

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Số: 3478/QĐ-UBND

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

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 12 năm 2009

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND TP. THÁI NGUYÊN

**C.V
ĐẾN**

Số: 94
Ngày: 5 tháng 1 năm 2010
Chuyên: Kiến trúc

QUYẾT ĐỊNH

**phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 278/2005/QĐ-UBND ngày 02/11/2005 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đến năm 2020;

Căn cứ thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 5192/QĐ-UB ngày 30/12/2001 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm phía Đông thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3514/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1241/SXD-QHXD ngày 21/12/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên do Công ty Tư vấn Kiến trúc Thái Nguyên lập tháng 10 năm 2009 như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Quy mô, Ranh giới lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch là: 98,83 ha.

- Quy mô dân số: 7.000 người, đến năm 2015 khoảng 9.000 người.

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Sông Cầu.

+ Phía Nam: Giáp đường Phan Đình Phùng.

+ Phía Đông: Giáp đường Phùng Chí Kiên, đường vào Khu dân cư công Nhà máy Nước thành phố Thái Nguyên.

+ Phía Tây: Giáp đường CMT8 và đường Bắc Kạn.

4. Tính chất: Là phường trung tâm thành phố được quy hoạch đồng bộ về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của nhân dân trong phường Trưng Vương và toàn thành phố Thái Nguyên, ngoài ra tại đây còn là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá, thể dục thể thao của thành phố. Trong khu vực quy hoạch đã tập trung nhiều trụ sở các cơ quan Đảng, Cơ quan chính quyền phục vụ cho công tác chỉ đạo, điều hành mọi hoạt động Kinh tế xã hội của thành phố. Việc thu hút đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ có quy mô lớn đã và đang tạo ra một khu trung tâm mua bán sầm uất, năng động.

5. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất đai và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Phân khu chức năng: Khu vực quy hoạch gồm các khu chức năng sau:

+ Khu xây dựng các công trình hành chính- chính trị.

+ Khu xây dựng các công trình dịch vụ thương mại;

+ Khu xây dựng các công trình văn hoá, di tích, tôn giáo;

+ Khu xây dựng nhà ở;

+ Khu xây dựng các công trình T.D.T.T, công viên cây xanh, mặt nước.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng các công trình công cộng	12,94	13,09
2	Đất xây dựng cơ quan hành chính	17,13	17,33
3	Đất trường học	0,99	1,0
4	Đất di tích lịch sử, tôn giáo	1,59	1,61
5	Đất ở	18,09	18,31
6	Đất xây dựng công viên cây xanh T.D.T.T	9,46	9,57
7	Đất cây xanh cảnh quan	2,86	2,83
8	Đất mặt nước	4,88	4,94
9	Đất đường giao thông, bãi để xe, quảng trường	30,89	31,32
	Tổng	98,83	100

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:

+ Các công trình cơ quan, hành chính: 35-55%;

+ Các công trình thương mại dịch vụ: 65-75%;

+ Các công trình công cộng phục vụ khu ở: 35-45%;

- + Nhà ở chia lô liền kề, cải tạo chỉnh trang : 85-100%.
- Tầng cao trung bình:
- + Các công trình cơ quan, hành chính: 3-9 tầng;
- + Các công trình Thương mại dịch vụ 5-21 tầng
- + Các công trình công cộng phục vụ khu ở: 1- 2 tầng;
- + Nhà ở chia lô liền kề: 3-5 tầng.

5.4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Lấy trục đường Đội Cấn (lộ giới 66m) làm trục trung tâm về giao thông, kiến trúc, cảnh quan, từ đó các trục đường chính như đường Hùng Vương, đường CMT8, đường Bắc Kạn, đường Bến Tượng, Bến Oánh, Phan Đình Phùng đều nối với trục trung tâm tạo ra không gian mở (nút, tuyến) cho toàn khu vực quy hoạch, kết hợp với quảng trường, đài phun nước, dải phân cách, thảm cỏ, các không gian sinh hoạt cộng đồng trong khuôn viên một số công trình như bảo tàng, nhà thi đấu, nhà hội nghị, rạp chiếu bóng, cung thiếu nhi, chợ Thái... tạo ra không gian đô thị trọng tâm cho toàn khu vực. Từ các không gian đó phát triển các hạng mục công trình kiến trúc cao tầng hiện đại tại khu vực thương mại, các công trình công cộng bề thế liên hoàn tại khu vực cơ quan, công sở, kết hợp với cảnh quan tự nhiên như sông Cầu và cảnh quan nhân tạo (vườn hoa, đài phun nước, đài tưởng niệm) làm lên không gian đô thị khang trang hiện đại.

- Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc nhà ở liền kề theo xu hướng hiện đại, nhất quán, đồng bộ, giàu văn hoá tập quán địa phương vùng miền, trong đó quy định cốt nền, chiều cao tầng một, mái, ban công.v.v.

