

Số: 13996/QĐ-UBND

TP. Thái Nguyên, ngày 26 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết
Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 1)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; Số 222/QĐ-TTg, ngày 14/3/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của 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; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: Số 3237/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030; Số 924/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của UBND tỉnh Thái nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3239/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 1);

Căn cứ Văn bản số 3515/SXD-QHKT ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc có ý kiến thống nhất về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 1);

Căn cứ Thông báo số 2726-TB/TU ngày 24/12/2024 của Thường trực Thành ủy Thái Nguyên về đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 1);

Xét đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư VCI tại Tờ trình 135/TTr-Cty ngày 16/12/2024; của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 3381/TTr-QLĐT ngày 19/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên quy hoạch

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 1).

2. Địa điểm

Xã Huống Thượng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

3.1. Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện có thuộc xóm Huống Trung, xã Huống Thượng;

+ Phía Nam: Giáp dự án Khu đô thị số 1 xã Huống Thượng, Trường THCS Huống Thượng và khu dân cư hiện có thuộc xóm Trám, xã Huống Thượng;

+ Phía Đông: Giáp tuyến đường Huống Thượng - Chùa Hang;

+ Phía Tây: Giáp dự án Khu đô thị mới Linh Sơn - Huống Thượng (Khu số 2).

3.2 Diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch: 745.491,7 m², trong đó:

+ Diện tích đất lập quy hoạch để thực hiện dự án: 718.364,7 m²;

+ Diện tích đất khớp nối ngoài dự án trong phạm vi nghiên cứu: 27.127,0 m².

3.3 Tính chất: Là khu đô thị hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trên địa bàn và các khu vực lân cận.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Dân số: Khoảng 4.100 người (2 người/hộ).

- Đất nhà ở liền kề: 54 m²/người.

- Đất nhà ở biệt thự: 90 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 28,8 m²/người.

- Đất trường mầm non: 19,4 m²/cháu.

- Đất trường tiểu học: 10,6 m²/học sinh.

- Giao thông tối thiểu 1 làn xe chạy: 3,0 m.
- Cấp nước sinh hoạt: 150 l/người/ngđ.
- Cấp điện sinh hoạt: 700 W/người.
- Chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngđ.

- Hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành.

5. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Nhóm chức năng sử dụng đất/ loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất lập quy hoạch để thực hiện dự án	718.364,7	100,00
1	Đất nhà ở	236.202,0	32,88
1.1	Đất nhà ở liền kề	72.703,0	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	109.999,4	
b	Đất nhà ở biệt thự	82.719,2	
a	Đất nhà ở biệt thự (dự kiến tái định cư)	27.280,2	
1.3	Đất nhà chung cư	53.499,6	
a	Đất nhà chung cư	11.601,3	
b	Đất nhà chung cư (nhà ở xã hội)	41.898,3	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	196.220,9	27,31
2.1	Đất văn hóa	11.788,2	
2.2	Đất giáo dục	6.832,6	
2.3	Đất y tế	2.809,2	
2.4	Đất thương mại	56.378,1	
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	118.412,8	
3	Hồ, ao, đầm	80.037,4	11,14
4	Đất di tích	1.090,4	0,15
5	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	2.479,2	0,35
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.852,5	0,40
7	Đất bãi đỗ xe	17.171,1	2,39
8	Đường giao thông	182.311,2	25,38
B	Diện tích đất khớp nối ngoài dự án trong phạm vi nghiên cứu	27.127,0	
	Tổng cộng	745.491,7	

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà ở liền kề: Tối đa 90%.

+ Nhà ở biệt thự: Tối đa 70%.

+ Nhà chung cư: Tối đa 50%.

+ Công trình thương mại: Tối đa 40%.

+ Công trình văn hóa, giáo dục, y tế: Tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở liền kề: 3 ÷ 5 tầng.

+ Nhà ở biệt thự: 2 ÷ 3 tầng.

+ Nhà chung cư: 3 ÷ 7 tầng.

+ Công trình thương mại: 3 ÷ 18 tầng.

