

Số: 1139/QĐ-UBND

Tân Yên, ngày 02 tháng 11 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu dân cư Đình Tế-Đông Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt,  
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 quy hoạch 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 của Chính phủ 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 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 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 UBND 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; Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 23/3/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt danh mục dự án các khu dân cư, khu đô thị tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư; 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 Quyết định số 5550/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lam Cốt, huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2025; Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lam Cốt, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của UBND huyện Tân Yên về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lam Cốt, huyện Tân Yên đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, 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 16/9/2021 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan về nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 2910/SXD-QHKT ngày 18/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trung tâm PTQĐ& quản lý trật tự GT, XD, MT huyện tại Tờ trình số 268<sup>a</sup>/TTr-TTPTQĐ&QLTT ngày 26/10/2021 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500); Kết quả thẩm định Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 310/BCTĐ-KTHT ngày 28/10/2021.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, 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 vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

b) Ranh giới nghiên cứu

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tiếp giáp trục đường tỉnh 297.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và phần đất ruộng canh tác;
- Phía Nam: Giáp đường ĐT297 và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;

c) Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch xây dựng có diện tích: Khoảng 10,6 ha.
- Quy mô dân số khoảng 980 người.

## 2. Quy hoạch sử dụng đất

### 2.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề	LK	24.153,60	22,68
2	Đất văn hóa	NVH	1.513,00	1,42
3	Thương mại dịch vụ	TMDV	2.073,00	1,95
4	Đất giáo dục	DGD	1.663,00	1,56
5	Đất cây xanh, mặt nước	CX	19.956,00	18,74
6	Đất bãi đỗ xe	P	2.889,00	2,71
7	Đất giao thông & HTKT		54.038,40	50,74
8	Khu chứa rác	XLRT	207	0,19
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>106.493,00</b>	<b>100.0</b>

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

\* Khu đất nhà văn hóa: Ký hiệu lô đất: DVH; tổng diện tích là 1.513m<sup>2</sup>; chiếm 1,42%; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; tầng cao từ 1÷2 tầng.

\* Khu đất thương mại - dịch vụ: Ký hiệu lô đất: TMDV; tổng diện tích là 2.073m<sup>2</sup>; chiếm 1,95%; mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 60%; tầng cao từ 1÷5 tầng.

\* Khu đất dân ở mới: Ký hiệu lô đất là LK; tổng diện tích là: 24.153,6 m<sup>2</sup>; chiếm 22,68% (*Quy hoạch SDD của Tân Yên giai đoạn 2021 - 2030 là 31.500m<sup>2</sup>*);

\* Khu cây xanh, mặt nước: Ký hiệu lô đất là CX; tổng diện tích khoảng 19.956 m<sup>2</sup> ; chiếm 18,74%.

\* Đất hạ tầng kỹ thuật và giao thông: Có tổng diện tích 56.927,4 chiếm tỷ lệ 54,05%.

\* Khu chứa rác chu chuyển: Ký hiệu lô đất là XLRT; tổng diện tích khoảng 207 m<sup>2</sup>; chiếm 0,19%.

### 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 liền kề: Mật độ xây dựng là 80%-100%; Tầng cao 3÷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 04m so với chỉ giới đường đỏ; 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 05 tầng, khoảng lùi tối thiểu 04m so với chỉ giới đường đỏ.

## 3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 3.1. Quy hoạch giao thông

+ Mặt cắt 1-1 rộng 29,0 m; trong đó lòng đường gom rộng 9,0 m, ĐT297 rộng 9,0m; hè đường bên phải rộng 2,0 m và hè đường bên trái tuyến rộng 6,0m, dải phân cách giữa rộng 3,0m.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 20,0m; trong đó lòng đường 8,0 m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 6,0m.

+ Mặt cắt 3-3 rộng 7,0m; trong đó lòng đường 5,0m; hè đường 2 bên mỗi bên rộng 1,0 m.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên mỗi bên rộng 6,0 m.

+ Mặt cắt 5-5 rộng 19,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường bên trái rộng 3,0m bên phải rộng 6,0m.

+ Mặt cắt 6-6 rộng 6,60m; trong đó lòng đường 5,0m; hè đường hai bên mỗi bên rộng 0,8m.

+ Mặt cắt 7-7 rộng 17,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường bên phải rộng 3,0m bên trái rộng 6,0m.

+ Mặt cắt 8-8 rộng 32,0 m; trong đó lòng đường gom rộng 9,0m, ĐT rộng 9,0m; hè đường bên phải rộng 2,0m và hè đường bên trái tuyến rộng 9,0m, dải phân cách giữa rộng 3,0m.