- Bố trí, phân bố các công trình tiện ích xã hội như trạm đón xe buýt, trạm ATM, nhà vệ sinh công cộng, thùng rác.v.v có hệ thống, thuận tiện. Tổ chức các khu vực lắp dựng tranh hoành tráng, panô cổ cộng, panô quảng cáo cỡ lớn.v.v

- Ngoài việc quy hoạch cảnh quan trong khuôn viên mỗi công trình còn quy hoạch các nhóm cảnh quan đường phố, nhóm cảnh quan trong công viên góp phần nâng cao mỹ quan đô thị.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường Đội Cấn: Mặt cắt 1-1
 - * Chỉ giới đường đỏ: 66m;
 - * Lòng đường: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$;
 - * Vĩa hè: $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$.
 - * Dải phân cách: 25,5m
- Đường Bắc Kạn, đường CMT8: Mặt cắt 2-2
 - * Chỉ giới đường đỏ: 36m;
 - * Lòng đường: $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$;
 - * Vĩa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;
 - * Dải phân cách: 1,5m.
- Đường Hùng Vương: Mặt cắt 3-3

- * Chỉ giới đường đỏ: 32,5m;
- * Lòng đường: $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$;
- * Vĩa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.
- * Dải phân cách: 2,5m
- Đường Nha Trang: Mặt cắt 4-4
- * Chỉ giới đường đỏ: 26,0m;
- * Lòng đường: 11,0m;
- * Vĩa hè: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$.
- Đường Phan Đình Phùng: Mặt cắt 5-5
- * Chỉ giới đường đỏ: 25,5m;
- * Lòng đường: 15,0m;
- * Vĩa hè: $2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$.
- Đường Bến Tượng:
- + Mặt cắt 6-6:
- * Chỉ giới đường đỏ: 25,m;
- * Lòng đường: $2 \times 7 = 14\text{m}$;
- * Vĩa hè: $2 \times 4,5 = 9\text{m}$;
- * Dải phân cách: 2m
- + Mặt cắt 6'-6':
- * Chỉ giới đường đỏ: 22,5m;
- * Lòng đường: 10,5m;
- * Vĩa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;
- Đường Nguyễn Du, đường Phùng Chí Kiên, đường Bến Oánh: Mặt cắt 7-7
- * Chỉ giới đường đỏ: 22,5m;
- * Lòng đường: 10,5m;
- * Vĩa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.
- Phố Cột cờ: Mặt cắt 8-8:
- * Chỉ giới đường đỏ: 16m;
- * Lòng đường: 7,5m;
- * Vĩa hè: $2 \times 4,25\text{m} = 8,5\text{m}$.
- Đường quy hoạch ứng với mặt cắt 9-9 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 19,5m;
- + Lòng đường: 10,5m;
- + Vĩa hè: $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$.
- Đường quy hoạch ứng với mặt cắt 10-10 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 14,5m;
- + Lòng đường: 7,5m;
- + Vĩa hè: $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$.
- Đường quy hoạch ứng với mặt cắt 11-11 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 13,5m;
- + Lòng đường: 7,5m;

- + Vía hè: $2 \times 3,0\text{m} = 6\text{m}$.
- Đường quy hoạch ứng với mặt cắt 12-12 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 12m;
- + Lòng đường: 6m;
- + Vía hè: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$.
- Đường nội bộ ứng với mặt cắt 13-13 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 10,5m;
- + Lòng đường: 6m;
- + Vía hè: $2 \times 2,25\text{m} = 4,5\text{m}$.
- Đường nội bộ ứng với mặt cắt 14-14 có quy mô:
- + Chỉ giới đường đỏ: 9,5m;
- + Lòng đường: 5,5m;
- + Vía hè: $2 \times 2 = 4\text{m}$.

6.2. Quy hoạch san nền:

- Trong khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, nền đất ổn định qua nhiều thời kỳ. Vì vậy chọn giải pháp quy hoạch san nền cục bộ đối với một số khu vực có địa hình trũng để tạo điều kiện thuận lợi xây dựng và thoát nước mưa.

6.3. Quy hoạch Cấp nước

a) Cấp nước sinh hoạt:

*** Tiêu chuẩn cấp nước:**

- Nước sinh hoạt: $Q_{sh} = 120 \text{ l/ng.ngđ}$;
- Nước phục vụ công cộng: $Q_{cc} = 10\% Q_{sh}$;
- Nước dự phòng rò rỉ: $Q_{tt} = 25\% (Q_{sh} + Q_{cc})$;
- Nước phòng cháy chữa cháy: $q = 15 \text{ l/s}$ cho một đám cháy.

*** Nguồn nước:**

- Dùng nguồn nước từ Nhà máy nước thành phố Thái Nguyên đảm bảo tiêu chuẩn sinh hoạt, đủ áp lực cho nhu cầu dùng nước toàn bộ khu quy hoạch.

*** Mạng lưới đường ống cấp nước:**

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo sơ đồ mạng vòng kết hợp với mạng cụt, sau đó phân phối nước tới các khu vực tiêu thụ bằng hệ thống đường ống nhánh;

- Trên cơ sở hệ thống cấp nước hiện có bổ sung thêm các tuyến ống D100, D63 cấp cho các khu vực cải tạo, khu vực phát triển mới;

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy, cấp nước tưới cây, rửa đường:

Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt trên hệ thống đường cấp nước có đường kính $\varnothing \geq 100$, đặt gần ngã 3 ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách các trụ cứu hỏa 150m.

