

Số: 126/QĐ-UBND

Võ Nhai, ngày 29 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cẩ) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cẩ.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VÕ NHAİ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 Hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng; số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù; số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính Hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

Căn cứ 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”;

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của Ủy ban nhân dân 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 Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 20/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên Ban hành quy định về tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 09/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả của Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhai;

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chung thị trấn Đình Cả, huyện Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Võ Nhai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả;

Xét đề nghị của Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhai tại Tờ trình số 73/TTr-QH ngày 19/01/2018; Văn bản số 123/SXD-QHKT ngày 23/01/2018 của Sở xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết và đề nghị tại Báo cáo số 25/BC-KT&HT ngày 22/01/2018 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc Báo cáo kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả.

2. Vị trí và ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong quy hoạch chung thị trấn Đình Cả, huyện Võ Nhai đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2018.

2.2. Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông giáp trường THCS thị trấn Đình Cả và khu vực dân cư xung quanh chợ Đình Cả hiện tại.

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có nằm sát với trục đường nội thị Thị trấn Đình Cả (đường QL1B);

+ Phía Tây giáp cầu Rắn bắc qua suối Rong là cửa ngõ của thị trấn Đình Cả;

+ Phía Nam giáp suối Rong chảy từ phía tây sang phía đông ra sông Rong;

2.3. Quy mô quy hoạch:

+ Tổng diện tích ranh giới nghiên cứu quy hoạch: 17,79ha.

+ Dân số trong khu vực quy hoạch dự kiến: 2500 - 2800 người.

2.4. Tính chất:

- Là khu dân cư mới phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, có đầy đủ các chức năng như: Khu nhà ở, khu phố thương mại, chợ, khu cây xanh TDTT và các công trình công cộng...

- Khu Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả được đầu tư xây dựng với cơ sở hạ tầng đồng bộ sẽ tạo ra một khu dân cư mới hiện đại có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp; cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thị trấn Đình Cả, huyện Võ Nhai đã được phê duyệt và làm thay đổi bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan của thị trấn. Là một khu đô thị hạt nhân có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội cho thị trấn Đình Cả. Làm tiền đề đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, hướng tới một đô thị văn minh hiện đại, với đầy đủ các chức năng như hành chính, văn hóa, kinh tế cho trung tâm huyện.

3. Cơ cấu phân khu và quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Cơ cấu phân khu chức năng

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

- Đất ở quy hoạch xây dựng mới, đất ở hiện trạng, đất ở tái định cư và Shophouses - Nhà phố thương mại.

- Đất công cộng: Đất nhà văn hóa, đất trường tiểu học, đất trường mầm non, đất chợ trung tâm Võ Nhai...

- Đất y tế: Trung tâm y tế dự phòng.

- Đất cây xanh gồm: Đất cây xanh tập trung cấp đơn vị ở kết hợp với đất cây xanh trong nhóm nhà ở.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Bãi đỗ xe, Trạm biến áp, Trạm xử lý nước thải...)

- Đất giao thông.

3.2. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 177944,09m².

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	64469,72	36,23
	Đất ở hiện trạng	9776,78	5,49
	Đất ở tái định cư	11209,81	6,30
	Đất ở phát triển mới	24753,32	13,91
	Đất Shophouses - Nhà phố thương mại	18729,81	10,53
2	Đất công cộng	9146,57	5,14
	Đất chợ, trung tâm thương mại	7404,77	4,16
	Đất nhà văn hóa	1741,80	0,98
3	Đất trường học	5889,33	3,31
4	Đất trung tâm y tế	4461,99	2,51
5	Đất cây xanh	18493,48	10,39
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2770,32	1,56
7	Đất giao thông	72712,68	40,86
	TỔNG	177944,09	100

4. Quy hoạch chia lô:

Bảng thống kê chi tiết các lô đất ở

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	LÔ ĐẤT SỐ	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH	K.THƯỚC
-----	----------------	-----------	----------	-----------	---------

I - ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ: 101 LÔ						
1	TĐC-01	T1 đến T27	27	3422,42		
	Đất ở chia lô tái định cư	T1	1	177,51	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô tái định cư	T2 đến T9, T11 đến T18	16	127,50	5m x 25,5m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T10	1	190,33	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô tái định cư	T19	1	155,50	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô tái định cư	T20 đến T26	7	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T27	1	159,08	Xem	bản vẽ
2	TĐC-02	T28 đến T37	10	1145,50		
	Đất ở chia lô tái định cư	T28 đến T33	6	115,00	5m x 23m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T34 đến T36	3	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T37	1	155,50	Xem	bản vẽ
3	TĐC-03	T38 đến T83	46	4731,02		
	Đất ở chia lô tái định cư	T38	1	152,64	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô tái định cư	T39 đến T82	44	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T83	1	178,38	Xem	bản vẽ
4	TĐC-04	T84 đến T101	18	1910,87		
	Đất ở chia lô tái định cư	T84	1	171,55	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô tái định cư	T85 đến T100	16	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô tái định cư	T101	1	139,32	Xem	bản vẽ

II - ĐẤT Ở CHIA LÔ LIÊN KÈ: 178 LÔ						
5	OM-01	A01 đến A21	21	2143,79		
	Đất ở chia lô liên kề	A01 đến A13, A15 đến A20	19	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô liên kề	A14	1	145,50	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô liên kề	A20	1	98,29	Xem	bản vẽ
6	OM-02	A22 đến A54	33	3482,00		
	Đất ở chia lô liên kề	A22,A35,A48,A54	4	145,50	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô liên kề	A23 đến A34, A36 đến A47, A49 đến A53	29	100,00	5m x 20m	
7	OM-03	A55 đến A87	33	3482,00		
	Đất ở chia lô liên kề	A55,A68,A81,A87	4	145,50	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô liên kề	A56 đến A67, A69 đến A80, A82 đến A86	29	100,00	5m x 20m	
8	OM-04	A88 đến A103	16	1745,11		
	Đất ở chia lô liên kề	A88,A101	2	145,50	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô liên kề	A89 đến A100	12	100,00	5m x 20m	
	Đất ở chia lô liên kề	A102	1	130,00	6,5m x 20m	
	Đất ở chia lô liên kề	A103	1	124,11	Xem	bản vẽ
9	OM-05	A104 đến A109	6	760,96		
	Đất ở chia lô liên kề	A104,A105,A106,A107, A108,A109	6	Xem bản vẽ	Xem	bản vẽ
10	OM-06	A110 đến A116	7	953,46		
	Đất ở chia lô liên kề	A110,A114,A115,A116	4	Xem bản vẽ	Xem	bản vẽ
	Đất ở chia lô liên kề	A111,A112	2	Xem bản vẽ	5m x 20m	
	Đất ở chia lô liên kề	A113	1	145,50	Xem	bản vẽ

11	OM-07	A117 đến A150	34	3222,00	
	Đất ở chia lô liền kề	A117,A133,A134,A150	4	130,50	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A118 đến A132, A135 đến A149	30	90,00	5m x 18m
12	OM-08	A151 đến A178	28	2601,00	
	Đất ở chia lô liền kề	A151,A166	2	130,50	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô liền kề	A152 đến A165, A167 đến A178	26	90,00	5m x 18m

III - ĐẤT Ở CHIA LÔ BIỆT THỰ: 32 LÔ

13	OM-09	B1 đến B18	18	3572,00	
	Đất ở chia lô biệt thự	B1,B18	2	190,50	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô biệt thự	B9,B10	2	195,50	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô biệt thự	B12,B13	14	200,00	10m x 20m
14	OM-10	B19 đến B32	14	2791,00	
	Đất ở chia lô biệt thự	B19,B32	2	195,50	Xem bản vẽ
	Đất ở chia lô biệt thự	B20 đến B31	12	200,00	10m x 20m

IV - ĐẤT SHOPHOUSES - NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI: 185 LÔ

15	SH-01	S1 đến S33	33	3425,44	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S1,S7	2	145,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S2 đến S6, S8, S9, S13 đến S17, S18 đến S20,S23 đến S26, S28 đến S32	25	100,00	5m x 20m
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S10,S11,S21,S22	4	Xem bản vẽ	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S27, S33	2	105,50	Xem bản vẽ
16	SH-02	S34 đến S62	29	3069,36	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S34,S40	2	145,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S35 đến S39, S41 đến S44, S47, S48, S49 đến S53, S55 đến S61	21	100,00	5m x 20m
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S45,S46,S54,S55	4	Xem bản vẽ	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S56, S62	2	105,50	Xem bản vẽ
17	SH-03	S63 đến S74	12	1626,69	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S63	1	145,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S64	1	130,00	6,5m x 20m
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S65 đến S74	10	Xem bản vẽ	Xem bản vẽ
18	SH-04	S75 đến S90	16	1648,82	

