

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc
Xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng,
tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA AN

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 7/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng “Ban hành quy định 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”;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND huyện Hòa An về việc Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch và dự toán Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 10/TTr-GPMB ngày 25/01/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất và Giải phóng mặt bằng huyện Hòa An về việc thẩm định phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc Xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Hòa An tại Báo cáo thẩm định số 01/BCTĐ-KT&HT ngày 26/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc Xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc Xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng huyện Hòa An.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

3.1. Vị trí: Khu dân cư gồm sù Cầu Khanh thuộc Xóm 9 Bế Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng.

3.2. Ranh giới quy hoạch: Ranh giới quy hoạch cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất dân cư và ruộng.
- Phía Tây giáp: Đường Hồ Chí Minh.
- Phía Nam giáp: Đường đi nghĩa trang liệt sỹ và ruộng.
- Phía Bắc giáp: Đường giao thông.

4. Quy mô:

4.1. Quy mô đất đai

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 0,4 ha.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 0,298 ha.

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 150 người

- Quy mô dân số tự nhiên: 90 người.
- Quy mô dân số cơ học: 60 người.

5. Tính chất: Là Khu dân cư đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường cảnh quan của đơn vị ở.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng:

6.1. Phân khu chức năng quy hoạch:

Cơ cấu các phân khu chức năng trong khu vực quy hoạch gồm:

- Phân khu chức năng các công trình đất ở là phân khu chức năng chính trong khu vực lập quy hoạch, gồm các loại hình: Nhà ở phân lô liền kề.

- Phân khu công trình công cộng có Nhà Văn hóa phục vụ khu dân cư.

- Phân khu chức năng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc và kỹ thuật đồng bộ khác.

- Phân khu chức năng cây xanh cảnh quan đảm bảo chỉ tiêu về cây xanh trong các khu ở phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.

6.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Không gian:* Chạy dọc theo trục chính đường Hồ Chí Minh, không gian mở bắt đầu là dải cây xanh, tháp thoáng công trình nhà văn hóa nằm phía Đông. Tiếp đến là tuyến phố với khoảng sân lớn, đan xen trồng cây xanh bóng mát trước dãy nhà ở phân lô, tạo ra cảnh quan thoáng, rộng làm nổi bật dãy công trình kiến trúc nhà ở phía sau, tạo nên sự gắn kết hài hòa với khu vực xung quanh.

- *Các yêu cầu về kiến trúc công trình, màu sắc và vật liệu hoàn thiện:* Hình thức kiến trúc hiện đại, nhất quán, thể hiện công năng của công trình, phù hợp với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực. Tuân thủ các quy định về chiều cao công trình, cốt xây dựng, khoảng lùi. Sử dụng màu sắc hài hòa, vật liệu hoàn thiện đảm bảo yêu cầu về mỹ quan, tính bền vững, thân thiện với môi trường đồng thời đáp ứng các chỉ tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

Phân bố các loại đất chính trong khu vực quy hoạch chi tiết như sau:

TT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ CHIẾM ĐẤT (%)	MẬT ĐỘ XD (%)	CHIỀU CAO TỐI ĐA (M)
1	Đất ở	OM-	1377.09	46.21	90-100	19,5
2	Đất công cộng	CC-	770.84	25.87	≤ 40	
3	Đất Cây xanh	CX-	193.6	6.50	< 25	5
4	Đất Giao thông		638.47	21.43		
	Tổng		2980.00	100.00		

8. Thiết kế cảnh quan:

Thực hiện các nội dung về thiết kế đô thị theo Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch được phê duyệt.

8.1. Các công trình điểm nhấn trong khu vực

Trên trục chính trong phạm vi quy hoạch, xác định các công trình điểm nhấn trên cơ sở tổ chức các hướng nhìn, tạo các điểm nút không gian kết hợp với

không gian cây xanh, hình thành nên điểm nhấn của khu vực. Có các cụm điểm nhấn sau:

- Dãy công trình nhà ở mặt chính quay về phía đường Hồ Chí Minh, với cách tổ hợp các khối nhà trong một tổng thể thống nhất mang tính logic cao, trở thành điểm nhấn chính của toàn khu vực.

8.2. Tầng cao xây dựng và mật độ xây dựng

- Các dãy nhà ở phân lô liền kề yêu cầu mật độ xây dựng 90-100%, chiều cao xây dựng tối đa 19,5m (5 tầng).

- Công trình công cộng yêu cầu mật độ xây dựng $\leq 40\%$, chiều cao xây dựng tối đa 15m (2 tầng).

- Các công trình phụ trợ yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%, chiều cao xây dựng tối đa 5m.

