch để đáp ứng nhu cầu về chợ hạng 2, khu thương mại dịch vụ, nhu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và mỹ quan đô thị.

1.1. Ưu điểm

- Các quỹ đất chủ yếu là đất chợ Đu hiện có và đất giao thông, thuận lợi cho quá trình đền bù giải phóng mặt bằng để triển khai xây dựng hạ tầng;

- Xử lý được các nút giao thông hỗn hợp thuận lợi cho giao thông và phát triển xã hội;

- Tạo ra các quỹ đất dịch vụ công cộng hỗn hợp phục vụ cho việc đầu tư;

- Hệ thống hạ tầng về điện, nước đã có gần đó, thuận tiện cho quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

1.2. Nhược điểm

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tương đối lớn, đặc biệt là khu vực dân cư gần chợ Đu;

- Thiết kế hệ thống giao thông phụ thuộc vào các hẻm đường tại các vị trí dân cư hiện có sẽ phức tạp;

- Các tuyến hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đồ án quy hoạch chung còn chưa hình thành gây khó khăn cho việc đấu nối và thực hiện đồng bộ.

2. Những nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết

- Quy hoạch Chợ, trung tâm thương mại thị trấn Đu, huyện Phú Lương nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trong khu vực. Góp phần bảo vệ môi trường và tạo cảnh quan đẹp cho thị trấn Đu nói riêng, huyện Phú Lương nói chung.

- Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực.

- Trên cơ sở đồ án quy hoạch được lập để tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (giao thông, cấp điện, cấp nước, thủy lợi, thoát nước và VSMT, ...)
- Các nội dung cần thực hiện trong đồ án quy hoạch:
 - + Xác định ranh giới lập quy hoạch;
 - + Quy hoạch mới khu công cộng, trung tâm thương mại dịch vụ,....
 - + Quy hoạch khuôn viên cây xanh và khu cây xanh cảnh quan;
 - + Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
 - + Quy hoạch hệ thống đường giao thông kết nối thuận tiện.

PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

I. CƠ SỞ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỒ ÁN

- 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 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD.

II. QUY MÔ CHỢ, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ DÂN SỐ

- Quy mô dự kiến của Chợ, trung tâm thương mại là Chợ hạng 2, số điểm kinh doanh hơn 400 điểm, chợ có bán kính phục vụ là 3000m và phục vụ cho từ 9 vạn đến 12 vạn dân.

III. DIỆN TÍCH ĐẤT VÀ TIÊU CHUẨN CÁC LOẠI ĐẤT CÓ ÁP DỤNG CHỈ TIÊU

Bảng các chỉ tiêu KTKT cần áp dụng

	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
A	Chỉ tiêu sử dụng đất	
1	Chợ Đu	0.2-0.8/ ha/ công trình ≥25% tổng diện tích ≥400 điểm kinh doanh ≥15,5m ² /1 điểm kinh doanh
2	Đất khuôn viên cây xanh	≥2,0 m ² /người
3	Đất giao thông	≥18% tổng diện tích đất QH
B	Tầng cao	1 – 7 tầng
C	Mật độ xây dựng	40%
D	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	
1	Chỉ tiêu đất giao thông và giao thông tỉnh	
1.1	Thông số đường giao thông	≥ 30m đường khu vực ≥ 19,5m đường phân khu vực ≥ 7m đường hiện có đi vào các nhóm nhà ở

1.2	Bãi đỗ xe	≥ 2000 người/1 bãi đỗ 100m ² sàn sử dụng/1 chỗ
2	San nền	Theo QH chung và các dự án liên quan, khu vực lân cận
3	Chỉ tiêu cấp nước	100%
3.1	Cấp nước công trình công cộng	≥ 10 % Qsh
3.2	Cấp nước tưới cây, rửa đường	≥ 10 % Qsh
3.3	+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy	≥ 15 lít/s
	+ Số lượng đám cháy đồng thời	≥ 2 đám
3.5	Nước dự phòng	≤ 25 % Qcấp
4	Chỉ tiêu thoát nước	
4.1	Thoát nước mưa	100% đường giao thông
5	Cấp điện	
5.1	Chỉ tiêu cấp điện chung	700-100kWh/người/năm
5.2	Chiếu sáng công trình công cộng	20-30 W/m ²
5.3	Chiếu sáng đường phố	0,2-1,0 Cd/m ²
6	Chất thải rắn	0.9-1.2Kg/người-ngày

PHẦN IV: ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC THIẾT KẾ QUY HOẠCH

- Đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

- Hệ thống giao thông được bố trí hợp lý đảm bảo thuận lợi cho việc tiếp cận với các tuyến đường đối ngoại quan trọng và thuận lợi cho việc phân chia các khu vực trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống cây xanh có tỷ lệ diện tích phù hợp và được phân bố hợp lý để đảm bảo các điều kiện về kiến trúc cảnh quan và vệ sinh môi trường.

- Phương án Quy hoạch phù hợp với việc phân chia giai đoạn xây dựng để có thể đưa từng phần diện tích các khu vực đi vào khai thác sử dụng.

- Hình thức kiến trúc của các công trình phải nhất quán và đồng bộ, hình thành đặc trưng kiến trúc riêng.

II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phương pháp tính toán cho đề án

- Phương pháp tính toán dựa trên “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”. Các ô đất được nghiên cứu dựa trên cơ sở số dân để áp dụng các chỉ tiêu xác định ra quy mô sử dụng đất.

2. Các chỉ tiêu áp dụng đối với quy hoạch xây dựng mới

- Đối với đất công trình công cộng, trung tâm thương mại dịch vụ: Áp dụng theo tiêu chuẩn hiện hành với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao trung bình 1-7 tầng và hệ số sử dụng đất là 0,4 - 2,8 lần;

- Đối với công trình Chợ: Chỉ tiêu sử dụng công trình áp dụng tối thiểu 15,5m² cho 1 điểm kinh doanh và quy mô trên 400 điểm kinh doanh.;

- Đối với đất giao thông: Diện tích chiếm 30 - 40%.

