

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

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

Số: 388 /QB-UBND

Phổ Yên, ngày 18 tháng 01 năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha)

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

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 Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về 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; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;



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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 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 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 và các Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phổ Yên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hồ Suối Lạnh, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 11888/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực hồ Suối Lạnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: 17/2015/QĐ-UBND ngày 22/06/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018 – 2020, định hướng đến năm 2035; số 299/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị xã Phổ Yên giai đoạn 2018-2020, tầm nhìn đến năm 2030; 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;

Căn cứ Quyết định số 6188/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha);

Căn cứ Văn bản số 4176/SXD-QHKT ngày 19/12/2023 và số 126/SXD-QHKT ngày 15/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha).

*Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại tờ trình số 12/TTr-QLĐT ngày 18/01/2024,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha) với các nội dung sau:

**I. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha).

**II. Địa điểm quy hoạch:** Khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Thành Công, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

### **III. Nội dung chính của đồ án quy hoạch:**

#### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch chi tiết:**

##### **1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

+ Phạm vi lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha) nằm trên địa giới hành chính xã Thành Công, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất trồng cây lâm nghiệp, đất nông nghiệp thuộc xóm Na Lang 1, xã Thành Công;

- Phía Nam giáp trường tiểu học Thành Công 1 và đất nông nghiệp, khu dân cư hiện có nghiệp thuộc xóm Na Lang 2, xã Thành Công;

- Phía Tây giáp mương tưới tiêu thuộc hệ thống tiêu thoát nước hồ Suối Lạnh;

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện có nghiệp thuộc xóm Na Lang 1 - Na Lang 2, xã Thành Công;

##### **1.2. Quy mô lập quy hoạch:**

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: 469.736m<sup>2</sup> (46,9736ha).

+ Quy mô dân số: 3.900 người.

#### **2. Tính chất:**

Là một khu đô thị mới kết hợp hài hòa với các khu ở hiện hữu xung quanh và các chức năng công cộng, được quy hoạch đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Là cơ sở để triển khai các dự án thành phần, xây dựng các công trình công cộng, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật từng bước ổn định cuộc sống sản xuất và phát triển kinh tế, nâng cao mức sống và dân trí cho nhân dân thuộc khu vực xã Thành Công, thành phố Phổ Yên.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan của đồ án:

#### 3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

##### 3.1.1. Phân khu chức năng sử dụng đất:

Khu quy hoạch bao gồm các khu chức năng chính như sau:

+ Đất nhà ở: *Đất nhà ở liền kề, Đất nhà ở xã hội và Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa* (Bố trí quỹ đất nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội dạng thấp tầng trong các lô đất nhà ở liền kề).

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị: “Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”.

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha) có Quy mô diện tích lập quy hoạch:  $469.736\text{m}^2$  (46,9736ha) > 5ha thuộc trường hợp phải dành 20% tổng diện tích đất nhà ở trong các đồ án Quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội.

Dự kiến trong khu vực quy hoạch có 37 hộ phải bố trí tái định cư với quỹ đất dự kiến  $8.923\text{m}^2$  đảm bảo bố trí đủ cho các hộ dân cần tái định cư trong khu vực. Bố trí quỹ đất nhà ở tái định cư góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các hộ dân nằm trong khu vực bị ảnh hưởng khi thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha). Dự kiến bố trí tái định cư nằm trong các Lô đất có ký hiệu LK-27 đến LK-33. Quỹ đất tái định cư được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai thực hiện các dự án, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ V/v quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: *Đất nhà văn hóa, Đất giáo dục, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại dịch vụ.*

+ Đất cơ quan.

+ Đất cây xanh chuyên dụng.

- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: *Trạm xử lý nước thải, Taluy...*
- + Hồ nước.
- + Đất bãi đỗ xe: *Đất bãi đỗ xe.*
- + Đường giao thông: *Đường giao thông khu vực và nội khu.*

#### 4.1.2. Phương án tổ chức cơ cấu sử dụng đất:

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng đất đai, cảnh quan thiên nhiên, quỹ đất xây dựng còn lại sau khi xác định chỉ giới mở các tuyến đường theo quy hoạch và cơ cấu đất đai trong phạm vi lập quy hoạch chi tiết đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất khu vực sau khi lập quy hoạch theo bảng sau:

<b>BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Diện tích ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>Tỷ lệ ( % )</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>208.361,0</b>	<b>44,35</b>
1.1	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>32.475,0</i>	<i>6,91</i>
1.2	<i>Đất nhà ở liền kề (dự kiến bố trí tái định cư)</i>	<i>8.923,0</i>	<i>1,90</i>
1.3	<i>Đất nhà ở liền kề (Nhà ở xã hội thấp tầng)</i>	<i>22.655,0</i>	<i>4,82</i>
1.4	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>56.800,0</i>	<i>12,09</i>
1.5	<i>Đất nhà ở làng xóm đô thị hoá</i>	<i>87.508,0</i>	<i>18,63</i>
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>80.946,0</b>	<b>17,23</b>
2.1	<i>Đất văn hóa</i>	<i>4.040,0</i>	<i>0,86</i>
2.2	<i>Đất y tế</i>	<i>1.126,0</i>	<i>0,24</i>
2.3	<i>Đất giáo dục</i>	<i>14.631,0</i>	<i>3,11</i>
2.4	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>52.003,0</i>	<i>11,07</i>
2.5	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>	<i>9.146,0</i>	<i>1,95</i>
<b>3</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>1.406,0</b>	<b>0,30</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>1.586,0</b>	<b>0,34</b>
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.446,0</b>	<b>0,31</b>
<b>6</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>7.370,0</b>	<b>1,57</b>
<b>7</b>	<b>Hồ nước</b>	<b>26.536,0</b>	<b>5,65</b>
<b>8</b>	<b>Đường giao thông</b>	<b>142.085,0</b>	<b>30,25</b>
<b>Tổng</b>		<b>469.736,0</b>	<b>100,00</b>

### 3.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị.

- Quy hoạch Khu vực Hồ Suối Lạnh (phần diện tích 46,9ha) được quy hoạch tổng thể dựa trên các quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Được bố cục tạo thành một tổng thể không gian quy hoạch thống nhất, chặt chẽ và phù hợp với những yêu cầu đặc thù của một khu đô thị mới.

- Từ trục đường tỉnh lộ ĐT.274 có lộ giới 42,0m theo Quy hoạch chung mở 01 điểm kết nối vào Khu Quy hoạch thông qua trục đường có mặt cắt 2-2, lộ giới là 20,5m. Đồ án xác định trục đường có mặt cắt 2-2 với lộ giới tuyến đường là 20,5m là trục chính của khu quy hoạch. Từ đây hình thành các trục đường phân chia các nhóm nhà ở khác nhau có lộ giới 29,0m, 17,5m, 15,5m và 13,5m theo hình ô bàn cờ. Mạng lưới giao thông của đồ án cơ bản phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hồ Suối Lạnh, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 11888/QĐ-UBND ngày 27/12/2023.

- Trục đường có mặt cắt 1-1 và 2-2 có lộ giới lần lượt là 29,0m và 20,5m được thiết kế là trục cảnh quan chính của khu vực quy hoạch. Đây là khu vực bố trí các công trình điểm nhấn cũng như các công trình dân dụng có giá trị cao về mặt hình thái kiến trúc.

- Các khu vực đất thương mại dịch vụ nằm trung tâm khu vực (Tiệm cận điểm giao nhau của các tuyến đường bề rộng 20,5m, 17,5m và 15,5m) được bố trí công trình Tổ hợp trung tâm dịch vụ thương mại, nhà hàng, giải khát... sẽ đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực, đóng vai trò là công trình kiến trúc điểm nhấn làm nổi bật lên được trục cảnh quan chính và không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan văn minh – hiện đại cho toàn khu vực quy hoạch.

- Các khu vực khác như: trường học, nhà văn hóa, y tế được bố trí trải đều trong khu vực tạo sự cân bằng về không gian, phân bố đồng đều về lưu lượng giao thông, mật độ dân cư và đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình.

- Thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch mang tính chất một khu đô thị hiện đại dựa trên ý tưởng thiết kế các khoảng không gian đóng, mở, kết hợp hài hòa giữa các công trình công cộng thấp tầng với các công trình điểm nhấn, các khu hồ nước, xây xanh kiến trúc cảnh quan, các khu ở mới và các khu quy hoạch cải tạo chỉnh trang nằm tiếp giáp. Không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu vực được nghiên cứu tổ chức khai thác ở các khu vực công cộng, khu vực ở mới và khu vực cây xanh cảnh quan.

- Khu vực quy hoạch nhà ở riêng lẻ bố trí nằm dàn trải trên toàn bộ khu vực quy hoạch, tiệm cận với tuyến đường có lộ giới 29,0m; 20,5m; 17,5m; 15,5m; 13,5m là những cụm công trình có giá trị kiến trúc nêu bật được đặc điểm hình ảnh của một khu ở hiện đại. Đóng góp vào bộ mặt phát triển đô thị của thành phố Phố Yên.