	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S75 đến S90	16	Xem bản vẽ	Xem bản vẽ
19	SH-05	S91 đến S109	19	1795,50	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S91	1	135,00	7,5m x 18m
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S109	1	130,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S92 đến S108	17	90	5m x 18m
20	SH-06	S110 đến S147	38	3582,00	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S110,S128,S129,S147	4	130,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S111 đến S127, S130 đến S146	34	90,00	5m x 18m
21	SH-07	S148 đến S185	38	3582,00	
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S148,S166,S167,S185	4	130,50	Xem bản vẽ
	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	S149 đến S165, S168 đến S184	34	90,00	5m x 18m

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

5.1.1. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1: Đường nội thị trung tâm thị trấn Đình Cả (QL1B).
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.
- + Lòng đường: 15,0m.
- + Vía hè: 7,5m x 2 = 15,0m.
- + Bán kính bó vỉa: R = 12,0m; 15,0m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.
- Mặt cắt 2-2: Đường tỉnh lộ 265.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 24,0m.
- + Lòng đường: 15,0m.
- + Vía hè: 4,5m x 2 = 9,0m.
- + Bán kính bó vỉa: R1 = 12,0m; R2 = 8,0m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.
- + Độ dốc ngang vỉa hè: ih = 1,5%.
- Mặt cắt 3-3:
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.
- + Lòng đường: 10,5m.
- + Vía hè: 4,5mx2 = 9,0m.
- + Bán kính bó vỉa: R1 = 12,0m; R2 = 8,0m.
- + Độ dốc ngang mặt đường: in = 2%.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

+ Khoảng lùi: $0 \div 3,0m$.

5.1.2. Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 4-4:

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

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Vỉa hè: $6,0m \times 2 = 12,0m$.

+ Bán kính bó vỉa: $R_1 = 12,0m$; $R_2 = 8,0m$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

+ Khoảng lùi: $0 \div 3,0m$.

- Mặt cắt 5-5:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 17,0m.

+ Lòng đường: 7,0m.

+ Vỉa hè: 1 bên 6,0m có đường điện 22KV, 1 bên 4,0m.

+ Bán kính bó vỉa: $R_1 = 12,0m$; $R_2 = 8,0m$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

+ Khoảng lùi: $0 \div 3,0m$.

- Mặt cắt 6-6:

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,0m.

+ Lòng đường: 7,0m.

+ Vỉa hè: $4,0m \times 2 = 8,0m$.

+ Bán kính bó vỉa: $R_1 = 12,0m$; $R_2 = 8,0m$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

+ Khoảng lùi: $0 \div 5,0m$.

- Mặt cắt 7-7: 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: $R_1 = 12,0m$; $R_2 = 8,0m$.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

5.1.3. 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.

5.1.4. *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, cáp 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.

5.1.5. *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.

5.1.6. *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.

5.1.7. *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 lùi được xác định nhằm đảm bảo các yêu cầu về giao thông, kiến trúc cảnh quan, được xác định tuân theo cấp đường và tuân theo quy chuẩn.

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

5.2. **Quy hoạch san nền, chuẩn bị kỹ thuật.**

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của trục đường QL1B 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.

- Do địa hình của khu vực quy hoạch có địa hình chủ yếu là ruộng, cao độ tương đối thấp nên muốn thiết kế san nền tạo ra một bề mặt địa hình thuận lợi cho xây dựng công trình, đảm bảo thoát nước và giao thông được an toàn, thuận tiện thì giải pháp san nền là lấy đất từ phần đào chuyển sang đắp và đào đất ngoài để đắp cho khu vực quy hoạch.

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m - 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 hướng Tây dốc về giữa khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: 32.40m; cao độ thiết kế thấp nhất: 28.60m. 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 $i_{đọc} = 0,25\% - 2,75\%$, 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 quy hoạch san nền.

5.3. Quy hoạch thoát nước, vệ sinh môi trường.

5.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa.

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

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

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga (có nắp gang) kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình từ 30-40m.