3. Các quỹ đất trong toàn khu quy hoạch

- Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:

+ Đất công cộng gồm: Đất chợ Đu

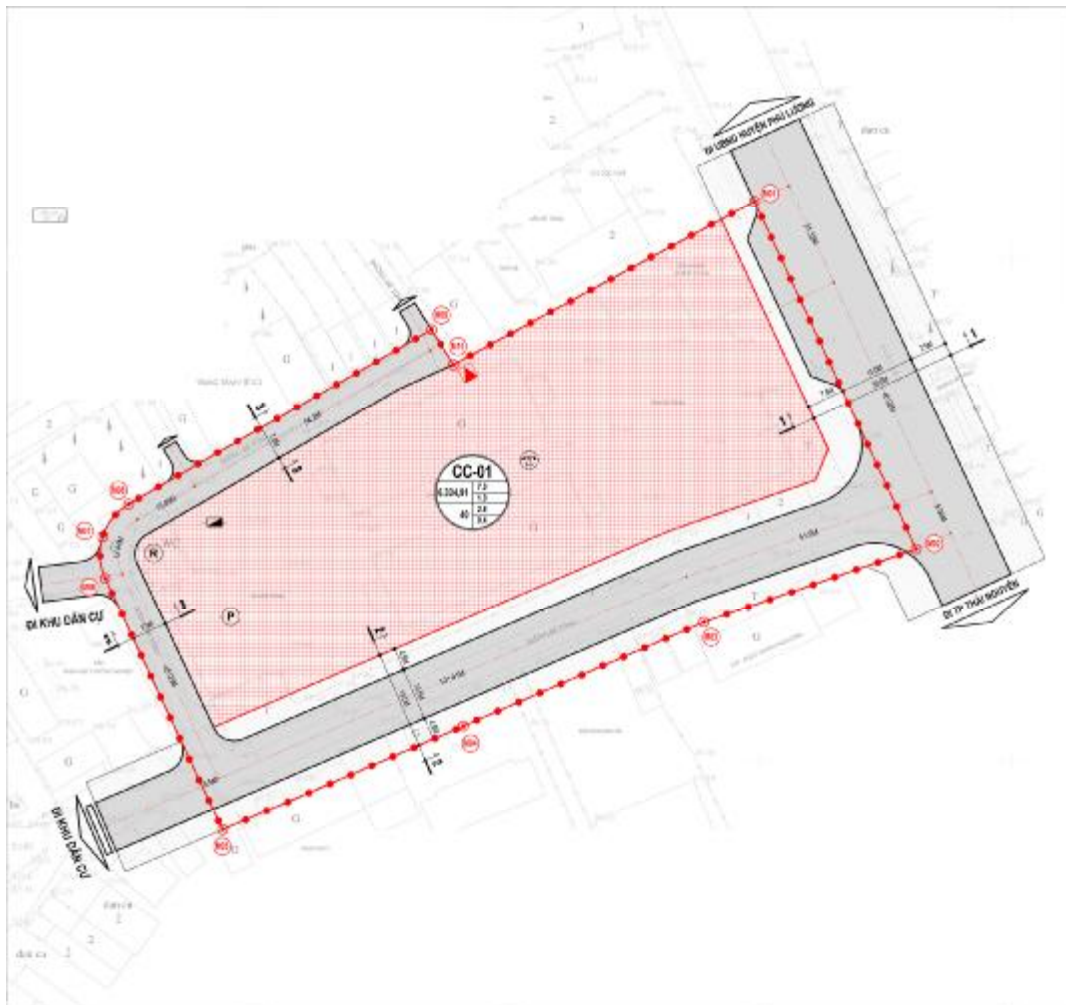
+ Đất giao thông

4. Quy hoạch sử dụng đất

- Trên cơ sở các yêu cầu và trong quá trình phân tích lựa chọn, phương án quy hoạch sử dụng đất được tổng hợp thống kê như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất(m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	6334,91	60,21
	<i>Đất chợ Đu</i>	<i>6334,91</i>	<i>60,21</i>
2	Đất giao thông	4185,86	39,79
3	Tổng	10520,77	100,00

Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất



Bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng SDD	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao		Tổng diện tích sàn		Hệ số sdd	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
			(m ²)	(%)	(%)	(m ²)	(Tầng)		(m ²)		(lần)	
1	CC	Đất công cộng	6334,91	60,21		2533,96			17737,75	2533,96		
	CC-01	Đất chợ Đu	6334,91	60,21	40,0	2533,96	7,0	1,0	17737,75	2533,96	2,80	0,40
2	GT	Đất giao thông	4185,86	39,79								
3	TỔNG CỘNG		10520,77	100,00								

5. Giải pháp quy hoạch các ô đất chức năng trong khu vực quy hoạch

5.1. Đất chợ Đu:

- Công trình chợ Đu, thị trấn Đu, huyện Phú Lương: 6.334,91m². Bao gồm các hạng mục công trình:

+ Khu chợ Đu: Là khu chợ kết hợp giữa truyền thống và hiện đại bao gồm các khu chức năng chính như: Nhà ban quản lý chợ, nhà đình chợ, các dãy kiốt, khu kinh doanh ngoài nhà, khu vệ sinh công cộng...

+ Khu trung tâm thương mại: Được thiết kế, xây dựng hiện đại 3 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng là 3.723,45 m² với đầy đủ các chức năng phục vụ như: Trung tâm văn hóa triển lãm trưng bày và giới thiệu sản phẩm, khu vui chơi thiếu nhi, khu tập Gym và Spa, khu dịch vụ tiện ích, chuỗi siêu thị hàng tiêu dùng và điện máy, các chuỗi nhà hàng phục vụ ăn uống như: KFC, Mcdonald, đồ ăn Nhật, Hàn Quốc...

