

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ LƯƠNG**

Số: **491**/QĐ-UBND

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

Phú Lương, ngày **30** tháng **03** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 43/2011/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải; số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/05/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD,

ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4088/QĐ-UBND, ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chung thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Công văn số 3796/SXD-QHKT, ngày 30/12/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc cho ý kiến Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ Quyết định số 1325/QĐ-UBND, ngày 27/5/2022 của UBND huyện Phú Lương về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 57/TTr-KTHT, ngày 28/3/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương (Kèm theo văn bản thẩm định số 26/TBTĐ-KTHT ngày 28/3/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, với những nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

2. Địa điểm, phạm vi và quy mô lập quy hoạch

2.1. Địa điểm

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có địa giới hành chính thuộc tổ dân phố Cầu Trắng, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

2.2. Phạm vi ranh giới quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đất dân cư hiện có và Quốc lộ 3;
- Phía tây giáp đất dân cư hiện có và đường theo quy hoạch chung thị trấn Đu (Mặt cắt đường quy hoạch 4-4, lộ giới 19,5m);
- Phía nam giáp đất dân cư hiện có và đất trồng cây;
- Phía bắc giáp Trung tâm Y tế huyện Phú Lương.

2.3. Quy mô

- Quy mô đất đai: 57.574 m² (5,75ha).
- Quy mô dân số: Khoảng 748 người.

3. Tính chất khu quy hoạch

Là khu dân cư mới có kiến trúc hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh, phù hợp với các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, được quy hoạch nhằm tạo nên một khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên địa bàn huyện Phú Lương.

4. Quy hoạch không gian chức năng, cơ cấu và các chỉ tiêu sử dụng đất

4.1. Quy hoạch không gian và phân khu chức năng

Toàn bộ khu vực quy hoạch được kết nối với nhau thông qua các tuyến đường chính và đường nhánh trong khu dân cư. Điểm nhấn trọng tâm của không gian kiến trúc toàn khu dân cư là cụm các công trình Khu công viên cây xanh cảnh quan hồ điều hòa. Cụm công trình này được bố trí tại nút giao giữa 2 tuyến đường chính trong khu dân cư tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc đô thị theo hướng kiến trúc xanh, văn minh, hiện đại. Bên cạnh đó tại khu vực phía tây của khu vực quy hoạch là đất công cộng với cụm công trình hỗn hợp, dịch vụ, đa chức năng và khu cây xanh cảnh quan nằm đối diện nhau 2 bên đường tạo thành tổ hợp các khu chức năng phục vụ nhu cầu sử dụng của nhân dân.

Cụm các công trình theo các tuyến chính của khu dân cư chủ yếu là các công trình nhà ở liền kề dạng lô phố, nhà ở biệt thự, được bố trí dọc theo các tuyến đường chính trong khu dân cư. Công trình nhà được xây dựng theo chỉ giới đường đỏ với hình thức kiến trúc thống nhất tạo cho bộ mặt đường phố sự sầm uất, náo nhiệt.

Không gian mở của khu dân cư được định hình theo trục kiến trúc cảnh quan đông tây và phát triển từ nút giao với trục đường Quốc lộ 3 hướng ra khu công viên cây xanh cảnh quan hồ điều hòa.

Mỗi nhóm nhà ở đều được quy hoạch diện tích cây xanh đường phố làm không gian mở cho từng nhóm nhà ở.

4.2. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích lập quy hoạch là 57.574 m² trong đó bao gồm:

Bảng tổng hợp quy mô cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	23.239	40,36
1.1	Đất ở hiện trạng	4.341	7,54
1.2	Đất ở quy hoạch mới và ở tái định cư	18.898	32,82
2	Đất công cộng	1.754	3,05
2.1	Đất công trình hỗn hợp, dịch vụ, công cộng	1.112	1,93

2.2	Đất nhà văn hóa	642	1,12
3	Đất cây xanh	5.547	9,63
3.1	Đất cây xanh công viên, hồ điều hoà	2.381	4,14
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	3.166	5,50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.589	2,76
5	Đất giao thông	25.445	44,20
5.1	Đất bãi đỗ xe	620	1,08
5.2	Đất đường giao thông	24.825	43,12
6	TỔNG CỘNG	57.574	100

5. Tổ chức không gian quy hoạch

Không gian quy hoạch được tổ chức với các chức năng chính gồm: Khu đất ở; khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa; khu cây xanh công viên thể dục thể thao và khu xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể như sau:

5.1. Đất ở

Đất ở hiện trạng: Các khu vực tập trung đông dân cư, nhiều công trình nhà ở hiện trạng kiên cố được định hướng cải tạo chỉnh trang khuôn viên theo chỉ giới xây dựng của các trục đường chính quy hoạch mới. Các chỉ tiêu về quy hoạch được quy định cụ thể để thuận tiện cho công tác quản lý.