+ Kết cấu mương thoát nước:

- Mương hở, kết cấu đáy BTXM M150 dày 15cm, thành xây gạch VXM M50, giằng BTCT M200.

- Cống thoát nước BTCT đường kính D300, D600, D800.

- Hố ga xây gạch VXM M75

- Cống hộp BTCT B1000xH1000.

5.3.2. Quy hoạch thoát nước thải.

- Xây dựng 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, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

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

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng BTCT: D300mm.

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống 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 chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thay rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

5.3.3. Xử lý nước thải.

- Toàn bộ nước thải được thu gom và xử lý tại khu xử lý nước thải trước khi đổ vào nguồn tiếp nhận. Vị trí khu xử lý nước thải được đặt tại phía đông nam khu đất, gần với rãnh thoát nước thải chung hiện có của khu vực.

- Công suất trạm xử lý nước thải được tính với công suất trung bình do trong trạm đã bố trí bể điều hòa nước thải.

5.3.4. Rác thải.

- Trong khu vực bố trí 1 trạm trung chuyển CTR đặt tại vị trí gần trạm xử lý nước thải để không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và thuận tiện cho quá trình vận chuyển CTR.

- 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.

5.4. Quy hoạch cấp nước.

5.4.1. Lựa chọn nguồn nước.

Hiện tại khu vực đã có đường ống cấp nước chảy qua, với đường ống cấp nước sạch D250 (ống gang) chạy dọc theo trục đường QL1B. Qua khảo sát nguồn nước đảm bảo cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

4.4.2. Mạng lưới đường ống cấp nước.

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng càn cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình. (Xem bản vẽ cấp nước QH-09).

- Đường ống cấp nước chính Ø100 bố trí trên tuyến chính dùng ống gang dẻo, trên đó có bố trí các họng cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính từ Ø50-Ø63mm phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- 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.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn điện: Hiện tại bên cạnh khu đất của dự án đã có tuyến đường dây trung thế 22kV đi qua. Nguồn điện cấp cho khu dân cư lấy tại lưới điện trung thế 22kV này.

- Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4KV công suất đáp ứng đủ tiêu thụ, đặt tại vị trí theo quy hoạch. Lưới điện 0,4 kV từ các trạm biến áp cấp cho phụ tải khu dân

cur sử dụng cáp vặn xoắn Al/XLPE đi trên cột bê tông ly tâm 10m- Tiết diện phụ thuộc vào từng nhánh phụ tải điện sinh hoạt yêu cầu.

- Chiều sáng đô thị bao gồm:

- + Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp lắp trên cột hạ thế 10m.
- + Cáp điện điện chiếu sáng sử dụng cáp vặn xoắn AL/XLPE đi trên cột bê tông ly tâm song song cách hạ thế 0,4kV cáp điện sinh hoạt là 0,5M
- + Đèn cao áp có công suất 150W.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc phải được xây dựng đồng bộ Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện, Trung tâm Viễn thông Võ Nhai. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

Điều 2. Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Võ Nhai và Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhai phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

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; Chủ tịch UBND thị trấn Đình Cả; Giám đốc công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhai và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Huyện Ủy, TT HĐND huyện
- Đ/c Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch;
- Lưu: VT, LĐVP.

Nguyễn

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đương văn Tiến

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm
Võ Nhài (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2018
của UBND huyện Võ Nhài)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhài (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả.

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

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

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhài (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng kinh tế và hạ tầng là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Võ Nhài thực hiện việc quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư là Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhài phối hợp thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

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

1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong quy hoạch chung thị trấn Đình Cả, huyện Võ Nhài đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 và được xác định cơ bản như sau:

+ Phía Đông giáp trường THCS thị trấn Đình Cả và khu vực dân cư xung quanh chợ Đình Cả hiện tại.

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có nằm sát với trục đường nội thị Thị trấn Đình Cả (đường QL1B);

+ Phía Tây giáp cầu Rắn bắc qua suối Rong là cửa ngõ của thị trấn Đình Cả;

+ Phía Nam suối Rong chảy từ phía tây sang phía đông ra sông Rong;

2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu nghiên cứu quy hoạch là 177944,09m² (17,79ha).