+ Vườn hoa cây xanh cảnh quan: 297,51 m².

+ Bãi đỗ xe: Tổng diện tích 689,54 m².

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật thì Chủ đầu tư sẽ tiến hành đầu tư xây dựng đồng bộ và bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương; Các hạng mục hạ tầng bao gồm: San nền, đường giao thông từ đường nội thị thị trấn Đu (đường QL3) vào Chợ, cấp điện chiếu sáng, cấp điện sinh hoạt, cấp thoát nước, PCCC, thu gom nước thải...vv.

- Đối với công trình kiến trúc các công trình công cộng: Vườn hoa cây xanh cảnh quan, trung tâm thương mại, Khu chợ Đu và các công trình tiện ích kèm theo khác như Bãi đỗ xe, nhà quản lý, khu vệ sinh... Chủ đầu tư sẽ tiến hành xây dựng vào sử dụng với hệ thống trang thiết bị được đầu tư đồng bộ, hiện đại.

5.2. Đất giao thông

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực quy hoạch là: 4.185,86m². Bao gồm đường giao thông phân khu, đường nội bộ liên kết các khu chức năng trong khu quy hoạch.

III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu vực

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu chợ, đô thị thương mại hiện đại dựa trên ý tưởng thiết kế các

khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hoà giữa các công trình công cộng với các công trình điểm nhấn, các khu khuôn viên cây xanh phố đi bộ, các khu ở mới, khu ở hiện trạng và khu ở hỗn hợp thương mại dịch vụ.

- Không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu vực được nghiên cứu tổ chức khai thác ở khu vực cổng chính của chợ Đu nối liền với phố đi bộ.

2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng

- Các hệ thống công trình kiến trúc tổng thể được áp sát các trục giao thông chính và các khu chức năng đặc thù, khu dân cư hiện có. Hướng chính nhìn ra trục đường nội thị thị trấn Đu (QL3), thuận lợi cho việc tiếp cận giao thương mua bán của người dân, đồng thời vị trí các công trình đặt lùi so với chỉ giới đường đỏ 3m làm sân rộng, tạo điều kiện đi lại thuận lợi.

- Điểm nhấn của toàn thể đồ án là khu vực mặt tiền chợ Đu hướng ra QL3 với khu cổng và tuyến phố đi bộ, mặt khác tại góc giao giữa trục giao thông chính và QL3 tạo thành những điểm nhìn thoáng đãng và hình thái kiến trúc cảnh quan đẹp.

- Ở vị trí xung quanh khu đất bố trí hệ thống đất vườn hoa cây xanh cảnh quan và đường dạo cảnh quan, phố đi bộ, tạo không gian cộng đồng là nơi sinh hoạt vui chơi giải trí thư giãn của người dân thị trấn

Mặt bằng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan



IV. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

- Căn cứ tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị Việt Nam TCXDVN104-2007.
- Căn cứ tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô - yêu cầu thiết kế TCVN 4054-05.
- Căn cứ Quy trình thiết kế áo đường mềm số 22 TCN 211-06.
- Quy trình thi công và nghiệm thu lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô 22TCN 334 – 06.

- TCVN 362-2005 Về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế quy định các chỉ tiêu diện tích cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị và nguyên tắc thiết kế được Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định 01/BXD ngày 05/01/2006;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh công đô thị;

- Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị;

- Quyết định số 12/2009/QĐ-UBND ngày 27/4/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phân cấp quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông khu vực phải đáp ứng nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông; phải đáp ứng các yêu cầu nêu trong Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- Vị trí các điểm đầu nối từ các đường nội bộ ra các tuyến đường xung quanh phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường này.

- Trong khu vực quy hoạch, mạng lưới giao thông được thiết kế đến cấp hạng đường vào nhà.

- Mạng lưới đường được thiết kế theo nguyên tắc tốc độ và lưu lượng xe trên đường càng vào sâu khu quy hoạch càng giảm và ngược lại.

1.3. Giải pháp thiết kế

- Hệ thống đường được xác định cấp hạng và chỉ tiêu kỹ thuật được dựa trên TCVN 104-2007, thiết kế đường phố và đường quảng trường, TCVN 4054-2005 và quy trình của một số nước trong khu vực để chọn và tính toán.

- Điều chỉnh lại lộ giới đường và mở mới đường trong khu vực quy hoạch để thuận tiện cho lưu thông ra vào khu quy hoạch. Cụ thể:

a. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1: Đường QL3 đoạn nội thị trung tâm thị trấn Đu.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.
- + Lòng đường: 15,0m.
- + Vía hè: $7,5m \times 2 = 15,0m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R = 12,0m; 15,0m$.
- + 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: 19,5m.
- + Lòng đường: 10,5m.
- + Vía hè: $4,5m \times 2 = 9,0m$.
- + Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m; 12,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

b. Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 3-3: Các trục đường ngõ xóm hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.
- + Lòng đường: 7,0m.
- + Bán kính bó vỉa: $R = 8,0m$.
- + Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

c. Kết cấu nền, mặt đường

- Kết cấu nền đường: đắp bằng đất đồi, đầm nén $K=0,98$. Độ dốc dọc đường là 0,25% - 2,75%

- Kết cấu mặt đường:

- + Bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm.
- + Lớp nhựa dính bám 1 kg/m².
- + Bê tông nhựa hạt thô dày 7cm.
- + Lớp nhựa dính bám 1 kg/m².
- + Lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 16 cm.
- + Lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 30 cm.
- + Lớp cấp phối sông suối dày 30 cm.
- + Với các trục đường mặt cắt 3-3 dùng mặt đường bê tông xi măng mác 200-250 đá 2x4 dày 18-25 cm.

