

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 5,
thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, 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 911-TB/TU ngày 01/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 124/BC-SXD ngày 08/3/2022; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 32/TTr-UBND ngày 04/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 5, thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí*: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân An và xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường tỉnh lộ ĐT 293, đoạn qua thị trấn Tân An và xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng;

- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng và ruộng canh tác hiện trạng tổ dân phố Thắng, thị trấn Tân An;

- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác thôn Thượng Tùng, xã Lão Hộ;

- Phía Tây: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Thắng, thị trấn Tân An.

b) *Quy mô đô án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 33,8 ha, dân số khoảng 3.960 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới với công trình công cộng cấp nhóm nhà ở, được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ theo hướng đô thị hiện đại nhằm phát triển bền vững và thân thiện với môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	86.815	25,7
1.1	Đất ở liền kề	68.815	20,4
1.2	Đất nhà ở xã hội	18.000	5,3
2	Đất công cộng	19.696	5,83
2.1	Đất giáo dục	8.904	2,6
2.2	Đất TM- DV	5.518	1,6
2.3	Đất Nhà văn hóa	5.274	1,6
3	Đất nghĩa trang hiện trạng, mở rộng	20.802	6,16
4	Đất cây xanh, mặt nước	42.642	12,62
4.1	Đất cây xanh	24.879	7,4
4.2	Đất cây xanh cách ly	17.763	5,3
5	Đường giao thông+ HTKT	167.887	49,68
5.1	Đất bãi đỗ xe	13.306	3,9
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.855	3,5

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
5.3	Đất giao thông	142.726	42,2
	Tổng cộng	337.842	100,00

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

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Phía Bắc của khu đất bố trí nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất đồng thời tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu đất.

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp ruộng canh tác hiện trạng bố trí nhà ở xã hội kết hợp khuôn viên cây xanh của khu vực.

+ Phía Tây và phía Nam của khu đất bố trí nhà ở liền kề kết hợp công trình công cộng, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe được bố trí phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong đô thị.

- Thiết kế đô thị:

+ Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tập trung tạo điểm nhấn cho khu đô thị.

+ Các công trình 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 đô thị.

+ Khu quảng trường, 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 cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh.

+ 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:

- Mặt cắt (1-1) rộng 58,5m; trong đó lòng đường rộng $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 1,5m; dải phân cách hai bên rộng $2 \times 2,0\text{m} = 4,0\text{m}$; Đường gom $2 \times 9,0\text{m} = 18,0\text{m}$; hè đường rộng $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

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

- Mặt cắt (3-3) rộng 27,0m; trong đó lòng đường rộng 15,0m; hè đường rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{ m}$.

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

- Mặt cắt (5-5) rộng 42,0m; trong đó lòng đường rộng $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$; hè đường rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$; dải phân cách rộng 14m.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4.85m, cao độ cao nhất là +5.20m.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Toàn bộ diện tích chảy về hệ thống kênh phía Nam, sau đó kênh tiêu chảy ra cống Quỳnh của Ngọc Sơn và thoát về trạm bơm Lăng Sơn.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 2 lưu vực; Lưu vực 1 gồm toàn bộ các lô đất phía Tây đường trục chính của khu dân cư rộng 27m đổ về hồ điều hòa của dự án sau đó thoát ra kênh tiêu; Lưu vực 2 gồm toàn bộ các lô đất phía đông đường trục chính 27m đổ về phía đường trục chính của khu vực đổ về kênh tiêu.

- 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-D2000 và rãnh B1000, B2000 kết hợp với các ga thu, ga thăm chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch đảm bảo thoát nước cho khu vực quy hoạch và khu dân cư liền kề.

- Các ga thu nước mưa bao gồm ga thu trực tiếp thiết kế kết hợp với ga thăm và ga thu trực tiếp riêng biệt được nối ga thăm bằng cống ngang đường BTCT D400. Các hố ga và hố thu trên vỉa hè có kết cấu tường xây gạch, đáy tấm composite. Các hố ga dưới lòng đường được đổ bê tông và đập đan chịu lực.

* Hệ thống thoát nước thải:

- 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.

- Khi trạm xử lý của thị trấn chưa được đầu tư, giai đoạn trước mắt bố trí 01 trạm xử lý công suất khoảng $1.137 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ để xử lý nước thải cho toàn bộ dự án.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: đấu nối từ đường ống cấp nước truyền dẫn chạy dọc trên đường tỉnh lộ 293 của nhà máy nước sạch Lão Hộ, đảm bảo nhu cầu và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.

- Nhu cầu dùng nước trong khu vực khoảng $1.511 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Đường kính ống cấp nước từ D50 – D220, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào đường ống cấp nước phân phối chính có đường kính $\text{Ø} \geq 110$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Nguồn điện 35kV cấp cho đồ án sẽ được lấy từ lấy đường dây 35kV lộ 477E7.19 cấp từ trạm trung gian 110kV Xuân Phú.

- Tổng công suất khoảng $S_{tt} = 8.250\text{kVA}$.

- Dự kiến xây dựng 07 trạm biến áp mới cung cấp điện cho cả khu vực. Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông.

- Chiếu sáng:

+ Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED đảm bảo tiết kiệm điện, độ bền theo thời gian.

+ 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 trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên đối diện, hoặc bố trí một bên.

f) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc dự kiến theo tuyến cáp quang chạy dọc ĐT 293.

- Hệ thống ống cống, bể kỹ thuật: sử dụng 04 ống u.PVC D110, đường nhánh gồm sử dụng 02 ống u.PVC D60 đi ngầm qua đường phía sau của các lô đất. Các tuyến ống cấp vào các thuê bao từ bể Ganivo sử dụng 02-03 ống nhựa gân xoắn HDPE D40/30 (mỗi Ganivo phục vụ cho 02-03 thuê bao).

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin liên lạc của toàn bộ khu dân cư khoảng 5044 thuê bao.

g) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, khuôn viên cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR dành cho công nhân, khoảng cách mỗi điểm khoảng 100m.

- 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 Yên Dũng.

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 cấp điện, cấp nước, thoát nước thải thông tin liên lạc đều được bố trí trên phần đất kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà; khoảng cách các ống, cống đảm theo các quy định hiện hành.

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

- Công trình công cộng: Trường học, quảng trường, công viên, cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội, chia lô 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 định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 5, thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, 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