

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN YÊN**

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

Số: /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá
(thôn Hậu, Ngoài, Nguồn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 20/11/2018;

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; Nghị định số 72/2019 NĐ-CP ngày 30/08/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc.

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; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” - (QCVN:01/2021/BXD);

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang; Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 1329/SXD-QHKT ngày 27/05/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thống nhất về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá, huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên giai đoạn đến năm 2025; Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 26/08/2020 của Chủ tịch UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung nông thôn mới xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc giao chỉ tiêu Nhà nước năm 2021; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá (thôn Hậu, Ngoài, Nguộn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư ngày 02/04/2021 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá (thôn Hậu, Ngoài, Nguộn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Theo kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá (thôn Hậu, Ngoài, Nguộn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 160/BCTĐ-KTHT ngày 15/7/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Trung Tâm Cao Xá (thôn Hậu, Ngoài, Nguộn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

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

a) Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thôn Hậu, thôn Ngoài, thôn Nguộn xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b) Ranh giới nghiên cứu

- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác và thôn Hậu;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu ;
- Phía Nam: Giáp dự án trường THCS xã Cao Xá đang xây dựng;
- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác và nghĩa trang nhân dân;

c) Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch xây dựng có diện tích: khoảng 8,8 ha.
- Quy mô dân số khoảng 716 người.

2. Tính chất, mục tiêu

a. Tính chất: Là khu dân cư mới, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b. Mục tiêu: Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cao Xá. Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Quy hoạch sử dụng đất

3.1. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

| BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT | | | | | | |
|----------------------------------|---|------------------------|-----------------------------|-------------|---------------|------------|
| STT | LOẠI ĐẤT | KÍ HIỆU | DIỆN TÍCH (M ²) | TẦNG CAO TB | TỶ LỆ (%) | SỐ LÔ |
| I | ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN | CTS | 1.972,00 | | 2,2% | |
| | Trụ sở UBND xã Cao Xá mở rộng | | 1.972,00 | | | |
| II | ĐẤT THỂ THAO | ĐTT | 8.268,80 | | 9,3% | |
| | Đất thể thao | | 3.493,60 | | | |
| | Sân vận động | | 4.775,20 | | | |
| III | ĐẤT Ở | LK01,.. LK9 | 19.037,03 | 1÷5 | 21,5% | 179 |
| | Đất ở liền kề | LK1 | 966,20 | 1÷5 | 1,7% | 8 |
| | Đất ở liền kề | LK2 | 2.257,40 | 1÷5 | 3,9% | 22 |
| | Đất ở liền kề | LK3 | 2.683,10 | 1÷5 | 4,6% | 28 |
| | Đất ở liền kề | LK4 | 3.305,10 | 1÷5 | 5,7% | 31 |
| | Đất ở liền kề | LK5 | 1.928,50 | 1÷5 | 3,3% | 16 |
| | Đất ở liền kề | LK6 | 2.725,41 | 1÷5 | 4,7% | 27 |
| | Đất ở liền kề | LK7 | 1.844,91 | 1÷5 | 3,2% | 16 |
| | Đất ở liền kề | LK8 | 2.130,80 | 1÷5 | 3,6% | 19 |
| | Đất ở liền kề | LK9 | 1.195,61 | 1÷5 | 2,0% | 12 |
| IV | ĐẤT CÂY XANH KHUÔN VIÊN | CX1,..CX4 | 7.246,10 | | 8,2% | |
| | Cây xanh 1 | CX1 | 601,10 | | 1,0% | |
| | Cây xanh mặt nước 2 | CXMN2 | 4.961,90 | | 8,5% | |
| | cây xanh 3 | CX3 | 1.381,30 | | 2,4% | |
| | Cây xanh 4 | CX4 | 301,80 | | 0,5% | |
| V | THOÁT NƯỚC, HTKT | | 3.574,38 | | 4,0% | |
| VII | BÃI ĐỖ XE | P | 2.094,00 | | 2,4% | |
| | Bãi đỗ xe 01 | BĐX 01 | 934,20 | | | |
| | Bãi đỗ xe 02 | BĐX 02 | 1.159,80 | | | |
| IXX | ĐẤT GIAO THÔNG | | 46.367,19 | | 52,4% | |
| | TỔNG DIỆN TÍCH (I + II + III + IV) | | 88.559,50 | | 100,0% | |

3.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

- Các công trình công cộng:

Công trình UBND xã Cao Xá mở rộng được bố trí phía Đông Bắc của dự án dọc với trục đường Cao Xá - Lam Cốt, đảm bảo tính kết nối với trụ sở UBND xã hiện trạng giúp chỉnh trang trụ sở UBND xã Cao Xá trong tương lai.

