

**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 12 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Cầu Vòng,  
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 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 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 29/06/2016 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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về các công trình hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành “QCVN01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc 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; Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm*

2040; Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của 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); Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 26/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 Văn bản số 3188/SXD-QHKT ngày 09/11/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Cầu Vòng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Cầu Vòng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500; Kết luận phiên họp UBND huyện Tân Yên ngày 20/10/2021 tại Thông báo số 117/TB-UBND ngày 24/10/2021;

Căn cứ Biên bản hội nghị công khai xin ý kiến các cơ quan đơn vị liên quan; Đảng ủy, UBND, các ngành đoàn thể, đại diện cộng đồng dân cư về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Cầu Vòng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 ngày 12/10/2021;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 368/BCTĐ-KTHT ngày 29/11/2021 về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Cầu Vòng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Cầu Vòng, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

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

**1.1. Vị trí khu đất:** Khu vực lập quy hoạch có địa giới hành chính thuộc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

#### **1.2. Ranh giới nghiên cứu**

- + Phía Bắc giáp đường thị trấn Cao Thượng đi xã Phúc Hòa.
- + Phía Nam giáp khu vực núi Mây và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu vực núi Mây và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp Quốc lộ 17.

#### **1.3. Quy mô:**

- Quy mô lập quy hoạch khoảng 4,32ha;
- Quy mô dân số khoảng 328 người.

## 2. Quy hoạch sử dụng đất

### 2.1. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề	9.168,03	21,2
2	Đất hỗn hợp (TMDV, TTVH-TDĐT)	3.036,00	7,0
3	Đất cây xanh cảnh quan, TDĐT	10.428,03	24,2
4	Đất giao thông	20.535,69	47,6
4.1	Bãi đỗ xe	1.044,84	2,4
4.2	Đường giao thông	17.320,66	40,1
4.3	Hạ tầng kỹ thuật	2.170,19	5,0
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>43.167,75</b>	<b>100</b>

### 2.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

\*. *Đất nhà liền kề*: Gồm 12 ô đất ký hiệu từ LK-01 đến LK-12 là nhà ở liền kề với tổng diện tích 9.168,03m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80-100%, tầng cao từ 3 tầng đến 5 tầng

\*. *Đất công cộng hỗn hợp*: Ô đất ký hiệu HH xây dựng công trình thương mại dịch vụ tổng diện tích 3.036m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 5 tầng.

\*. *Đất cây xanh*: Ô đất ký hiệu CX -01 đến CX -10, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng có tổng diện tích 10.428,03m<sup>2</sup>.

\*. *Đất bãi đỗ xe*: Ô đất ký hiệu P, với tổng diện tích 1.044,84m<sup>2</sup>.

\*. *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Ô đất ký hiệu HTKT-01 đến HTKT4, với diện tích tổng 2.170,19m<sup>2</sup>.

\*. *Đất giao thông*: Ô đất ký hiệu GT, với tổng diện tích 20.535,69m<sup>2</sup>.

### 2.3. Khoảng lùi công trình

Khoảng lùi tối thiểu được xác định dựa vào chiều cao 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.

+ Đối với ô đất xây dựng nhà ở liền kề chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng ;

+ Công trình nhà hỗn hợp: Mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao tối đa 5 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

## 3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 3.1. Quy hoạch giao thông

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Quốc lộ 17 nằm phía Tây dự án, mặt cắt (1-1) lộ giới 40,0m; trong đó lòng đường rộng 20m; hè đường phía dự án 10,0m.

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

Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) lộ giới 19,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $3,0\text{m} + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (4-4) lộ giới 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (5-5) lộ giới 17,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $3,0\text{m} + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (6-6) lộ giới 14,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ .

- Bãi đỗ xe: Ô đất ký hiệu P, có diện tích  $1.044,84\text{m}^2$ .

### **3.2. Quy hoạch san nền**

Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy. Cao độ san nền khu đất:  $H_{\text{max}} = +18,00\text{ m}$ ;  $H_{\text{min}} = +10,85\text{ m}$ .

### **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. Dựa theo quy hoạch san nền, cao độ đáy rãnh thoát nước hiện có, thiết kế hệ thống thoát nước mưa khu vực dự án thành 4 lưu vực thoát nước chính. Cụ thể:

- 3 lưu vực: Phía đông, phía Tây và phía Bắc được thu gom và thoát vào rãnh thoát nước trên đường Cao Thượng đi Phúc Hòa.

- Lưu vực phía Nam được thu gom và đầu vào rãnh thoát nước trên đường quốc lộ 17.

Hệ thống rãnh thoát nước được thiết kế theo dạng nhánh, chạy dọc theo các lô đất quy hoạch phù hợp với độ dốc của địa hình, thu gom nước mặt và tập trung chảy về tuyến rãnh hiện trạng.

Thiết kế cụ thể: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế rãnh chìm dầy đan, hoàn thiện bề mặt đảm bảo vẻ đẹp cho đô thị; Rãnh có kích thước từ B400 đến B800mm và được xây gạch đối với tuyến rãnh đặt trên vỉa hè, đổ bê tông cốt thép chịu lực đối với rãnh đặt dưới lòng đường; Thu gom nước mặt trên đường sử dụng thu hàm ếch, thu về rãnh đặt trên vỉa hè; Thu nước mặt sau dãy liền kề sử dụng rãnh xây ngầm hoàn thiện bề mặt thu nước theo điềm; Độ dốc dọc tuyến công tối thiểu là 0.3%, để đảm bảo nước tự chảy, thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

### **3.4. Quy hoạch cấp nước**

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy theo quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng. Điểm cấp nước dự kiến phía Tây dự án, gần trục đường Quốc lộ 17, đầu

vào đường ống cấp nước HDPE D110 theo quy hoạch chung thị trấn. Vị trí điểm đầu nối sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau của dự án.

Nhu cầu cấp nước lớn nhất của khu vực lập quy hoạch là 240m<sup>3</sup>/ngđ, khi có chữa cháy là 350m<sup>3</sup>/ngđ.

### **3.5. Quy hoạch cấp điện**

- Toàn bộ khu vực quy hoạch xây mới 02 trạm biến áp có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất mỗi trạm TBA1: 500kVA, TBA2: 400kVA.

- *Lưới 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.

- Tuyến cáp hạ thế đi dọc các lối hạ tầng kỹ thuật phía sau và xem giữa 2 khối nhà. Các nhà ở liền kề, các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, được lắp tập trung tại các tủ điện bố trí trên vỉa hè tại đầu lô của mỗi khu lô nhà.

- Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình

- *Lưới điện chiếu sáng:*

Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led tiết kiệm năng lượng làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...

Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận hoặc từ các tủ điện phân phối hạ thế gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

### **3.6. Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc**

- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc (cồng bê, ống luồn cáp) đi ngầm sau các dãy nhà liền kề.

### **3.7. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn**

\* *Thoát nước thải:* Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa; nước thải được xử lý sơ bộ rồi thu gom thông qua hệ thống ống HDPE D315; HDPE D225 để dẫn vào bể xử lý nước thải cục bộ khu đất nằm ở khu vực hạ tầng kỹ thuật HTKT4 của dự án, công suất bể là 140 m<sup>3</sup>/ngđ, nước thải sau khi được xử lý hợp vệ sinh đạt tiêu chuẩn xả thải. Nước thải sẽ được thoát 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.

**4. Các nội dung khác:** Theo báo cáo thẩm định số 368/BC-KTHT ngày 29/11/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và hồ sơ đồ án quy hoạch đã được thẩm định.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND thị trấn Cao Thượng 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 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 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;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Toàn**