

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã  
Quang Tiến, 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 1190-TB/TU 27/7/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 152/TTr-SXD ngày 06/12/2022 kèm theo Báo cáo số 717/BC-SXD ngày 12/12/2022; UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 367/TTr-UBND ngày 05/12/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm xã Quang Tiến, 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 lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Trấn Thành;

+ Phía Nam: Giáp đường tỉnh 294;

+ Phía Đông: Giáp đường bê tông và đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và đường bê tông KDC thôn Non Dài.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 20,94 ha.

- Quy mô dân số dự kiến: 1.884 người.

**2. Tính chất:** Là khu dân cư mới được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và khu vực lân cận.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khu dân cư là 20,94 ha.

| Stt        | Chức năng                                   | Ký hiệu           | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)   |
|------------|---|-------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>I</b>   | <b>Đất công cộng</b>                        |                   | <b>17.502,25</b>            | <b>8,4</b>  |
| 1          | Đất Cơ quan                                 | CQ                | 9.076,87                    | 4,3         |
| 2          | Đất tôn giáo, di tích                       | TG                | 579,48                      | 0,3         |
| 3          | Đất Nhà văn hóa                             | CC                | 2.717,05                    | 1,3         |
| 4          | Đất thương mại dịch vụ                      | CC03              | 1.197,30                    | 0,6         |
| 5          | Đất trường mầm non                          | MG                | 3.931,55                    | 1,9         |
| <b>II</b>  | <b>Đất ở</b>                                | <b>LK, BT</b>     | <b>50.677,46</b>            | <b>24,2</b> |
| 1          | Đất ở Liên kế                               | LK                | 45.536,90                   | 21,8        |
| 2          | Đất ở Biệt thự                              | BT                | 5.140,56                    | 2,5         |
| <b>III</b> | <b>Đất cây xanh, mặt nước</b>               | <b>CX, MN, CL</b> | <b>36.344,47</b>            | <b>17,4</b> |
| 1          | Đất Cây xanh                                | CX                | 23.903,36                   | 11,4        |
| 2          | Mặt nước                                    | MN                | 8.543,75                    | 4,1         |
| 3          | Đất cây xanh cách ly                        | CL                | 3.897,36                    | 1,9         |
| <b>IV</b>  | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                 | <b>-</b>          | <b>10.588,17</b>            | <b>5,1</b>  |
| 1          | Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) | HTKT              | 1.232,81                    | 0,6         |
| 2          | Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật              | -                 | 9.355,36                    | 4,5         |

|          |                                   |          |                   |              |
|----------|-----------------------------------|----------|-------------------|--------------|
| <b>V</b> | <b>Đất giao thông , bãi đỗ xe</b> | <b>-</b> | <b>94.243,19</b>  | <b>45,0</b>  |
| 1        | Đất bãi đỗ xe                     | P        | 5.412,07          | 2,6          |
| 2        | Đất giao thông                    | -        | 88.831,12         | 42,4         |
|          | <b>TỔNG</b>                       |          | <b>209.355,54</b> | <b>100,0</b> |

#### **4. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

##### *4.1. Giải pháp tổ chức không gian:*

- Hệ thống công trình cơ quan tại vị trí cửa ngõ khu dân cư với lợi thế TL 294 và trực chính cảnh quan của Khu dân cư. Đây là tổ hợp công trình cảnh quan đóng vai trò là khu vực trung tâm xã Quang Tiến.

- Bố trí hệ thống công trình công cộng, thương mại dịch vụ kết hợp với cây xanh tại khu vực trung tâm Dự án với 02 trục chính nội bộ đi qua là không gian điểm nhấn cho toàn bộ khu vực.

- Trong các nhóm ở bố trí các lối cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn quy định cũng vừa đảm bảo khả năng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí ở một số nhóm nhà ở, có tác dụng cải thiện điều hòa vi khí hậu mang đến một cuộc sống hài hòa giữa con người và cây xanh thiên nhiên trong đô thị tạo ra một môi trường sống lý tưởng và tăng giá trị không gian cảnh quan trong khu ở.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe được bố trí đáp ứng đầy đủ nhu cầu của toàn bộ dân cư khu vực.