- Hè đường:

+ Hè đường dành cho người đi bộ, trồng cây xanh và bố trí các tuyến công trình hạ tầng ngầm như: cống thoát nước, đường ống cấp nước, cấp điện, cáp thông tin... cây xanh trồng cách đều 10m/cây.

+ Phần lát hè dùng chung loại kết cấu gồm: gạch Block tự chèn dày 6cm, đặt trên lớp đệm cát vàng dày 5cm hoặc lát gạch terazzo, nền đất đầm chặt K95. Phía ngoài xây viền bảo vệ bằng gạch.

d. Biển báo và kẻ vạch

- Tại các nút giao bố trí biển báo chỉ dẫn theo qui định. Trên mặt đường bố trí kẻ vạch phân làn. Các biển báo và vạch kẻ tuân theo Điều lệ báo hiệu đường bộ hiện hành.

e. An toàn giao thông

- Trong toàn khu đô thị sử dụng nút giao cùng mức. Tại vị trí nút có bố trí hệ thống biển báo hiệu đường bộ;

- Đối với các nút giao giữa các đường khu vực với trục chính đô thị tổ chức giao nhau kiểu vòng xuyên hoặc đèn tín hiệu điều khiển giao thông;

- Bố trí các vạch sơn, biển báo, hệ thống an toàn giao thông cho các tuyến đường.

g. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

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

- Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tìm đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Chỉ giới xây dựng - khoảng xây lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, phòng hoả và kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo cấp đường và tuân theo quy chuẩn.

- Toàn bộ hệ thống chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và khoảng xây lùi của từng ô đất cụ thể được trình bày trong bản vẽ quy hoạch QH-05.

Bảng thống kê mạng lưới đường giao thông

STT	MẶT CÁT(M)	B NỀN ĐƯỜNG (M)	BMẶT ĐƯỜNG (M)	B HÈ ĐƯỜNG (M)	CHIỀU DÀI (M)	DIỆN TÍCH(M2)
1	1 - 1	30,00	15,00	2x7,50	76.38	
2	2 - 2	19,50	10,50	2x4,50	153.01	2983.70
3	3 - 3	7,00	7,00	0,00	124.79	873.53

2. Quy hoạch san nền

2.1. Nguyên tắc chung

- Đầu nối thuận tiện với giao thông bên ngoài;
- Đảm bảo yêu cầu thoát nước mưa thuận lợi;
- Giải quyết chênh cao giữa khu vực dự án và khu vực lân cận;
- Khối lượng thi công ít nhất.

2.2. Tiêu chuẩn - quy chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

- TCVN 4447-2012: Công tác đất trong xây dựng-Quy trình thi công và nghiệm thu

2.3. Giải pháp thiết kế

- Cao độ không chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thị trấn Đu 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.

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.1-0.2m.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng Đông và Tây Nam của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: 57.40m; cao độ thiết kế thấp nhất: 56.60m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,5%-3,0%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,3-0,6m.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{dọc} = 0,01\% - 1,80\%$, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ san nền QH-06.

Bảng tổng hợp khối lượng san nền

Stt	Hạng mục	Khối lượng (m ³)
1	Tổng khối lượng đắp nền	63.24
2	Tổng khối lượng đào nền	2466.10

3. Quy hoạch thoát nước mưa

3.1. Tiêu chuẩn - quy chuẩn áp dụng

- TCVN: 7957:2008 – Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài.

- TCXDVN 33:2006: Cấp nước - mạng lưới đường ống tiêu chuẩn thiết kế.

3.2. Giải pháp thiết kế

a. Mạng lưới

- Đối với đường có 2 mái dốc thì thiết kế 2 đường ống thoát nước ở 2 bên. Còn một một số đoạn tuyến ngắn, lưu lượng thoát nước nhỏ thì thiết kế 1 đường ống thoát nước 1 bên đường.

- Cường độ mưa trong thời gian 20 phút: $q_{20} = 382,5$

- Hệ số : $C = 0,257$.

- Chỉ số giảm dần cường độ theo thời gian: $n = 0,7917$

- Tham số hiệu chỉnh: $b = 17,47$

- Chu kỳ tràn cống tính theo năm : $p = 1$ năm

- Thời gian mưa :t phút
- Hệ số dòng chảy :lấy trung bình là 0,8%
- Công thức tính modun lưu lượng: $q = \frac{(20 + b)^n \cdot q_{20} \cdot (1 + c \log p_c)}{(t + b)^n}$ (l/s.ha)
- Công thức tính lưu lượng mưa: $Q = \Psi \times F \times q$ (l/s).
- Trong đó:
 - Q: Lưu lượng chảy qua cống (l/s)
 - q : Cường độ mưa tính toán, tra biểu đồ mưa khu vực
 - Ψ : Hệ số dòng chảy
 - Chu kỳ tràn cống P= 1 năm

b. Phương án.

- Dọc theo các tuyến rãnh dựng các hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30-40m. Thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH-08

+ Kết cấu mương thoát:

- Mương nắp đan, kết cấu đáy BT M150 dày 15cm, thành gạch chỉ xây vữa XM M50, giăng BTCT M200. Tấm đan BTCT M250 dày 10cm. Các vị trí qua đường bố trí cống ngang chịu lực qua đường.

