

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: *2385* /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày *11* tháng 9 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân,  
nhà ở xã hội, phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên**

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND TỈNH THÁI NGUYÊN	
CY	Số: <i>4600</i>
ĐẾN	Ngày: <i>22</i> tháng <i>9</i> năm <i>2015</i>
	Chuyến:

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2010/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc quy định về công tác quản lý dự án đầu tư và xây dựng, quản lý đấu thầu sử dụng vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Công văn số 432/UBND-TH ngày 25/02/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương cho thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên của Công ty TNHH MTV Đầu tư Bình Minh Phát;

Căn cứ Quyết định số 2259/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Đầu tư Bình Minh Phát tại Tờ trình số 81/TTr-BMP ngày 20/8/2015; của UBND thành phố Thái Nguyên tại Công văn số 949/UBND-QLĐT ngày 10/9/2015; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1402/TTr-SXD ngày 08/9/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên, như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên.

**2. Địa điểm quy hoạch:** Phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên.

**3. Ranh giới nghiên cứu:**

- Phía Đông: Giáp hành lang đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có và đất nông nghiệp.

#### 4. Quy mô nghiên cứu:

Quy mô dân số khoảng: 1.440 người; Diện tích nghiên cứu: 113.000m<sup>2</sup>.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ	7.809,0	6,9
2	Đất thương mại (chợ)	4.457,0	3,9
3	Đất nhà ở công nhân	12.511,0	11,1
4	Đất nhà ở xã hội	12.115,0	10,7
5	Đất trường học	4.069,0	3,6
6	Đất thể dục thể thao	1.932,0	1,7
7	Đất cây xanh	11.407,0	10,1
8	Mặt nước	2.697,0	2,4
9	Nhà xưởng	16.237,0	14,4
10	Đất giao thông, khoảng trống	36.826,0	32,6
11	Bãi đỗ xe	2.272,0	2,0
12	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	668,0	0,6
*	<b>Tổng</b>	<b>113.000,0</b>	<b>100,0</b>

#### 6. Phân khu chức năng:

##### 6.1. Phân khu chức năng:

Khu vực nghiên cứu được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Nhà dịch vụ, hàng thương mại, chợ phục vụ công nhân, nhân dân.
- Khu ở công nhân cho thuê, nhà ở xã hội.
- Dịch vụ thể thao, trường mầm non.
- Bãi để xe, trạm điện, trạm xử lý nước thải, tập kết rác thải.

##### 6.2. Bố cục quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Các khu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội bố trí dàn đều các khu vực phía Bắc và phía Đông khu quy hoạch.

- Khu vườn hoa cây xanh, hồ nước cảnh quan của khu vực quy hoạch được bố trí tại vị trí trung tâm của khu. Kết hợp với cây xanh trong khuôn viên mỗi công trình tạo nên cảnh quan tự nhiên cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Khu vực các công trình dịch vụ, thương mại bố trí liên hoàn tại cửa ngõ vào trung tâm khu quy hoạch, có gắn kết không gian với vườn hoa tạo mỹ quan đô thị và hiệu quả kinh doanh của các công trình này.

- Công trình nhà xưởng bố trí tập trung về một khu vực, bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh nhằm hạn chế ảnh hưởng mỹ quan và môi trường với khu lân cận.

### 6.3. Chi tiết hạng mục công trình xây dựng của dự án:

TT	Loại công trình	Số lượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn 1 nhà (m <sup>2</sup> )	Tầng cao
1	Công trình dịch vụ				
-	Trung tâm thương mại	1	1.687	25.305	15
-	Trung tâm thương mại	1	400	1.200	3,0
-	Cửa hàng ăn uống, giải khát	1	600	3.000	5,0
2	Công trình thương mại (chợ)	1	1.550	1.550	1,0
3	Công trình nhà ở công nhân	7	2.878	14.390	5,0
4	Công trình nhà ở xã hội	4	6.358	31.790	5,0
5	Công trình trường học				
-	Nhà hiệu bộ	1	560	1.120	2,0
-	Nhà lớp học	1	1.050	2.100	2,0
6	Công trình thể dục thể thao	1	Tiêu chuẩn sân tennis		
7	Nhà xưởng	2	1.525	1.525	1,0
8	Bãi đỗ xe		2.272	-	-
9	Công trình hạ tầng kỹ thuật		Xây dựng đồng bộ		

