

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 6,
Thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng (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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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 964-TB/TU ngày 24/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 188/BC-SXD ngày 01/4/2022; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình số 46/TTr-UBND ngày 28/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 6, Thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

- *Vị trí khu đất:* Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

- + Phía Bắc: Giáp tổ dân phố Quán Trống, Hương, thị trấn Tân An.
- + Phía Nam: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Khôi, Hương, thị trấn Tân An.
- + Phía Đông: Giáp ruộng canh tác Long Trì, thị trấn Tân An.
- + Phía Tây: Giáp tổ dân phố Khôi, thị trấn Tân An.

- *Quy mô đồ án:*

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 41,4 ha;
- + Quy mô dân số: khoảng 5.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

Là khu đô thị mới kết hợp công trình công cộng cấp đơn vị ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH(M2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở mới	93.183	22,51
	<i>Nhà liền kề</i>	<i>67.678</i>	<i>16,35</i>
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	<i>5.090</i>	<i>1,23</i>
	<i>Đất hỗn hợp - nhà ở xã hội</i>	<i>20.415</i>	<i>4,93</i>
2	Đất công cộng (TM-DV Công cộng)	56.483	13,64
-	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>41.949</i>	<i>10,13</i>
-	<i>Đất nhà văn hoá</i>	<i>5.005</i>	<i>1,21</i>
-	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>9.529</i>	<i>2,30</i>
3	Đất cây xanh - mặt nước	44.830	10,83
	<i>Đất cây xanh thể dục thể thao đô thị</i>	<i>25.067</i>	<i>6,05</i>
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>19.763</i>	<i>4,77</i>
4	Đất giao thông	181.728	43,89
-	Bãi đỗ xe	37.812	9,13
	<i>Bãi đỗ xe tỉnh</i>	<i>15.197</i>	<i>3,67</i>
	<i>Bãi đỗ xe đô thị</i>	<i>22.615</i>	<i>5,46</i>
-	Đường giao thông nội bộ	143.916	34,76
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	14.062	3,40

	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	978	0,24
	<i>Trạm trung chuyển rác</i>	635	0,15
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà</i>	12.449	3,01
6	<i>Đất nghĩa trang đô thị</i>	23.734	5,73
	TỔNG	414.020	100,00

4. Các giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a. Giải pháp tổ chức không gian:

Phía Bắc của khu lập quy hoạch bố trí trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị có vị trí tiếp giáp với 2 tuyến đường lớn có mặt cắt 30m và đường đôi có mặt cắt 39m là vị trí thuận lợi cho việc phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ.

Phía Đông Bắc của khu lập quy hoạch bố trí sân thể dục thể thao và nghĩa trang cấp đô thị.

Khu vực phía Tây của đồ án bố trí các khu nhà dân liền kề. Mở rộng nhà văn hóa thôn Khôi. Xen kẽ trong khu dân cư là các công trình công cộng phục vụ sinh hoạt của người dân như trường học, công viên cây xanh bãi xe tĩnh cấp đơn vị ở.

Khu vực phía Đông của Đồ án bố khu vực cây xanh và các khu nhà ở cao tầng theo quy hoạch.

Khu vực trung tâm là công viên cây xanh mặt nước và đất hạ tầng kỹ thuật bãi xe đô thị với diện tích lớn, là nơi điều hòa không khí cho toàn bộ khu dân cư của dự án, tạo điểm nhấn của toàn bộ dự án.

Khu phía Đông Nam của dự án bố trí các khu nhà ở liền kề sẽ kẽ là các công trình dịch vụ cây xanh đơn vị ở.

Khu vực phía Đông Nam của dự án có bố trí trung tâm thương mại đáp ứng nhu cầu của khu vực dân cư mới.

b. Thiết kế đô thị:

Các trục không gian, các công trình điểm nhấn và quy định về chiều cao, khoảng lùi góp phần tạo ra một khu vực đô thị có cảnh quan đẹp, đồng thời tạo ra các không gian kết nối giữa các khu vực cây xanh, mặt nước trung tâm với các khu cây xanh trong các đơn vị ở và trong các công trình.

Hình thái, vật liệu, màu sắc và chiếu sáng các công trình kiến trúc dự kiến theo dạng hiện đại, kết hợp hài hòa với thiên nhiên. Hệ thống cây xanh sân vườn trong khuôn viên công trình tạo ra tính thẩm mỹ cao góp phần nâng cao mỹ quan đô thị, giảm thiểu tiêu hao năng lượng và phát sinh khí thải nhà kính; ngoài việc giữ gìn môi trường khu vực còn đóng góp một phần vào công tác ứng phó biến đổi khí hậu, một trong những vấn đề trọng điểm về lĩnh vực bảo vệ môi trường không những tại Việt Nam mà còn trên toàn thế giới.

Các công trình tiện ích đô thị sử dụng công nghệ hiện đại với kiến trúc phù hợp và ưu tiên theo hướng bố trí ngầm cùng với việc sử dụng các nghệ thuật điêu khắc, hội họa, biểu diễn ánh sáng kết hợp âm nhạc ... vừa nâng cao đời sống tinh thần người dân trong vùng vừa góp phần cải thiện mỹ quan đô thị.