- Hố ga xây gạch VXM M75, trát thành VXM M75;

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Rãnh B400 có nắp đan BTCT	m	105
2	Rãnh B400 có nắp đan BTCT	m	292
3	Hố ga	ck	15

4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

4.1 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a. Tiêu chuẩn kỹ thuật - Chỉ tiêu áp dụng

- Tiêu chuẩn thoát nước bên ngoài công trình TCVN 51:1984;
- TCXDVN 33:2006:cấp nước - mạng lưới đường ống và tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622 - 1995: tiêu chuẩn PCCC cho nhà và công trình;

b. Giải pháp thiết kế

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải phù hợp với quy hoạch san nền, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thải nước loại B (tiêu chuẩn thải) được thoát vào suối tự nhiên hiện có.

c. Nhu cầu, mạng lưới thu gom nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch lấy bằng 100% nước cấp (trừ nước cứu hỏa) : = 36.10 m³/ng.đ

- Dùng công thoát nước tự chảy bằng HDPE: D300mm, D200mm.
- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến công thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.
- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyên hướng thoát nước, thay đổi đường kính công và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

4.2. Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Tính toán lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch

- Lượng phát thải = 0,9 kg/người.ng
- à tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh+ Phát sinh chợ 1000kg
- = 250 người x 0,9 kg/người.ngày = 225 kg/ngày đêm
- = **1.225 tấn/ngày đêm**

b. Giải pháp xử lý chất thải rắn

- Trong khu vực bố trí CTR tại vị trí góc phía tây nam của bãi đỗ xe.
- CTR được phân loại tại nguồn, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.
- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại CTR và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom CTR của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến các bãi tập kết từ đó đưa đi khu xử lý CTR.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải.

Stt	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị
1	Ống HDPE D300	85	m
2	Ống HDPE D200	76	m
2	Hố ga nước thải	8	cái

5. Quy hoạch cấp nước

5.1. Tiêu chuẩn áp dụng thiết kế

- Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình, 2000.
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam tập VI.
- TCVN 3989: 1985 Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng cấp nước và thoát nước. Mạng lưới bên ngoài, bản vẽ thi công.
- TCXD 51 : 1984 Thoát nước, mạng lưới bên ngoài và công trình;
- TCXD 33 : 2006 Cấp nước, mạng lưới bên ngoài và công trình;
- TCVN 262: 1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình.

5.2. Chỉ tiêu cấp nước

a. Các đối tượng dùng nước, tiêu chuẩn cấp nước

- Nước sinh hoạt: Nước sử dụng cho mục đích ăn uống, tắm giặt, vệ sinh, và các nhu cầu khác trong gia đình. $q_{t/c}^{SH} = 100$ (l/ng.ngđ)

- Các yếu tố xác định lượng nước này là dân số và tiêu chuẩn nước sinh hoạt.

- Nước cho các công trình công cộng: trường học, bệnh viện, dịch vụ, cơ quan... $q_{t/c}^{CC} = 2$ (l/m² sàn-ng.ngđ)

- Nước tưới đường, tưới cây. $q_{t/c}^T = 3$ (l/m²-ng.ngđ)

- Nước thất thoát. $q_{t/c}^{TT} = 10\% \times (Q^{SH} + Q^T + Q^{CC})$ (l/ng.ngđ)

- Nước cho yêu cầu riêng của nhà máy xử lý nước.

$$q_{t/c}^{TR} = 10\% \times (Q^{SH} + Q^T + Q^{CC} + Q^{TT}) \text{ (l/ng.ngđ)}$$

b. Xác định nhu cầu dùng nước

*. Lưu lượng nước tưới:

- Lưu lượng nước tưới cây, rửa đường:

$$q_{t/c}^T = 3 \times 4186 / 1000 = 12,55 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

*. Lưu lượng nước công cộng:

$$q_{t/c}^{CC} = 2 \times 10.136 / 1000 = 20,27 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

*. Lưu lượng nước dự phòng chữa cháy:

- Nước cứu hỏa: Theo TCVN-2622:1995, lượng nước cứu hỏa tính với 1 đám cháy, $q_{t/c} = 10$ (l/s).

$$Q_{CH} = (10 \times 3 \times 3600) / 1000 = 108 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

*. Nước dự phòng rò rỉ:

$$Q_{TT} = 10\% (12,55 + 20,27) = 3,28 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

c. Xác định công suất dùng nước

$$Q_{II} = Q_{SH}^{max} + Q^T + Q_{CH} + Q^{CC} + Q^{TT} \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

$$Q_{II} = 0 + 12,55 + 108 + 20,27 + 3,28 = 144,10 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

d. Giải pháp thiết kế

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cành cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống cấp nước chính Ø110 bố trí trên tuyến chính trên đó có bố trí các họng cứu hỏa.

- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m.

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \text{Ø}100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính $\leq \text{Ø}100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Dọc theo các tuyến ống chính đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có $\text{Ø} \geq 100$ mm (trụ nổi). Các trụ cứu hỏa được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường ống uPVC D110	m	93
2	Trụ cứu hoả	cái	02

6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

6.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN: 01/2008/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng
- QCVN 07: 2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCXDVN 394-2007 Tiêu chuẩn thiết kế trang bị điện.
- Tuyển tập TCXD VN – Tập VI
- Quy phạm trang bị điện – Thiết bị phân phối và TBA – Phần 4
- TCXDVN 259:2001 Chiếu sáng đối với đường, đường phố, quảng trường đô thị.
- Đề án “ Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2006 – 2010, có xét tới 2015” do Viện năng lượng – Tổng công ty Điện lực Việt Nam phối hợp với Sở công nghiệp tỉnh Thái Nguyên lập theo quyết định số 455/2004 QĐ/UB ngày 13 tháng 3 năm 2004 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Đề cương và chi phí lập Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2006-2010 có xét đến 2015.

6.2. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống cấp điện tại khu vực lập quy hoạch được thiết kế trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt và khớp nối với mạng lưới cấp điện (trung thế và phân bố phụ tải từ các trạm hạ thế) trong các dự án có liên quan đã và đang triển khai xây dựng.
- Quy hoạch mạng lưới cấp điện cho khu quy hoạch phù hợp cho nhu cầu phát triển lâu dài của khu vực.
- Tính toán phụ tải dùng điện để phân vùng phụ tải cho từng trạm biến thế dự kiến xây dựng trong khu vực.

