

Số: /BCTĐ-KTHT

Tân Yên, ngày .... tháng 4 năm 2022

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 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 đề 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 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 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 232/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000); Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Tân Yên; Quyết định số 69/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 về việc thực hiện các

khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Văn bản số 5481/UBND-KTN ngày 18 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quản lý kiến trúc, xây dựng công trình phía sau 2 dãy nhà và không gian đầu hồi giữa 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản số 735/SXD-QHCT ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Liên Sơn, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5249/QĐ-UBND ngày 29/11/2011 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 5280/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 18/03/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Liên Sơn, huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 1460/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên ngày 21/12/2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ biên bản xin ý kiến Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ và các ngành đoàn thể xã Liên Sơn và các hộ dân cư có liên quan về nội dung lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 ngày 08/03/2022;

Căn cứ Kết luận phiên họp UBND huyện Tân Yên ngày 16/3/2022 tại Thông báo số 54/TB-UBND ngày 18/03/2022 về nội dung Hồ sơ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500). Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chính như sau:

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

#### *a. Vị trí khu đất:*

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Liên Sơn, huyện Tân Yên.

#### *b. Ranh giới:*

- + Phía Bắc: Giáp UBND xã Liên Sơn và ruộng canh tác .
- + Phía Nam: Giáp đường bê tông liên thôn Đình.
- + Phía Đông: Giáp đường QL 17 và khu dân cư thôn Đình.
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Đình.

#### *c. Quy mô nghiên cứu:*

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng 9,8ha;

- Quy mô dân số khoảng 868 người.

d) *Tên đồ án:* Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

## 2. Tính chất

Là khu dân cư mới 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

a. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH M <sup>2</sup>	TỶ LỆ %
I	Đất ở liền kề	LK	20.875	21,1
II	Đất công trình công cộng - Nhà văn hóa	NVH	1.859	1,9
III	Đất cây xanh - TDTT	CX	11.313	11,5
IV	Đất kỹ thuật	HTKT	3.418	3,5
	Đất kỹ thuật	KT	-	-
	Đất kỹ thuật liền kề		3.418	3,5
V	Đất giao thông		61.278	62,1
	Đất bãi xe tỉnh	P	2.346	2,4
	Đất giao thông nội bộ		58.932	59,7
	<b>Tổng</b>		<b>98.743</b>	<b>100,0</b>

b. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

\*. **Đất nhà liền kề:** Gồm 07 ô đất ký hiệu từ LK-01 đến LK-07 là nhà ở liền kề với tổng diện tích 20.875m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 90-100%, tầng cao tối đa 5 tầng.

\*. **Đất công trình công cộng: Nhà văn hóa:** ký hiệu NVH, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng, có diện tích 1.859 m<sup>2</sup>.

\*. **Đất cây xanh:** Bao gồm 11 ô đất ký hiệu CX-01 đến CX-06 và HLAT1 đến HLAT5, với tổng diện tích 11.313m<sup>2</sup>.

\*. **Đất cây xanh-TDTT:** Ô đất ký hiệu CX-06, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng có diện tích 3.523m<sup>2</sup>.

\*. **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Ký hiệu HTKT là hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hào cáp kỹ thuật sau 2 dãy nhà với tổng diện tích 3.418m<sup>2</sup>.

\*. **Đất bãi đỗ xe:** Bao gồm 03 ô đất ký hiệu P-01 đến P-03, với tổng diện tích 2.346m<sup>2</sup>.

\*. **Đất giao thông:** Đất đường giao thông nội bộ với diện tích: 58.932m<sup>2</sup>.

### *c. 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.

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

+ Đối với ô đất xây dựng công trình nhà Văn hóa, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 3,0m.