Đất ở quy hoạch mới và đất ở tái định cư: Được quy hoạch thành dạng nhà ở chia lô liền kề, bố trí bên trong nhóm nhà ở, tiếp cận với các trục đường chính và các khu tiện ích đô thị. Các hộ dân trong vùng quy hoạch phải GPMB được tính toán tái định cư tại chỗ, phù hợp với điều kiện sinh hoạt hiện tại của các hộ dân. Các lô đất có kích thước phổ biến 5x19m.

5.2. Đất các công trình công cộng

Đất xây dựng công trình công cộng là Đất công trình hỗn hợp, dịch vụ, công cộng, công trình được bố trí tại vùng lõi trung tâm, 2 mặt tiếp cận với đường giao thông đảm bảo phục vụ nhu cầu của toàn đô thị. Khu vực đất công cộng nằm tiếp giáp với đất Trung tâm Y tế huyện Phú Lương, thuận lợi cho quá trình phát triển mở rộng đất bệnh viện trong các giai đoạn sau.

Đất xây dựng nhà văn hóa: Bố trí tại khu vực phía nam, mặt trước tiếp cận với đường giao thông, diện tích sử dụng đủ đảm bảo theo quy định.

5.3. Đất cây xanh

Đất công viên cây xanh đô thị: Bố trí một khu đất công viên cây xanh đô thị tại trung tâm khu dân cư CX-01 phù hợp với quy hoạch chung đã được phê

duyệt, vị trí lại nút giao trung tâm, tiếp cận là các trục đường giao thông chính, giao thông phân khu chức năng và tuyến đường đi bộ của khu quy hoạch. Tạo điểm nhấn cây xanh đô thị cho khu vực. Mặt khác dự kiến quy hoạch đây là khu vực hồ điều hòa kết nối với tuyến mương thoát nước qua Cầu Trắng thành một hệ thống, ngoài chức năng tạo cảnh quan đẹp còn đóng vai trò như một hồ chứa nước, làm giảm ngập úng vào mùa mưa lũ.

Đất cây xanh nhóm nhà ở: Bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí của người dân tại nơi ở của mình.

5.4. Đất hạ tầng kỹ thuật

Bố trí đất xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt HTKT-01 với các cụm bể thu gom, hệ thống xử lý nước thải đáp ứng cho toàn bộ khu dân cư, vị trí tại phía tây nam khu vực quy hoạch, khoảng cách từ khu vực trạm xử lý nước thải đến các khu vực chức năng xung quanh được tính toán đảm bảo khoảng cách ly theo quy định. Tại khu vực này có cao độ thấp nhất và phù hợp với hướng thoát nước chung toàn khu dân cư.

Việc bố trí các đường ống nước, thoát nước thải, thoát nước mưa, cấp điện, cấp thông tin – viễn thông nên bố trí trong hệ thống công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật đặt ngầm dưới vỉa hè.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Mặt cắt các tuyến đường

* Mặt cắt 1-1, (Đường Quốc lộ 3 theo quy hoạch chung thị trấn Đu) quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 42,0 m.

Lòng đường: $15+7,5 \times 2 = 30\text{m}$.

Vỉa hè: $3,5 \times 2 = 7\text{m}$.

Dải phân cách: $2,5 \times 2 = 5\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 12\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* Mặt cắt 2-2, (Đường theo quy hoạch chung thị trấn Đu) quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.

Lòng đường: 15m.

Vỉa hè: $7,5 \times 2 = 15\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 8\text{m}; 12\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* Mặt cắt 3-3 (*Vị trí giao cắt, đầu nối của mặt cắt 3-3 với Quốc lộ 3*) quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

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

Lòng đường: 10,5m.

Vỉa hè: $4,5 \times 2 = 9\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 8\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* Mặt cắt 4-4, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

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

Lòng đường: 7,5m.

Vỉa hè: $4,5 \times 2 = 9\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 8\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* Mặt cắt 5-5, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể:

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.

Lòng đường: 7,5m.

Vỉa hè: $4 \times 2 = 8\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 8\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

* Mặt cắt 6-6, quy mô bề rộng mặt cắt ngang đường cụ thể :

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.

Lòng đường: 5,0m.

Vỉa hè: $1 \times 2 = 2,0\text{m}$.

Bán kính bó vỉa: $R = 8\text{m}$.

Độ dốc ngang mặt đường: $i_n=2\%$.

Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h=1,5\%$.

b) *Nền đường*

Nền đường đắp bằng đất đồi, đầm nén $K=0,95$. Độ dốc ngang đường được lựa chọn đảm bảo thu nước về hệ thống thoát nước bố trí dọc đường. Đối với trục đường không có dải phân cách: dốc ngang 2 mái. Độ dốc ngang mặt đường

2,0%. Độ dốc dọc đường căn cứ vào độ dốc san nền và hướng thoát nước chung trong toàn khu vực: $i = 0,00\% - 4,32\%$.

c) Kết cấu mặt đường

Bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm.

Lớp nhựa dính bám 0,8 kg/m².

Bê tông nhựa hạt trung dày 7 cm.

Lớp nhựa dính bám 1 kg/m².

Cấp phối đá dăm loại I móng lớp trên dày 18cm.

Móng cấp phối đá dăm loại II lớp dưới dày 25cm.

Lớp đất nền đầm chặt K98 dày 50cm.

(Với mặt cắt đường 6-6 là tuyến đường hoàn trả lại cho dân cư hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch, dùng kết cấu đường bê tông mác 200-250, độ dày 20-30cm)

d) Hè đường

Hè đường dành cho người đi bộ được trồng cây xanh và bố trí các tuyến công trình hạ tầng ngầm. Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%. Cây xanh trồng cách đều 5m - 7m/cây. Phần lát hè dùng chung loại kết cấu gạch bê tông xi măng hoặc gạch block tự chèn. Bó vỉa bằng tấm BTCT, bó hồ trồng cây bằng gạch xây.

Biển báo và kẻ vạch: Tại các nút giao bố trí biển báo chỉ dẫn theo quy định. Trên mặt đường bố trí kẻ vạch phân làn. Các biển báo và vạch kẻ tuân theo các quy định báo hiệu đường bộ hiện hành.

Định vị mạng lưới đường và cao độ nền đường: Mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch được định vị tại tim đường. Cao độ của các tim đường được ghi trực tiếp trong bản vẽ quy hoạch giao thông.

e) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng khác. Chỉ giới đường đỏ được xác định theo tọa độ tim đường quy hoạch 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. Khoảng xây dựng được quy định trong đồ án như sau:

+ Đối với nhà ở liền kề dạng nhà ở thương mại dọc theo các tuyến trục Bắc - Nam, Đông - Tây và các tuyến đường chính của khu dân cư: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự bên trong các nhóm nhà ở: Khoảng lùi tối thiểu từ chỉ giới đường đỏ tới công trình là 0m đến 3m.

+ Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hỗn hợp: Chỉ giới xây dựng tối thiểu 3m. Ngoài ra, trong quá trình lập dự án cho từng công trình, tùy theo chiều cao tầng, số tầng, mặt cắt đường giao thông, khoảng lùi công trình còn phải được xác định theo quy chuẩn xây dựng và các quy định khác có liên quan và phải được cơ quan cấp phép phê duyệt.

g) Bãi đỗ xe

- Quy hoạch 01 bãi đỗ xe gắn với khu cây xanh vùng lõi nhóm nhà ở bố trí vào các phân khu để phục vụ nhu cầu của người dân. Bãi đỗ xe trong công trình sẽ được xác định riêng trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết cho mỗi công trình trên nguyên tắc đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6.2. Quy hoạch san nền

Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m.

Cao độ khống chế san nền của khu vực quy hoạch cơ bản dựa vào định hướng san nền trong:

- + Quy hoạch chung thị trấn Đu.
- + Quy hoạch tuyến đường Quốc lộ 3.

Cao độ khống chế san nền phải phù 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 mới và khu dân cư hiện có.

Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 53,90m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 48,00m.

Độ dốc nền lô đất thiết kế 0,30%-4,00% đảm bảo thoát nước mặt, cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1-0,3m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường giao thông.

Do khu vực quy hoạch có địa hình chủ yếu là đất ruộng xen kẽ với các khu đồi, nên muốn tạo ra một bề mặt địa hình thuận lợi cho xây dựng công trình, đảm bảo thoát nước nhanh và giao thông được an toàn, thuận tiện thì giải pháp san nền là lấy đất từ phần đào chuyển sang phần đắp, tuy nhiên hạn chế chiều cao đào đắp để đảm bảo khối lượng thi công đất là tối thiểu.

Khu quy hoạch có hướng dốc nền chủ đạo, cũng là hướng thoát nước của lưu vực: Lưu vực có hướng dốc nền chủ đạo Đông Bắc- Tây Nam.

Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch cơ bản vẫn tuân theo hệ thống thoát nước chung.

Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên và hướng dốc nền trong thiết kế san nền.

Để đảm bảo mỹ quan cho một khu đô thị mới trong tương lai, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chạy ngầm và cứng hoá toàn bộ.

Thiết kế phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thu nước mưa thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó đổ vào các đường cống thoát nước chính, rồi thoát vào hệ thống nằm ở phía Tây Bắc khu vực quy hoạch.