##### *4.2. Thiết kế đô thị:*

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; Hệ thống công trình công cộng, cơ quan, thương mại dịch vụ được bố trí với khối tích lớn tạo thành điểm nhấn cho khu đô thị;

- Công trình trường học, công trình công cộng, nhà văn hóa, được xây dựng với 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 nhà ở chia lô được thiết kế với màu sắc trung tính, nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường; hình thức kiến trúc 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:**

##### *5.1. Giao thông:*

Hệ thống giao thông khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường sau:

- Mặt cắt 1-1 Tỉnh lộ 294 và đường gom (tuyến D7): lộ giới 37,0m; trong đó phần lòng đường TL294 rộng 15,0m ngăn cách với lòng đường gom (tuyến D7) rộng 8m bằng dải phân cách rộng 2,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Mặt cắt 2-2 tuyến N3: lộ giới 24,0m; trong đó: lòng đường rộng 12,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Mặt cắt 3-3 tuyến D2: lộ giới 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 4-4 áp dụng cho các Tuyến D1, D3, D4, D5, D6, N1, N2, N4, N5, N6, N7 và N8: lộ giới 20,0m; trong đó: lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

### 5.2. San nền:

Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4% đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy

Cao độ san nền cao nhất là +14,90m, cao độ thấp nhất là +14,00m.

### 5.3. Thoát nước:

#### a. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hài hòa đảm bảo thoát nước triệt để cho khu vực dự án, các khu vực hiện trạng và tuân thủ theo quy hoạch cấp trên.

Hướng thoát nước mưa của khu vực theo hướng từ Đông sang Tây, toàn bộ nước mưa của khu vực thoát theo các tuyến cống chủ đạo, sau đó thoát ra suối Cầu Đen.

Cải tạo trục tiêu chính là tuyến mương tiêu Bmặt=5m chạy dọc phía Bắc dự án, sau đó chảy qua hệ thống cống hộp BxH=2x2m đổ ra mương tiêu phía Tây.

Nước mưa tự chảy từ các lô đất, các công trình vào hệ thống cống nhánh, cống chính qua các ga thu, ga thăm theo các trục đường giao thông, sau đó chảy tập trung vào các trục tiêu chính và đầu vào đường cống chính của khu vực nghiên cứu.

Phân lưu vực thoát nước: Nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống bố trí trên các trục đường giao thông, kết hợp kênh thoát nước hiện trạng phía Bắc rồi thoát về mương tiêu phía Tây dự án, đổ ra suối Cầu Đen.

#### b. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn dự án lựa chọn thiết kế trạm xử lý nước thải 530 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Các biện pháp kỹ thuật chính:

+ Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước thải riêng.

+ Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

+ Thiết kế các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau các dãy nhà để thuận tiện cho việc thu gom từ các lô nhà thoát ra. Các tuyến thoát nước thải dùng ống D300-D400 và rãnh B400. Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về trạm xử lý.

- Thu gom rác thải:

Lượng chất thải rắn phát sinh trong một ngày ước tính: 2,1 tấn/ngày.

Chất thải rắn sau khi được thu gom về các bãi tập kết chất thải chung của khu dân cư sẽ được chuyên đi xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn của huyện.

+ Thu gom CTR: việc hội hóa công tác thu gom CTR từ các tổ dân phố, các phường là một mô hình tốt đã được áp dụng ở nhiều nơi. Chất thải rắn đã được phân thành 2 loại từ nguồn:

+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon.. được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

+ CTR hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và được Công ty vệ sinh môi trường vận chuyên đến nơi xử lý tập trung.

#### 5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy nước thị trấn Nhã Nam, hiện nay thị trấn đang triển khai dự án nâng công suất trạm cấp nước hiện trạng và bổ sung thêm nguồn nước dẫn từ nhà máy nước Cầu Gò về, Nhà máy nước Cầu Gò sử dụng nguồn nước mặt Đập Sông Sỏi để cấp nước cho thị trấn Cầu Gò, Mỏ Trạng, Nhã Nam và các xã Tam Hiệp, Tân Hiệp....