6.3. Tiêu chuẩn cấp điện và tính toán phụ tải.

*** Tiêu chuẩn cấp điện.**

- + Điện sinh hoạt :
 - Khu nhà ở thấp tầng + chia lô liền kề + hiện trạng : 2 kw/hộ
 - Khu nhà phố thương mại : 3 kw/h hộ
 - Đất ở hiện trạng : 25w/1m²
 - Đất công cộng, đất trường học : 30w/1m²
 - Đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật : 0.5w/1m²
 - Đất giao thông : 1 w/1m²
- + Chiếu sáng đường:
 - Độ rọi tối thiểu 5 Lux

* Phụ tải điện.

Bảng công suất yêu cầu cấp điện được tính toán như sau:

Stt	Tên phụ tải	Quy mô	Công suất (Kw)
1	Chợ, siêu thị, thương mại dịch vụ	10.136 m2 sàn	305
2	Giao thông	4186 m2	4
	Cộng		309
	Hệ số đồng thời		0,7
	<i>Công suất tính toán</i>		216,3
	<i>Tổn hao(5%)</i>		10,8
	Công suất tác dụng yêu cầu từ lưới (P)		227,1
	Hệ số cosφ		0,85
Công suất biểu kiến yêu cầu từ lưới (S) = P/ cosφ = 227,1/0,85 = 267.2 KVA			

6.4. Giải pháp thiết kế

* Nguồn cấp.

- Sử dụng lưới điện 22KV xuất tuyến từ TBA Trung gian Phú Lương hiện đi nổi dọc theo trục đường Quốc lộ 3 cấp đến khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

* Tuyến dây trung thế 22KV.

- Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 22KV đi trong hệ thống hào kỹ thuật cấp đến các trạm biến áp.

* Trạm biến thế 22/0,4KV.

- Với tổng công suất yêu cầu từ lưới S = 267.2 KVA, dự kiến xây mới 1 trạm biến áp công suất 320KVA, đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

* Lưới 0,4KV.

- 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.

* Lưới chiếu sáng.

- Lưới điện chiếu sáng đi ngầm trong các rãnh cáp cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≤ 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

a. Cơ sở thiết kế.

Các căn cứ thiết kế quy hệ thống thông tin liên lạc:

- Thông tư 10/2010/TT-BXD Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.
- Bản vẽ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và bản vẽ địa hình khu quy hoạch.

b. Tính toán nhu cầu điện thoại cố định thuê bao.

Chỉ tiêu tính toán:

- Công trình công cộng, dịch vụ: 1thuê bao/ 200m² sàn

<i>Bảng chỉ tiêu tính toán nhu cầu điện thoại cố định thuê bao</i>			
Stt	Loại	Quy mô m ² sàn	Tổng số thuê bao
1	Đất công cộng	10136 m ² sàn	51

à Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong phạm vi khu vực lập quy hoạch là 51 số.

c. Giải pháp thiết kế.

- Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Trước mắt các tuyến cáp được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

V. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ, PHÂN KỲ ĐẦU TƯ

1. Tổng hợp khối lượng đầu tư

- Do đây là một dự án tổng thể đồng bộ vì vậy tổng hợp khối lượng kinh phí đầu tư cần được tính toán và phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn, trong quá trình lập dự án đầu tư để thu hút các nhà đầu tư cũng như huyện Phú Lương đầu tư theo giai đoạn.

2. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên

2.1. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn 1: Đầu tư lập dự án xây dựng hạ tầng
- Giai đoạn 2: Đầu tư lập dự án xây dựng công trình đối với các hạng mục công trình chợ Đu.

2.2. Dự án ưu tiên

- Đầu tư san lấp mặt bằng, lắp đặt hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm có: Hệ thống cống thoát nước, thi công kết cấu nền đường, lắp đặt hệ thống hào kỹ thuật, xây dựng bó vỉa, vỉa hè và các hố trồng cây bóng mát..
- Lập dự án Đầu tư khu các công trình chợ, dịch vụ công cộng, trong đó ưu tiên trước là xây dựng nhà đình chợ chợ Đu.

PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT (ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG)

I. CƠ SỞ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

II. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ - CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH

1. Định hướng thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết

- Thiết kế đô thị trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Đu phải tuân thủ các quy chuẩn tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn quy chuẩn có liên quan đã được Nhà nước ban hành.

- Thiết kế đô thị trong đồ án phải phù hợp với tính chất một khu đô thị mới hiện đại mang tính đặc thù của vùng trung du miền núi Bắc Bộ về tự nhiên, phong tục tập quán, văn hóa....Tạo ra được những dấu ấn đa dạng và riêng biệt nhưng vẫn phải phù hợp với sự phát triển chung của toàn đô thị.

2. Xác định công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch

- Công trình kiến trúc điểm nhấn được xác định là khu vực công trình nhà ở hỗn hợp thương mại dịch vụ. Tại vị trí trung tâm khu vực quy hoạch.

- Các công trình kiến trúc phải có thiết kế tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt (về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi...), đảm bảo được các hướng tầm nhìn, thân thiện với môi trường, hiện đại và phù hợp với tính chất sử dụng của từng công trình cụ thể nhằm định hình được một không gian cảnh quan đẹp phát triển bền vững trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình thiết kế kiến trúc cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải đưa ra được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Tổ hợp tầng cao công trình kiến trúc từ 2-7 tầng tạo điểm nhấn cho không gian.

- Màu sắc công trình: chủ yếu sử dụng các màu trung tính, có tông độ như màu ghi đá, màu trắng ngà, màu vàng kem, màu xanh dương tạo sự trang nhã phù hợp với tính chất của từng công trình.

3. Quy định chiều cao, mật độ xây dựng công trình

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch phải tuân theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Không gian và chiều cao của công trình trong từng lô đất phải phù hợp với mật độ xây dựng, khoảng lùi và không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực đô thị.