Khu thể dục thể thao tập trung của xã Cao Xá và sân vận động của xã được bố trí phía Bắc của dự án trên nền của sân vận động hiện trạng, kết nối với các công trình công cộng đã xây dựng của xã tạo thành khu cảnh quan kiến trúc khu trung tâm của xã có cảnh quan đẹp và có tính đồng bộ trong tương lai.

- Khu ở thấp tầng: Gồm các khu nhà ở liền kề kích thước mặt tiền từ 6 -7m.

3.3. Khoảng lùi công trình

Khoảng lùi tối thiểu được xác định dựa vào chiều cao công trình trên từng ô đất trong Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, chỉ giới các tuyến đường giao thông và quy định trong các văn bản pháp luật về Quy hoạch đô thị.

- Khu nhà ở chia lô: Mật độ xây dựng là 80÷100%; tầng cao: 1-5 tầng; chỉ giới xây dựng trước nhà trùng với chỉ giới đường đỏ. Ban công đua ra 1,2m so với chỉ giới xây dựng. Cos nền nhà hoàn thiện cao hơn so với cos vỉa hè hoàn thiện là 0.2m

- Công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

4.1. Quy hoạch giao thông

+ Mặt cắt 1-1 Mặt cắt đường ĐT295; rộng 45,0 m; trong đó lòng đường chính 12,0 m; đường gom 2x7,5m và hè đường 2 bên mỗi bên rộng 6,0 m.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 24,0 m; trong đó lòng đường 12,0 m; hè đường hai bên rộng mỗi bên 6,0 m.

+ Mặt cắt 2A-2A rộng 24,0 m; trong đó lòng đường 12,0 m; hè đường hai bên rộng mỗi bên 6,0 m.

+ Mặt cắt 3-3 rộng 23m; trong đó lòng đường 12,0m; hè đường bên trái tuyến rộng 6,0m và bên phải tuyến rộng 5,0m.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 20m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường mỗi bên rộng 6,0m.

+ Mặt cắt 4A-4A rộng 18,8 - 19,5m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường trái tuyến 6,0m và hè đường phải tuyến rộng 4,8 - 5,5m.

+ Mặt cắt 5-5 rộng 19,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường mỗi bên rộng 6,0 m.

+ Mặt cắt 5A-5A rộng 16,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường trái tuyến rộng 6m và hè đường phải tuyến rộng 3,0 m.

+ Mặt cắt 6-6 rộng 16,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường trái tuyến rộng 6m và hè đường phải tuyến rộng 3,0 m.

+ Mặt cắt 7-7 rộng 11,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường trái tuyến rộng 3m và hè đường phải tuyến rộng 1,0 m.

+ Mặt cắt 8-8 rộng 15,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường mỗi bên rộng 4,0m.

+ Mặt cắt 8A-8A rộng 14,0 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường trái tuyến rộng 4m và hè đường phải tuyến rộng 3,0 m.

+ Mặt cắt 8B-8B rộng từ 13,20 đến 13,76 m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường trái tuyến rộng 4m và hè đường phải tuyến rộng từ 2,2 đến 2,76m.

+ Mặt cắt 9-9 rộng 10,0 m; trong đó lòng đường 5,0m; hè đường trái tuyến rộng 3m và hè đường phải tuyến rộng từ 2,0m.

+ Mặt cắt 9A-9A rộng 8,0m; trong đó lòng đường 5,0m; hè đường trái tuyến rộng 3m và phải tuyến là rãnh giới dự án giáp tường rào dân cư hiện trạng.