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

1. Quy định về sử dụng đất:

- Khu đất quy hoạch gồm các chức năng chính là Đất ở quy hoạch xây dựng mới, đất ở hiện trạng, đất ở tái định cư, đất Shophouses - Nhà phố thương mại, đất công cộng, đất y tế, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông được thể hiện trong bảng cân bằng sử dụng đất:

Bảng Tổng hợp sử dụng đất

STT	Phân khu chức năng	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	64469,72	36,23
	Đất ở hiện trạng	9776,78	5,49
	Đất ở tái định cư	11209,81	6,30
	Đất ở phát triển mới	24753,32	13,91
	Đất Shophouses - Nhà phố thương mại	18729,81	10,53
2	Đất công cộng	9146,57	5,14
	Đất chợ, trung tâm thương mại	7404,77	4,16
	Đất nhà văn hóa	1741,80	0,98
3	Đất trường học	5889,33	3,31
4	Đất trung tâm y tế	4461,99	2,51
5	Đất cây xanh	18493,48	10,39
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2770,32	1,56
7	Đất giao thông	72712,68	40,86
	TỔNG	177944,09	100

- Các lô đất trong khu quy hoạch phải được đầu tư xây dựng theo đúng chức năng sử dụng đất quy định trong bảng cân bằng sử dụng đất nêu trên và theo bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được UBND huyện Võ Nhai phê duyệt.

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

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng bản vẽ quy hoạch sơ đồ tổ chức kiến trúc cảnh quan; bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được UBND huyện Võ Nhai phê duyệt.

- Việc xây mới các công trình có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong khu quy hoạch phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

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

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

1. Quy định chung:

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất, an toàn trong khai thác.

- 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:

a. Quy định về giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Tuân thủ các quy định về lộ giới, hướng tuyến và điểm đầu nối của đường giao thông trục chính là tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 1-1; 2-2, 3-3.

- Đường giao thông cấp khu vực: Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường, vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường và vỉa hè, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn, hướng tuyến và điểm đầu nối (toạ độ và cao độ) của đường giao thông cấp khu vực với các đường trục chính bao gồm các tuyến đường có ký hiệu Mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 7-7.

b. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:

+ San nền: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.

+ Quy hoạch thoát nước: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước. Hệ thống, mạng lưới thoát nước phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt về kích thước đường ống, độ dốc dọc, biên của đường ống, kích thước hố ga và khoảng cách giữa các hố ga.

c. Quy định về thoát nước, vệ sinh môi trường:

* Quy hoạch thoát nước

- Bố trí hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

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

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga (có nắp gang) kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 30-40m.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

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

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống 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 chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa.

Đề tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

** Xử lý nước thải:*

- Toàn bộ nước thải được thu gom và xử lý tại khu xử lý nước thải trước khi đổ vào nguồn tiếp nhận. Vị trí khu xử lý nước thải được đặt tại phía đông nam khu đất, gần với rãnh thoát nước thải chung hiện có của khu vực.

- Công suất trạm xử lý nước thải được tính với công suất trung bình do trong trạm đã bố trí bể điều hòa nước thải.

** Rác thải.*

- Trong khu vực bố trí 1 trạm trung chuyển CTR đặt tại vị trí gần trạm xử lý nước thải để không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và thuận tiện cho quá trình vận chuyển CTR.

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.

d. Quy định về cấp nước:

Hiện tại khu vực đã có đường ống cấp nước chảy qua, với đường ống cấp nước sạch D250 (ống gang) chạy dọc theo trục đường QL1B. Qua khảo sát nguồn nước đảm bảo cấp cho toàn bộ khu quy hoạch.

- 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 $\varnothing 100$ bố trí trên tuyến chính dùng ống gang dẻo, trên đó có bố trí các họng cứu hỏa.

- Đường ống có đường kính từ $\varnothing 50$ - $\varnothing 63$ mm phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- 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 $\geq \varnothing 100$ các hố van đấu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính $\leq \varnothing 100$ 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 $\varnothing \geq 100$ 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.

e. Quy định về cấp điện, thông tin liên lạc:

* Nguồn điện: Hiện tại bên cạnh khu đất của dự án đã có tuyến đường dây trung thế 22kV đi qua. Nguồn điện cấp cho khu dân cư lấy tại lưới điện trung thế 22kV này cấp cho trạm biến áp quy hoạch trong khu dân cư, trạm biến áp tính toán đủ dùng cho các hộ dân và các khu chức năng trong khu dân cư. Việc đấu nối cấp điện sẽ làm việc theo đúng quy trình với quản lý ngành điện khu vực. Trong ranh giới khu vực quy hoạch hiện có các cột điện của đường dây trung thế

này vì vậy trong quá trình lập dự án ĐTXD cần thiết kế thay thế cột điện trên theo các tiêu chuẩn hiện hành để phù hợp định hướng của khu vực quy hoạch.

