

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH HÓA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015
Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 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; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày
27/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng
kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng 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;

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 tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định hiện hành;

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 Quyết định số 2378/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Thái
Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất huyện Định Hóa thời kỳ 2021-
2030; Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên
về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Định Hóa thời kỳ 2021-
2030;

Căn cứ Quyết định số 1161/QĐ-UBND ngày 14/5/2021 của Ủy ban nhân
dân huyện Định Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Xã Phú

Đình giai đoạn 2019 -2030; Quyết định số 5645/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Định Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND huyện Định Hóa v/v phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 05/6/2023 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Văn bản số 2402./SXD-QHKT ngày 28/8/2023 của Sở xây dựng Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại văn bản thẩm định số 464 /TĐ-KTHT ngày 12/10./2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên như sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

II. Nội dung đồ án quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi, ranh giới, dân số, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa phận xóm Trung Tâm, xã Phú Đình, huyện Định Hóa.

1.2. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch có giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư xóm Trung Tâm và đường Tỉnh ĐT264B

+ Phía Nam: Giáp trường THCS xã Phú Đình và TTVH xã Phú Đình.

+ Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp Đồng Phôi.

+ Phía Tây: Giáp đường Tỉnh ĐT.264B.

1.3. Quy mô dân số : Quy mô dân số tính toán: Khoảng 1.450 người.

1.4. Quy mô lập quy hoạch có diện tích là: 101.193 m². (10,1193ha)

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá định hướng phát triển nông thôn mới xã Phú Đình theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Là cơ sở để nhà nước quản lý quản lý việc xây dựng, đất đai và môi trường.

- Tăng quỹ đất ở đồng thời góp phần thay đổi bộ mặt kinh tế - xã hội cho xã Phú Đình theo hướng văn minh, hiện đại.

- Xây dựng một khu dân cư nông thôn được kết nối hài hòa với các khu ở hiện có, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để các thành phần kinh tế đầu tư vào khu vực quy hoạch (sau khi Quy hoạch được duyệt).

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, nước, thoát nước VSMT, công trình công cộng...).

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là đồ án quy hoạch khu dân cư mới, được quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, có đầy đủ các tiêu chí về công trình công cộng, thương mại, công viên cây xanh...và các dạng nhà ở nông thôn mới, gắn kết sự phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các khu dân cư trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch với các khu vực lân cận.

4. Các chỉ tiêu kỹ thuật khu quy hoạch

4.1. Chức năng đất đai gồm: Đất ở; Đất công cộng(nhà văn hóa); Đất xây dựng các chức năng khác (Đất trường mầm non; thương mại dịch vụ); Đất di tích(Đài tưởng niệm các liệt sỹ); Đất cây xanh; Đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, bãi đỗ xe, đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác)

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất khu quy hoạch:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	38.864,0	38,41
2	Đất di tích (đài tưởng niệm liệt sỹ)	1.726,5	1,71
3	Đất xây dựng các chức năng khác	6.840,0	6,76
3.1	Đất trường mầm non	2.357,0	2,33
3.2	Đất thương mại, dịch vụ	4.483,0	4,43
4	Đất cây xanh, TDTT	9.518,0	9,41
5	Đất công cộng (nhà văn hóa)	792,5	0,78
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	43.452,5	42,94
6.1	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.188,0	2,16
6.2	Đất giao thông	41.264,5	40,78
Tổng		101.193,5	100,00

4.3 . Các chỉ tiêu kỹ thuật khu quy hoạch:

Chi tiết về chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đối với từng ô đất xây dựng gồm có: Mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng đối với từng công trình. Được xác định định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng theo đồ án, được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt này.

5. Định hướng tổ chức không gian, công trình kiến trúc.

5.1. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu quy hoạch được đầu nối thông với hệ thống trục giao thông chính của khu vực là: Tuyến đường Tỉnh ĐT 264B.

- 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.

- 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.

