

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung tâm
xã Quế Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 Thông tư số 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 Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1195-TB/TU 27/7/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 172/TTr-SXD ngày 19/12/2022 kèm theo Báo cáo số 747/BC-SXD ngày 20/12/2022; UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 372/TTr-UBND ngày 13/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung tâm xã Quế Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí khu đất:

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Quê Nham, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới quy hoạch như sau:

- + Phía Đông Bắc: Giáp khu đất nông nghiệp;
- + Phía Đông Nam: Giáp sông Máng;
- + Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư đường Quốc lộ 17;
- + Phía Tây Bắc: Giáp khu đất nông nghiệp, đường vào khu công nghiệp theo quy hoạch và Trung tâm điều dưỡng bệnh binh.

c) Quy mô đồ án:

- + Diện tích lập quy hoạch chi tiết khoảng 29,77ha;
- + Quy mô dân số khoảng: 3.010 người.

2. Tính chất.

Tính chất là khu dân cư và các công trình chức năng cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	20.259	6,80
1.1	Đất văn hóa	3.093	1,04
1.2	Đất trường học	13.541	4,55
1.3	Đất thương mại dịch vụ	3.625	1,21
2	Đất ở	74.085	24,89
2.1	Đất ở nhà liền kề	59.957	20,14
2.2	Đất ở biệt thự	14.128	4,75
3	Đất cây xanh mặt nước	58.716	19,72
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	144.644	48,59
4.1	Đất giao thông	132.081	44,37
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	8.410	2,83
-	<i>Đường giao thông</i>	123.671	41,54
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	12.563	4,22
	Tổng	297.704	100,00

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

a) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch vùng huyện Tân Yên, cơ cấu và phân khu chức năng nhóm nhà ở mới, bãi đỗ xe, trường mầm non, công trình công cộng, cây xanh... được quy hoạch tổng thể, kiến trúc cảnh quan hài hòa, đảm bảo mỹ quan, hiệu năng sử dụng; cụ thể:

- Quy hoạch khu vực cây xanh mặt nước nhìn ra kênh máng tiếp giáp đường giao thông đối ngoại ven kênh tiếp cận với dự án là điểm nhấn của toàn khu; khu cây xanh này phục vụ không chỉ do dự án mà cho toàn bộ khu vực lân cận.

- Quy hoạch trục đường chính có lộ giới 23m từ QL 17 vào trung tâm khu quy hoạch và kết nối tới đường nội bộ bằng đảo giao thông và tổ chức cây xanh điểm nhấn cảnh quan;

- Quy hoạch các lô nhà ở mới trên các trục đường quy hoạch với nhà ở liền kề có chiều rộng mặt tiền > 6m, chiều sâu từ 15-25m, tùy vị trí của lô đất;

- Quy hoạch 2 khu văn hóa thể thao có vị trí liền kề với khu dân cư hiện trạng tạo thành khu công cộng phục vụ cộng đồng dân cư;

- Quy hoạch 2 khu trường mầm non, đảm bảo quy chuẩn phục vụ nội khu và các khu vực hiện trạng tiếp giáp dự án;

- Quy hoạch khu vực bãi đỗ xe tĩnh phục vụ nội khu và các khu vực hiện trạng tiếp giáp dự án.

b) Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính. Các khu cây xanh công viên, hồ điều hòa là điểm nhấn toàn khu;

- Các công trình trường mầm non, nhà văn hóa xây dựng mới mật độ thấp, khoảng lùi tuân thủ theo quy định, được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh; có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu dân cư;

- Khu vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với màu sắc trung tính nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Mặt cắt A-A (đường Quốc Lộ 17 đoạn tiếp giáp dự án) rộng 28,0m; trong đó: Lòng đường 11,5m; hè đường, hành lang đường 16,5m;

- Mặt cắt B-B (đường vào khu công nghiệp đoạn tiếp giáp dự án) rộng từ 14,5-17,5m; trong đó: Lòng đường 11,0m; hè đường một bên rộng từ 3,0m-6,0m;

- Mặt cắt C-C (đường đê sông Máng) rộng 15,0; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường hai bên rộng 6,0m +1,0m;

* Đường chính, liên khu vực, nội bộ:

- Mặt cắt (1-1) rộng 23,0m; trong đó: Lòng đường 11,0m; hè đường hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Mặt cắt (2-2) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Mặt cắt (3-3) rộng 19,0m; trong đó: Lòng đường 7,0m; hè đường hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Mặt cắt (4-4) tuyến đường hoàn trả của khu dân cư hiện trạng rộng từ 6m-12m.

b) *San nền*: Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có, các khu vực dự án và khu vực đang triển khai xây dựng); cao độ san nền thấp nhất là +6,0(m), cao nhất là +8,10(m).

c) *Hệ thống thoát nước*:

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát: Theo hướng dốc chính san nền từ phía Đê Sông Máng về các hồ điều hòa, cảnh quan theo quy hoạch và về ngòi Phú Khê phía Tây Bắc, Bắc dự án ra sông Thương.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D800÷D1.500, công hộp BTCT kích thước BxH: 2000x2000, 3000x2000; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu $i = 1/D$, công hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

- Bố trí 01 trạm bơm tiêu công suất 1.250m³/h - 1.600m³/h đặt ở góc hồ điều hòa phía Tây Nam để bơm chống ngập cho Khu dân cư khi cần thiết.

* Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng 500m³/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Công thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, giáp khu dân cư hiện trạng và hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở liền kề; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq$

0,7m đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho Khu dân cư là nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước xã Quế Nham qua đường ống cấp nước trên QL17; tổng nhu cầu dùng nước 555 m³/ngày;

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp; đường kính ống từ D63-D200 được đặt dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau các dãy nhà chia lô; độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,5m, độ sâu tối thiểu ống cấp nước phân phối là 0,7m, ống qua đường đặt trong ống lồng thép độ sâu tối thiểu 0,7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ hệ thống điện trung thế 22kV của khu vực;

- Trạm biến áp: Khu vực dự án bố trí 04 trạm biến áp có tổng công suất 3.300 kVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh hoặc tại khu công cộng và tại vị trí đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 300m \div 400m$;

- Lưới điện trung thế: Xây dựng cáp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22(35)/0,4kV;

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, đi dưới vỉa hè đường trong khu vực hoặc phía sau lô đất.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính sử dụng ống u.PVC D110, đường nhánh gồm sử dụng ống u.PVC D61 đi ngầm qua đường phía trước vỉa hè của các lô đất và HTKT sau dãy nhà;

- Bố trí 02 trạm BTS đặt tại khu đất cây xanh.

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè phố, nơi công cộng; đối với các thải tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí khu đất cây xanh, bãi đỗ xe của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện xử lý theo quy định.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

i) *Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật*: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường, hào kỹ thuật sau các dãy nhà.

6. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung tâm xã Quế Nham, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Tân Yên chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Tân Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Ô Pích