

Số: 130 /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày 04 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thôn Chiềng, thôn Chung xã Liên Sơn (khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng), huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2019;

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 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 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường; 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN:01/2019/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; Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 về việc thực hiện các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Công văn số 983/UBND-XD ngày 16/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc đầu tư xây dựng các khu dân cư bám dọc tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh trên địa bàn huyện Yên Dũng và Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số: 521/QĐ-UBND ngày 29/07/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chung xây dựng thị trấn Cao thượng mở rộng và vùng phụ cận, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)

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; Thông báo kết luận phiên họp UBND huyện ngày 21/01/2021; Kết luận của Ban Thường vụ huyện ủy tại phiên họp thứ mười- kỳ họp thường kỳ tháng 01/2021;

Căn cứ Công văn số 250/SXD-QHKT ngày 02/02/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thống nhất về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, 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 15/01/2021 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500.

Xét kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 14/BCTĐ-KTHT ngày 04/02/2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, 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) Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch có địa giới hành chính thuộc xã Liên Sơn và thị trấn Cao Thượng và sẽ thuộc thị trấn Cao Thượng mở rộng theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng mở rộng đã được phê duyệt tại quyết định 521/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang.

b) Ranh giới nghiên cứu

Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu xã Liên Sơn.

Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu TT.Cao Thượng.

Phía Đông: giáp quốc lộ 17 đi TT Nhã Nam.

Phía Tây: giáp khu vực trồng lúa và khu dân cư hiện hữu TT. Cao Thượng

c) Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch khoảng 14,35ha;

- Quy mô dân số khoảng 1.380 người.

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)
I	Đất nhà ở thấp tầng	LK	36.921,1	25,7	81,5	5
II	Đất công trình công cộng	CC	2.126,6	1,5	40,0	3
III	Đất thương mại dịch vụ	TM	1.878,4	1,3	40,0	5
IV	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD	3.668,4	2,6	40,0	3
V	Đất cây xanh TĐTT, vườn hoa	CX	17.018,3	11,9	10,0	1
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	7.366,2	5,1	50,0	1
6.1	Công trình đầu mối hạ tầng KT	HTKT-1	871,6	0,6		
6.2	Đất hành lang kỹ thuật dây nhà	HTKT-2	6.494,6	4,5		
VII	Giao thông, bãi đỗ xe	GT, BĐX	74.550,5	51,9		
7.1	Đất đường giao thông	GT	70.450,1	49,1	-	-
7.2	Bãi đỗ xe tập trung	BĐX	4.100,4	2,9	15,0	1
Tổng diện tích quy hoạch			143.529,5	100,0	25,1	1-5

2.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

* **Khu đất giáo dục (điểm trường mầm non):** Ký hiệu lô đất là GD; tổng diện tích là 3.668,4 m²; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; Tầng cao trung bình: 1÷3 tầng.

* **Khu đất nhà văn hóa:** Ký hiệu lô đất là CC01, CC02; tổng diện tích là CC01 là 874 m², CC02 là 1.252,6m²; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; Tầng cao trung bình: 1÷3 tầng.

* **Khu đất thương mại dịch vụ:** Ký hiệu lô đất là TM; tổng diện tích là 1.878,4 m²; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; Tầng cao trung bình: 1÷5 tầng.

* **Khu đất ở thấp tầng:** Ký hiệu lô đất là LK 01-LK11; tổng diện tích là 36.921,1m²; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 80-100%; Tầng cao trung bình: 3÷5 tầng.

* **Khu cây xanh:** Ký hiệu lô đất là CX; tổng diện tích khoảng 17.018,3m²

* **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Là đất xây trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hạ tầng rãnh sau nhà, ga rác, diện tích là 7.366,2m².

* **Đất giao thông, bãi đỗ xe:** Bao gồm các tuyến đường liên khu vực và các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực và bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 74.550,5m².