## **4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### *a. Quy hoạch giao thông*

- Mặt cắt 1-1 (gồm tuyến 7, tuyến 9, tuyến 10, tuyến 12, tuyến 14 và tuyến 15): Chiều rộng nền:  $B_n = 20,0m$ , Chiều rộng mặt:  $B_m = 18,0m$ , Chiều rộng hè: Hai bên vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m

- Mặt cắt 2-2 (gồm tuyến 11 và tuyến 13): Chiều rộng nền:  $B_n = 24,0m$ , Chiều rộng mặt:  $B_m = 12,0m$ , Chiều rộng hè: Hai bên vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m

- Mặt cắt 3-3 (gồm tuyến 1, tuyến 2, tuyến 3, tuyến 4, tuyến 5, tuyến 6, tuyến 7, tuyến 8 và tuyến 9): Chiều rộng nền:  $B_n = 17,0m$ , Chiều rộng mặt:  $B_m = 8,0m$ , Chiều rộng hè: Vỉa hè bên trái rộng 6,0m và bên phải rộng 3,0m.

- Mặt cắt 4-4 (tuyến 16): Chiều rộng nền:  $B_n = 18,0m$ , Chiều rộng mặt:  $B_m = 9,0m$ , Chiều rộng hè: Vỉa hè bên trái rộng 6,0m và bên phải rộng 3,0m.

### *b. 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:  $H_{max} = +14,85m$ ;  $H_{min} = +12,80m$ .

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

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 1 lưu vực lớn là:

+ Toàn bộ nước mưa được thoát theo hướng từ nam lên bắc rồi thoát vào kênh đất hiện trạng ở phía bắc.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập trung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Hố ga được xây bằng gạch bê tông không nung, đáy hố ga đổ bê tông M200 dày 15cm trên lớp đá dăm dày 10cm. Nắp hố ga là tấm đan BTCT dày 10cm đổ tại chỗ.

- 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 D400-D2000.

*d. Quy hoạch cấp nước*

Nguồn cấp nước cho khu vực dự án được chờ đầu nối tại vị trí đường gom QL 17 thuộc dự án.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực là cấp nước chung: Cấp nước sinh hoạt và chữa cháy theo hệ thống đường ống chung. Ống cấp nước của khu vực lập dự án từ D50-D110

- Ống dịch vụ cấp đến các hộ có đường kính DN50; ống phân phối chính sử dụng đường kính DN110.

- Vật liệu ống sử dụng là ống nhựa HDPE-PN10;

- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- 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 145 m<sup>3</sup>/ngđ.

*e. Quy hoạch cấp điện*

- Nguồn điện: Nguồn điện trung thế 35kV đi qua khu vực

- Lưới điện:

+ *Lưới điện trung thế 35kV*: Đường trung thế hạ ngầm qua các TBA xây dựng mới của dự án và hoàn trả qua trạm biến áp hiện trạng. Xây dựng 02 trạm biến áp có tổng công suất 1190 kVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh.

+ *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. Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm, đi trong hào cáp hoặc trong hào kỹ thuật.

+ *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.

*f. Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc*: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc (cồng bề, ống luồn cáp) đi ngầm sau các dãy nhà liền kề.

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

\* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống nước mưa.

- Hệ thống thoát nước hiện trạng khu vực xung quanh dự án là hệ thống thoát nước chung, bố trí xung quanh dự án bằng ống HDPE D300.

- Hướng thoát nước thải: Nước thải của khu vực được thu gom tập trung vào bể xử lí đặt ở đất cây xanh.

- Nước thải sinh hoạt được xử lí qua bể tự hoại, được xây dựng bên trong các công trình hoặc ô đất xây dựng các công trình tập trung vào hồ ga thoát nước sau nhà, sau đó qua hệ thống ống HDPE gân xoắn 2 lớp D300 dẫn nước thải về bể xử lí nằm ở khu vực cây xanh của dự án, nước thải sau khi xử lí đạt loại B được xả ra ga nước mưa, theo cống nước mưa thoát ra ngoài môi trường.

\* *Quản lý chất thải rắn:* Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải tại điểm tập kết rác thải. Cụ thể: 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.

Trên đây là nội dung thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, phòng Kinh tế và Hạ tầng đề nghị UBND huyện Tân Yên phê duyệt Quy hoạch trên để có cơ sở thực hiện bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Lưu KTHT.
- Bản điện tử:
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Liên Sơn.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Phạm Thế Dị**