

Số: 4021 /QĐ-UBND

Đại Từ, ngày 18 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân,
huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1146/QĐ-TTg ngày 13/6/2025 về việc công nhận huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao năm 2024;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 Ban hành QCVN 02:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018-2020, định hướng đến năm 2035; số 1869/QĐ-UBND ngày

10/6/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2035; số 3515/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045; số 1929/QĐ-UBND ngày 16/8/2023 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; số 2070/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Đại Từ thời kỳ 2021-2030; số 3460/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 phê duyệt Danh mục các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 1784/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 về việc công bố danh mục hồ, ao, đầm không được san lấp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 462/QĐ-UBND ngày 05/3/2024 về việc ủy quyền lập quy hoạch đô thị mới, phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị mới trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Công văn số 3045/SXD-QHKT ngày 10/11/2020 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung về quy hoạch, xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo thẩm định số 2345/SXD-QHKT ngày 13/6/2025 của Sở Xây dựng về việc kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đại Từ: số 459/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ; số 594/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 về việc giao kế hoạch vốn cho phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện; số 743/QĐ-UBND ngày 12/3/2024 về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ; số 5439/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ;

Căn cứ Công văn số 73/UBND-KTHT ngày 11/01/2024 của UBND huyện Đại Từ về việc giao nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 118/TTr-KTHT&ĐT ngày 16/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cù Vân, huyện Đại Từ với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi lập quy hoạch: Tại các xóm 1, xóm 8, xóm 10, xóm 11, xã Cù Vân.

1.2. Ranh giới được giới hạn cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường sắt Núi Hồng - Thái Nguyên và khu dân cư hiện hữu xóm 8.

- Phía Nam: Giáp đất phát triển đơn vị ở (NN01) thuộc xóm 10, xóm 11.

- Phía Đông: Giáp dự trữ phát triển (PT27) và đất mặt nước (MN3) thuộc xóm 11.

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu xóm 1 (NNO*1) và đất thương mại (TM.2).

1.3. Diện tích: 31,72ha.

1.4. Tính chất: Là khu đô thị mới khang trang, hiện đại, kết hợp các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hiện đại, cây xanh công viên với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, đáp ứng các tiêu chuẩn về nhu cầu ở của người dân khu vực, phục vụ công cộng, giao thông và dịch vụ tiện ích, làm thay đổi bộ mặt không gian kiến trúc cảnh quan của xã Cù Vân và làm cơ sở để nâng cấp xã Cù Vân thành đô thị mới Cù Vân – phường Cù Vân.

2. Các chỉ tiêu cơ bản

- Quy mô dân số: 2.145 người.
- Chỉ tiêu đất đai của đồ án:
 - + Đất ở: 38,27m²/người
 - + Đất cây xanh: 7,27m²/người.
- Chỉ tiêu cấp điện: 330 W/người.
- Chỉ tiêu cấp nước: 100 lít/người/ngày đêm.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	82.088,0	25,88
2	Đất Công trình hạ tầng xã hội	39.113,0	12,33
3	Đất cơ quan, trụ sở	11.747,0	3,70
4	Đất Công trình dịch vụ	21.526,0	6,79
5	Đất Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	6.110,0	1,93
6	Đất nông nghiệp và đất khác	5.369,0	1,69
7	Đất bãi đỗ xe	3.099,0	0,98
8	Đường giao thông	148.148,0	46,70
	Tổng diện tích quy hoạch	317.200,0	100,00

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

- Khu quy hoạch được tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan với chức năng là khu đô thị hiện đại, xây dựng mới kết hợp với cải tạo, chỉnh trang; tổ chức không gian hài hòa giữa dân cư mới và khu dân cư hiện hữu, gắn kết giữa công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan xung quanh tạo nên một quần thể đồng nhất cho toàn khu.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan phát triển từ trục đường QL.37, đường ĐT.270B kết nối với các khu chức năng bằng trục đường chính của khu quy hoạch có lộ giới 43m, 36,0m và 27,0m (*tuyến giao thông Đông Bắc, Tây Nam của khu quy hoạch*), được tạo bởi các công trình công cộng, cây xanh và khu dân cư mới. Bên cạnh đó còn có các trục không gian và các khoảng không gian mở xuyên qua các khu vực bố trí công trình xây dựng, được kết nối bởi mạng đường giao thông.