6.4. Quy hoạch cấp điện

*** Chỉ tiêu cấp điện**

- Điện sinh hoạt:

- + Khu nhà ở thấp tầng: 2kw/hộ;

- + Khu nhà ở liên kề: 3kw/hộ;
 - + Khu chung cư cao tầng: 4kw/hộ;
 - + Khu nhà ở biệt thự: 5kw/hộ;
 - + Văn phòng: 25w/1m²sàn;
 - + Trường học, nhà trẻ, mẫu giáo: 25w/1m²sàn;
 - + Chợ, siêu thị, dịch vụ: 25w/1m²sàn;
 - + Khối khám chữa bệnh: 25w/1m²sàn;
 - + Rạp hát, rạp chiếu bóng: 25w/1m²sàn;
 - Điện chiếu sáng đường: Độ rọi tối thiểu $\geq 0,5\text{Lux}$
- Tổng công suất yêu cầu đến năm 2020 là: 28.825 KVA.

*** Nguồn điện:**

Nguồn cấp điện chính là 3 mạch 22KV 472E6.6, 474E6.4, 478E6.4 của thành phố

Giải pháp cấp điện:

- Lưới phân phối 22KV: Giai đoạn trước mắt khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp chính bằng đường dây trung thế 22KV đi nổi trên cột bê tông ly tâm. Trong tương lai khi có kinh phí lưới 22KV sẽ chuyển dần sang đi ngầm.

- Các trạm biến áp có công suất dưới 400KVA sẽ thay thế bằng các trạm biến áp Kiosk đồng bộ có công suất từ 560KVA trở lên. Dự kiến xây dựng thêm 02 TBA 400KVA; 18 TBA 560KVA; 06 TBA 630KVA và 03 TBA 1500KVA, đảm bảo cho việc cấp điện sinh hoạt, làm việc và sản xuất.

- Lưới 0,4KV: Lưới 0,4KV được tổ chức theo hình tia. Dự kiến dùng cáp bọc vện xoắn đi nổi trên cột bê tông ly tâm, tiết diện trục chính từ 90 -120mm², các nhánh rẽ có tiết diện 50 -90mm².

- Xây dựng tuyến cột mới từ các trạm biến áp trên các tuyến đường khu dân cư mới mở, lưới 04 KV sử dụng nguyên lý cấp điện hình tia kết hợp với phân nhánh

- Lưới điện chiếu sáng được phân theo khu vực cấp điện theo sự phân bố của các trạm biến áp, bổ sung đèn cao áp thủy ngân công suất 250W trên cột thép bất giá cho các tuyến đường xây dựng mới, đường cải tạo chỉnh trang. Các khu vực công viên, vườn hoa, bờ sông, đường dạo.v.v sử dụng cột đèn chùm cầu trang trí cao 4-5m làm tăng hiệu quả cảnh quan đô thị.

6.5. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường

a) Hệ thống thoát nước:

- Hệ thống thoát nước của khu trung tâm thương mại dùng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải chung, tương đối hoàn thiện và đồng bộ, trong khu quy hoạch không có các cơ sở có nước thải nguy hại môi trường, nước thải của các công trình công cộng, nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ đảm bảo vệ sinh mới đổ ra hệ thống cống chung. trước mắt giữ lại hệ thống thoát nước hiện có, song cần tu bổ, nạo vét, cải tạo một số tuyến cống, hố ga xuống cấp. Bố trí thêm các hố ga tại các ngã giao nhau, xây dựng các 01 trạm bơm chuyển bậc và một số tuyến có áp lực để đảm bảo thoát nước nhanh và hiệu quả.

- Hệ thống thoát nước được chia thành 04 lưu vực và được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy kết hợp với trạm bơm chuyển bậc đối với một số khu vực có địa hình trũng.

- Sử dụng hỗn hợp hệ thống mương xây đáy nắp đan BTCT B=600, B=800 kết hợp hệ thống cống tròn D1000, D1500.

c) Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn, vệ sinh công cộng:

- Bố trí mạng lưới thùng rác công cộng trên các trục đường chính, tại các địa điểm công cộng, công viên, vườn hoa. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày đưa về các địa điểm tập kết được quy định, sau đó vận chuyển về bãi xử lý rác thải chung của thành phố.

- Quy hoạch mạng lưới các điểm đặt nhà vệ sinh công cộng đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn.

Điều 2. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Thái Nguyên và các cơ quan quản lý chức năng thuộc tỉnh tổ chức công bố quy hoạch phổ biến rộng rãi trong nhân dân. Quản lý việc xây dựng ở trong khu vực theo quy hoạch và điều lệ quản lý quy hoạch kèm theo. Tổ chức thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Kế hoạch & Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên & Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Khoa học Nhà nước Thái Nguyên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- Lưu VT, XD, CB, TN, MT, GPMB, SXKD;

T. 056/15b



CHỦ TỊCH

Phạm Xuân Dương