8.3. Yêu cầu hệ thống không gian mở, tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan

- Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh công cộng, không gian đường phố và các không gian cây xanh công cộng đan xen trong các nhóm công trình. Giải pháp thiết kế đối với các không gian này là:

Các mảng xanh công cộng được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng.

Không gian dọc theo các trục đường: Dọc theo những trục đường chính cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát thân gỗ, có thể là cây có tán lớn, rễ cọc, thường xanh, ít thu hút côn trùng, tại các vị trí phù hợp, khoảng cách trồng các cây bóng mát 10-12m.

- Tổ chức không gian kiến trúc cần phối kết hài hòa với không gian xanh, màu sắc và ánh sáng. Không gian xanh tổ chức trên trục được trồng theo loại cây trồng đặc trưng với từng cụm không gian công trình.

Màu sắc kiến trúc: Màu sắc của công trình kiến trúc phải mang tính đặc trưng cho cụm chức năng. Phối kết với màu sắc cây xanh để sắc thái không gian của từng cụm công trình được tổ chức phù hợp.

Ánh sáng: Màu sắc ánh sáng điện trên trục đường cũng được tổ chức thay đổi cho phù hợp với tính chất của từng cụm không gian kiến trúc. Đối với cụm không gian công trình ở trên trục phố nên sử dụng đèn có ánh sáng màu vàng. Cụm không gian kiến trúc công trình công cộng sử dụng đèn có ánh sáng màu trắng.

8.4. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu vực quy hoạch được quy định như sau:

a) Kiến trúc công trình Công cộng:

- Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt của công trình.

- Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà.

- Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương, màu vàng kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đun, màu xanh lam, màu cam đất trầm .. nhằm làm nổi bật công trình. Tuy nhiên với từng công trình, khu vực cảnh quan cụ thể cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh.

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

- Cao độ cốt nền công trình so với mặt sân 0,45 - 0,75m.

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 3m.

b) Kiến trúc công trình nhà ở:

- Yêu cầu kiến trúc hiện đại nhưng cần kết hợp với một số đường nét truyền thống của ngôi nhà vùng núi phía Bắc.

- Màu sắc công trình nhà ở phải trang nhã và hài hoà. Thường sử dụng một số loại màu sắc sau: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

- Khuyến khích dùng vật liệu xây dựng địa phương nhằm tạo nên các công trình ở có nét đặc trưng của địa phương.

- Tầng cao tối đa 5 tầng (19,5m) yêu cầu độ cao tầng một phải bằng nhau và đường nét phải hài hoà theo cụm vài công trình để tạo nhịp điệu trên tuyến phố.

- Cao độ nền công trình so với vỉa hè 0,3 – 0,45m

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Nhà ở phân lô liền kề xác định khoảng lùi xây dựng là 0,6m tính từ ranh giới lô đất (mặt trước và mặt sau của lô đất).

(Chi tiết quy định khoảng lùi công trình - chỉ giới xây dựng đối với từng lô đất xem thêm Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng).

c) Kiến trúc công trình nhỏ trong khu cây xanh.

+ Sử dụng kiến trúc đa dạng về loại hình, đơn giản về đường nét hình khối, tạo nên những công trình kiến trúc hoà quyện với không gian xanh.

+ Tầng cao 1 tầng (tối đa 5m) với bố cục mặt bằng thoáng.

+ Bố cục hài hoà ẩn hiện trong không gian cây xanh sẽ giảm cảm giác khô cứng nặng nề.

d) Cây xanh thảm cỏ:

Đề xuất các hình thức tổ chức cây xanh thảm cỏ như sau:

+ Tổ chức cây xanh đường phố: Sử dụng các loại cây có bóng mát, hoa đẹp và thường xanh, tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố.

+ Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa, lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với công trình và tổng thể không gian trực phố.

+ Tổ chức cây xanh trong vườn hoa : Sử dụng đa dạng các loại cây cảnh, hoa, bóng mát theo mùa. Trong vườn hoa chủ yếu trồng cây bóng mát cỏ thụ kết hợp cây hoa, cây bụi và thảm cỏ.

+ Với các khu vực taluy giữa các cấp nền, tổ chức trồng cây dạng thảm, vừa tạo cảnh quan đô thị, vừa chống xói lở.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

Trên cơ sở các Tuyến giao thông hiện có của khu vực (Mặt cắt 1-1; Mặt cắt 2-2; Mặt cắt 3-3.) Thiết kế 1 tuyến đường 3A-3A kết nối từ tuyến 1-1 theo hướng Tây - Đông, kéo dài tuyến lên hướng Bắc, giao với đường 3-3.

a) Quy mô mạng lưới đường:

Mặt cắt	Lòng đường (m)	Hè trái (m)	Hè phải (m)	Quy mô m/c (m)	Chiều dài (m)
1-1	8,0	1,5	1,5	11,0	
2-2	2,0-3,0	0,5	0,5	3,0-4,0	
3-3	3,0	0,7	1,5	5,2	
3A-3A	5,5	1,5	1,5	8,5	107,65

b) Mạng lưới:

+ Tổng diện tích đất giao thông: 638,47 m²

+ Tỷ lệ đất giao thông khu vực lập quy hoạch: 21,43%

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật- San nền

- Cao độ san nền căn cứ vào cao độ không chế đường giao thông theo quy hoạch. Độ dốc san nền theo từng lô đất để tiếp cận đường giao thông. San nền đảm bảo nền xây dựng công trình và thoát nước tự nhiên. Cao độ san nền giảm dần từ Đông sang Tây, từ Bắc đến nam.