- Các khu chức năng được tổ chức phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác, tổ chức cảnh quan đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho các khu chức năng, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với văn hóa, sinh hoạt của địa phương. Các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội có hình thức kiến trúc phù hợp, là điểm nhấn trong tổng thể toàn khu vực.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất:

5.1. Giao thông:

- Mặt cắt 1-1 (Đường QL.37): Lộ giới 41,0m; Bề rộng quy hoạch nền đường bộ QL.37 là 12,0m “Cả rãnh thoát nước”; Bề rộng hành lang an toàn hai bên đường QL.37 là 14,5m.

- Mặt cắt 2-2 (Đường ĐT.270B): Lộ giới 31,0m; Bề rộng quy hoạch nền đường bộ ĐT.270B là 11,0m “Cả rãnh thoát nước”; Bề rộng hành lang an toàn hai bên đường ĐT.270B là 10,0m.

- Mặt cắt 3-3 (nút cầu vượt đường QL.37): Lộ giới 43,0m; Mặt đường: $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$; Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$. Dải phân cách: 21,0m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 36,0m; Mặt đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$; Hè đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$. Dải phân cách: 3,0m.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 27,0m; Mặt đường: 15,0m; Hè đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 15,5m; Mặt đường 7,5m; Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 15,0m; Mặt đường: 7,0m; Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 14,0m; Mặt đường: 7,0m; Hè đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$.

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 13,0m; Mặt đường: 7,0m; Hè đường: $4,0\text{m} + 2\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Các thông số kỹ thuật cơ bản của đường giao thông:

+ Bán kính bó vỉa: $R = 8,0\text{m} \div 12,0\text{m}$.

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

+ Độ dốc ngang trên hè: $i_n = 1,5\%$.

- Vía hè: Đảm bảo đủ quỹ đất để tổ chức giao thông dành cho người đi bộ, người khuyết tật, tổ chức cây xanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm (cung cấp năng lượng, cấp thoát nước, viễn thông...).

- Bãi đỗ xe: Bố trí 03 bãi đỗ xe với tổng diện tích là: $3.099,0\text{m}^2$.

5.2. Cao độ san nền và thoát nước mặt:

- Cao độ nền: Quy hoạch thiết kế san nền với hướng dốc từ phía Tây Nam đổ về phía Đông Bắc của khu vực quy hoạch; thiết kế san nền các lô đất đảm bảo tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp, tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định. Độ dốc san nền $\geq 0,4\%$ (Đảm bảo nước tự chảy). 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 QH-06A.

- Thoát nước mặt: Thiết kế hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước thải. Tất cả nước mặt trên lưu vực quy hoạch và các lưu vực có liên quan sẽ được thu gom và đổ vào tuyến cống thoát nước, sau đó chảy ra hệ thống kênh mương thoát nước của khu vực tại các điểm xả. Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi ngầm, nước mặt tự chảy vào ga thu qua hố ga thu nước trực tiếp. Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống. Vị trí các điểm xả, chất lượng nước khi xả ra môi trường và vào hệ thống cống chung của khu vực phải đảm bảo tính khả thi, đồng bộ và đảm bảo các quy định hiện hành.

5.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước (sinh hoạt và chữa cháy): 1.084,2 m³/ngày đêm.

- Nước tưới cây, rửa đường (dùng nước mưa, nước thải đã qua xử lý, nước hồ, suối): 106,0m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ đường trục D160 trên đường QL.37 hiện có của Trung tâm nước sạch và môi trường nông thôn Thái Nguyên đang quản lý đi qua khu vực lập quy hoạch (nguồn cấp từ hồ Phượng Hoàng, xã Cù Vân) đảm bảo trữ lượng nguồn nước cấp cho các trạm cấp nước. Nước cấp đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ lưu lượng, áp lực yêu cầu theo quy định hiện hành theo tiêu chuẩn cấp nước cho khu dân cư và tiêu chuẩn cần thiết phục vụ nhu cầu khác.

- Giải pháp cấp nước:

+ Mạng lưới tuyến ống phân phối sử dụng ống có đường kính D160, D110, tuyến ống dịch vụ sử dụng ống có đường kính D63.