- Quy định chiều cao xây dựng và tổ chức không gian đối với các lô đất ở:

+ Chiều cao xây dựng công trình được quy định từ 2 đến 5 tầng theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Đối với các lô đất ở được quy hoạch là đất xây dựng nhà liền kề chiều cao không chế với mỗi tầng là 3m6 và đất xây dựng nhà ở riêng lẻ là 3m3 ÷ 3m6.

+ Đối với những công trình có tầng hầm phải được nghiên cứu thiết kế phù hợp với chiều cao của công trình, không được phá vỡ không gian cảnh quan kiến trúc của cả khu vực.

+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất xây dựng nhà ở.

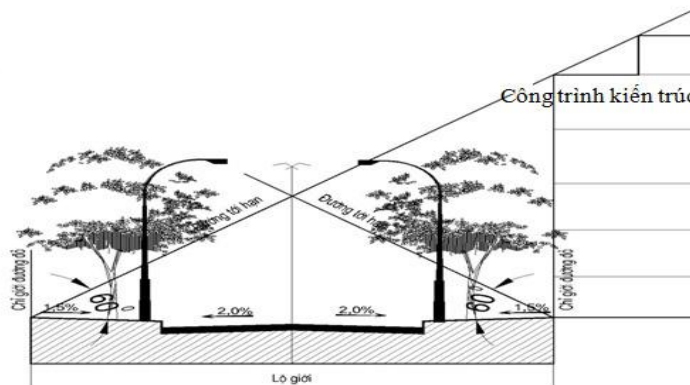
- Bảng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: Quy định mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ.

Diện tích lô đất (m ² / căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Quy định chiều cao xây dựng và tổ chức không gian đối với các lô đất công cộng và nhà ở hỗn hợp cao tầng:

+ Chiều cao xây dựng các công trình công cộng và nhà ở hỗn hợp cao tầng phải được thiết kế theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với vị trí của từng ô đất, điều kiện tự nhiên, xã hội và tính chất sử dụng của từng hạng mục công trình cụ thể. Các công trình thiết kế phải được các cấp có thẩm quyền xem xét và phê duyệt, không làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan của những khu vực lân cận.

Không chế cao độ công trình bằng đường tới hạn



+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất công cộng và chung cư cao tầng.

- Bảng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

- Đối với các công trình giáo dục, y tế, văn hóa được xây dựng mới mật độ xây dựng thuần (net- to) tối đa là 40%.

- Bảng 27 (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng): Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000 m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

- Với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu trong bảng 2.6, 2.7a hoặc 2.7b, mật độ xây dựng thuần tối đa được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) : (S_b - S_a)$$

- Trong đó:

+ S_i : diện tích của lô đất i (m²);

+ S_a : diện tích của lô đất a (m²), bằng diện tích giới hạn dưới so với i trong các bảng 2.6, 2.7a hoặc 2.7b;

+ S_b : diện tích của lô đất b (m²), bằng diện tích giới hạn trên so với i trong các bảng 2.6, 2.7a hoặc 2.7b;

+ M_i : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích i (m²);

+ M_a : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích a (m²);

+ M_b : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích b (m²).

- Trong trường hợp nhóm công trình là tổ hợp công trình với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa được áp dụng theo chiều cao trung bình.

4. Quy định khoảng lùi

- Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình trên từng tuyến phố, nút giao thông.

- Quy định chỉ giới xây dựng vị trí các công trình nhà ở liền kề, riêng lẻ, công cộng, lùi vào sau đường đỏ để tạo ra được khoảng không gian trồng và không gian xanh, đồng thời là diện tích để xe, tập trung đông người đối với những

công trình công cộng góp phần tạo ra được một không gian kiến trúc cảnh quan đẹp cho đô thị.

- Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới của từng tuyến đường quy hoạch đối với từng công trình kiến trúc trên từng tuyến phố, nút giao thông được quy định theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành và theo quy hoạch tại bản vẽ QH-06.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ được quy định là 3m.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với những công trình công cộng và chung cư cao tầng phải được thiết kế tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

- Bảng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình công cộng theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình.

Chiều cao xây dựng công trình (m)	Lộ giới Đường tiếp Giáp với lô đất xây dựng công trình (m)				
	≤16	19	22	25	≥28
<19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

- Đối với những công trình công cộng (thuộc hai ô đất CC-03 và CC-05) nằm đan xen với không gian quảng trường và cây xanh (thuộc hai ô đất GT-01 và CX-01) phải được nghiên cứu và thiết kế có khoảng lùi tối thiểu 10m đối với tuyến đường quy hoạch lộ giới 46m và khoảng lùi tối thiểu 5m đối với các tuyến đường còn lại nhằm tạo ra được một không gian mở với điểm nhấn chính là khu vực quảng trường trung tâm làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan tạo điểm nhấn đô thị.

5. Quy định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

5.1. Hình khối kiến trúc

- Hình khối phải phản ánh đặc điểm tổ chức mặt bằng, không gian và giải pháp kết cấu để thực hiện không gian đó, hình khối phải phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc điểm của đô thị.

- Hình khối cần hòa nhập với cảnh quan khu vực và đặc điểm công trình.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch chỉ sử dụng những hình khối cơ bản để tạo hình như: hình vuông, hình chữ nhật, hình tròn ... Các hình khối cơ bản phải được kết hợp linh hoạt có vận luật và nhịp điệu hài hòa tạo được dấu ấn mạnh.

5.2. Hình thức kiến trúc chủ đạo

- Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc hiện đại, các công trình trong khu phải thể hiện được sự mới mẻ, tươi trẻ đi cùng những đường nét giản dị và có chọn lọc tìm đến cái đẹp ổn định và bền lâu đồng thời hướng đến sự đổi mới trong Kiến trúc và Quy hoạch, hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.

