

**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 02 tháng 11 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư  
Đông Nội, xã Ngọc Vân, 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 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 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 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành “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 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 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; Quyết định 01/2019/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy*

hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000); Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; 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 Công văn số 2913/SXD-QHKT ngày 18/10/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 huyện Tân Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn đến năm 2025, tỷ lệ 1/5.000; Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên đến năm 2025, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Nghị quyết số 67/NQ-HĐND ngày 17/12/2021 của HĐND huyện Tân Yên về danh mục và phân bổ nguồn vốn đầu tư công năm 2021; Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc giao chỉ tiêu Nhà nước năm 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 đề án quy hoạch chi tiết khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500 ngày 21/9/2021

Căn cứ Kết luận phiên họp UBND huyện Tân Yên ngày 20/10/2021 tại Thông báo số 117/TB-UBND ngày 24/10/2021;

Theo đề nghị của UBND xã Ngọc Vân tại Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 29/10/2021 về việc thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500; kết quả thẩm định tại Báo cáo số 318/BCTĐ-KTHT ngày 01/11/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về kết quả thẩm định hồ sơ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, 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**

**a. Vị trí:** Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

### **b. Ranh giới nghiên cứu:**

+ Phía Đông: Giáp ruộng canh tác thôn Đồng Nội;

- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Đồng Nội;
- + Phía Nam: Giáp ruộng canh tác và khu dân cư hiện trạng thôn Đồng Nội;
- + Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 295.

**c. Quy mô:** Diện tích 11,5ha.

**d. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đồng Nội, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

**đ. Quy mô dân số:** Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.400 người;

**2. Tính chất:** Là khu dân cư mới với chức năng gồm đất ở mới và các công trình công cộng cấp khu có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

#### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng SDD	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>35.451</b>	<b>30,81</b>
1	Đất ở liền kề	LK	35.451	30,81
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>4.955</b>	<b>4,31</b>
1	Đất văn hóa	VH	1.514	1,32
2	Đất thương mại - dịch vụ	TM	1.665	1,45
3	Đất giáo dục (Tr. MN)	MN	1.776	1,54
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>5.715</b>	<b>4,97</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>68.922</b>	<b>59,91</b>
1	Đất giao thông	GT	59.469	51,69
2	Đất bãi đỗ xe	P	3.989	3,47
3	Đất kỹ thuật	KT	5.464	4,75
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>115.043</b>	<b>100,00</b>

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

\* Khu đất nhà văn hóa: Ký hiệu lô đất: NVH; tổng diện tích là 1.514m<sup>2</sup>; chiếm 1,32%; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; tầng cao từ 1÷2 tầng.

\* Khu đất giáo dục: Ký hiệu lô đất: MN; tổng diện tích là 1.776m<sup>2</sup>; chiếm 1,45%; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; tầng cao từ 1÷3 tầng.

\* Khu đất thương mại - dịch vụ: Ký hiệu lô đất: TM; tổng diện tích là 1.665m<sup>2</sup>; chiếm 1,45%; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 60%; tầng cao từ 1÷7 tầng.

\* Khu đất dân ở mới: Ký hiệu lô đất là LK; tổng diện tích là: 35.415 m<sup>2</sup>; chiếm 30,81%;

\* *Khu cây xanh*: Ký hiệu lô đất là CX; tổng diện tích khoảng 5.715 m<sup>2</sup>; chiếm 4,97%.

\* *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Là đất bố trí đất hạ tầng rãnh sau nhà, gas rác - khu xử lý nước thải, bãi đỗ xe và đất giao thông.

### **3.3. 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 liền kề*: Với loại đất liền kề: Mật độ xây dựng là 100%; Tầng cao 2÷5 tầng; chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Công trình công cộng:

\* *Công trình nhà văn hoá*: Tầng cao 1÷2 tầng, khoảng lùi tối thiểu 03m; Mật độ xây dựng cần đảm bảo tối đa 40%.

\* *Công trình thương mại - dịch vụ*: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao tối đa 07 tầng, khoảng lùi tối thiểu 03m.

\* *Công trình trường học*: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 03 tầng, khoảng lùi tối thiểu 03m.