Kết cấu cống thoát nước sử dụng cống tròn và hộp BTCT với các khẩu độ cống là: D300, D600, D800, D1000 và cống hộp BxH=2000x2000.

Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30 - 40m tùy theo độ dốc đáy cống.

6.4. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt là khoảng: 352 m³/ngđ.

*** Nguồn cấp nước**

Dự kiến lấy nguồn nước tại tuyến ống dọc Quốc lộ 3 của nhà máy nước Phú Lương.

*** Nguyên tắc thiết kế**

Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

Tuyến ống phân phối thiết kế đảm bảo cấp nước liên tục, không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra, đáp ứng đủ lưu lượng và áp lực tại vị trí bất lợi nhất của mạng lưới.

Tuyến ống dịch vụ được thiết kế theo mạng cụt, nối trực tiếp với ống ø20 cấp tới từng đơn vị sử dụng nước.

Áp lực tự do tại điểm chờ cấp nước sinh hoạt bất lợi nhất trên tuyến ống phân phối là 10m cột nước.

*** Phạm vi thiết kế**

Hoàn chỉnh mạng lưới đường ống cấp nước phục vụ khu quy hoạch bao gồm: tuyến ống phân phối và tuyến ống dịch vụ.

** Thiết kế mạng lưới đường ống*

Tuyến ống chính phân phối sử dụng ống HPDE có đường kính D110mm được thiết kế thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục cho khu quy hoạch.

Tuyến ống chủ yếu được đặt trên hè đường. Khoảng cách giữa ống cấp nước và các hạ tầng khác được thể hiện chi tiết trên bản vẽ mặt cắt ngang điển hình. Độ sâu chôn ống trung bình tính từ nền hoàn thiện tới đỉnh ống là 0,8m.

Thiết kế mạng lưới đường ống dịch vụ là mạng vòng kết hợp mạng cụt, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D63mm. Được đấu với đường ống phân phối bằng đai khởi thủy HDPE D110-1.1/2" đưa nước đến chân các đơn vị sử dụng nước.

Tại đầu mỗi dây dịch vụ, bố trí lắp đặt các van chặn tiện lợi cho quá trình quản lý vận hành và trong quá trình sửa chữa đường ống khi có sự cố xảy ra.

Tuyến ống chủ yếu được đặt trên hè, độ sâu chôn ống trung bình tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống từ 0,5m.

** Lựa chọn vật liệu đường ống cấp nước*

Ống cấp nước: Sử dụng ống cấp nước là ống nhựa HDPE, chiều dài từng đoạn ống 6m, được sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4427:1996(E), nguyên liệu sản xuất từ hạt nhựa nguyên chất PE100, kích cỡ đường ống theo tiêu chuẩn DIN 8047:1999.

Phụ kiện: Phụ kiện hệ thống cấp nước bao gồm: Van ren, khâu nối ren ngoài, nối góc, nút bịt, côn, cút, đai khởi thủy... được sử dụng vật liệu HDPE, gang dẻo với áp lực làm việc PN10.

Trụ cứu hỏa: Sử dụng loại 3 họng có đường kính DN100mm, thông số kỹ thuật trụ cứu hỏa tuân theo TCVN 6379 – 1998. Lắp đặt và vận hành trụ cứu hỏa tuân theo TCVN 6379 – 1998.

** Cấp nước cứu hỏa*

Lưu lượng nước cứu hỏa tính toán là 10l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu đô thị này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hỏa không dưới 10m.

Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho dự án áp dụng kiểu hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa của đội phòng cháy chữa cháy lấy nước từ trụ cứu hỏa có đường kính DN100mm;

Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư tạo điều kiện thuận lợi cho xe cứu hỏa lấy nước khi cần thiết, các họng cứu hỏa đấu nối với đường ống cấp nước chính có đường kính D110 mm và khoảng cách trung bình giữa các họng cứu hỏa khoảng từ 100 - 120 m.

6.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Sử dụng lưới điện 35KV đi dọc trục đường Quốc lộ 3 cũ, phía Đông của khu quy hoạch.

- Tuyến dây trung thế 35KV: Để đảm bảo mỹ quan đô thị và yêu cầu kỹ thuật hạ ngầm đường dây trung thế 35KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp vào trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Trạm biến thế 35/0,4KV: Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 561,9 KVA dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV công suất 630 KVA cấp điện cho các phụ tải đảm bảo cấp điện sinh hoạt và dịch vụ công cộng. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp đến các tủ điện tổng của từng công trình.

- Lưới chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng hạ ngầm đi trong rãnh cáp trên vỉa hè. 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 $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 35m.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong phạm vi khu vực lập quy hoạch là 257 số.