### 3.2. 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 chế; 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 +9,95(m); cốt san nền cao nhất là +11.26(m)

### 3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

- Trên đường tỉnh lộ 297 phía đông dự án bố trí ga đón cống tại 6 vị trí cống, cống hộp qua đường.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 3 lưu vực lớn:

+ Lưu vực 1: Từ vòng xuyên chảy về phía bắc dự án rồi thoát ra suối qua cống hộp đôi 3x2m

+ Lưu vực 2 và 3: Từ vòng xuyên chảy về phía nam dự án rồi thoát ra suối qua cống hộp đôi 3x2m

- Vật liệu sử dụng của hệ thống thoát nước mưa là cống BTCT.

- 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.

### 3.4. 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 Lam Cốt và dự trữ từ nguồn dự kiến nhà máy nước sạch DNP Bắc Giang cấp đến.

- 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 DN25, 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 0,5m, 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 150m<sup>3</sup>/ngđ.

### 3.5. Quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện: Khu vực được cấp điện do nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua lộ 473-E7.24;

b) Lưới điện.

- *Lưới điện trung thế 22kV*: Hoàn trả đường dây 22kV đi nổi theo lộ 473-E7.24 về trạm biến áp Ngo 1 – 180kVA – 22/0,4kV; hạ ngầm đường dây trung thế 22KV từ TBA Ngo 1 kéo về các trạm biến áp TBA1, TBA2 (750Kv.A) đặt tại vị trí lô đất cây xanh, công cộng.

- *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

thể đi ngầm. Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong khu quy hoạch, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- *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 8 đến 12m tùy theo mặt cắt ngang đường. Dây dẫn dùng cáp CU/XLPE/DSTA/PVC 4x10mm<sup>2</sup>. Hệ thống đường dây chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu dân cư. Đèn chiếu sáng dùng đèn LED công suất từ 100÷150W có ánh sáng màu vàng hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương.

- *Trạm biến áp*: Xây dựng 02 trạm biến áp có tổng công suất 1500 kVA (mỗi trạm 750kVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh).

3.6. *Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc*: Hệ thống hào cáp có đặt sẵn ống uPVC dùng để đi các đường cáp thông tin. Hào cáp được đặt trong phần vỉa hè của đường và khoảng kỹ thuật 4m giữa hay lô nhà. Ống nhựa chịu lực uPVC D110 luôn cáp thông tin, với tuyến cáp thông tin từ ga vào nhà sẽ dùng ống nhựa chịu lực uPVC D61. Với các đoạn cáp điện - thông tin đi trong hào qua đường sẽ được luôn ống thép có đường kính tương ứng. Trên hệ thống hào cáp có bố trí các hố ga và khoảng cách các hố ga tùy thuộc vào địa hình; hệ thống đường cáp thông tin được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống uPVC, đảm bảo mỗi hộ có 01 đường cáp quang băng thông rộng có tích hợp các dịch vụ viễn thông - công nghệ thông tin.

### 3.7. *Quy hoạch thoát nước thải và 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 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. Trên dọc tuyến ống thoát nước thải bố trí các hố ga thăm, khoảng cách giữa các hố ga là 20m-30m, độ dốc tuyến ống đảm bảo yêu cầu  $i \geq 1/D$ .

Khu vực quy hoạch thoát nước thải được chia làm 02 lưu vực chính:

\* Lưu vực số 1 là toàn bộ các lô đất thuộc khu đất quy hoạch từ CL01 đến CL05, nước thải toàn bộ các lô thuộc khu đất này sẽ được thu gom theo nguyên tắc tự chảy và đưa về khu xử lý nước thải đặt ngầm tại khu cây xanh.

\* Lưu vực số 2 là toàn bộ các lô đất thuộc khu đất quy hoạch từ CL06 đến CL08, nước thải toàn bộ các lô thuộc khu đất này sẽ được thu gom theo nguyên tắc tự chảy và đưa về khu xử lý nước thải đặt ngầm tại khu cây xanh.

\* *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.

**3.8. 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.

**3.9. 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.

**8. Các nội dung khác:** Theo báo cáo thẩm định số 310/BC-KTHT ngày 28 tháng 10 năm 2021 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng, Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) đã được thẩm định.

**Điều 2.** Trung tâm PTQĐ&QL TTGT, XD, MT huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch và triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**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, Trung tâm PTQĐ&QLTT, GT, XD, MT huyện, UBND xã Lam Cốt, 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;
- Các phòng: KT&HT, TC-KH, TN&MT;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Toàn**