- Không gian kiến trúc cảnh quan chính của khu vực được nghiên cứu tổ chức khai thác ở dọc theo khu vực hồ cảnh quan theo hướng Bắc – Nam. Đây là khu vực làm nổi bật hình ảnh riêng biệt đặc sắc của khu vực. Khu vực này có vai trò như một lá phổi xanh trong khu vực quy hoạch, việc quy hoạch thiết kế khu vực cây xanh cảnh quan kết hợp hồ nước làm cho không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch sẽ trở lên mềm mại và thân thiện với môi trường tạo ra được một khu đô thị “ xanh”.

- Thiết kế quy hoạch đưa ra các quy định kiểm soát phát triển hợp lý cho từng lô đất và các khu vực chức năng khác, bao gồm các quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, các khoảng lùi trong xây dựng công trình để đưa ra một giải pháp quy hoạch hiệu quả nhất đồng thời đảm bảo cho tính thống nhất mỹ quan các khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc của các công trình có những đặc điểm chung nhất, hình thành đặc trưng kiến trúc riêng của tuyến phố như các công trình công cộng, nhà ở được nối kết với nhau bằng hệ thống cây xanh mềm, hàng rào thông thoáng.

### **3.2.1 Chiều cao xây dựng công trình:**

Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể, đồng nhất cho toàn khu quy hoạch. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,15m đến 0,45m.

- Đối với công trình nhà ở (liền kề, tái định cư): Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,2m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%.

- Đối với công trình nhà ở (biệt thự): Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,2m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 65% - 70%.

- Đối với công trình nhà ở liền kề (nhà ở xã hội dạng thấp tầng): Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,2m, tầng 2 là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 85%-100%, hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần.

- Đối với công trình giáo dục, văn hoá, y tế, cơ quan trụ sở: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng đối với công trình trường học; tối đa là 2 tầng đối với công trình trạm y tế, nhà văn hóa; mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.

- Đối với các công trình thương mại dịch: Chiều cao tối thiểu tầng 1,2 là 4,9m, từ tầng 3 trở lên từ 3,9m đến 4,2m, tầng cao xây dựng tối đa là 2-5 tầng, chiều cao xây dựng công trình từ cốt 0.00 tối đa là 24,0m; mật độ xây dựng thuần tối đa là 75%. Mật độ xây dựng cụ thể của lô đất sẽ được nội suy theo chiều cao xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Đối với khu đất xây dựng bố trí cây xanh trong khu nhà ở: Chỉ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu vực cây xanh cảnh quan - mặt nước, không được phép bố trí các công trình xây dựng trong khu vực cây xanh cách ly, tầng cao xây dựng là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%.

*(Trường hợp chiều cao công trình  $\geq 45m$  tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đề nghị xin ý kiến Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam để dự án phù hợp với quy định về chiều cao công trình quy định tại nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam)*

### **3.2.2. Khoảng lùi công trình:**

Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn 01/2021. Khoảng lùi từ 0,0-3,0m.

### **3.2.3 Mật độ xây dựng**

- Đất xây dựng nhà ở (liền kề, tái định cư, nhà ở xã hội): Mật độ xây dựng tối đa 85%÷100%.

- Đất xây dựng nhà ở (biệt thự): Mật độ xây dựng tối đa 65-70%.

- Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội (Văn hoá; Giáo dục; Y tế); Cơ quan trụ sở: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất xây dựng dịch vụ thương mại: Mật độ xây dựng tối đa từ 40-80%.

- Khu cây xanh: Không được xây dựng công trình vượt quá 5% để dành quỹ đất trồng cây xanh phục vụ người dân .

## **4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **4.1. Giao thông, bãi đỗ xe:**

- Cấp đường: Đường khu vực và đường nội bộ.

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thành phố và Quy hoạch phân khu khu vực hồ Suối Lạnh.

- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

#### ***Đường cấp nội bộ:***

##### **\* Mặt cắt 1-1: Đường trục cảnh quan**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 29,0m.

+ Lòng đường: 14,0m.

+ Dải phân cách: 7,0m.

+ Số làn xe 2 chiều: 4 làn.

+ Vía hè:  $4,0m \times 2 = 8,0m$ .

**\* Mặt cắt 2-2: Đường khu vực**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,5m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $5,0m \times 2 = 9,0m$ .

**\* Mặt cắt 3-3: Đường khu vực (đoạn cùng hướng tuyến với mặt cắt 6-6)**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 17,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .

**\* Mặt cắt 3-3: Đường nhóm nhà ở**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 17,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $5,0m \times 2 = 10,0m$ .

**\* Mặt cắt 4-4: Đường nhóm nhà ở**

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

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $4,0m \times 2 = 8,0m$ .

**\* Mặt cắt 5-5: Đường nhóm nhà ở**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 13,5m.

+ Lòng đường: 7,5m.

+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $3,0m \times 2 = 6,0m$ .

**\* Mặt cắt 6-6: Đường qua trạm thủy lợi Hồ Suối Lạnh**

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 9,0m.

+ Lòng đường: 7,0m.



+ Số làn xe 2 chiều: 2 làn.

+ Vía hè:  $1,0\text{m} \times 2 = 2,0\text{m}$ .

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, dốc dọc tim đường tối thiểu 0,00%, tối đa 10%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè:  $i_h = 1,5\%$ .

### ***Bãi đỗ xe.***

Trong khu vực quy hoạch bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung khu vực gần đất thương mại, dịch vụ và đất giáo dục với diện tích  $1.446,0\text{m}^2$  đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe.

Mạng lưới giao thông của đồ án cơ bản phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hồ Suối Lạnh, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 11888/QĐ-UBND ngày 27/12/2023.

### **4.2. San nền:**

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,2m và 0,5m.

- Cao độ không chế san nền của khu vực quy hoạch cơ bản dựa vào định hướng san nền trong: Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hồ Suối Lạnh; Đồng thời cao độ không chế san nền cũng 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.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền chủ đạo phải theo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam và từ hướng Tây Nam sang hướng Đông Bắc của khu vực quy hoạch, sau đó thoát ra các điểm thoát nước hiện trạng đi qua khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế san nền trong lô đất cao nhất: 33.20m. Cao độ thiết kế san nền trong lô đất thấp nhất: 19.20m. Độ dốc nền thiết kế theo trục giao thông.

- 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 – 0,20m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- Độ dốc các ô đất san nền = 0,60% - 5,37%, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

### 4.3. Thoát nước mặt:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến công thoát nước mưa là công tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, thoát về 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 01: Diện tích khoảng 1.6ha, nước mưa thoát về phía cống ngang B1500 sau đó thoát ra mương hiện trạng nằm ở phía Bắc khu vực.

+ Lưu vực 02: Diện tích khoảng 43ha đóng vai trò lưu vực thoát nước chính, nước mưa được thoát về hệ thống hồ cảnh quan của khu vực sau đó thoát ra con mương hiện trạng phía Nam khu vực quy hoạch. Hệ thống hồ cảnh quan thiết kế một số vị trí đập chắn nước tạo cốt mặt nước chi tiết xem bản vẽ QH- 06B.

+ Lưu vực 03: Diện tích khoảng 2.1ha nằm ở phía Nam, nước mưa thoát về phía con mương hiện trạng phía Nam khu vực.

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía đường rồi chảy vào hệ thống cống thoát nước mưa nằm dưới lòng đường, thu nước thông qua hệ thống hồ thu nước trên các trục đường giao thông. Kết cấu cống thoát nước sử dụng hệ thống cống bản, tròn bê tông cốt thép và cống hộp BTCT với khẩu độ cống là: B600, D300, D600, D800, D1000, D1250, D1500 và hộp BxH600. Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 35-50m/cái. Độ dốc thoát nước của cống tối thiểu  $i \geq 1/D$  (D là đường kính cống). Sau đó thoát ra hệ thống cống hộp B1500 phía Bắc khu quy hoạch và hệ thống cống tròn D800 và D600 phía Nam khu quy hoạch qua 03 cửa xả. Cao độ điểm xả lần lượt dự kiến khoảng là +25,33, +16,68 và +18,53.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận. Đối với khu vực dân cư giữ lại tuân thủ thoát nước theo địa hình tự nhiên, các khu vực giáp ranh với các khu vực mới có sự chênh lệch về cao độ thì sẽ được bố trí rãnh thu nước B400-600 dưới chân taluy sau đó chảy theo hệ thống cống thoát nước chung của khu vực. Cống thoát nước dùng cống bê tông cốt thép kết hợp rãnh xây thoát thước cho lưu vực xung quanh và các hố ga thu, ga thăm để đảm bảo mỹ quan cũng như có thể dễ dàng vệ sinh thông tắc cống khi cần thiết. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng theo quy định.

