

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN YÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *157*./QĐ-UBND

Tân Yên, ngày *13* tháng *7* năm 2018

### **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư OM7- cạnh trường Tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ 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 Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định 17/2017/QĐ-UBND ngày 18/7/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013.

Căn cứ Công văn số 723/SXD-QHKT ngày 19/4/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc thống nhất quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư OM7, cạnh trường Tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

Xét Báo cáo thẩm định số *21*./BC-KTHT ngày *6* tháng 7 năm 2018,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư OM7, cạnh trường Tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

#### **1. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất khu vực lập quy hoạch:**

##### *a. Vị trí khu đất:*

Khu vực lập quy hoạch nằm tại cánh đồng Giếng Găng, cạnh trường Tiểu học thị trấn Cao Thượng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

+ Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch và dân cư khu Nguộn.

+ Phía Nam: Giáp dân cư khu Vườn Đình và dân cư thuộc dự án Cụm dân cư phía Nam trường tiểu học thị trấn Cao Thượng

+ Phía Đông: Giáp đường thị trấn và khu dân cư Đình Giã.

+ Phía Tây: Giáp đường cùng mương thủy lợi và cánh đồng khu Nguộn- khu Đồng Mới.

b. Quy mô đồ án: Quy mô diện tích lập quy hoạch: 8,0ha.

c. Tính chất: Là khu dân cư mới kết hợp với khuôn viên cây xanh và công trình công cộng.

## 2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số: Quy mô dân số khoảng 1.200 người.

b. Đất đai:

- Đất nhà ở biệt thự: 250 - 350 m<sup>2</sup>/lô;
- Đất nhà ở liên kề: 75 - 120 m<sup>2</sup>/lô;
- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 1,5 m<sup>2</sup>/người;
- Đất giao thông nội thị: 10-15%;
- Đất cây xanh: 5 - 7 m<sup>2</sup>/người.

c. Hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện:

+ Nhà ở liên kề: 6 kw/hộ;

+ Nhà ở biệt thự: 8 kw/hộ;

+ Công trình công cộng: 15-30 W/ m<sup>2</sup> sàn.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 80-100 lít/người/ngày đêm;

- Thoát nước bẩn: ≥ 80% chỉ tiêu cấp nước.

- Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ ngày.

## 3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô (Lô)	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
I	Đất ở	N	25,424	28.69	288	90	3-5	3.6
1	Đất ở liên kề 01	N1	1,321	1.49	14	90	3-5	3.6
2	Đất ở liên kề 02	N2	3,586	4.05	39	90	3-5	3.6
3	Đất ở liên kề 03	N3	2,628	2.97	28	90	3-5	3.6
4	Đất ở liên kề 04	N4	2,376	2.68	28	90	3-5	3.6
5	Đất ở liên kề 05	N5	2,376	2.68	28	90	3-5	3.6
6	Đất ở liên kề 06	N6	2,221	2.51	26	90	3-5	3.6
7	Đất ở liên kề 07	N7	2,305	2.60	26	90	3-5	3.6
8	Đất ở liên kề 08	N8	3,169	3.58	36	90	3-5	3.6

9	Đất ở liền kề 09	N9	3,090	3.49	36	90	3-5	3.6
10	Đất ở liền kề 10	N10	2,352	2.65	27	90	3-5	3.6
11	Đất ở biệt thự	BT01	856	0.97	3	60	3	1.8
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>1,317</b>	<b>1.49</b>	<b>1</b>			
1	Đất văn hóa	NVH	1,317	1.49	1	40	1-2	0.6
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>2,905</b>	<b>3.28</b>				
<b>IV</b>	<b>Đất trường học</b>	<b>TH</b>	<b>11,486</b>	<b>52.69</b>		60	3	1.8
1	Đất trường học cũ		7,346	8.29				
2	Đất trường học cũ		4,140	4.67				
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng</b>	<b>HT</b>	<b>40,384</b>	<b>45.57</b>				
	Đường giao thông- HTKT	GT	38,876	43.87				
	Bãi đỗ xe 01	P1	1,040	1.17				
	Bãi đỗ xe 02	P2	468	0.53				
	<b>Tổng</b>		<b>81,516</b>	<b>100.00</b>				

#### 4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất có ký hiệu OM7 phải tuân thủ và phù hợp với định hướng trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

Do khu vực quy hoạch nằm giữa các khu dân cư hiện hữu, vì vậy cần khai thác tối đa hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội hiện có để phát triển khu dân cư mới;

Xem xét mối liên kết về không gian và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với thị trấn Cao Thượng và vùng phụ cận;

Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn và phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế;

Quy hoạch san nền: tính toán khối lượng đào đắp hợp lý, tiết kiệm, tuy nhiên phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có;