5.2. Định hướng công trình kiến trúc và vật thể kiến trúc:

- Các lô đất ở: Hình thức kiến trúc đồng bộ, thống nhất về khoảng lùi theo từng dãy phố với hình thức kiến trúc vùng miền.

- Các công trình công cộng, dịch vụ: Theo tính chất công trình để cùng thống nhất về màu sắc, vật liệu, hình thức cảnh quan đô thị.

- Vật thể kiến trúc khác: Hàng rào, các công trình tượng trang trí, phù điêu... sử dụng trong kiến trúc phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu loè loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

6. Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới là 41,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 30,0m (Lòng đường 15,0m; Vía hè $6,0m \times 2 = 12,0m$).

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m + 6,0m = 10,0m$).

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m \times 2 = 8,0m$).

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 13,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m + 2,0m = 6,0m$).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật – San nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc san nền: Đảm bảo thoát nước tự nhiên; Tuân thủ theo địa hình của các khu vực giáp ranh giữ lại theo hiện trạng, đảm bảo kết nối về giao thông hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư lân cận.

- Cao độ không chế san nền của khu vực quy hoạch cơ bản dựa vào định hướng san nền cao độ mặt đường Tỉnh ĐT 264B.

- Cao độ thiết kế: Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 116.40m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 110.80m; 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 công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực; Độ dốc các ô đất san nền = 0,30% - 3,30%, đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: Đảm bảo thoát nước tự chảy; hệ thống thoát nước mưa bố trí riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch căn bản vẫn tuân theo các lưu vực thoát nước tự nhiên và hướng dốc nền trong thiết kế san nền.

- Thiết kế hệ thống công hộp BxH1000 hoàn trả cho hệ thống mương thủy lợi của khu vực.

- Kết cấu công thoát nước sử dụng hệ thống công bản, tròn bê tông cốt thép và công hộp BTCT với khẩu độ công là: D300, D600, D800, hộp BxH1000.

- Dọc theo các tuyến công xây dựng các hố ga kiểm tra kết hợp thu nước của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 35 – 50m tùy theo độ dốc đáy công.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 370 m³/ng.đ.

- Nguồn nước hiện tại sẽ được đầu tư hệ thống đường ống cấp nước sạch tự chảy từ xóm Đồng Kèu. Trong tương lai sẽ đầu tư vào hệ thống đường ống cấp nước sạch chạy trên tuyến đường Tỉnh ĐT. 264B.

- Thiết kế mạng lưới đường ống:

+ 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 bằng hệ thống ống HDPE. PN14: 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 còn lại được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống trung bình tính từ nền hoàn thiện đến đỉnh ống là 0.7m đối với ống D110 và 0.5m đối với ống D63.

- 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 = 10l/s. Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa trụ và mép đường là 2,5m.

6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất điện: 1.073,45KVA.

- Nguồn cấp: Định hướng cấp nguồn 22KV từ lộ đường dây ký hiệu 472 xuất tuyến từ trạm trung gian 35/22KV Quán Vương hiện đi nổi trong ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Tuyến dây trung thế 22KV: Định hướng đầu nối và hoàn trả tuyến trung thế 22KV đi nổi.

- Trạm biến thế 22/0,4KV: Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 1013.91 KVA dự kiến xây dựng mới 02 trạm biến áp 22/0,4KV - 560KVA. Tổng công suất của 02 trạm = 1120,0KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Các trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

- 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.

- *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 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 40m.

6.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tổng nhu cầu điện thoại cố định thuê bao trong phạm vi khu vực lập quy hoạch là 450 số.

Xây dựng hệ thống cáp thông tin liên lạc từ tổng đài bưu điện Trung tâm huyện Định Hoá đến khu đất quy hoạch bao gồm các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, internet băng thông rộng.

Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được bố trí đi trong ống xoắn HDPE đi trong hào cáp dọc theo hành lang các tuyến giao thông chính trong toàn khu.

Hệ thống thông tin bưu điện cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định.