- Giải pháp xử lý và hoàn trả hệ thống kênh mương hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo nội dung góp ý của Sở Xây dựng và của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn: Thiết kế hệ thống cống hộp BxH600 hoàn trả cho hệ thống mương thủy lợi của khu vực, tại các vị trí thuận lợi có thể thay thế bằng cống bản B600 đập nắp đan để có thể khơi thông, sửa chữa dễ dàng.



#### 4.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là  $Q=930\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước sạch trong đồ án quy hoạch được xác định trên cơ sở quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt (*Quy hoạch phân khu TL 1/2000 Khu vực hồ Suối Lạnh*) với vị trí nguồn cấp nằm phía Bắc khu vực Quy hoạch. Trong giai đoạn trước mắt khi hệ thống cấp nước sạch chưa hình thành việc xác định nguồn nước sạch dự kiến được lấy từ nhà máy nước sạch Sông Công Diêm Thụy (*Đã có hệ thống đường ống cấp nằm cách khu vực Quy hoạch khoảng 8Km về phía Đông Bắc*).

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch. Nước được đầu nối vào đường ống D110 từ trạm cấp nước theo quy hoạch phân khu bằng hệ thống ống HDPE. PN10: D110 mạng vòng quanh khu vực quy hoạch, hệ thống ống phân phối dùng ống HDPE - PN10 D63 vào các hộ dân.

+ Các tuyến ống được đi trong hào kỹ thuật. Tại mỗi tuyến ống dịch vụ, bố trí lắp đặt các van chặn tiện lợi cho quá trình quản lý vận hành và trong sửa chữa đường ống khi có sự cố xảy ra.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải D110. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 120m với lưu lượng  $Q = 10\text{l/s}$  (Đối với những khu vực đường giao thông có dải phân cách cứng phải bố trí trụ cấp nước chữa cháy ở cả hai bên đường, đảm bảo khoảng cách giữa các trụ cấp nước chữa cháy mỗi bên đường không quá 120m theo quy định. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy). Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa trụ và mép đường là 2,5m.

#### 4.5. Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng khoảng 3.170,0KVA.

- Nguồn cấp điện: Để đảm bảo cấp điện cho toàn khu Quy hoạch thì định hướng cấp nguồn Định hướng cấp nguồn 35KV từ lộ đường dây ký hiệu 376 E6.3 xuất tuyến từ trạm biến áp Gò Đầm(E6.3) công suất 3x63MVA phía Bắc khu vực quy hoạch. dự kiến xây dựng mới 06 trạm biến áp bao gồm: 04 trạm biến áp 35/0,4KV - 630KVA và 02 trạm biến áp 35/0,4KV - 400KVA. Tổng công suất cấp điện của 06 trạm biến áp = 3.320,0 KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín hoặc trạm trụ đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Tuyến trung thế 35KV: Định hướng xây dựng đường dây trung thế mới 35KV đi ngầm trong hào kỹ thuật cáp vào các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Lưới 0,4KV: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cáp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện để khi tiến hành đầu tư xây dựng các công trình này, Chủ đầu tư sẽ đấu nối nguồn điện từ các tủ điện hạ thế đã được xây dựng sẵn.

- Lưới chiếu sáng: Định hướng xây dựng lưới điện chiếu sáng đường cho các công trình sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp đặt hai bên hè đường (hoặc đặt trên giải phân cách giữa đường) đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường > 10m và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường ≤ 10m. Khoảng cách đèn trung bình là 40m.

#### **4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:**

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào cáp sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

#### **4.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt với tổng  $Q=713,12\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Xây dựng mới 01 trạm xử lý nước thải công suất  $Q=800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$  tại phía Nam khu vực quy hoạch đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300, D400 chạy dọc dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải được bố trí nằm ở phía Nam khu vực quy hoạch, nước sau khi được xử lý được thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải. Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng cống tròn với đường kính ống là 300mm, 400mm kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-30m. Tại các vị trí hố ga có chiều sâu đáy ga ≥ 3,5m đặt máy bơm chuyển bậc. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ mặt nền đến đỉnh cống.



- Nước thải sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về thải nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008 trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

#### 4.8. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của thành phố Phổ Yên. Tổng khối lượng rác thải dự kiến 3.900Kg/ngày.đêm.

**IV. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Được ban hành kèm theo quyết định này.

**Điều 2.** Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch đã được phê duyệt phối hợp với UBND xã Thành Công và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các 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, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị; Chủ tịch UBND xã Thành Công, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy quân sự, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Thành ủy; (Báo cáo)
- Thường trực HĐND thành phố; (Báo cáo)
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các cơ quan chuyên môn;
- Lưu: VT, QLĐT.

*(Chữ ký)*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Công Thịnh**