

Số: 2569/QĐ-UBND

Sông Công, ngày 20 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư và khu tái định cư số 5 Bá Xuyên, thành phố Sông Công

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ: sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch phân khu khu vực đô thị Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 23/5/2024 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và tái định cư số 5 Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

Căn cứ Văn bản số 4138/SXD-QHKT ngày 18/12/2024 của Sở Xây dựng

Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và tái định cư số 5 Bá Xuyên, thành phố Sông Công;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 639/TTr-QLĐT ngày 20/12/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và khu tái định cư số 5 Bá Xuyên, thành phố Sông Công với những nội dung sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu dân cư và khu tái định cư số 5 Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

II. Địa điểm quy hoạch: Xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công.

III. Nội dung chính của đồ án

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Bắc: giáp đường ĐT262 và Khu tái định cư CCN Bá Xuyên.
- Phía Đông Nam: giáp Khu tái định cư Cụm công nghiệp Bá Xuyên.
- Phía Tây Bắc: giáp đường ĐT262 và dân cư hiện hữu.
- Phía Tây Nam: giáp đường dân sinh và dân cư hiện hữu

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 24.495,56 m² (2,45ha)
- Quy mô dân số: 300 người.

3. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

a) Mục tiêu: Nhằm cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040, quy hoạch phân khu khu vực đô thị Bá Xuyên. Xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhiều tiện ích: Đường giao thông nội bộ kết nối với hệ thống giao thông đô thị, cấp điện, cấp thoát nước, vỉa hè, cây xanh đảm bảo mỹ quan đô thị.

Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để quy hoạch xây dựng tạo quỹ đất ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng và tạo quỹ đất ở mới phục vụ nhu cầu ở của người dân trên địa bàn thành phố Sông Công; góp phần hoàn thiện về cơ sở hạ tầng phục vụ mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Sông Công.

Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Tính chất: Khu vực lập quy hoạch có chức năng chính là nhóm nhà ở, trong đó bao gồm không gian của khu ở mới, ở làng xóm, đô thị hoá, khuôn viên cây xanh cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy định, đáp ứng cho nhu cầu của người dân trên địa bàn.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất,... tuân thủ quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch

xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, phù hợp với các chỉ tiêu đã được xác định trong các quy hoạch cấp trên.

5. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở	13.656,14	55,75
1	Đất nhà ở liền kề (<i>tái định cư</i>)	6.586,85	26,89
2	Đất nhà ở biệt thự	3.749,18	15,31
4	Đất ở làng xóm, đô thị hoá	3.320,11	13,55
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.760,28	7,19
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	573,67	2,34
2	Đất cây xanh chuyên dung (<i>đất cây xanh cách ly</i>)	1.186,61	4,84
III	Đường giao thông	7.604,93	31,05
IV	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.474,21	6,01
1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (<i>Đất trạm xử lý nước thải, mương thoát nước, kè chắn, taluy,...</i>)	667,32	2,72
2	Đất bãi đỗ xe	806,89	3,29
	Tổng	24.495,56	100,00

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Mật độ xây dựng công trình nhà ở: 100% (*tùy theo diện tích từng lô đất áp dụng chi tiết theo quy định tại bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD*).

- Mật độ xây dựng tại khu cây xanh cảnh quan: 5%.

- Tầng cao công trình tối đa công trình nhà ở: 05 tầng.

- Tỷ lệ các loại đất đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- 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 (ký hiệu QH-03).

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

7.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

Hướng tiếp cận chính của Khu vực quy hoạch được xác định từ trục đường ĐT.262. Tổ chức 01 lối vào chính Khu dân cư kết nối với đường quy hoạch phân khu của thành phố.

Không gian kiến trúc khu vực ở được bố trí cân xứng theo các trục giao thông, hình thành các điểm, tuyến và mảng khối. Kiến trúc cảnh quan khu vực ở thiết kế hiện đại kết hợp truyền thống.

Không gian cảnh quan theo tuyến được tổ chức trên trục đường giao thông chính của khu vực quy hoạch với dải cây xanh chuyên dụng và bãi đỗ xe bên phải đường.

Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu dân cư hiện đại.

7.2. Thiết kế đô thị

Các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ nghiêm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, quy cách và chiều cao xây dựng công trình để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tạo mỹ quan cho Khu dân cư, khu tái định cư.

Ngoài ra, các công trình khi xây dựng phải tuân thủ các yêu cầu thiết kế đô thị về cao độ các tầng, các quy định về mái công trình, màu sắc, vật liệu trang trí.....được quy định tại bản vẽ thiết kế đô thị, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa

a) Quy hoạch san nền

- Cao độ nền xây dựng của khu vực lập quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch phân khu khu vực đô thị Bá Xuyên đã được phê duyệt và cao độ khu dân cư hiện trạng của khu vực, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có. Hướng dốc chung từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

- Cao độ khống chế san nền quy hoạch: $H_{min}=23,20m$, $H_{max}=26,50m$. Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc nền đáp ứng thoát nước mặt thuận lợi, và có cao độ cao hơn các tuyến đường xung quanh từ $0,15 \div 0,20m$.

Chi tiết được thể hiện tại bản vẽ quy hoạch san nền (ký hiệu QH-06).

