

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 3,
đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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;

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 ngày 16/10/2013 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;

Căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: số 1668/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040; số 1221/QĐ-UBND ngày 22/4/2021; số 2372/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ, tỉnh

Thái Nguyên đến năm 2040; số 1299/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 về việc công nhận đô thị Hóa Thượng, huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên là đô thị loại V;

Căn cứ Quyết định số 3122/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 3, đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4168/TTr-SXD ngày 27/12/2021 (kèm theo Văn bản thẩm định số 4163/SXD-QHKT ngày 27/12/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 3, đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên với nội dung như sau:

I. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 3, đô thị mới Hóa Thượng, huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm quy hoạch: Thuộc xã Hóa Thượng, huyện Đông Hy.

III. Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, dân số và tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết:

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây Bắc: giáp đường giao thông (ký hiệu mặt cắt MC 6B-6B) và đất lâm nghiệp (ký hiệu LN).

- Phía Đông Bắc: giáp đất lâm nghiệp (ký hiệu LN).

- Phía Tây Nam: giáp đường giao thông (ký hiệu mặt cắt MC 4C-4C); đất dự trữ phát triển đô thị (ký hiệu PT-05) và đất khu chức năng hỗn hợp (ký hiệu HH-04, HH-05, HH-06).

- Phía Đông Nam: giáp đường giao thông (ký hiệu mặt cắt MC 4D-4D); đất khu chức năng hỗn hợp (ký hiệu HH-05) và đất đơn vị ở (ký hiệu DVO II-4).

b) Diện tích: 407.165,0 m² (40,71ha).

c) Quy mô dân số: 4.000 người.

d) Tính chất: là khu vực trong đô thị mới Hóa Thượng, được đầu tư xây dựng mới về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hoàn chỉnh.

2. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Đất đai gồm: Đất ở (Đất ở liền kề, Đất ở biệt thự); Đất công cộng (Nhà văn hóa, Dịch vụ thương mại); Đất trung tâm y tế (Trạm y tế); Đất trường học (Đất trường Trung học cơ sở; Tiểu học; Mầm non); Đất cây xanh; Đất giao thông (đường giao thông, bãi đỗ xe).

b) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định có liên quan.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1 | Đất ở | 129.702,0 | 31,85 |
| 2 | Đất công cộng | 10.544,0 | 2,61 |
| 3 | Đất trung tâm y tế (Trạm y tế) | 541,0 | 0,13 |
| 4 | Đất trường học | 21.345,0 | 5,24 |
| 5 | Đất cây xanh | 21.550,0 | 5,29 |
| 6 | Đất giao thông | 142.903,0 | 35,10 |
| 7 | Hạ tầng kỹ thuật | 1.282,0 | 0,31 |
| 8 | Đất giữ lại theo hiện trạng | 79.298,0 | 19,47 |
| Tổng | | 407.165,0 | 100,0 |

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

a) Các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch kết nối với nhau thông qua các trục đường chính, đường nhánh trong khu vực. Công trình dọc các tuyến đường chủ yếu là công trình nhà ở với hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng thống nhất, hiện đại, kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh.

b) Tại trung tâm khu vực quy hoạch, bố trí các hệ thống cây xanh vườn hoa tập trung kết hợp sân chơi, sân tập luyện và bãi đỗ xe tạo điểm nhấn và có không gian thông thoáng. Các công trình nhà ở và công trình hạ tầng xã hội được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho từng khu ở.

c) Hình thức kiến trúc được thiết kế hiện đại, đồng bộ về màu sắc và vật liệu.

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

5.1. Giao thông:

a) Đường cấp đô thị:

- Mặt cắt 1-1: Quy mô 50m; lòng đường 14,5m x 2 = 39m; vỉa hè 6m x 2 = 12m; dải phân cách 9m.

- Mặt cắt 2-2: Quy mô 30m; lòng đường 8m x 2 = 16m; vỉa hè 6m x 2 = 12m; dải phân cách 2m.

- Mặt cắt 3-3: Quy mô 27m; Lòng đường 15m; Vỉa hè 6m x 2 = 12m.

b) Đường cấp khu vực:

- Mặt cắt 4-4: Quy mô 22,5m; Lòng đường 13,5m; Vỉa hè 4,5m x 2 = 9m.