- Xây dựng mới trạm biến áp 22/0,4KV công suất đáp ứng đủ tiêu thụ, đặt tại vị trí theo quy hoạch. Lưới điện 0,4 kV từ các trạm biến áp cấp cho phụ tải khu dân cư sử dụng cáp vặn xoắn Al/XLPE đi trên cột bê tông ly tâm 10m- Tiết diện phụ thuộc vào từng nhánh phụ tải điện sinh hoạt yêu cầu.

- Chiếu sáng đô thị bao gồm:

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp lắp trên cột hạ thế 10m.

+ Cáp điện điện chiếu sáng sử dụng cáp vặn xoắn AL/XLPE đi trên cột bê tông ly tâm song song cách cáp hạ thế 0,4kV cấp điện sinh hoạt là 0,5M

+ Đèn cao áp có công suất 150W.

* Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc phải được xây dựng đồng bộ Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện, Trung tâm Viễn thông Võ Nhai. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 đôi dây) đến các ô đất xây dựng. Các tuyến cáp này đi ngầm trong hào cáp chung với hệ thống điện. Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Khu vực Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả bao gồm các khu chức năng được quy định và ký hiệu như sau:

- Đất ở hiện trạng: OHT-01 ÷ OHT-03.
- Đất ở tái định cư: TĐC-01 ÷ TĐC-04.
- Đất ở phát triển mới: OM-01 ÷ OM-10.
- Đất shophouses - Nhà phố thương mại: SH-01 ÷ SH-07.
- Đất công cộng: CC-01 ÷ CC-04.
- Đất trường học: TH-01, TH-02.
- Đất trung tâm y tế: YT-01.
- Đất cây xanh- TĐTT: CX-01 ÷ CX-07.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: HTKT-01 ÷ HTKT-07.
- Đất giao thông