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

TT	Hạng mục	Chiều dài (m)	Kích thước hình học mặt cắt ngang				
			Mặt đường (m)	Dải phân cách	Via hè (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
1	Mặt cắt 1 - 1	553	15	0	6x2	27	5
2	Mặt cắt 2 - 2	110	2x5	6	4x2	24	5
3	Mặt cắt 3 - 3	554	10,5	0	4,5x2	19,5	5
4	Mặt cắt 4 - 4	971	7	0	4x2	15	5
5	Bãi đỗ xe		2.272m <sup>2</sup>				

### 7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Nguyên tắc thiết kế:

\* Nguyên tắc thiết kế san nền:

- Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống kênh mương tưới tiêu thủy lợi hiện có.

- Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng. Cốt san nền phải đồng bộ với các khu vực xung quanh, các khu dân cư và tuyến đường giao thông hiện có.

- Không làm xấu đi điều kiện địa chất công trình và địa chất thủy văn.

\* Nguyên tắc thiết kế hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và phải tính toán không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh, các khu dân cư hiện có khi khu quy hoạch mới được hình thành trong tương lai.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế theo định hướng san nền và hướng dốc địa hình tự nhiên.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy  $i_{min} \geq 1/d$ . Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

\* Quy hoạch san nền:

- Cao độ không chế san nền của khu vực bám theo cốt của trục đường liên xã nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch, kết hợp với cốt nền địa hình tự nhiên đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực lập quy hoạch và các khu dân cư hiện có.

- Nhìn chung khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối phức tạp, có ruộng trũng xen kẽ với đồi cao, nơi cao nhất có cao độ là 46.00 và nơi thấp nhất có cao độ là 27.81, hướng thoát nước chính của địa hình là hướng Tây Nam - Đông Bắc. Vì vậy để thiết kế san nền tạo ra một bề mặt địa hình thuận lợi cho xây dựng công trình, đảm bảo thoát nước nhanh và giao thông được an toàn, thuận tiện thì giải pháp san nền là đào đất đồi cao để đắp cho toàn bộ khu vực ruộng trũng trong khu vực lập quy hoạch.

- Hướng dốc san nền thiết kế theo từng ô đất quy hoạch, hướng dốc chính thoát nước mưa dựa theo hướng dốc thoát nước hiện trạng, dốc từ Tây Nam sang Đông Bắc khu vực nghiên cứu quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: 40.00; cao độ thiết kế thấp nhất: 34.60.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là  $i_d = 0,17\% - 2,10\%$ , đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là  $i_n = 2\%$ .

- Cao độ nền các lô đất xây dựng được thiết kế đảm bảo độ dốc và có cao độ cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,15 - 0,35m.

\* Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực quy hoạch được tập trung vào các cửa thu, hàm ếch qua hệ thống hố ga thu nước trực tiếp, sau đó đổ vào các đường cống thoát nước B600, B800 và D800, rồi xả ra hồ điều hòa thuộc phía Đông

của khu vực lập quy hoạch thông qua 2 cửa xả. Nước mưa sau đó được chứa trong hồ điều hòa, khi mực nước trong hồ dâng lên cao độ 33.40, nước sẽ được dẫn chảy xả theo đường cống D1000 thoát ra cửa xả bên ngoài khu vực lập quy hoạch đã được đầu nối với mương thoát nước hiện trạng. Kết cấu cống thoát nước sử dụng bao gồm cống bản B600, B800, cống bản ngang đường chịu lực xây đá hộc B600, B800, cống tròn BTCT D800, D1000.

- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga thu nước và hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách trung bình giữa các hố ga từ 30m đến 45m tùy theo độ dốc đáy cống.