6.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

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

- Tổng khối lượng nước thải cần xử lý tính toán là $142,7m^3/ng.đ$.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, tuyến cống BTCT D300, các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến bể xử lý có công suất $150m^3/ngày$ đêm bố trí tại ô đất Hạ tầng kỹ thuật (*phía Tây Nam khu quy hoạch*).

- Kiến nghị dùng công nghệ sinh học AO hoặc công nghệ sinh học AFSB để xử lý nước thải. Theo đó nước thải được dẫn vào thiết bị xử lý là những bồn xử lý đặt âm hoặc nổi trên mặt đất. Nước thải được lọc qua ngăn lọc chứa các giá thể vi sinh khác nhau. Sau khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn.

*** Đường ống**

- Dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống tối thiểu là 300mm.

- Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

*** Hố ga**

- Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống nước thải. Từ 20 đến 30m đối với đường cống đường kính 300mm.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về khu xử lý nước thải tập trung công suất 150m³/ngđ và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn thải nước thải sinh hoạt trước khi xả vào cống thoát nước mưa.

b) *Rác thải và vệ sinh môi trường*: Tổng khối lượng rác thải phát sinh khoảng 972,4 kg/ng.đ. Rác thải được tập trung tại các điểm xác định của các khu đất, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của huyện.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Ban quản lý quy hoạch huyện Phú Lương chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan công bố, công khai Đồ án Quy hoạch và cắm mốc giới ngoài thực địa.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: Quản lý nhà nước về đất đai, cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- UBND thị trấn Đu phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện công tác quản lý theo quy hoạch, xây dựng, đất đai theo Đồ án Quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND thị trấn Đu và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT Huyện uỷ;
- TT HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT. *h*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Ngô Thành Trung



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương

(Ban hành kèm theo Quyết định số .491.../QĐ-UBND ngày .30.../3.../2023
của UBND huyện Phú Lương)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cầu Trắng 1, huyện Phú Lương đã được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

2. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong khu vực quy hoạch chi tiết còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, quy chuẩn - tiêu chuẩn 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 huyện Phú Lương giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương, Ban quản lý quy hoạch huyện Phú Lương, UBND thị trấn Đu quản lý, phối hợp với các sở, ngành chức năng hướng dẫn chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của bản Quy định quản lý này phải được UBND huyện Phú Lương quyết định trên cơ sở điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch

1. **Vị trí:** Tổ dân phố Cầu Trắng, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

2. Ranh giới, phạm vi quy hoạch

- Phía đông giáp đất dân cư hiện có và Quốc lộ 3 cũ;
- Phía tây giáp đất dân cư hiện có và đường theo quy hoạch chung thị trấn Đu (Mặt cắt đường quy hoạch 4-4, lộ giới 19,5m);
- Phía nam giáp đất dân cư hiện có và đất trồng cây;
- Phía bắc giáp Trung tâm Y tế huyện Phú Lương.

3. Quy mô quy hoạch

- Quy mô đất đai: 57.574 m² (5,75ha).

- Quy mô dân số: Khoảng 748 người.

Điều 3: Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch

1. Quy định về sử dụng đất

- Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích 57.574 m² gồm các chức năng sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	23.239	40,36
1.1	Đất ở hiện trạng	4.341	7,54
1.2	Đất ở quy hoạch mới và ở tái định cư	18.898	32,82
2	Đất công cộng	1.754	3,05
2.1	Đất công trình hỗn hợp, dịch vụ, công cộng	1.112	1,93
2.2	Đất nhà văn hóa	642	1,12
3	Đất cây xanh	5.547	9,63
3.1	Đất cây xanh công viên	2.381	4,14
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	2.905	5,05
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.589	2,76
5	Đất giao thông	25.445	44,20
5.1	Đất bãi đỗ xe	620	1,08
5.2	Đất đường giao thông	24.825	43,12
	TỔNG CỘNG	57.574	100

2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc cảnh quan

- Không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan trong Đồ án quy hoạch được UBND huyện Phú Lương phê duyệt.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Việc xây dựng vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch khu dân cư phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường khu dân cư; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất.

Điều 4: Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chung

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí hạ ngầm dưới vỉa hè. Việc xây dựng ngầm các hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

2. Quy định cụ thể

2.1. Hệ thống giao thông

a) Mạng lưới đường

Các tuyến đường nội bộ được thiết kế đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn liên quan, có tính toán đến việc kết nối với hệ thống giao thông của các khu vực lân cận. Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch gồm các loại đường có quy mô như sau:

- Trục đường Quốc lộ 3 gồm (mặt cắt 1-1) có lộ giới 42m (vỉa hè 2 bên rộng 3,5m, lòng đường rộng 15,0m và đường gom 2 bên rộng 7,5m, dải cây xanh phân cách 2 bên rộng 2,5m); (mặt cắt 2-2) có lộ giới 30m (vỉa hè 2 bên rộng 7,5m, lòng đường rộng 15m)

- Trục đường chính khu dân cư (mặt cắt 3-3) có lộ giới 19,5m (vỉa hè 2 bên rộng 4,5m, lòng đường rộng 10,5m).