6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải: 224,48m³/ng.đ.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

+ Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án 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 hồ thu, tuyến cống BTCT D300 các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến khu xử lý có công suất 250 m³/ngày đêm bố trí tại các khu vực thuận lợi về độ dốc san nền.

+ Trạm xử lý nước thải, trạm bơm nước thải bố trí khoảng cách an toàn môi trường $\geq 15m$ và dải cây xanh cách ly $\geq 10m$ đảm bảo theo QCVN 01/2021/BXD.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Tổng khối lượng chất thải rắn cần phải thu gom xử lý là: 1,16 tấn/ng.đ.

CTR phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR đã được xác định theo quy hoạch quản lý CTR huyện Định Hóa.

7. Đánh giá môi trường chiến lược DMC:

- Xác định các vấn đề chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng các nguồn nước ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường như : Nước thải, chất thải rắn, khói bụi, tiếng ồn.. đánh giá theo từng mức độ tác động.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

- Quan trắc môi trường tại các điểm nhạy cảm.

8. Hạng mục các công trình trình dự kiến đầu tư xây dựng.

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.

III. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch : Ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 2. Căn cứ nội dung đồ án được phê duyệt, UBND xã Phú Đình phối hợp các phòng ban chức năng có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; Quản lý về xây dựng trong khu vực quy hoạch; Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND& UBND huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Kinh tế và Hạ tầng, Tài Nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Phú Đình và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Như điều 3;
- Lưu : VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Tú

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình,
huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 5772/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2023
của UBND huyện Định Hóa)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng phạm vi áp dụng, phân công quản lý.

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Định Hóa là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện thực hiện việc quản lý quy hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Phú Đình là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Quy định về ranh giới phạm vi quy hoạch.

1. Phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực quy hoạch thuộc địa phận xóm Trung Tâm, xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí giáp trường THCS xã Phú Đình và Trung tâm văn hóa xã, cách UBND xã Phú Đình khoảng 300m về phía Tây.

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện có xóm Trung Tâm và đường Tỉnh ĐT.264B
- Phía Nam: Giáp trường THCS xã Phú Đình và TTVH xã Phú Đình.
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp Đồng Phôi.
- Phía Tây: Giáp đường Tỉnh ĐT.264B

(Xem chi tiết tại phụ lục 01)

2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích lập quy hoạch: 101.193,5m².

Điều 3. Quy định cụ thể từng lô đất trong khu quy hoạch.

1. Vị trí ranh giới, chức năng, quy mô:

Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ ký hiệu, vị trí, ranh giới quy mô chức năng trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH03) trong đồ án được phê duyệt.

2. Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất.

Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH03) trong đồ án được phê duyệt.

3. Cốt xây dựng, cốt sàn.

- Đất ở:

+ Ký hiệu lô đất ONT-01 ÷ ONT-23.

+ Chức năng: Xây dựng nhà ở nông thôn.

+ Cốt xây dựng tối thiểu phải cao hơn cao độ vỉa hè 0,15m; chiều cao tầng 1 từ 3,6m; chiều cao các tầng khác từ 3 ÷ 3,9m.

- Đất công cộng:

+ Ký hiệu lô đất CC-01.

+ Chức năng: Xây dựng nhà văn hóa phục vụ sinh hoạt cộng đồng.

+ Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,15m; chiều cao tầng 1 \geq 3,9m; chiều cao các tầng khác 3 ÷ 3,9m.

- Đất di tích:

+ Ký hiệu lô đất DT-01.

+ Chức năng: Đài tưởng niệm các liệt sỹ, giữ nguyên vị trí hiện có, được quy hoạch mở rộng, cải tạo chỉnh trang. Cốt xây dựng phần mở rộng phải phù hợp với hiện trạng hiện có.

- Đất xây dựng các chức năng khác:

+ Ký hiệu lô đất MN-01; TM-01

+ Chức năng: Xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng dân cư như trường mầm non, công trình dịch vụ thương mại.

+ Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,15m; chiều cao tầng 1 từ 3,3m ÷ 3,9m; chiều cao các tầng khác từ 3 ÷ 3,9m.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao:

+ Ký hiệu lô đất CX-01÷CX-10;

+ Chức năng: Xây dựng các vườn hoa, công viên, khu thể dục thể thao, khu vực trồng cây xanh cảnh quan, khu vực trồng cây xanh tạo hành lang cách ly.

+ Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên là những công trình nhỏ, độc lập có không gian sân vườn xung quanh. Cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,15m.

- Đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Ký hiệu lô đất P-01; HKT-01÷HKT-08

+ Chức năng: Xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, bãi đỗ xe, taluy.

+ Đất xây dựng trạm xử lý nước thải cốt xây dựng tối thiểu cao hơn cao độ hè đường 0,15m. Chiều cao tầng 1 từ 3,3m ÷ 3,9m; chiều cao các tầng khác từ 3 ÷ 3,9m.

4. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng:

- Đối với công trình giáo dục: Phải đảm bảo các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo tiêu chuẩn ngành; hình thức kiến trúc hiện đại, bền vững thân thiện với môi trường; màu sắc công trình hài hòa, tránh các màu mạnh, sặc sỡ; không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện, có sân chơi, cây xanh, vườn hoa để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hòa với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng: Kiến trúc phải đảm bảo tính dân tộc kết hợp với kiến trúc hiện đại và phải hòa nhập với khung cảnh chung, khuyến khích các công trình mái dốc lợp ngói; kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng phù hợp với công năng sử dụng công trình; màu sắc công trình dùng gam màu sáng tỷ lệ phối kết sắc độ hợp lý tạo vẻ đẹp công trình; tổ chức không gian sân kết hợp với vườn, bồn hoa trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa; bao quanh khu đất xây dựng là hệ thống tường rào mềm, thoáng, đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình công cộng thương mại dịch vụ, dịch vụ: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, đường nét hình khối đơn giản phù hợp với tính chất và chức năng sử dụng công trình, sử dụng gam màu sáng; tường rào bao quanh khu đất xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn giao thông và tầm nhìn cho công trình.

- Đối với công trình nhà ở: Các dãy nhà xây dựng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng; duy trì nét kiến trúc truyền thống, khuyến khích sử dụng mái dốc, có các khoảng sân trước và sân sau. Tạo những khoảng trống lớn để bố trí các khu cây xanh, sân chơi phục vụ cho từng cụm nhà; màu sắc công trình: Sử dụng các màu sắc hài hòa với thiên nhiên như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt; khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như mái ngói, cửa gỗ; với các khu nhà theo phong cách hiện đại sử dụng cửa khung nhôm kính, mặt tường ốp gạch, đá. Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết hợp lý giữa sân vườn bên trong công trình và cảnh quan chung của khu vực; hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát phía trong; tường rào bao quanh công trình không được xây đặc cao quá 1,2m làm cản trở tầm nhìn.

Điều 4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Các lô đất trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH05) trong đồ án được phê duyệt.

2. Các yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới là 41,0m.
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 30,0m (Lòng đường 15,0m; Vía hè $6,0m \times 2 = 12,0m$).
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m + 6,0m = 10,0m$).
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m \times 2 = 8,0m$).
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 13,0m (Lòng đường 7,0m; Vía hè $4,0m + 2,0m = 6,0m$).