2. Các công trình xây dựng trong khu vực 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.

3. Các lô đất trong khu vực 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 bảng tổng hợp sau:

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

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao		Tổng diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	
							Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
			(m2)	(%)	(%)	(m2)	(Tầng)		(m2)		(lần)	
I	OHT	Đất ở hiện trạng	9776,78	5,49		7821,42			39107,12	15642,85		
1	OHT-01	Đất ở hiện trạng	1828,59	1,03	80,0	1462,87	5,0	2,0	7314,36	2925,74	4,0	1,6
2	OHT-02	Đất ở hiện trạng	5891,86	3,31	80,0	4713,49	5,0	2,0	23567,44	9426,98	4,0	1,6
3	OHT-03	Đất ở hiện trạng	2056,33	1,16	80,0	1645,06	5,0	2,0	8225,32	3290,13	4,0	1,6
II	TĐC	Đất ở tái định cư	11209,81	6,30		8967,85			44839,24	17935,70		
1	TĐC-01	Đất ở chia lô tái định cư	3422,42	1,92	80,0	2737,94	5,0	2,0	13689,68	5475,87	4,0	1,6
2	TĐC-02	Đất ở chia lô tái định cư	1145,50	0,64	80,0	916,40	5,0	2,0	4582,00	1832,80	4,0	1,6
3	TĐC-03	Đất ở chia lô tái định cư	4731,02	2,66	80,0	3784,82	5,0	2,0	18924,08	7569,63	4,0	1,6
4	TĐC-04	Đất ở chia lô tái định cư	1910,87	1,07	80,0	1528,70	5,0	2,0	7643,48	3057,39	4,0	1,6
III	OM	Đất ở phát triển mới	24753,32	13,91		19802,66			99013,28	39605,31		
1	OM-01	Đất ở chia lô liền kề	2143,79	1,20	80,0	1715,03	5,0	2,0	8575,16	3430,06	4,0	1,6
2	OM-02	Đất ở chia lô liền kề	3482,00	1,96	80,0	2785,60	5,0	2,0	13928,00	5571,20	4,0	1,6
3	OM-03	Đất ở chia lô liền kề	3482,00	1,96	80,0	2785,60	5,0	2,0	13928,00	5571,20	4,0	1,6
4	OM-04	Đất ở chia lô liền kề	1745,11	0,98	80,0	1396,09	5,0	2,0	6980,44	2792,18	4,0	1,6
5	OM-05	Đất ở chia lô liền kề	760,96	0,43	80,0	608,77	5,0	2,0	3043,84	1217,54	4,0	1,6
6	OM-06	Đất ở chia lô liền kề	953,46	0,54	80,0	762,77	5,0	2,0	3813,84	1525,54	4,0	1,6
7	OM-07	Đất ở chia lô liền kề	3222,00	1,81	80,0	2577,60	5,0	2,0	12888,00	5155,20	4,0	1,6
8	OM-08	Đất ở chia lô liền kề	2601,00	1,46	80,0	2080,80	5,0	2,0	10404,00	4161,60	4,0	1,6
9	OM-09	Đất ở chia lô biệt thự	3572,00	2,01	80,0	2857,60	5,0	2,0	14288,00	5715,20	4,0	1,6
10	OM-10	Đất ở chia lô biệt thự	2791,00	1,57	80,0	2232,80	5,0	2,0	11164,00	4465,60	4,0	1,6
IV	SH	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	18729,81	10,53		14983,85			74919,24	29967,70		
1	SH-01	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	3425,44	1,93	80,0	2740,35	5,0	2,0	13701,76	5480,70	4,0	1,6
2	SH-02	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	3069,36	1,72	80,0	2455,49	5,0	2,0	12277,44	4910,98	4,0	1,6
3	SH-03	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	1626,69	0,91	80,0	1301,35	5,0	2,0	6506,76	2602,70	4,0	1,6
4	SH-04	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	1648,82	0,93	80,0	1319,06	5,0	2,0	6595,28	2638,11	4,0	1,6
5	SH-05	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	1795,50	1,01	80,0	1436,40	5,0	2,0	7182,00	2872,80	4,0	1,6

6	SH-06	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	3582,00	2,01	80,0	2865,60	5,0	2,0	14328,00	5731,20	4,0	1,6
7	SH-07	Đất Shophouses - nhà phố thương mại	3582,00	2,01	80,0	2865,60	5,0	2,0	14328,00	5731,20	4,0	1,6
V	CC	Đất công cộng	9146,57	5,14		3658,63			16202,98	3658,63		
1	CC-01	Đất chợ, trung tâm thương mại	7404,77	4,16	40,0	2961,91	5,0	1,0	14809,54	2961,91	2,0	0,4
2	CC-02	Đất nhà văn hóa	436,53	0,25	40,0	174,61	2,0	1,0	349,22	174,61	0,8	0,4
3	CC-03	Đất nhà văn hóa	755,27	0,42	40,0	302,11	2,0	1,0	604,22	302,11	0,8	0,4
4	CC-04	Đất nhà văn hóa	550,00	0,31	40,0	220,00	2,0	1,0	440,00	220,00	0,8	0,4
VI	TH	Đất trường học	5889,33	3,31		1839,33			5518,00	1839,33		
1	TH-01	Đất trường tiểu học thị trấn Đình Cả	4598,33	2,58	40,0	1839,33	3,0	1,0	5518,00	1839,33	1,2	0,4
2	TH-02	Đất trường mầm non	1291,00	0,73	40,0	516,40	3,0	1,0	1549,20	516,40	1,2	0,4
VII	YT	Đất trung tâm y tế	4461,99	2,51		1784,80			8923,98	1784,80		
1	YT-01	Đất trung tâm y tế dự phòng	4461,99	2,51	40,0	1784,80	5,0	1,0	8923,98	1784,80	2,0	0,4
VIII	CX	Đất cây xanh	18493,48	10,39		554,80						
1	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan	998,26	0,56	3,0	29,95						
2	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan	322,98	0,18	3,0	9,69						
3	CX-03	Đất cây xanh cảnh quan, TĐTT	5648,70	3,17	3,0	169,46						
4	CX-04	Đất cây xanh cảnh quan	7206,29	4,05	3,0	216,19						
5	CX-05	Đất cây xanh cảnh quan	3252,22	1,83	3,0	97,57						
6	CX-06	Đất cây xanh thảm cỏ	702,65	0,39	3,0	21,08						
7	CX-07	Đất cây xanh thảm cỏ	362,38	0,20	3,0	10,87						
IX	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	2770,32	1,56								
1	HTKT-01	Trạm xử lý nước thải	659,22	0,37								
2	HTKT-02	Rãnh thu nước trả lại cho hiện trạng	87,50	0,05								
3	HTKT-03	Rãnh thu nước trả lại cho hiện trạng	283,34	0,16								
4	HTKT-04	Bãi đỗ xe	337,51	0,19								
5	HTKT-05	Bãi đỗ xe	270,01	0,15								
6	HTKT-06	Bãi đỗ xe	500,00	0,28								
7	HTKT-07	Kè đá	632,74	0,36								
X	GT	Đất giao thông	72712,68	40,86								
TỔNG CỘNG			177944,09	100,00								