- Vật liệu đắp nền trong các lô đất sử dụng đất nền C3 đảm bảo K = 0,95

9.3. Cấp nước

- Giải pháp cấp nước: Nguồn cấp là đường ống cấp nước sạch hiện trạng tại lề phía tây của trục đường Hồ Chí Minh, được dẫn vào khu vực quy hoạch.

- *Mạng lưới đường ống cấp nước:* Xây dựng mới toàn bộ hệ thống đường ống cấp nước. Thiết kế mạng lưới đường ống theo dạng mạng cụt. Ống dẫn nước cấp vào mạng lưới khu trung tâm dùng ống nhựa HDPE - PE D40.

9.4. Quy hoạch thoát nước mặt, nước thải và vệ sinh môi trường

a) Giải pháp thoát nước mặt, nước thải:

- *Hệ thống:* Thiết kế hệ thống thoát nước chung, với chế độ tự chảy. Kết hợp thoát nước mặt, nước thải công cộng và nước thải sinh hoạt trong cùng một hệ thống thoát nước. Mỗi hộ gia đình trong khu dân cư phân lô phải xây bể tự hoại xử lý nước thải trước khi xả ra hệ thống cống thoát chung của khu vực.

- Lưu vực, hướng thoát:

Toàn bộ các tuyến cống thoát nước mặt đều dựa theo độ dốc của các tuyến đường giao thông, thoát ra hệ thống chung của khu vực quy hoạch.

- Kết cấu tuyến thoát:

Xây dựng mới hoàn toàn mạng lưới thoát nước mặt, bao gồm cả cống qua đường kích thước:

$B \times H = 400 \times 500$ mm (mương đập nắp) tính trong lòng của mương.

$B \times H = 500 \times 600$ mm (mương đập nắp) tính trong lòng của mương.

Tại các điểm giao nhau, điểm chuyển hướng thoát nước xây dựng các hố ga thu nước kích thước: 600x600x800mm.

b) *Vệ sinh môi trường:* Với lượng rác thải dự báo như trên, bố trí 1 thùng thu gom rác tại khu cây xanh phía Nam khu dân cư, đảm bảo khoảng cách thu gom theo quy định. Đơn vị phụ trách vệ sinh môi trường của thị trấn thu gom hàng ngày và đưa tới khu xử lý chất thải.

9.5. Cấp điện:

- Xây dựng Hệ thống điện chiếu sáng cho các đường nội bộ trong khu vực bao gồm: xây dựng tuyến cáp 660v cấp điện chiếu sáng, chủng loại cáp PVC/DSTA/PVC/XLPE - 660V. Nguồn điện chiếu sáng được phân bố từ tủ điện đầu mối.

- Việc cấp điện từ các tủ phân phối điện nhánh đến từng hộ sẽ do cơ quan Điện lực sở tại thực hiện sau khi có hợp đồng kí kết với các hộ gia đình. Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo < 200-250 m.

- Toàn bộ hệ thống đèn chiếu sáng được lắp đặt mới nằm cạnh đường.

- Đèn chiếu sáng đường: sử dụng đèn chiếu sáng bán rộng LED 150W lắp trên cột thép tròn liền cần mạ kẽm nhúng nóng cao 8m bố trí cạnh đường, khoảng cách tính toán 30m - 40m 1 cột.

- Sử dụng tiếp địa R1 cho toàn bộ các cột chiếu sáng, hệ thống tiếp địa của các cột chiếu sáng sử dụng dây đồng trần M10 để liên kết nhằm an toàn trong quá trình sử dụng.

9.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng đầu nối với mạng lưới đường cáp thông tin liên lạc hiện nay của khu vực.

10. Đánh giá tác động môi trường:

Nội dung được thực hiện theo quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

Điều 2. Quy định quản lý xây dựng của đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư gồm sù cầu Khanh thuộc Xóm 9 Bể Triều, thị trấn Nước Hai, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/500 được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện công bố, công khai đồ án quy hoạch.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất và Giải phóng mặt bằng, Chủ tịch UBND thị trấn Nước Hai và thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (th/h);
- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Luan Chiến Công