- Nhu cầu cấp nước : 760 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Mạng phân phối: : Được thiết kế theo các tuyến đường giao thông chính. Chiều sâu đặt ống trung bình từ 0,7-1,0m. Trên các tuyến này đặt các hống cứu hỏa. Hệ thống đường ống chính có khẩu độ từ D110mm.

- Mạng dịch vụ: Được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ hoặc hành lang kỹ thuật sau nhà, khoảng cách tùy thuộc vào bề rộng mặt đường và vỉa hè, đường kính công có khẩu độ D63-D75, các công trình hạ tầng có trên đó.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả không nhỏ hơn 10m.

- Hống cứu hoả được bố trí trên các đường ống có đường kính  $\geq 100$ mm nằm trên mạng vòng. Khoảng cách giữa các hống cứu hoả không lớn hơn 150m, đặt tại các ngã 3,4,... để tiện cho xe đi lại lấy nước khi có cháy và cách mép bó vỉa không quá 2,5m. Hống cứu hoả đặt kết hợp với các hố van để điều tiết.

#### 5.5. Cấp điện:

- Tổng công suất yêu cầu toàn khu: 3.359,02 (kVA). Bố trí 3 trạm biến áp mới với 2 trạm công suất 1x750kVA và 1 trạm công suất 2x750kVA.

- Nguồn điện Cấp cho khu vực quy hoạch được lấy nguồn Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp trung gian Nhã Nam.

- Điểm đầu dự kiến cấp cho trạm biến áp trong dự án được lấy từ đường trung thế 22kV thông qua tủ kỹ thuật RMU xây mới nằm trên tuyến cáp 22kV hoàn trả.

- Các trạm biến áp cấp điện dự kiến sử dụng loại trạm cột, trạm kios hợp bộ hoặc trạm xây tùy từng vị trí và điều kiện mặt bằng cụ thể cũng như yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, mỹ quan và kinh tế của dự án.

- Lưới điện trung thế: Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC/W.

- Mạng điện hạ thế:

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

+ Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV. Cáp điện hạ thế được chôn ngầm đi trong ống nhựa xoắn HDPE theo kích thước cáp.

+ Đoạn đi dọc theo hè phố cáp được chôn ngầm đi trong ống nhựa xoắn HPDE dưới đất ở độ sâu 0,8m;

+ Các đoạn qua đường, cáp phải được luồn trong hệ thống ống nhựa cứng chôn ở độ sâu tối thiểu 1m so với cốt mặt đường.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Bố trí đèn 1 bên đường, 2 bên đối xứng và hai bên so le, sử dụng loại cột thép cần đơn 8-10m sử dụng bóng led công suất mỗi bóng là 100-150W. Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 25÷30m.

+ Các đèn chiếu sáng trên từng tuyến được cấp điện từ tủ điều khiển chiếu sáng. Tủ điều khiển chiếu sáng sẽ được đặt tại vị trí gần nguồn cấp điện hạ thế của khu vực. Khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình là 30-35m.

*5.6. Mạng lưới thông tin liên lạc:*

- Tổng dung lượng thuê bao tính toán vào khoảng: 788 line. Dự kiến bố trí 2 tủ phối cáp dung lượng từ 500 lines.

- Vật liệu được sử dụng cho mạng ống chủ yếu là ống uPVC hoặc HDPE chuyên dụng với tiết diện D110 cho tuyến chính và D61 cho tuyến nhánh.

- Các ống luồn cáp được chôn ngầm trong đất. Dọc theo tuyến ống cáp bố trí các hố ga kéo cáp trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng ... mà sử dụng các hố ga có dung lượng khác nhau.

- Số lượng, chủng loại cáp, thiết bị đầu cuối thông tin, cách thức xây dựng mạng cáp...thuộc phạm vi thiết kế của nhà cung cấp dịch vụ, trong giai đoạn này chỉ dự kiến tuyến ống và giếng luồn cáp để phục vụ cho công tác thi công, lắp đặt hệ thống thông tin của nhà cung cấp dịch vụ sau này.

*5.7. 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 giả 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.

### **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 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 dân cư trung tâm xã Quang Tiến, 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**