## **4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **4.1. Quy hoạch giao thông**

- Đường đối ngoại: Đường tỉnh lộ 295, mặt cắt ngang điển hình B=42,0 m; lòng đường rộng 12,0 m; hè hai bên rộng 2x15 m (mặt cắt 1-1); Tuyến đường khu vực phía Nam đi thị trấn Thắng có mặt cắt ngang điển hình B=27,0 m; lòng đường rộng 15,0 m; hè hai bên rộng 2x6m (mặt cắt 2-2).

- Đường nội bộ: Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà được thiết kế với bề rộng mặt cắt ngang điển hình B=24,0m; B=20,0m~13,0m đảm bảo lòng đường xe chạy hai chiều: Với B=24,0m lòng đường rộng 12,0m; hè 2 bên rộng 2x 6,0m (mặt cắt 3-3); B=14,0m ~ 20,0m lòng đường rộng 8,0 m; hè trái và hè phải rộng 3,0m ~ 6,0m (mặt cắt 4-4); B=22,0m lòng đường rộng 8,0m; hè trái rộng 6,0m, lề phải làm bãi xe tĩnh rộng 8,0m (mặt cắt 5-5); B=19,0m lòng đường rộng 8,0m; hè trái rộng 3,0m, lề phải làm bãi xe tĩnh rộng 8,0m (mặt cắt 6-6).

### **4.2. Quy hoạch san nền**

- Hướng dốc nền khu đất có hướng dốc chủ yếu theo hướng Bắc xuống Nam phù hợp với hướng thoát nước của khu vực; mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không ché; 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 +10.20(m); cốt san nền cao nhất là +11.60(m)

### **4.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng 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 Tây sang Đông sau đó chảy qua hệ thống cống BTCT D2.200 và chảy ra mương tiêu hiện trạng vào hệ thống thoát chung.

- 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 khoảng 30 (m). Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- 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 D600 – D1500.

### **4.4. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp nước cho khu vực dự kiến lấy từ nhà máy nước sạch theo quy hoạch chung nông thôn mới xã Ngọc Vân và dự trữ từ nguồn dự kiến nhà máy nước sạch DNP Bắc Giang cấp đến.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D160 và nhỏ nhất là D63. Các tuyến ống cấp nước phân phối D110-D160 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ D63 được lắp đặt đi phía sau nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Vật liệu: Sử dụng ống HDPE PE100, nối ống theo phương pháp hàn đối với tuyến ống chính và sử dụng phương pháp khớp nối nhanh đối với các tuyến ống dịch vụ.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy

- Đường ống phân phối đặt trên vỉa hè và qua đường độ sâu đặt ống từ 0,6 - 1,0m tính đến đỉnh ống. Đường ống dịch vụ đi hành lang sau nhà với độ sâu đặt ống là 0,4m-0,5m.

### **4.5. Quy hoạch cấp điện**

\* Trạm biến áp

- Toàn bộ khu vực quy hoạch 03 trạm biến áp có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất trạm TBA-01: 1x400kVA; TBA-02: 1x630kVA; TBA-03: 1x750kVA.

\* Lưới điện 35kV

- Xây dựng tuyến đường dây 22kV mới đi ngầm cấp điện cho các trạm biến áp của dự án đi từ cột điểm đầu (thể hiện trên mặt bằng cấp điện).

- Vị trí điểm đầu nối cấp nguồn điện 22kV cho đồ án sẽ được đầu nối tại cột điện trồng mới trong dự án đầu vào tuyến đường dây 22kV lộ 471-E7.11 (thể hiện trên mặt bằng cấp điện).

\* Lưới điện hạ thế:

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng tuyến đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp hoặc trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

- Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện XLPE 35 ÷ 120 tùy theo nhu cầu của phụ tải được tính toán.

- Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía sau nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô từ 10 hộ/1 tủ. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

\* *Lưới điện chiếu sáng:* Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao từ 7÷10 m tùy theo mặt cắt ngang đường và bóng 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 hạ tầng thông tin liên lạc (cống bê, ống luồn cáp) đi ngầm phía sau các dãy nhà liền kề.

#### **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 D400 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.

**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 sau nhà (*quy*

*định khoảng 4m sau nhà*); khoảng cách giữa các ống, công đảm bảo theo quy định hiện hành.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND xã Ngọc Vân 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 Nông nghiệp&PTNT huyện, UBND xã Ngọc Vân 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.
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CV KT-NN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Toàn**