BẢNG TỔNG HỢP QUY MÔ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG GIAO THÔNG										
TT	Mặt cắt	Chiều dài	Quy mô					DIỆN TÍCH		
			Lộ giới (m)	Phân xe chạy (m)	Phân cách (m)	Vía hè trái (m)	Vía hè phải (m)	Mặt đường (m)	Phân cách (m)	Vía hè (m)
1	MC 2-2	90.95	30.0	15.0	3.0	6.0	6.0	1364.25	272.85	1091.40
2	MC 3-3	915.73	17.0	7.0	0,0	4.0	6.0	6410.11	0.00	9157.3
3	MC 4-4	1272.61	15.0	7.0	0.0	4.0	4.0	8908.27	0.00	10180.88
4	MC 5-5	336.79	13.0	7.0	0,0	4.0	2.0	2357.53	0.00	2020.74
TỔNG								19040.16	272.85	22450.32

- Bán kính bó vỉa tối thiểu là 8,0m, cạnh vát góc lô đất tối thiểu theo quy định về vát góc.

- Kết cấu áo đường toàn bộ các tuyến đường trong điểm dân cư được thiết kế theo định hướng khu đô thị là kết cấu áo đường cứng để tăng nguồn vật liệu sẵn có trong tỉnh bao gồm các lớp từ trên xuống:

- Bê tông nhựa chặt C12.5 dày 5cm.
- Lớp nhựa dính bám 0.5 kg/m².
- Bê tông nhựa chặt C19 dày 7 cm.
- Lớp nhựa thấm bám 1 kg/m².
- Cấp phối đá dăm loại I móng lớp trên dày 15 cm.
- Cấp phối đá dăm loại II móng lớp dưới dày 30 cm.
- Lớp đất nền đầm chặt K98 dày 50cm.
- Bó vỉa dùng bó vỉa vát bê tông mác 300 đúc sẵn có chiều dài 1m, các vị trí bó vỉa uốn cong bó vỉa có chiều dài 40 đến 50cm.
- Đan rãnh dùng bê tông cốt thép mác 300 đúc sẵn dạng lắp ghép bên cạnh bó vỉa và mặt đường.
- Bề mặt hè đường được lát gạch block hoặc Terrazzo toàn bộ trừ những phần diện tích do bó vỉa, bó hè chiếm chỗ và các hố trồng cây.
- Trên hè đường các tuyến đường hè có chiều rộng từ 3,0m trở lên bố trí trồng cây xanh. Các cây xanh được trồng có khoảng cách thiết kế có thể thay đổi từ 5m đến 10m để đảm bảo cho các công trình phía dưới.
- Hố trồng cây được dùng có kích thước 1,2x1,2m và lòng trong của hố là 1x1m.
- Cây được trồng là loại cây có chiều cao khi trưởng thành khoảng từ 6m đến 8m, rễ ăn sâu và các loại cây có hoa đẹp, ưu tiên trồng theo vị trí giữa ranh giới các lô đất.

3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật. (*hệ thống công trình giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin, hệ thống thu gom phân loại xử lý chất thải rắn*) tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 5. Quy định về bảo tồn, tôn tạo cải tạo và chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Đối với di tích đài tưởng niệm liệt sỹ cần tiếp tục bảo tồn, tôn tạo các công trình có giá trị lịch sử; cần được quản lý và bảo vệ tốt theo quy định.

Điều 6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường.

- Thường xuyên kiểm tra đường ống, hệ thống thu gom xử lý nước thải; kịp thời phát hiện các sự cố để sửa chữa nhằm đảm bảo tính hiệu quả của hệ thống, không gây ô nhiễm phụ tải môi trường không khí (mùi, nước thải rò rỉ...)

- Lập sổ theo dõi tình hình thu gom, xử lý rác thải, nước thải.

- Có bộ phận chuyên trách về môi trường có nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra các hoạt động của dự án có liên quan tới vấn đề môi trường. Khi phát hiện các hoạt động của dự án có tác động xấu đến môi trường hoặc xảy ra các sự cố về môi trường, phải báo cáo với chủ đầu tư biết để kịp thời giải quyết và xử lý.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai các cấp căn cứ quy hoạch được duyệt và quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 8. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản trong quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quy định quản lý theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Phú Đình, huyện Định Hóa được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND huyện Định Hóa;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Định Hóa;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Định Hóa;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Định Hóa;
- UBND xã Phú Đình huyện Định Hóa./.