

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ngọc Vân,
xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (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 1517-TB/TU ngày 24/02/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7/TTr-SXD ngày 09/01/2023 kèm theo Báo cáo số 8/BC-SXD ngày 09/01/2023; UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 391/TTr-UBND ngày 22/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ngọc Vân, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ĐT295 và khu dân cư hiện trạng thôn Hợp Tiến;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thôn Cầu Mới;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Cầu Mới, thôn Đồng Trông;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Đồng Trông, thôn Núi Ính và đường quy hoạch (ĐT294B) và CCN Ngọc Vân.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 21,2ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.380 người.

2. Tính chất.

Là Khu dân cư mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	11.463	5,4
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>1.847</i>	<i>0,87</i>
	<i>Đất nhà văn hoá</i>	<i>4.300</i>	<i>2,02</i>
	<i>Đất trường học mầm non</i>	<i>4.158</i>	<i>1,96</i>
	<i>Đất tín ngưỡng tôn giáo</i>	<i>1.158</i>	<i>0,55</i>
2	Đất ở mới	45.685	21,51
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>37.372</i>	<i>17,59</i>
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	<i>8.313</i>	<i>3,91</i>
3	Đất dân cư hiện trạng	31.571	14,86
4	Đất cây xanh	13.280	6,25
5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	110.425	51,98
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>9.791</i>	<i>4,61</i>
	<i>Đất kỹ thuật</i>	<i>675</i>	<i>0,32</i>
	<i>Khu trung chuyển ga rác</i>	<i>342</i>	<i>0,16</i>
	<i>Đất kỹ thuật sau nhà</i>	<i>7.802</i>	<i>3,67</i>
	<i>Đất giao thông</i>	<i>91.815</i>	<i>43,22</i>
	Tổng	212.424	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch vùng huyện Tân Yên đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Quy hoạch hệ thống trục giao thông chính trong khu dân cư theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, phía Tây khu dân cư kết nối với tuyến ĐT294B và phía Bắc kết nối với tuyến ĐT295. Tại khu vực phía Bắc quy hoạch công trình ở xã hội cao tầng tạo điểm nhấn phía Bắc cho khu dân cư; khu vực phía Tây giáp ĐT294B quy hoạch đất thương mại dịch vụ, tạo cảnh quan và điểm nhấn về thương mại, khu vực trung tâm đồ án quy hoạch các khu công cộng phục vụ khu dân cư hiện hữu và dân cư mới;

+ Cây xanh quy hoạch tại khu vực lõi, trung tâm của khu dân cư, tạo không gian mở và là điểm nhấn, phục vụ chung cho toàn bộ khu vực;

+ Nhà ở chia lô được quy hoạch dải đều khu dân cư, trên các trục giao thông chính chia nhà ở có kích thước rộng vừa ở, vừa kết hợp kinh doanh.

- Thiết kế đô thị:

+ Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở xã hội cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, 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;

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình ở xã hội cao tầng ở phía Bắc giáp ĐT294B, công trình công cộng như nhà văn hóa, y tế, trường học ở trung tâm của khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ nằm ở cửa ngõ phía Tây của khu dân cư;

+ Khu vực cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí;

+ Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến đường và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu dân cư và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt (1-1) ĐT294B và ĐT295 rộng 48m, trong đó lòng đường chính rộng 12m, dải phân cách đường gom 2 bên $2 \times 1,5\text{m} = 3\text{m}$, lòng đường gom 2 bên là $2 \times 9\text{m} = 18$, hè đường 2 bên $9\text{m} + 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 24m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 20m-22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $(3,5m-6m) + 6m = 9,5m-12m$;

+ Mặt cắt (3*-3*) rộng 28,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $3m+6m$, bãi đỗ xe 9m;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 21m, trong đó lòng đường 9m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 15m-20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $(1m-6m) + 6m = 7m-12m$;

+ Mặt cắt (5*-5*) rộng 26m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $3m+6m$, bãi đỗ xe 9m.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung của khu vực được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +9,0m, cao độ cao nhất là +10,2m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hệ thống thoát nước mưa được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc nước thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, thoát vào kênh hở phía Đông Bắc rồi ra ngòi Đình Vòng, dẫn về Ngòi Cầu Sim, ngòi Đa Mai rồi ra sông Thương.

+ Lưu vực phía Nam, nước thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam thoát ra hệ thống kênh tiêu đất đồng thôn Mới rồi ra ngòi tiêu Đình Vòng. Tuyến kênh tiêu hiện trạng có bề rộng trung bình $B=2,0m$ tương đối nhỏ, khi thực hiện dự án kiến nghị các cấp có thẩm quyền cải tạo tuyến kênh hiện trạng để đảm bảo tiêu thoát nước;

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1500; cống hộp B1500-B2500;

+ Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố; Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải chính khu dân cư sử dụng cống tròn đường kính D300-400mm, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Bắc khu dân cư có công suất khoảng $560m^3/ng.đ$.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước DNP Bắc Giang cấp đến đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị

từ D63-D160 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m đến 1m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ. Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m - 150m.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Đức Thắng. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 3.880kVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

+ Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 35(22)/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

+ Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

+ Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR; CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Tân Yên; Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) 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.

h) 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 và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau 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 Ngọc Vân, xã Ngọc Vân, 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