### **7.3. Quy hoạch cấp nước:**

#### **a) Giải pháp cấp nước:**

- Hiện tại xung quanh khu vực lập quy hoạch không có đường ống cấp nước sạch hiện trạng nào đi qua. Do vậy để đảm bảo cung cấp đầy đủ nhu cầu dùng nước sạch trong khu vực lập quy hoạch đề xuất xây dựng 1 trạm xử lý nước sạch công suất 340m<sup>3</sup>/ng.đ đặt tại phía Tây của khu vực nghiên cứu, có cao độ nền xây dựng là 37.80.

- Nguồn nước được lấy tại các giếng khoan trong khu vực lập quy hoạch sau đó được bơm chuyển lên trạm xử lý nước sạch. Vị trí cụ thể các giếng khoan sẽ được xác định qua các bước khảo sát địa chất có trong nội dung của hồ sơ thiết kế kỹ thuật của dự án.

#### **b) Mạng lưới đường ống cấp nước:**

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới cụt chạy dọc theo trục đường giao thông chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống phân phối được đầu nối với hệ thống các đường ống truyền dẫn đã có, phân phối nước vào đến các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch.

- Chọn ống truyền tải dùng ống nhựa UPVC - PN10: d110 và ống nước phân phối dùng ống nhựa UPVC - PN10: d63.

#### **c) Hệ thống cấp nước cứu hoả:**

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. số đám cháy đồng thời trong khu vực tính toán 01 đám cháy, lưu lượng cấp nước chữa cháy tính cho 01 đám cháy là 15 l/s, thời gian dập tắt đám cháy là 3h. trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hoả đặt nổi ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ tối đa là 150m.

### **7.4. Quy hoạch cấp điện:**

- Lưới phân phối 22KV: Đường dây trung thế 22KV chạy từ trạm biến áp hiện có, cách khu vực lập quy hoạch về phía Tây một khoảng là 500m. Với công suất yêu cầu từ lưới = 1456 KVA dự kiến xây dựng 3 trạm biến áp 22/0,4 KV-560KVA đủ đảm bảo cấp điện cho khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà xưởng, khu thương mại, dịch vụ, các công trình công cộng và hệ thống chiếu sáng đường.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4KV được tổ chức theo hình tia, 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 dọc theo đường giao thông quy hoạch.

- Lưới chiếu sáng đường: cáp điện chiếu sáng cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC đi ngầm trong hào cáp. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn natri cao áp 250W đặt hai bên hè 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 30-35m.

#### **7.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện thành phố Thái Nguyên. Các tuyến cáp thông tin sẽ được bố trí chạy trong hào kỹ thuật và đến tủ cáp đặt trên vỉa hè giao thông.

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

#### **7.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải:

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

+ Nước thải từ các công trình dùng nước, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến rãnh được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính, tập trung về cụm bể xử lý nước thải chung của toàn khu.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải:

+ Dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống D300mm.

+ Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m khi ở trên vỉa hè và 0,7m khi cống đi ngang đường tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

+ Chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

+ Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống nước thải, vị trí công trình xây dựng, nhưng tối đa không quá 50m, để thuận tiện cho quá trình bảo trì, bảo dưỡng đường cống thoát nước thải trong quá trình sử dụng.

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp. Cấp thứ nhất tại các công trình, nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng đúng quy cách. Cấp thứ hai, nước thải được xử lý tập trung tại cụm bể xử lý đạt TCVN 6772 : 2000 trước khi xả môi trường.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một vị trí xác định của từng lô đất, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu chức năng. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của khu vực.


**Điều 2.** Công ty TNHH MTV Đầu tư Bình Minh Phát phối hợp với UBND thành phố Thái Nguyên và các cơ quan, đơn vị liên quan để tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành.

**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, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên; Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên, Công ty TNHH MTV Đầu tư Bình Minh Phát và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
  - LĐVP: đ/c Linh;
  - Lưu: VT, QHXD, TH.Trường
- huynq.003.10/15bản *á*

**CHỦ TỊCH**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'DNL 06', is written over a faint circular official stamp. A long horizontal line extends from the end of the signature across the page.

**Dương Ngọc Long**