+ Các tuyến ống cấp nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất, bố trí tê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

- Cấp nước cứu hỏa: Các trụ cứu hỏa đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối D160, D110, bố trí gần các ngã ba, ngã tư và cách nhau khoảng 120m dọc các tuyến giao thông để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy.

5.4. Cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện: 5.985,4KVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được cấp nguồn từ trạm 110/35/22KV Đại Từ (vị trí trạm tại xã Tiên Hội đối diện Cụm công nghiệp Phú Lạc 2 xã Tiên Hội). Toàn bộ khu vực xã Cù Vân hiện nay đang sử dụng nguồn điện 35KV. Thông qua tuyến cáp 35KV bố trí dọc các đường quy hoạch (Lấy từ tuyến trung thế 35KV lộ 376E6.2 và 377E6.2 hiện có đi qua khu quy hoạch).

- Lưới điện:

+ Trạm biến áp: Xây dựng mới 03 trạm biến áp 35/0,4KV kiểu kios, công suất là 6.000,0KVA (gồm 03 trạm 2000KVA), đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất.

+ Lưới điện trung thế 35KV:

Tuyến điện trung thế 35KV đi qua khu quy hoạch được nắn tuyến, hạ ngầm và được luồn trong ống xoắn HDPE chôn trực tiếp trong rãnh cáp dọc theo trục đường giao thông và đấu nối hoàn trả tại những vị trí đảm bảo giữ nguyên hướng tuyến.

Tuyến điện trung thế 35KV xây mới được đi ngầm, luồn trong ống xoắn HDPE chôn trực tiếp trong rãnh cáp dọc theo trục đường giao thông và cáp vào các trạm biến áp trong khu quy hoạch.

+ Lưới điện hạ áp 0,4KV: Sử dụng cáp ngầm bọc cách điện đi trong hào kỹ thuật, từ trạm biến áp đến các tủ điện chứa công tơ đặt tại các vị trí thuận tiện cho các lô đất.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là 1cd/m², đường nội bộ là 0,6cd/m². Bố trí đèn chiếu sáng đường giao thông trên vỉa hè hoặc dải phân cách của đường đảm bảo chiếu sáng cho đường giao

thông theo quy định. Khoảng cách giữa hai cột điện chiều sáng trung bình 30m - 35m/cột. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp ngầm cách điện, đi trong hào kỹ thuật.

5.5. Thông tin liên lạc: Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, đi trong hào kỹ thuật. Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu vực quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý tính toán là: 780,9m³/ngày đêm.
- Giải pháp thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải cho khu vực quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa và được thu gom về 01 trạm xử lý nước thải tập trung trong khu vực quy hoạch. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa. Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Cống thoát nước tự chảy có kích thước D300, D400, D600. Xây dựng hệ thống hồ ga tại các vị trí giao cắt, chuyển hướng của tuyến cống.

b. Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt khoảng 1.716,0 kg/người-ngày.đ, được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của khu vực. Tại các khu vực công cộng, trục đường giao thông, vườn hoa, khu cây xanh sẽ đặt các thùng rác ở những vị trí thuận tiện với khoảng cách 100m/1 thùng. Cuối ngày sẽ có xe thu gom và vận chuyển đến bãi rác của huyện theo quy định.

6. Giải pháp tổ chức tái định cư: Khi triển khai dự án theo quy hoạch, đất tái định cư sẽ được tính toán dựa trên số liệu thống kê, kiểm đếm chính xác và nhu cầu tái định cư để bố trí vào phần diện tích đất ở phù hợp trong đồ án quy hoạch.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường: Thực hiện theo pháp luật bảo vệ môi trường.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Tập trung xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, trạm xử lý nước thải.
- Xây dựng các công trình tiện ích: Cây xanh, vườn hoa.
- Xây dựng công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng.
- Xây dựng các công trình nhà ở.
- Hoàn thiện hạ tầng công cộng đô thị trong ranh giới lập quy hoạch.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong Nhân dân; UBND xã Cù Vân có trách nhiệm quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch và phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành đảm bảo ưu tiên đầu tư các hạng mục cây xanh, vườn hoa, công trình hạ tầng xã hội trong triển khai thực hiện quy hoạch.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện; Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Phòng Giao dịch số 3, Kho bạc Nhà nước khu vực VII; Chủ tịch UBND xã Cù Vân và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT-UBND, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Nam Tiến

YH1.