- Mặt cắt 5-5: Quy mô 19,5m; Lòng đường 10,5m; Vỉa hè 4,5m x 2 = 9m.

c) Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 6-6: Quy mô 15,5m; Lòng đường 7,5m; Vía hè $4\text{m} \times 2 = 8\text{m}$.
- Mặt cắt 7-7: Quy mô 14,5m; Lòng đường 7,5m; Vía hè $3,5\text{m} \times 2 = 7\text{m}$.
- Mặt cắt 8-8: Quy mô 10,5m; Lòng đường 5,5m-7m; Bề rộng để bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật từ 1,5m- 2,5m.

5.2. San nền:

Tuân thủ theo định hướng san nền theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Hóa Thượng đã được phê duyệt và các khu vực lân cận. Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 36.00m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 29.90m. Độ dốc nền lô đất thiết kế đảm bảo thoát nước mặt, cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường giao thông.

5.3. Cấp nước:

Tổng nhu cầu nước tính toán là $1.097\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

a) Nguồn cấp: Từ hệ đường ống nước sạch D160 chạy dọc đường Chùa Hang - Hóa Thượng (QL1B cũ) của nhà máy nước Hóa Thượng với công suất $2.100\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ đủ đáp ứng cho nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch.

b) Mạng lưới đường ống: Tuyến ống chính phân phối sử dụng ống HPDE có đường kính D160, D110mm được thiết kế thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục cho khu quy hoạch.

c) Cấp nước cứu hỏa: Các trụ cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước chính, bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư và cách nhau khoảng 100m - 120m dọc các tuyến giao thông để thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy.

5.4. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn kết hợp cống hộp bê tông cốt thép thu gom toàn bộ nước mưa. Kết cấu cống thoát nước sử dụng cống tròn với các khẩu độ: D400, D600, D800, D1000, D1250, D1500. Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên và hướng dốc nền trong thiết kế san nền, hướng thoát nước chính về phía Tây Nam. Hệ thống thoát nước từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định có liên quan.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng nước thải cần xử lý tính toán là $865,7\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

a) Hệ thống thoát nước thải là hệ thống riêng. Nước thải từ các công trình trong khu vực quy hoạch được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính. Mạng

lưới đường ống thoát nước thải gồm các hố thu, tuyến cống BTCT D300, các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến trạm xử lý có công suất 900 m³/ngày đêm bố trí phía Đông Nam khu vực quy hoạch.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường: Tổng khối lượng chất thải rắn là 3,6 tấn/ngày đêm. Rác thải được tập trung tại các điểm xác định trong khu vực, sau đó được thu gom, phân loại và vận chuyển đến khu xử lý rác tại xã Hoá Trung huyện Đồng Hỷ để xử lý.

5.6. Cấp điện:

Tổng công suất là 2.170 KVA.

a) Nguồn cấp: Từ đường dây trên không 22KV thuộc lộ 473 E6.2 chạy qua khu quy hoạch. Đường dây trung thế sẽ được đi ngầm trong khu vực quy hoạch, cáp ngầm trung thế đi trong ống nhựa xoắn HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

b) Trạm biến thế 22/0,4KV: Với tổng công suất yêu cầu từ lưới 2.170KVA dự kiến xây dựng mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV - 560KVA; 04 trạm biến áp 22/0,4KV - 400KVA và 01 trạm biến áp 22/0,4KV - 250KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

c) Lưới 0,4KV: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp 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.

d) Lưới chiếu sáng: Cấp điện chiếu sáng xây dựng mới sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 150W đặt một bên hè đường. Khoảng cách đèn trung bình là 40m.

5.7. Thông tin liên lạc:

Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài Bu điện huyện Đồng Hỷ. Từ tổng đài này bố trí các tuyến cáp bao gồm các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng. Cáp thông tin liên lạc bố trí đi trong ống xoắn HDPE đi ngầm trong hào kỹ thuật. 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.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường: thực hiện theo pháp luật bảo vệ môi trường.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

a) 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.

b) Xây dựng các công trình tiện ích: Cây xanh, vườn hoa.

c) Xây dựng công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng.

d) Xây dựng các công trình nhà ở.

e) Hoàn thiện hạ tầng công cộng đô thị trong ranh giới lập quy hoạch.

Điều 2. UBND huyện Đồng Hỷ 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 Đồng Hỷ và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *luu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh: đ/c Minh;
- Lưu: VT, CNN&XD, TH. *p*
CNN&XD/QĐ84.T12

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Việt Hùng