- Các trục đường nhánh phân chia các khu chức năng gồm: (mặt cắt 4-4) có lộ giới 16,5m (vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m, lòng đường rộng 7,5m); (mặt cắt 5-5) có lộ giới 15,5m (vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m, lòng đường rộng 7,5m).

- Trục đường hoàn trả lại cho dân cư hiện trạng (mặt cắt 6-6) có lộ giới 7m (lề đường mỗi bên rộng 1,0m, lòng đường rộng 5m).

b) Bãi đỗ xe

- Quy hoạch 01 bãi đỗ xe gắn với khu cây xanh vùng lõi nhóm nhà ở bố trí vào các phân khu để phục vụ nhu cầu của người dân.

- Bãi đỗ xe trong công trình sẽ được xác định riêng trong giai đoạn lập dự án và thiết kế chi tiết cho mỗi công trình trên nguyên tắc đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Hè đường

- Mặt vỉa hè lát gạch bê tông xi măng hoặc gạch block tự chèn, một số khu vực tạo điểm nhấn lát khác màu. Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%.

- Bó vỉa hè cao hơn mặt tầm đón nước 12cm, góc vát góc 60° để các phương tiện lên xuống dễ dàng.

- Kết cấu vỉa hè, cây xanh, các yêu cầu kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông.

2.2. San nền

- Cao độ khống chế san nền của khu vực quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đu và các đồ án lân cận đã duyệt. Ngoài ra, cao độ san nền còn phải kết nối tốt với các khu vực hiện hữu giáp ranh.

- Cao độ thiết kế san nền trong khu vực quy hoạch được khống chế bởi cao độ tim tuyến các trục đường quy hoạch phân khu vực; nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

- Trong quá trình thực hiện thi công san nền từng giai đoạn cần đảm bảo thoát nước mặt chung cho toàn khu vực, nhất là các khu vực lân cận và những khu vực chưa triển khai của khu dân cư.

2.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch phải tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên và hướng dốc nền trong thiết kế san nền.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chạy ngầm và cứng hoá toàn bộ dưới lòng đường.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thu nước mưa thông qua hệ thống hố ga thu nước, sau đó đổ vào các đường cống thoát nước chính, rồi thoát vào kênh thoát nước nằm ở phía Tây bắc khu vực quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30 - 40m tùy theo độ dốc đáy cống.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng tiếp theo cần lưu ý: Khảo sát các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và nổi trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý của các công trình này để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công và sử dụng công trình.

2.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến lấy nguồn nước tại tuyến ống dọc Quốc lộ 3 cũ của nhà máy nước Phú Lương.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Hệ thống cấp nước cứu hoả: Thiết kế là hệ thống cứu hoả áp lực thấp. Các trụ cứu hoả được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách trung bình 150m/trụ. Lưu lượng nước cứu hoả tính toán là 10l/s, tính cho số đám cháy đồng thời xảy ra trong khu dân cư này bằng 1, áp lực tự do nhỏ nhất trên mạng khi cứu hoả không dưới 10m.

2.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Sử dụng lưới điện 35KV đi dọc trục đường quốc lộ 3 cũ, phía Đông của khu quy hoạch.

- Tuyến dây trung thế 35KV: Hạ ngầm đường dây trung thế 35KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp vào trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Trạm biến thế 35/0,4KV: Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 561,9 KVA dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 35/0,4KV công suất 630 KVA cấp điện cho các phụ tải đảm bảo cấp điện sinh hoạt và dịch vụ công cộng. Trạm biến áp xây mới dùng loại trạm kios kiểu kín đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4 KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp đến các tủ điện tổng của từng công trình.

- Lưới chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng hạ ngầm đi trong rãnh cáp trên vỉa hè. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led 120W đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10m$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\leq 10m$. Khoảng cách đèn trung bình là 35m. Sử dụng hệ thống điều khiển trung tâm đặt tại các trạm biến áp 22/0,4KV với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian.

2.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong phạm vi khu vực lập quy hoạch là 257 số.