2.3. Khoảng lùi công trình

Khoảng lùi tối thiểu được xác định dựa vào chiều cao tầng 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 trung bình 80 - 100%; Tầng cao tối đa 5 tầng; chỉ giới xây dựng lùi 2,4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình nhà văn hoá: 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.

- Công trình trường mầm non: 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.

- Công trình nhà thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 5 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch giao thông

+ Mặt cắt 1-1: Quy mô mặt cắt ngang $B=36,0\text{m}$. Mặt đường: $9,0\text{m} \times 2 = 18,0\text{m}$; Via hè: $6,0\text{m} \times 2=12\text{m}$; Dải phân cách 6,0m

+ Mặt cắt 2-2: Quy mô mặt cắt ngang $B=22,5\text{m}$. Mặt đường: $5,25\text{m} \times 2 = 10,5\text{m}$, Via hè: $6,0\text{m} \times 2=12\text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt ngang $B=21,5\text{m}$. Mặt đường: $5,25\text{m} \times 2 = 10,5\text{m}$, Via hè: $5\text{m} + 6\text{m} = 11\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4: Phạm vi quy mô đường gom: lòng đường là 9m, hè 6m, quy mô là 15m. Phạm vi đường quốc lộ 17 là : lòng đường $9 \times 2\text{m}$, hè đường 6m, dải phân cách giữa là 2m, dải phân cách với đường gom của dự án là 4m, tổng quy mô mặt cắt đoạn qua dự án là 30m.

+ Mặt cắt 5-5: Quy mô mặt cắt ngang $B=19\text{m}$. Mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$, Via hè: $6\text{m} \times 2 = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6: Quy mô mặt cắt ngang $B=16,0\text{m}$. Mặt đường: $3,5\text{m} \times 2 = 7,0\text{m}$, Via hè: $6\text{m} + 3\text{m} = 9\text{m}$.

- Bãi đỗ xe: có diện tích 4.100,4 m².

3.2. Quy hoạch san nền

Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy. Cao độ san nền khu đất: $H_{\max} = 14\text{m}$; $H_{\min} = 11,5\text{m}$.

3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch riêng biệt giữa thoát nước mưa và nước thải theo chế độ tự chảy. Cụ thể:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy;

Giải pháp thoát nước tổng thể cho toàn khu: Nước mưa từ các lô đất và đường giao thông, dải cây xanh, bãi đỗ xe được thu gom bằng tuyến cống D1000-

D1500, sau đó dẫn về tuyến công hộp BxH(2,5x2m), sau đó thoát về tuyến công hộp BxH(3x2m) của dự án Đồng Chủ - Đồng Cầu.

Sử dụng công tròn BTCT có khẩu độ D1000÷ D1500 để thu gom nước mưa; công được thiết kế với độ dốc tối thiểu $i \geq D$ (D đường kính công) để đảm bảo thoát nước tự chảy

3.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước mở rộng công suất 9.000 m³/ngđ, thông qua tuyến ống DN160 chạy dọc quốc lộ 17 dẫn về phía Đông Nam khu vực dự án (Theo Quy hoạch chung Cao Thượng). Sau đó, từ đường ống DN160 đấu nối vào dự án bằng đường ống DN110. Vị trí điểm đấu nối sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau của dự án.

Nhu cầu cấp nước của khu vực lập quy hoạch là 410m³/ngđ

3.5. Quy hoạch cấp điện

- Toàn bộ khu vực quy hoạch 02 trạm biến áp có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất trạm TBA-01: 800kVA và TBA-02: 1500kVA;

- *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.

3.6. Hệ thống hào cấp kỹ thuật và thông tin liên lạc

- Bố trí hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc (công bễ, ống luồn cáp) đi ngầm trên hè đường.

3.7. 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 công 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 thị trấn Cao Thượng.

(có hồ sơ Quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND thị trấn Cao Thượng, UBND xã Liên Sơn có trách nhiệm đơn 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 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 KT&HT, phòng TC-KH, phòng TN&MT, phòng NN&PTNT huyện, UBND xã Liên Sơn, UBND thị trấn Cao Thượng 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

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Huy