

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Diềm Thụy,
huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

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

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 04/7/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015/NĐ-CP 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 04/7/2010 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 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT- BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: 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 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 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 665/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp tại xã Diềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên; số 2535/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Diềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3250/TTr-SXD ngày 15/10/2021 (kèm theo Văn bản thẩm định số 3249/SXD-QHKT ngày 15/10/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Diềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Diềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm và ranh giới lập quy hoạch:

1. Địa điểm lập quy hoạch: Xã Diềm Thụy, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: giáp nương thủy lợi và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: giáp đường tỉnh lộ ĐT.266.
- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện có.
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện có.

III. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

1. Tổng diện tích lập quy hoạch: 41.864m² (4,18ha).

2. Dân số: Khoảng 1.500 người.

IV. Tính chất:

Là khu nhà ở xã hội được xây dựng mới đồng bộ, kết hợp hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh; đáp ứng các tiêu chuẩn về nhu cầu ở của công nhân, người lao động và người dân, góp phần hoàn thiện tiêu chí để hình thành đô thị mới Diềm Thụy nói riêng và thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội của huyện Phú Bình nói chung.

V. Quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (dịch vụ thương mại)	878	2,10
2	Đất trường học	1.070	2,56
3	Đất nhà văn hóa	745	1,78
4	Đất ở	18.697	44,66
5	Đất cây xanh	4.100	9,79
6	Đất trạm xử lý nước thải	236	0,56
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	16.138	38,55
	Tổng diện tích quy hoạch	41.864	100,00

2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu quy hoạch được tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với chức năng là khu nhà ở xã hội hiện đại, xây dựng mới. Tổ chức không gian hài hòa, 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, cảnh quan chính của khu quy hoạch được phát triển từ trục đường phía Đông khu quy hoạch với lộ giới 20,5m kết nối với đường ĐT.266 tại phía Nam của khu quy hoạch; các không gian mở được tạo bởi các công trình công cộng, cây xanh, các trục không gian và các khoảng không gian mở được kết nối bởi mạng lưới 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 các điểm nhấn trong tổng thể khu quy hoạch.

VI. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

Mặt cắt 1-1 (đường tỉnh lộ ĐT.266 - đường chính khu vực): Lộ giới 42m; lòng đường $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; vỉa hè $9 \times 2 = 18\text{m}$; dải phân cách 3m.

- Đường giao thông đối nội:

Mặt cắt 2-2 (*đường phân khu vực*): Lộ giới 20,5m; lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt đường 3-3 (*đường nhóm nhà ở*): Lộ giới 15m; lòng đường 7m; vỉa hè $4 \times 2 = 8\text{m}$.

+ Mặt cắt đường 4-4 (*đường nhóm nhà ở*): Lộ giới 12m; lòng đường 7m; vỉa hè $2 + 3 = 5\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 (*đường vào khu xử lý nước thải*): Lộ giới 7m.

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

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

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

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ giới xây dựng được xác định theo các tuyến đường và từng loại công trình: Chỉ giới xây dựng công trình công cộng $\geq 3\text{m}$, chỉ giới xây dựng công trình nhà ở trùng với chỉ giới đường đỏ, tuy nhiên khi xây dựng phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định.

+ Chi tiết về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ được quy định tại bản vẽ Quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe diện tích 841m^2 .

2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Quy hoạch thiết kế san nền với hướng dốc từ Tây Bắc về Đông Nam khu vực quy hoạch; thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường, được thu gom vào hệ thống cống thoát nước theo các trục đường và đầu nối vào 04 điểm của hệ thống mương thoát nước khu vực.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình. Toàn bộ nước mưa, nước mặt của khu vực sẽ được thu gom bằng mạng lưới cống tròn bê tông cốt thép D600, D800. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế dưới vỉa hè, 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, tại điểm xả.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: $Q = 222 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước D150 dọc đường ĐT.266.

- Giải pháp cấp nước:

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

+ Các tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo Quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh ống đến mặt đất đảm bảo 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.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống D110 ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ là 120m. 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.

4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện: $S = 1.050 \text{ kVA.}$

- Nguồn điện: Lấy nguồn từ đường dây 35kV lộ 377-E6.17.

- Lưới điện:

+ Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 Trạm biến áp 35/0,4kVA. Trong đó 01 trạm kiểu trụ đứng công suất 250kVA, 01 trạm kios công suất 2x400kVA.

+ Lưới điện trung thế 35kV: Sử dụng cáp ngầm bọc cách điện 35/40,5kV luôn trong ống xoắn HDPE đi trong hào kỹ thuật cấp điện từ các vị trí cấp nguồn gần nhất đến các trạm biến áp.

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV: Sử dụng cáp ngầm bọc cách điện 0,6/1KV luôn trong ống xoắn HDPE đi trong rãnh cáp cấp điện 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 được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Độ chói tối thiểu trên đường chính khu vực là 1 cd/m^2 , đường nội bộ là $0,6 \text{ cd/m}^2$.

+ Nguồn sáng: Đèn chiếu sáng đường giao thông trục chính được bố trí 2 bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $\geq 10\text{m}$, bố trí một bên vỉa hè đối với chiều rộng lòng đường $< 10\text{m}$. Khoảng cách giữa hai cột điện chiếu sáng trung bình từ 30m đến 40m/cột. Toàn bộ đường dây chiếu sáng dùng cáp ngầm cách điện 0,6/1kV luôn trong ống xoắn HDPE đi trong rãnh cáp.

5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch được bố trí đi trong rãnh cáp dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

- Hệ thống mạng thông tin và các dịch vụ của khu quy hoạch được đấu nối với mạng lưới thông tin chung của toàn tỉnh.

6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng công suất thu gom nước thải toàn khu quy hoạch: $170 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

+ 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. Hệ thống nước thải được thu gom về 01 trạm xử lý nước thải tập trung có công suất $170 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ trong khu vực quy hoạch. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại A (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 14-MT:2015/BTNMT) nước thải sinh hoạt được thoát chung theo hệ thống thoát nước mưa, sau đó thoát ra mương hiện trạng.

Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Dùng cống thoát nước tự chảy có kích thước D300. Xây dựng hệ thống hố ga tại các vị trí giao cắt, chuyển hướng của tuyến cống.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt khoảng $1.350 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày}$, 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.

+ Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn sinh hoạt: Tại các khu vực công cộng, trục đường khu vực, đường nhánh, vườn hoa, khu cây xanh 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 theo quy định.

Điều 2. UBND huyện Phú Bình phối hợp với các cơ quan 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 kèm theo đồ án quy hoạch; 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 UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên; Chủ tịch UBND huyện Phú Bình và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

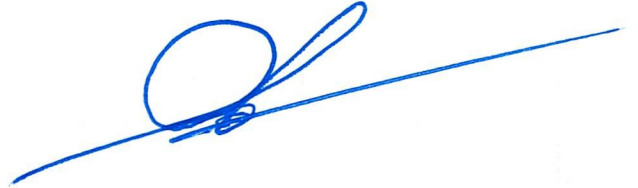
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD, TH.

CNN&XD/QĐ73.T10



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Việt Hùng