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên của khu vực, đồng thời tuân thủ theo định hướng của điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sông Công và quy hoạch phân khu khu vực đô thị Bá Xuyên.

- Đảm bảo dòng chảy cho hệ thống kênh mương thủy lợi, thoát nước theo tự nhiên hiện có.

- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

Chi tiết được thể hiện tại bản vẽ quy hoạch thoát nước mặt (ký hiệu QH-06).

8.2. Quy hoạch giao thông

* Hệ thống giao thông

- Mặt cắt A-A: Lộ giới 25,5m (Lòng đường: 13,5m; Vĩa hè: $6,0m \times 2 = 12,0m$).

- Mặt cắt B-B: (đường tỉnh ĐT.262): Lộ giới 19,5m (Lòng đường: 10,5m; Vĩa hè: $4,5m \times 2 = 9,0m$).

- Mặt cắt 1-1(Đường nội bộ): Lộ giới 12,5m (Lòng đường: 6,0m; Vĩa hè 3,5m+3,0m= 9,0m).

- Mặt cắt 2-2 (Đường nội bộ):Lộ giới 10,0m (Lòng đường: 6,0m; Vĩa hè: 2x2,0m= 4,0m).

- Mặt cắt 3-3 (Đường nội bộ): Lộ giới 11,5m (Lòng đường: 6,0m; Vĩa hè: 2,5m+2,0m= 4,5m).

- Mặt cắt 4-4 (Đường BTXM hiện trạng): Lộ giới 3,5m (Lòng đường: 3,5m; Vĩa hè: 0m).

- Các thông số kỹ thuật: cốt không chế mạng lưới đường, độ dốc đường, độ dốc vĩa hè, bán kính cong, bán kính bó vĩa... được xác định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông (ký hiệu QH-05).

* Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

8.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn cấp: Từ lộ đường dây ký hiệu 473E.6.3 Sử dụng lưới điện 22KV lấy từ trạm biến áp 250KV Ao Cang 2, điểm đầu tại đường dây 22 KV hiện trạng đi qua khu quy hoạch.

- Tổng công suất điện: 158,28KVA.

- Tuyến trung thế 22KV:

+ Đường dây trung thế mới 22KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cấp vào các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch.

+ Di chuyển đường dây 22KV lộ 473E6.3 hiện có hạ ngầm trong hào cấp dọc theo đường giao thông quy hoạch và đấu nối hoàn trả tại những vị trí đảm bảo giữ nguyên hướng tuyến.

- Lưới 0,4KV: Xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cấp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng.

- Lưới chiếu sáng: Xây dựng lưới điện chiếu sáng đường đi ngầm trong hào cấp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 110W đặt hai bên hè đường (hoặc đặt trên giải phân cách giữa 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 30m.

8.4. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Đấu nối từ hệ thống cáp viễn thông của thành phố chạy dọc tuyến đường giao thông hiện có.

- Hệ thống thông tin sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án, do cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định, phê duyệt theo quy định.

8.5. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy

- Nguồn nước được xác định lấy từ hệ thống đường ống cấp nước sạch D200 hiện có trên đường Tỉnh lộ 262 từ nhà máy nước sông Công cấp tới (thuộc mạng lưới cấp nước của Thành phố Sông Công).

- 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 dạng mạch vòng 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 kết hợp với mạng vòng, nối trực tiếp với ống D50mm cấp tới từng đơn vị sử dụng nước.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m cột nước. Việc chữa cháy sẽ do xe cứu hỏa của đội chữa cháy thực hiện. Nước cấp cho xe cứu hỏa được lấy từ các trụ cứu hỏa dọc đường.

- Xây dựng các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ $\Phi 100\text{mm}$ trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa không lớn hơn 120m.

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

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải sinh hoạt khu vực quy hoạch được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải có công suất thiết kế $Q = 50\text{m}^3/\text{ngđ}$, nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn, sau đó được đơn vị vệ sinh môi trường thu gom, đưa về khu trung chuyển rồi vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố.

- Bố trí các thùng rác nhỏ, có các ngăn để phân loại rác trên vỉa hè và tại các địa điểm công cộng.

9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái trong quá trình đầu tư xây dựng khu dân cư và trong suốt quá trình vận hành khai thác dự án.

- Thực hiện quan trắc môi trường theo quy định trong giai đoạn thi công và vận hành dự án để đánh giá chất lượng môi trường, từ đó có biện pháp bảo vệ phù hợp, kết hợp với áp dụng các công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường, hướng tới xây dựng một khu dân cư mới hiện đại, sinh thái, bền vững.

10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Hạng mục ưu tiên đầu tư: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch.

Nguồn lực thực hiện: Sử dụng các nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thành phố Sông Công.

- Cơ quan lấy ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng Thái Nguyên.

- Cơ quan lập, thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công.

12. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch

Danh mục các công trình xây dựng thực hiện theo kế hoạch của Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, được cụ thể hoá trong các giai đoạn sau.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND xã Bá Xuyên và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Tổ chức quản lý việc thực hiện lập dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố; Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Bá Xuyên và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Thành ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND;
- Như Điều 3 (T/h);
- Ban QLTTXD>
- Trung tâm PTQĐ;
- Trang thông tin điện tử TP;
- Lưu: VT, QLĐT, 07b.

Linhdtc.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Vũ Duy Nghĩa