

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị số 4,  
thị trấn Nham Biền, 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 999-TB/TU ngày 05/4/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 487/BC-SXD ngày 11/8/2022; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình số 164/TTr-UBND ngày 14/7/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị số 4, thị trấn Nham Biền, 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 ở phía Đông đường QL17 thuộc địa giới hành chính thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Phương Sơn;
- Phía Nam: Giáp nhà máy Thạch Bàn và tổ dân phố Đông Hương;
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp của tổ dân phố Kem và tổ dân phố Phương Sơn;
- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 17 kéo dài.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 70,4ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 14.000 người.

### 2. Tính chất.

Là Khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>174.832</b>	<b>24,83</b>
1.1	Đất ở hiện trạng	20.067	2,85
1.2	Đất ở mới	154.764	21,98
<i>a</i>	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>9.961</i>	<i>1,41</i>
<i>b</i>	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>113.850</i>	<i>16,17</i>
<i>c</i>	<i>Đất ở hỗn hợp ở cao tầng</i>	<i>30.953</i>	<i>4,4</i>
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>84.720</b>	<b>12,03</b>
2.1	Đất văn hóa	9.098	1,29
2.2	Đất giáo dục	22.101	3,14
2.3	Đất y tế	2.009	0,29
2.4	Đất dịch vụ thương mại	7.546	1,07
2.5	Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng)	43.175	6,13
2.6	Đất công trình công cộng khác (sân chơi)	790	0,11
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>62.135</b>	<b>8,83</b>
3.1	Đất cây xanh	51.610	7,33
3.2	Đất cây xanh - quảng trường	10.525	1,49
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng</b>	<b>382.367</b>	<b>54,31</b>
4.1	Đất bãi đỗ xe tĩnh	22.517	3,2
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	22.472	3,19
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải, tập kết rác tạm thời,...)	6.826	0,97

4.4	Đất giao thông	330.552	46,95
	<b>Tổng cộng</b>	<b>704.054</b>	<b>100</b>

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung thị trấn Nham Biền 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, thiết kế đô thị như sau:

##### **\* Giải pháp tổ chức không gian:**

Quy hoạch 2 trục giao thông chính theo các hướng Bắc - Nam và Đông - Tây đồ án được phân thành 4 tiểu khu nhà ở với các chức năng tương đối đa dạng và tương hỗ lẫn nhau thông qua các trục và các hướng kết nối liên khu vực;

Quy hoạch không gian quảng trường tại khu vực QL17 giao với tuyến trục chính theo hướng từ Tây sang Đông; xung quảng trường được quy hoạch các dãy nhà biệt thự tạo thêm yếu tố cảnh quan và các dãy nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ;

Khu vực phía Đông của trục chính quy hoạch công viên trung tâm kết hợp hồ điều hòa tại vùng lõi là không gian mở có diện tích lớn; quy hoạch 2 khối công trình hỗn hợp tại vị trí nút giao tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tạo trục không gian chính; các dãy nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ được quy hoạch xung quanh công viên đảm bảo sinh hoạt vui chơi, thể dục thể thao của cộng đồng dân cư;

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội gồm các cấp trường, chợ, vườn hoa nhóm nhà ở được quy hoạch thành các lõi trung tâm của các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

Tại khu vực phía Nam giáp với đường ĐH5B quy hoạch các hệ thống cây xanh vườn hoa, công trình hỗn hợp, dãy nhà ở dạng shophouse để khai thác lợi thế thương mại cũng như tạo yếu tố kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hiện đại cho khu đô thị;

Khu nhà ở hiện trạng khu vực phía Bắc được quy hoạch chỉnh trang, cải tạo, kết nối đồng bộ hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

##### **\* Thiết kế đô thị:**

Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở 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 đô thị;

Các công trình hỗn hợp thương mại có khối tích và tầng cao tạo điểm nhấn về kiến trúc và thiết kế đô thị được quy hoạch ở các nút giao gồm Tây Nam, Tây Bắc và Đông Bắc. Ngoài ra còn có khu nhà ở hỗn hợp cao tầng quy hoạch ở phía Đông Nam gần với khối hỗn hợp ở nút giao trung tâm và hướng tầm nhìn ở các

tầng cao về phía công viên trung tâm của đô án cũng như không gian quảng trường ở QL17;

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 phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị 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) Quốc lộ 17 rộng 55,5m; trong đó: Lòng đường tuyến chính rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ; đường gom 2 bên rộng  $2 \times 9,0\text{m} = 18,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 1,50m; dải phân cách giữa đường gom và tuyến chính 2 bên rộng  $2 \times 1,5\text{m} = 3,0\text{m}$ ; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (2-2) rộng 42,5m; trong đó: Lòng đường tuyến chính rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ; đường gom 1 bên rộng 9,0m; dải phân cách giữa rộng 1,50m; dải phân cách giữa đường gom và tuyến chính rộng 2,0m; hè đường 2 bên rộng  $3,0 + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 38,0m; trong đó: Lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 5,00m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 35,0m; trong đó: Lòng đường rộng  $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 7,00m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 32,0m; trong đó: Lòng đường rộng  $2 \times 9,0\text{m} = 18,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 2,00m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường chính, khu vực, nội bộ:

+ Mặt cắt (6-6) rộng 25,5m; trong đó: Lòng đường rộng 13,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 25,0m; trong đó: Lòng đường rộng 13,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (9-9) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ quy hoạch chung đã được phê duyệt và hiện trạng khu vực xung quanh; cao độ san nền thấp nhất là +4,00m, cao độ cao nhất là +6,55m.

c) Thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy.

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa chủ yếu của khu quy hoạch theo hướng Bắc - Nam và Tây - Đông vào kênh Chìm thoát ra sông Cầu; khu đô thị được chia thành 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Thuộc khu vực phía Bắc của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ điều hòa ở trung tâm và xả tràn hồ theo tuyến cống B2500 chảy về hồ, kênh Chìm thoát ra sông Cầu;

+ Lưu vực 2: Thuộc khu vực phía Nam của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống chảy về hồ, kênh Chìm thoát ra sông Cầu;

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có đường kính từ D800 ÷ D2000 và cống hộp BTCT B1500-B2700; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  đối với cống tròn,  $i = 1/B$  đối với cống hộp; hệ thống hố ga thăm, thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố.

\* Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng 02 trạm xử lý với tổng công suất khoảng 2.600m<sup>3</sup>/ngày 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 chung của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống 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 cống Hmin ≥ 0,5m đối với cống vỉa hè, Hmin ≥ 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: Nguồn nước từ Nhà máy nước Thăng Cương công suất thiết kế 12.000 m<sup>3</sup>/ngày từ nguồn nước sông Cầu; tổng nhu cầu cấp nước cho dự án là 3.630m<sup>3</sup>/ngày đêm (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

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 ống sử dụng ống nhựa HDPE đường kính từ D50- D250, 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 0,5 m, 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 cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Yên Dũng;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 15 trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng dung lượng trạm khoảng 22.770kVA; bán kính phục vụ ≤ 300m;

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV 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 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 và được thu gom, vận chuyển về điểm tập kết của ở phía Nam của khu quy hoạch;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành 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. Điểm thu gom và tập kết bố trí.

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.

### **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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, 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 tỷ lệ 1/500 khu đô thị số 4, thị trấn Nham Biền, 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;
- 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**