2.7. Quy hoạch nước thải, vệ sinh môi trường

a) Nước thải

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

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, tuyến cống BTCT D300, D400, các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến trạm xử lý có công suất 150m³/ng.đ bố trí tại phía Tây khu quy hoạch.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng vào các điểm tập kết sau đó chuyển về bãi xử lý rác chung của huyện Phú Lương.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất

1. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi theo đồ án được phê duyệt; đảm bảo hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật, các

yêu cầu về xả nước thải vệ sinh môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

2. Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất theo đồ án được phê duyệt.

2.1. Đất ở

Đất ở hiện trạng: Các khu vực tập trung đông dân cư, nhiều công trình nhà ở hiện trạng kiên cố được định hướng cải tạo chỉnh trang khuôn viên theo chỉ giới xây dựng của các trục đường chính quy hoạch mới. Các chỉ tiêu về quy hoạch được quy định cụ thể để thuận tiện cho công tác quản lý.

Đất ở quy hoạch mới và đất ở tái định cư: Được quy hoạch thành dạng nhà ở chia lô liền kề, bố trí bên trong nhóm nhà ở, tiếp cận với các trục đường chính và các khu tiện ích đô thị. Các hộ dân trong vùng quy hoạch phải GPMB được tính toán tái định cư tại chỗ, phù hợp với điều kiện sinh hoạt hiện tại của các hộ dân.

Ký hiệu ô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
ĐO-01	148	90	2-5	4,5
ĐO-02	825	90	2-5	4,5
ĐO-03	4.259	90	2-5	4,5
ĐO-04	4.025	90	2-5	4,5
ĐO-05	1.124	90	2-5	4,5
ĐO-06	2.210	90	2-5	4,5
ĐO-07	1.589	90	2-5	4,5
ĐO-08	2.015	90	2-5	4,5
ĐO-09	1.411	90	2-5	4,5
ĐO-10	1.292	60	2-5	3,0
Tổng	18.898			

Các ô quy hoạch đất ở mới được chia nhỏ thành các lô đất liền kề nhau. Các lô đất có kích thước phổ biến 5x19m; 10x30m và tại các vị trí đầu các dãy liền kề, được tiếp giáp với hai mặt đường sẽ chia các lô đất theo cách kích thước hình học phù hợp, đảm bảo điều kiện xây dựng công trình nhà ở theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng.

Bảng tổng hợp chia lô các ô đất ở mới

Stt	Ký hiệu lô đất	Lô đất số	Số lượng	Diện tích (m ²)	Kích thước
ĐẤT Ở CHIA LÔ LIỀN KỀ : 174 LÔ					
1	ĐO-01	A01	1	148,0	

2	ĐO-02	A02 đến A09	8	825,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A02	1	125,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A03 đến A09	7	100,0	5m x 20m
3	ĐO-03	A10 đến A51	42	4259,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A10	1	117,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A11 đến A15	5	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A16	1	121,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A17	1	125,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A18 đến A29	12	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A30	1	135,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A31	1	143,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A32 đến A43	12	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A44	1	156,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A45	1	112,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A46 đến A50	5	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A51	1	120,0	Xem bản vẽ
4	ĐO-04	A52 đến A89	38	4025,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A52	1	117,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A53 đến A57	5	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A58	1	121,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A59	1	112,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A60 đến A70	11	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A71	1	163,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A72	1	176,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A73 đến A81	9	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A82	1	181,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A83	1	154,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A84 đến A88	5	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A89	1	151,0	Xem bản vẽ
5	ĐO-05	A90 đến A102	13	1124,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A90	1	127,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A91 đến A93	3	90,0	5m x 18m
	Đất ở chia lô liền kề	A94	1	127,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A95 đến A102	8	75,0	5m x 15m
6	ĐO-06	A103 đến A124	22	2210,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A103 đến A112	10	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A113	1	135,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A114	1	175,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A115 đến A124	10	95,0	5m x 19m
7	ĐO-07	A125 đến A139	15	1589,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A125 đến A127	3	95,0	5m x 19m
	Đất ở chia lô liền kề	A128	1	155,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A129 đến A131	3	95,0	5m x 19m

	Đất ở chia lô liền kề	A132	1	115,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A133	1	125,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A134 đến A138	5	100,0	5m x 20m
	Đất ở chia lô liền kề	A139	1	124,0	Xem bản vẽ
8	ĐO-08	A140 đến A157	18	2015,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A140	1	138,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A141	1	145,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A142	1	132,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A143 đến A154	12	97,5	5m x 19.5m
	Đất ở chia lô liền kề	A155	1	137,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A156	1	150,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A157	1	143,0	Xem bản vẽ
9	ĐO-09	A158 đến A170	13	1411,0	
	Đất ở chia lô liền kề	A158	1	211,0	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A159 đến A170	12	100,0	5m x 20m
10	ĐO-10	B01 đến B04	4	1292,0	
	Đất ở biệt thự	B01 đến B03	3	300,0	10m x 30m
	Đất ở biệt thự	B04	1	392,0	Xem bản vẽ

2.2. Đất công cộng

- Đất xây dựng công trình công cộng là Đất công trình hỗn hợp, dịch vụ, công cộng, ô đất CC-01 (1.112m²), công trình được bố trí 2 mặt tiếp cận với đường giao thông đảm bảo phục vụ nhu cầu của toàn đô thị. Khu vực đất công cộng trên nằm tiếp giáp với quy hoạch đất trung tâm Y tế huyện Phú Lương, thuận lợi cho quá trình phát triển mở rộng đất bệnh viện trong các giai đoạn sau.