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

a. Giao thông:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 39,0m; trong đó lòng đường $2 \times 9 = 18,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 9,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 30,0m; trong đó lòng đường 18,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 3-3 rộng 24,0m; trong đó lòng đường 12,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 4-4 rộng 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 5-5 rộng 20,0 m; trong đó lòng đường 8,0 m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 6-6 rộng 17,0 m; trong đó lòng đường 8,0 m; hè đường $3 + 6 = 9,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 7-7 rộng từ 15,07 đến 20,74 m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường $(1,0 \sim 6,7) + 6 = 7,07$ đến 12,7m;

+ Mặt cắt 8-8 rộng 11,0 m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường một bên 3,0m;

+ Mặt cắt 9-9 rộng từ 11,87 đến 16,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường $(1,87 \sim 6) + 3\text{m} = 3,87$ đến 9,0m;

+ Mặt cắt 10-10 rộng 13,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường một bên 6,0m;

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 07 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 1,52ha; đảm bảo bán kính phục vụ từ 300m - 500m.

b. San nền: Thiết kế quy hoạch san nền được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nôi với cao độ xác định tại mép vỉa hè của các tuyến đường giao thông; Cao độ san nền thấp nhất là +4,00(m), cao độ san nền cao nhất là +4,60(m).

c. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước chính của khu vực là hướng Bắc - Nam. Toàn bộ nước mặt được thu gom thoát vào tuyến mương hở chạy trong khu vực quy hoạch rồi thoát về kênh tiêu đất hiện trạng phía Nam, sau đó thoát ra trạm bơm Thái Sơn;

+ Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu, tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống quy hoạch. Cống thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính D400-D1500;

+ Tuyến mương hở Bmặt = 14m chạy trong khu vực quy hoạch để hoàn trả lại hệ thống kênh tiêu đất hiện trạng, mương hở vừa tạo cảnh quan vừa để điều hòa thoát nước mặt cho khu vực.

+ Tuyến cống B2500 điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, bố trí

nằm ở phía bắc nằm trên hè của tuyến đường đôi có nền đường rộng 39m, điểm đầu đầu nổi mương hiện trạng, điểm cuối đầu nổi với tuyến kênh tiêu hỏ rộng 14m.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được sử dụng công tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 – D1500; Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm, hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$.

- *Hệ thống thoát nước thải:*

+ Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân, sau các ô chia lô, bố trí hệ thống thu nước thải D300, riêng những chỗ tiếp giáp với dân cư hiện trạng dùng B400. Từ đó đấu nối vào các tuyến cống chính D300, D400 ngoài đường phố.

+ Toàn bộ nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải với công suất trạm dự kiến đạt 1420m³/ngày đêm.

d. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy nước nhà máy nước sạch của công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang. Điểm đầu cấp nước: thiết kế 04 vị trí đầu nổi (1 vị trí trên đường ống D160 bên khu dân cư mới TDP Khôi; 3 vị trí trên đường ống D160 và D110 bên khu đô thị mới số 1 thị trấn Tân An).

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Các tuyến ống phân phối có đường kính D110 và D160.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

+ 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 110m - 150m.

e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Cấp cho Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 6, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang được lấy đường dây 35kV lộ 378-E7.1 thông qua trạm biến áp 110kV Dĩnh Trì.

- Dự kiến xây dựng 10 trạm biến áp mới và dịch chuyển 01 trạm biến áp hiện trạng có tổng công suất khoảng 14.000kVA. Vị trí các trạm biến áp được đặt tại các khu cây xanh hoặc khu đất công cộng, đảm bảo khoảng cách an toàn.

- Lưới điện trung thế: đường trung thế 35kV lộ 378-E7.1 hiện trạng chạy qua khu vực quy hoạch được tháo dỡ dịch chuyển hoàn trả bằng tuyến trung thế 35kV đi ngầm chạy trên vỉa hè, cánh bó vỉa từ 0,7-1,2m, có tiết diện dây cáp ngầm tiếp diện 120 đến 240mm² đề cấp điện cho 10 trạm biến áp xây dựng mới; dịch chuyển trạm biến áp hiện trạng thôn Khôi ra vị trí lô cây xanh cho phù hợp.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ phù hợp với phụ tải theo tính toán.

- Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi ngầm trên vỉa hè. Đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào bề rộng đường giao thông. Đèn dùng đèn LED.

Tổng nhu cầu cấp điện trong khu vực khoảng 14.000kVA.

g. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Được lấy từ đường QL.299 thông qua hệ thống hào cáp kỹ thuật của dự án khu dân cư mới TDP Khôi, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng.

- Hệ thống công bố kỹ thuật: bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bố kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè. Tuyến chính dùng ống uPVC D110, tuyến nhánh dùng ống uPVC D61.

- Trạm BTS: bố trí 03 trạm BTS đặt tại các lô khuôn viên cây xanh của đồ án quy hoạch.

h. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- *Chất thải rắn:*

+ Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Bán kính phục vụ đối với các thùng rác công cộng khoảng 100m/1 thùng.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

+ 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 theo quy hoạch của huyện;

- *Nghĩa trang:* Khu quy hoạch nhằm đảm bảo các vấn đề về vệ sinh môi trường và không gian kiến trúc cảnh quan, các phân mộ rải rác sẽ được di dời vào khu nghĩa trang theo định hướng quy hoạch của thị trấn.

i. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe....; Có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định;

- Đồ án đã đưa ra được các giải thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu

tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

j. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, nước mưa và thông tin liên lạc đều được đi trên vỉa hè hoạch hành lang sau nhà; Khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

k. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 35, Luật quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung của đồ án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

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

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề,...

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

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 đô thị số 6, Thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

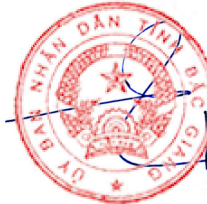
Điều 2. UBND huyện Yên Dũng có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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 Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

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



Lê Ô Pích