Khu vực xây dựng mới có hệ thống hạ tầng đồng bộ, kiến trúc hiện đại và có môi trường cảnh quan đẹp tạo được nét đặc trưng riêng;

Hệ thống cấp điện và các đường ống khác chạy qua khu đất quy hoạch phải dịch chuyển theo tuyến đường quy hoạch để đảm bảo thuận lợi cho sinh hoạt và mỹ quan khu vực;

Thông tin bưu điện, cấp nước và thoát nước phải được tiếp nối vào từng lô đất

xây dựng một cách thuận lợi;

Chất thải rắn phải được thu gom và xử lý, hạn chế đến mức cao nhất ô nhiễm môi trường trong quá trình xây dựng cũng như vận hành.

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

a. *Giao thông*: Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính như sau:

+ Đường trục chính:

- Mặt cắt (1-1) là 33,8 m; trong đó lòng đường 2 bên  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ ; hè đường 2 bên  $(4\text{m} + 2\text{m}) + (4,5\text{m} + 2\text{m}) = 12,5\text{m}$ ; kênh đi giữa 7,3m.

+ Đường liên khu vực, khu vực và nội bộ:

- Mặt cắt (2-2) là 16m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$ .

- Mặt cắt (2A-2A) là 17,5m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $4,5\text{m} + 6\text{m} = 10,5\text{m}$ .

- Mặt cắt (2B-2B) là 15,5m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $4,5\text{m} + 4\text{m} = 8,5\text{m}$ .

- Mặt cắt (2C-2C) là 14,5m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên  $4,5\text{m} + 3\text{m} = 7,5\text{m}$ .

- Mặt cắt (2D-2D) là 11,5m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 1 bên 4,5m

- Mặt cắt (3-3) là 7m; trong đó lòng đường 5m; hè đường 1 bên 2m.

\* *Các công trình phục vụ giao thông*:

*Bãi đỗ xe*:

Bố trí bãi đỗ xe công cộng, kết hợp với khu cây xanh, vườn hoa trong các khu ở và công trình công cộng.

b. *San nền*: Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch đã duyệt. Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền khống chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền thấp nhất là +10.30(m); cốt san nền cao nhất là +12.25(m)

c. *Thoát nước*: Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch thoát nước của quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng, là hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây qua hệ thống cống tròn BTCT thoát ngầm qua kênh N5.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30-40 (m).
- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .
- Hồ ga được xây bằng gạch bê tông không nung, đáy hồ ga đổ bê tông M200 dày 20cm trên lớp đá dăm dày 10cm. Nắp hồ ga là tấm đan BTCT dày 10cm đổ tại chỗ.
- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400 – D1200.

### 5.3.2. Hệ thống thoát nước thải.

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt, được thoát vào mạng lưới thoát nước thải rãnh thu B400 sau nhà, thu về hồ ga theo hệ thống cống thoát nước HDPE D300 gân xoắn 2 lớp vào bể lắng nước thải.
- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước thải thoát theo hướng Đông sang Tây, vào bể lắng nước thải.

### d. Cấp nước:

- Hiện tại khu vực thị trấn Cao Thượng đã có hệ thống cung cấp nước sạch;
- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D110 và nhỏ nhất là D50, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống được lắp đặt phía trước nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý. Không lắp đặt van xả khí trên mạng lưới vì các họng lấy nước của các hộ tiêu thụ có nhiệm vụ thay thế van xả khí.
- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63.

### e. Cấp điện:

- Phương án cấp điện: Khu vực được cấp điện từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm 110KV Lạng Giang, thông qua lộ 375 E7.7
- Vị trí đầu dự kiến tại cột 375 E7.7-131-2
- Toàn bộ khu vực quy hoạch dự kiến đặt 02 trạm biến áp có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất mỗi trạm TBA-01 2X 320KVA TBA-02: 2X320KVA.

## 6. Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật:

Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch.

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

- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, điện, nước, bãi xe).

- Khuôn viên cây xanh cảnh quan.
- Công trình công cộng (Nhà văn hóa).

**8. Các nội dung khác:** Theo Báo cáo thẩm định số. 21.../BC-KTHT ngày 6./7/2018 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Yên.

**Điều 2.** Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý quy hoạch có trách nhiệm quản lý, giám sát tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND&UBND huyện, phòng KT&HT, TC-KH, TN-MT, Trung tâm PTQĐ&CCN huyện; UBND thị trấn Cao Thượng và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *B*

**Nơi nhận:**

- Lưu: VT;

**Bản điện tử:**

- Như điều 3;

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện; *kp*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
THÓ CHỦ TỊCH**



*Thái Lai*  
Nguyễn Thái Lai