+ Công trình văn hóa, giáo dục: 1 ÷ 5 tầng.

+ Công trình y tế: 3 ÷ 9 tầng.

(Lưu ý: Ngoài việc đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên, các thửa đất phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn hiện hành).

6.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Hướng tiếp cận khu đô thị: Phía Đông từ tuyến đường Huống Thượng - Chùa Hang; phía Tây từ tuyến đường được xác định theo quy hoạch phân khu lộ giới 37m; Phía Nam từ tuyến đường quy hoạch lộ giới 20,5m thuộc dự án Khu đô thị số 1 xã Huống Thượng và tuyến đường được xác định theo quy hoạch phân khu lộ giới 27m đi qua Trường tiểu học Huống Thượng; phía Bắc từ tuyến đường được xác định theo quy hoạch phân khu lộ giới 20,5m đi qua hồ Huống Trung. Từ các hướng tiếp cận trên bố trí các tuyến đường giao thông để phân chia thành các lô đất có các chức năng khác nhau theo dạng ô bàn cờ trên cơ sở tuân thủ quy hoạch cấp trên.

- Tại trung tâm khu vực dọc theo hướng từ Bắc Nam, từ Tây sang Đông quy hoạch hệ thống cây xanh mặt nước kết hợp sân chơi và sân tập luyện, tạo các khoảng không gian mở và đóng cùng với công trình thương mại cao tầng phía Tây Bắc là khu vực điểm nhấn chính của khu đô thị.

- Các công trình nhà ở (nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội) được phân bố đều khắp và bố trí hướng về khu vực trung tâm của khu quy hoạch. Các công trình hạ tầng xã hội (văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại), hạ tầng kỹ thuật được bố trí phù hợp về số lượng, quy mô, vị trí, đảm bảo bán kính phục vụ.

6.3. Giải pháp thiết kế đô thị:

Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, mái công trình, ban công, bậc thềm, màu sắc, vật liệu trang trí.... đã được xác định trong đồ án quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án và các quy định hiện hành của pháp luật.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông:

- Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới 48m (lòng đường 30m; dải phân cách 3m; hè đường 15m).
- Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới 37m (lòng đường 22m; dải phân cách 3m; hè đường 12m).
- Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới 36m (lòng đường 22m; dải phân cách 3m; hè đường 11m).
- Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 27m (lòng đường 15m; dải phân cách 2m; hè đường 10m).
- Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 25m (lòng đường 15m; hè đường 10m).
- Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 24m (lòng đường 18m; hè đường 6m).
- Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 20,5m (lòng đường 10,5m; hè đường 10m).
- Mặt cắt 8 - 8: Lộ giới 16m (lòng đường 7m; hè đường 9m).
- Mặt cắt 9A - 9A: Lộ giới 13m (lòng đường 7m; hè đường 6m).
- Mặt cắt 9B - 9B: Lộ giới 13m (lòng đường 6m; hè đường 2,5m; 4,5m).

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - San nền và thoát nước mưa:

a. Quy hoạch san nền:

- Cao độ san nền thiết kế đảm bảo hài hòa, phù hợp với cao độ nền khu vực dân cư hiện hữu, dự án Khu đô thị số 1 xã Huống Thượng, tuyến đường Huống Thượng - Chùa Hang. Các lô đất xây dựng có cao độ nền thiết kế lớn hơn cao độ các tuyến đường xung quanh từ 0,1m ÷ 0,2m, độ dốc nền đảm bảo thoát nước ra hệ thống thoát nước chung. Cao độ san nền thiết kế cao nhất là +29m và thấp nhất là +24,8m.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Đảm bảo thoát nước mưa tự chảy; thoát nước bám theo địa hình tự nhiên.
- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.
- Kết cấu: Dùng cống tròn bê tông cốt thép và cống hộp bê tông cốt thép.
- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được thiết kế thành các lưu vực thoát nước nhỏ, nước mưa thoát dần ra các trục đường vào hệ thống cống thoát nước mưa của khu quy hoạch chảy theo các lưu vực thoát nước và thoát ra sông Cầu, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước Đông Nam - Tây Bắc, nước mưa thoát về hồ cảnh quan ở phía Tây Bắc theo quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước Tây sang Đông, nước mưa thoát về hồ cảnh quan ở trung tâm khu vực quy hoạch.