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ là chỉ giới tính đến ranh giới lô đất quy hoạch.

2. Chỉ giới xây dựng là chỉ giới được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình xác định theo bề rộng của lô giới đường).

3. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng quy định trong đồ án, cụ thể như sau:

- Đường có Mặt cắt 1-1 lộ giới 30,0m; Mặt cắt 2-2 lộ giới 24,0m chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ tuân theo QH chung thị trấn Đình Cả.

- Đường có Mặt cắt 3-3 lộ giới 19,5m; Mặt cắt 4-4 lộ giới 19,5m; Mặt cắt 5-5 lộ giới 17,0m; Mặt cắt 6-6 lộ giới 15,0m chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là: $0 \div 3m$.

- Đường có Mặt cắt 7-7 lộ giới 7,0m chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong khu đô thị, đảm bảo mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ và đường chính khu vực với nhau thì bán kính rẽ tối thiểu $R=8m$, góc vát quy định tối thiểu $3m \times 3m$ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn.

- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i_n = 2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1.5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

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, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị 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 và bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật).

Điều 8: Quy định về hình thức kiến trúc công trình xây dựng

1. Các công trình công cộng:

- Các công trình công cộng, dịch vụ trong Khu quy hoạch khi thiết kế phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho từng loại hình theo tiêu chuẩn ngành.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo tính hiện đại và phải hoà nhập với khung cảnh chung và làm nổi bật được đặc điểm của một Khu đô thị hiện đại.

- Không sử dụng màu sắc công trình quá lòe loẹt hoặc ảm đạm. Khuyến cáo sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt.

- Trang trí mặt đứng phải quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính đặc trưng của một Khu đô thị nông thôn mới hiện đại.

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

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

2. Các công trình nhà ở dân dụng:

- Các công trình nhà ở dân dụng phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo những yếu tố kỹ thuật đối với đất ở quy hoạch mới.

- Các công trình nhà ở dân dụng phải được thiết kế cải tạo chỉnh trang, đảm bảo được phải hài hòa với các khu đất quy hoạch mới đối với đất ở quy hoạch cải tạo chỉnh trang.

- Các công trình nhà ở dân dụng xây dựng mới phải được xây dựng có mật độ, khoảng lùi theo đúng chỉ giới xây dựng đã được quy định.

3. Các công hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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, tổ chức các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan.

1. Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa cho các tuyến đường giao thông.

2. Các loại cây xanh sử dụng trong khu quy hoạch cây xanh cảnh quan phải được tổ chức hợp lý, đảm bảo sự phối hợp giữa các loại cây, hoa có tính hệ thống tự nhiên.

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

4. Các công trình kiến trúc trong khu cây xanh hay các sân chơi được xây dựng với quy mô nhỏ 1 tầng, mật độ xây dựng trên toàn lô đất cây xanh tối đa là

3% (bao gồm cả đường dạo) với tính chất tô điểm cho cảnh quan môi trường và phục vụ các tiện ích xã hội cho người dân trong khu đô thị.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả.

Điều 11. 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 12. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ trung tâm Võ Nhai (Chợ Đình Cả) và khu dân cư số 3, thị trấn Đình Cả 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 Võ Nhai;
- UBND thị trấn Đình Cả;
- Phòng kinh tế hạ tầng huyện Võ Nhai;
- Phòng tài nguyên và môi trường huyện Võ Nhai;
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Võ Nhai. *Bmk*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đương Văn Tiến