+ Mặt cắt 9B-9B rộng từ 9,52 đến 12,82m; trong đó lòng đường rộng từ 4,52m đến 7,82m; hè đường trái tuyến rộng 5m và tuyến là rãnh giới dự án giáp tường rào dân cư hiện trạng.

+ Mặt cắt 10-10 rộng 9,0m; trong đó lòng đường rộng 4,0m; hè đường trái tuyến rộng 3m và hè đường phải tuyến rộng 2,0m.

+ Mặt cắt 11-11 rộng từ 11,8 đến 12,8m; trong đó lòng đường rộng 5,0m; hè đường trái tuyến rộng từ 3,8 đến 4,8m và hè đường phải tuyến rộng 3,0m.

- Bãi đỗ xe: có tổng diện tích 2094 m².

4.2. Quy hoạch san nền

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không 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 +9.24(m); cốt san nền cao nhất là +11.74(m)

4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 2 lưu vực lớn:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ nước mặt phía Tây và Tây Bắc của khu vực chảy về phía kênh hút trạm bơm Cao Xá ở phía Nam của khu vực lập Quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ nước mặt khu phía sân vận động, UBND xã và khu dân cư phía Đông và Đông Nam thoát về kênh hiện trạng qua đường bê tông vào thôn ở phía Đông Nam của khu vực lập Quy hoạch.

- Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc đường thiết kế và độ dốc tối thiểu 1/D.

- Vật liệu sử dụng của hệ thống thoát nước mưa là cống BTCT. Hệ thống thoát nước mặt được bố trí cống có đường kính D600 và D800, các cống ngang qua đường có đường kính D400. Hệ thống hoàn trả mương được bố trí bằng 2 cống D1000.

- 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 đan bê tông. Các hố ga dưới lòng đường được đổ bê tông và đáy đan chịu lực.

4.4. Quy hoạch cấp nước

- Nước được cấp vào khu vực quy hoạch tại các điểm đầu nối trên tuyến ống D110.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá đảm bảo cấp nước cho khu vực thiết kế.

- 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 DN50, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE. Các tuyến ống được lắp đặt phía trước nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè, 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. .

Nhu cầu cấp nước của khu vực lập quy hoạch là 212,78m³/ngđ.

4.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện:

- Dịch chuyển TBA Hậu Vàng lên vỉa hè và nâng công suất trạm từ 180kVA lên thành trạm 320kVA cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho 12 lô phía bắc khu quy hoạch.

- Dịch chuyển TBA UBND xã 2 lên vỉa hè và nâng công suất trạm từ 250kVA lên thành trạm 560kVA cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng cho 58 lô phía nam khu quy hoạch.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch khu dân cư còn lại xây 01 TBA có công suất 560 kVA cấp điện cho toàn khu.

b) Lưới điện

- *Lưới điện hạ thế:* Trên cơ sở trạm biến áp đó thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm.

- *Lưới điện chiếu sáng:* Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu, sử dụng đèn led tiết kiệm điện. Hệ thống đường dây chiếu sáng được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

4.6. *Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc:* Bố trí hệ thống thông tin liên lạc (công bề, ống luồn cáp) đi ngầm trên hè đường.

4.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

* *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 hố ga theo hệ thống cống thoát nước HDPE D300 vào trạm xử lý nước thải, nước thải sau xử lý đạt cột B trở lên - QCVN 14:2008/BTNMT thì đổ vào hệ thống thoát nước mưa.

* *Quản lý chất thải rắn:* Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải tại điểm tập kết rác thải. Cụ thể: Đối với khu vực công cộng, thương mại - dịch vụ bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng khối nhà riêng; đối với khu vực xây nhà thấp tầng: Chất thải sinh hoạt được công ty hoặc HTX môi trường thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và xe tải kín; ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100 m/thùng.

* *Nghĩa trang*: Di dời một số mộ nhỏ lẻ nằm trong dự án về quy tập tại nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung nông thôn mới.

4.8. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đồ án 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

4.9. *Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND xã Cao Xá có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra và giám sát chủ đầu tư thực hiện các nội dung quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch này theo quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài chính- Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng NN&PTNT huyện, UBND xã Cao Xá và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.

Bản điện tử:

- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CV KT-NN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Viết Toàn