+ Lưu vực 3: Hướng thoát nước Đông Nam - Tây Bắc, nước mưa thoát về hồ cảnh quan ở trung tâm khu vực quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $1.722 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước: Lấy từ đường ống cấp nước D200 của nhà máy nước Túc Duyên nằm phía Nam khu vực (giáp cầu Huống Thượng).

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo sơ đồ mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt sử dụng sử dụng ống nhựa HDPE, chạy dọc theo trục đường giao thông của khu quy hoạch và các tuyến ống nhánh phân phối nước sạch tới các hộ tiêu thụ nước.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt, trên các tuyến ống cấp nước có đường kính D110. Các họng 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.

7.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch: Giai đoạn đầu lấy từ TBA Huống Trung 2 được cấp từ trạm 110 kV Thịnh Đán. Giai đoạn sau khu vực quy hoạch được cấp điện từ trạm 110 kV Thịnh Đán và trạm 110 kV Gia Sàng.

- Tổng công suất phụ tải của khu quy hoạch: 9.103 KVA. Với tổng công suất trên, dự kiến xây mới 13 trạm biến áp đảm bảo cấp điện cho khu vực quy hoạch. Các trạm biến áp dùng loại trạm kios kiểu kín.

- Tuyến dây trung thế 22KV, lưới 0,4KV và lưới chiếu sáng: Thiết kế đi ngầm.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng, đặt hai bên hè đường đối với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $\geq 10,5\text{m}$ và đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường $< 10,5\text{m}$, khoảng cách đèn trung bình là $30\text{m} \div 35\text{m}$.

7.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của các nhà mạng (Viettel, VNPT, FPT...). Bố trí các tuyến cáp đi ngầm cùng với hệ thống cấp điện.

- 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 cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

7.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: $1.356 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực được xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch. Nước thải được thu gom bằng các cống tròn bê tông cốt thép đặt dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch trước khi đưa về các trạm xử lý nước thải được xác định ở quy hoạch phân khu và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

8. Quy hoạch quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: 5,33 tấn/ngày.

- Giải pháp thu gom, xử lý: Rác thải sinh hoạt được phân loại ngay tại nguồn theo quy định của khu đô thị, sau đó được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

9. Giải pháp tổ chức tái định cư

Các trường hợp đủ điều kiện và có nhu cầu sẽ được xem xét bố trí tái định cư trong khu vực dự án theo quy định của pháp luật.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, tiếng ồn và môi trường sinh thái theo quy định trong quá trình đầu tư xây dựng và trong suốt quá trình khai thác, vận hành dự án thuộc khu quy hoạch.

11. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Các hạng mục ưu tiên đầu tư gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, môi trường...); các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (cây xanh sử dụng công cộng, trường học, nhà văn hóa...).

- Nguồn lực thực hiện: Vốn của chủ đầu tư dự án và các nguồn hợp pháp khác.

12. Danh mục các công trình xây dựng trong khu quy hoạch

Thực hiện theo kế hoạch của Chủ đầu tư dự án trên cơ sở tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Công ty cổ phần đầu tư VCI (chủ đầu tư dự án): Cung cấp hồ sơ và phối hợp với UBND xã Huống Thượng công bố công khai đồ án quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa; triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng HĐND và UBND thành phố: Đăng tải công khai đồ án quy hoạch trên Cổng thông tin điện tử thành phố.

- UBND xã Huống Thượng: Niêm yết công khai hồ sơ đồ án quy hoạch tại trụ sở UBND xã, thông báo đến các tổ chức, cá nhân có liên quan để biết, thực hiện; quản lý việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND xã Huống Thượng, đại diện theo pháp luật Công ty cổ phần đầu tư VCI và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Lãnh đạo UBND thành phố;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, QLĐT.

Tec

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Đức Giang