- Đất xây dựng nhà văn hóa, ô đất CC-02 (642m²): Bố trí tại khu vực phía nam, mặt trước tiếp cận với đường giao thông, diện tích sử dụng đủ đảm bảo theo quy định.

Ký hiệu ô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
CC-01	1.112	80	2-7	5,6
CC-02	642	40	1-3	1,2
Tổng	1.754			

2.3. Đất cây xanh

Có tổng diện tích 5.547 m² gồm các lô đất có ký hiệu CX. Các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể trong bảng sau:

Ký hiệu ô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
CX-01	2.381	5	0-1	0,05

Ký hiệu ô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
CX-02	450	5	0-1	0,05
CX-03	1.436	5	0-1	0,05
CX-04	698	5	0-1	0,05
CX-05	321	5	0-1	0,05
CX-06	261	5	0-1	0,05
Tổng	5.547			

2.4. Đất hạ tầng kỹ thuật

Có tổng diện tích đất 1.589 m² có ký hiệu HTKT. Các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể trong bảng sau:

Ký hiệu ô đất	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối thiểu - tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
HTKT-01	750	40	0-1	0,4
HTKT-02	195			
HTKT-03	326			
HTKT-04	318			
Tổng	1.589			

2.5. Đất bãi đỗ xe

Đất bãi đỗ xe có ký hiệu P thuộc đất giao thông. Các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể trong bảng sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)
Bãi đỗ xe	P-01	620

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường (xem bản vẽ QH-04)

- 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 tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng mới và cải tạo các công trình giao thông khu dân cư phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

Điều 7. Quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

1. Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (*trạm cấp, đường ống*), thoát nước mưa (*đường ống, cửa xả*), nước thải (*trạm xử lý, đường ống, cửa xả*), công trình cấp điện (*trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm*) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (*xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống*).

Điều 8. Quy định về kiến trúc công trình xây dựng

1. Quy định với các công trình công cộng, hỗn hợp cao tầng

- Kiến trúc công trình: Dạng hợp khối hiện đại; tổ chức lối vào và thang riêng cho các chức năng; khai thác tầng ngầm dành cho đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu bê tông cốt thép, kính, thép. Màu sắc công trình dùng gam màu mát, hòa nhập với cảnh quan; hạn chế sử dụng màu đỏ chói hoặc màu đen. Cho phép bố trí nhà cầu qua đường nội bộ, liên kết các khối nhà từ tầng 3 trở lên.

- Công trình xây dựng phải đảm bảo chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất,... theo đúng quy định hiện hành.

2. Quy định với các công trình công cộng thấp tầng

- Kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc phù hợp với chức năng sử dụng đất của từng công trình.

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình. Cần bố trí các khu vực bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi,... theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

3. Quy định với các công trình nhà ở liên kế, biệt thự

- Kiến trúc công trình: Duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau; khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng địa phương. 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.

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

- Tường rào: Hàng rào mềm bằng hoa sắt, 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.

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ chỉ tiêu đã khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình.

4. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm biến áp 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.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc khác, tổ chức các khu cây xanh, vườn hoa, cây xanh thể dục thể thao

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 cư và tạo điểm nhấn kiến trúc cho các tuyến đường.

2. Tại khu khuôn viên cây xanh bố trí các tiểu cảnh nhỏ có tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho con người.

3. Hệ thống cây xanh trồng loại cây bóng mát có thân gỗ, cao; tán lá rộng, ít rụng lá vào mùa đông.

4. Đối với các công trình 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 yêu cầu phải xây tường rào kín, cao trên 2,5m che khuất tầm nhìn và kết hợp trồng cây xanh cách ly.

Điều 10. 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 khu dân cư.

- 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 hoặc có sương mù.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương.

Điều 12. 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 13. Quy định quản lý và hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu khu dân cư Cầu Trắng 1, thị trấn Đu, huyện Phú Lương được ấn 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:

- UBND huyện Phú Lương;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Lương;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phú Lương;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Lương;
- Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Phú Lương;
- UBND xã thị trấn Đu, huyện Phú Lương.