- Đối với các công trình công cộng sẽ phụ thuộc vào tính chất sử dụng công trình để đưa ra những thiết kế hình thức kiến trúc mái, cốt cao độ các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia phù hợp tạo điểm nhấn cho từng khu vực cụ thể trong khu vực quy hoạch.

- Đối với các kiến trúc nhỏ, hình thức biển quảng cáo gắn với công trình phải đảm bảo các yêu cầu: Không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị, không gây ảnh hưởng xấu tới những nơi trang trọng, tôn nghiêm.

- Hàng rào sử dụng trong kiến trúc phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu lòe loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

5.3. Màu sắc sử dụng trong khu vực quy hoạch

- Màu sắc của các khu công cộng, các công trình dịch vụ thương mại (khu động) có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

6. Quy định hệ thống cây xanh mặt nước

- Công viên vườn hoa khi thiết kế phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc của riêng của khu vực quy hoạch. Ngoài ra việc lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông, kết nối hạ tầng đồng bộ.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- + Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh
 - + Cây thân đẹp, dáng đẹp
 - + Cây ăn sâu, không có dễ nổi
 - + Cây lá xanh quanh năm, không rụng, hoặc có mùa lá rụng vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỉ lệ thấp
 - + Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi
 - + Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu
 - + Có bố cục phù hợp với Quy hoạch được duyệt
- Về phối kết hợp các cây tán thấp, cây trang trí nên:

- + Nhiều loại cây loại hoa
- + Cây có lá, màu sắc theo bốn mùa
- + Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi cỏ, mặt nước tượng hay phù điêu và các công trình kiến trúc.
- + Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết hợp cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, lại vừa có tính tương phản, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

- Đối với cây xanh đường phố phải lựa chọn được những chủng loại cây cao bóng mát thích hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cây xanh đường phố phải nhất thiết được trồng theo tuyến, theo dải nêu bật đặc điểm của từng tuyến phố, không được trồng xen kẽ nhiều loại cây thiếu đồng bộ làm mất mỹ quan đô thị. Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông.

7. Quy định tổ chức không gian đối với khu vực quảng trường

- Quảng trường trong khu vực quy hoạch được nghiên cứu xây dựng theo hướng loại hình nhóm tượng đài nghệ thuật, là sự kết hợp giữa ngôn ngữ điêu khắc tạo hình, hội họa và kiến trúc.

- Nhóm tượng đài nghệ thuật phải được thiết kế có tính khái quát cao, có tính triết lý sâu sắc, dễ dàng hoàn quyền và ăn nhập không gian đô thị hiện đại.

- Nhóm tượng nghệ thuật phải được kết hợp một cách nhuần nhuyễn giữa ngôn ngữ tạo hình (điêu khắc, phù điêu, hội họa, kiến trúc....) với ngôn ngữ kiến trúc hình khối.

- Kết cấu và vật liệu xây dựng phải bền vững, công nghệ tiên tiến, màu sắc hài hòa phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của cả khu vực.

- Hệ thống chiếu sáng và cây xanh phải được nghiên cứu thiết kế kết hợp một cách linh hoạt làm tôn lên được giá trị công trình những vẫn phải đảm bảo được công năng, hệ thống phòng cháy chữa cháy khi tổ chức những sự kiện ngoài trời.

PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Đu, huyện Phú Lương là một bước cụ thể hoá chi tiết sử dụng đất dựa trên nhu cầu hạ tầng xã hội thực tế, hiện trạng sử dụng đất của khu vực tại thời điểm quy hoạch.

- Dự án phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch xây dựng chung của tỉnh Thái Nguyên nói chung và huyện Phú Lương nói riêng với mục tiêu cụ thể đưa tỉnh Thái Nguyên trở thành một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục và y tế của Vùng trung du và miền núi Bắc Bộ. Huyện Phú Lương sẽ là trọng điểm phát triển của tỉnh với trọng tâm của quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn là đẩy nhanh quá trình hình thành và phát triển đô thị.

- Vị trí địa lý quy hoạch Chợ Đu, huyện Phú Lương có các điều kiện thuận lợi đảm bảo cho sự gắn kết đô thị, phát triển và tốc độ đô thị hóa của huyện Phú Lương trong tương lai.

- Phương án quy hoạch Chợ Đu, huyện Phú Lương được nghiên cứu bố trí các khu đất chức năng hợp lý, giao thông đầu nối phù hợp với quy hoạch chung của cả khu vực dựa trên hiện trạng thực tế của khu đất, yêu cầu đặc thù của một khu đô thị thương mại. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiên cứu và thiết kế phù hợp, đúng với các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

II. KIẾN NGHỊ

- Các cấp chính quyền địa phương tạo điều kiện và giúp đỡ Chủ đầu tư đồ án: Ban quản lý quy hoạch huyện Phú Lương kính trình: UBND huyện Phú Lương, Sở Xây dựng Thái Nguyên và các phòng ban liên quan xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án để Chủ đầu tư làm cơ sở triển khai theo đúng tiến độ các bước đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành ./.

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH

**CTY CỔ PHẦN TƯ VẤN QUỐC TẾ KIẾN TRÚC XÂY
DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI AEC**

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thanh Hằng

Phụ lục

I. CÁC BẢN VẼ A3 MÀU THU NHỎ.

Tên bản vẽ	Tên bản vẽ
QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất
QH-02	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, HTKT và đánh giá đất xây dựng
QH-03	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
QH-04	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
QH-05	Bản đồ quy hoạch giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.
QH-06	Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật
QH-07	Bản đồ quy hoạch cấp nước, thoát nước thải và VSMT
QH-08	Bản đồ quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc
QH-09	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật
TKĐT	Hồ sơ thiết kế đô thị - Các bản vẽ minh họa

II. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