

Số: **632** /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày **11** tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới Đồng Gai - Làng
Thị xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; 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; 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 1132/SXD-QHKT ngày 02/6/2020 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến thống nhất về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Đồng Gai - Làng Thị, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của UBND huyện Tân Yên V/v 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 605/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 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, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 61/UBND-KTHT ngày 14/01/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc giao UBND xã Ngọc Vân tổ chức khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Đồng Gai - Làng Thị, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 14/4/2020 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới Đồng Gai-Làng thị, xã Ngọc Vân, 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 20/4/2020 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Đồng Gai - Làng Thị, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Theo Tờ trình số 12/TTr- UBND ngày 25/6/2020 của UBND xã Ngọc Vân về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Đồng Gai - Làng Thị, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500 (có hồ sơ kèm theo); kết quả thẩm định Hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới Đồng Gai- Làng Thị xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 90/BCTĐ-KTHT ngày 10/8/2020 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Đồng Gai - Làng Thị, 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: Khu vực lập quy hoạch nằm ở trung tâm xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên thuộc thôn Đồng Gai, thôn Làng Thị, có vị trí cạnh đường tỉnh lộ 295, tuyến đường Song Vân - Hương Mai (*thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên*).

b) Ranh giới nghiên cứu

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư dọc đường tỉnh 295;
- Phía Nam: Giáp đường bê tông vào thôn Đồng Gai;
- Phía Đông: Giáp đường Song Vân - Hương Mai;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và ruộng canh tác thôn Đồng Gai, thôn Làng Thị.

c. Quy mô diện tích

- Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 13 ha;
- Quy mô dân số khoảng 1.800 người.

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

STT	Chức năng SĐĐ	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		45.094	35,77
1.1	Đất ở liên kế	LK	45.094	35,77
2	Đất công trình công cộng		2.697	2,14
2.1	Đất nhà văn hóa	VH	1.066	0,85
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	MN	1.631	1,29
3	Đất cây xanh	CX	9.831	7,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		68.451	54,29
4.1	Đất giao thông	GT	61.742	48,97
4.2	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P	3.280	2,60
4.3	Đất kỹ thuật	KT	3.429	2,72
	Tổng diện tích		126.073	100,00

2.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng

* **Khu đất giáo dục (điểm trường mầm non):** Ký hiệu lô đất là MN; tổng diện tích là 1.631 m²; chiếm 1,29%; Vị trí: Nằm ở phía Tây khu vực; 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 VH; tổng diện tích là 1.066 m²; chiếm 0,85%; Vị trí: Nằm ở phía Tây khu vực kết hợp với bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh; Mật độ xây dựng trong lô đất tối đa 40%; Tầng cao trung bình: 1÷2 tầng.

* **Khu đất dân ở mới:** Ký hiệu lô đất là LK; tổng diện tích là: 45.094 m²; chiếm 35,77%; Vị trí: Nằm trên các trục đường chính và đường phân khu vực.

* **Khu cây xanh:** Ký hiệu lô đất là CX; tổng diện tích khoảng 9.831 m²; chiếm 7,80%;

* **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Là đất bố trí đất hạ tầng rãnh sau nhà, gas rác, bãi đỗ xe và đất giao thông.

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.

- Khu nhà ở chia lô: Mật độ xây dựng là 90%; Tầng cao 3÷5 tầng; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 m.

- Công trình nhà văn hoá: Tầng cao 1÷2 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3 m; Mật độ xây dựng cần đảm bảo tối đa 40%.

- Công trình trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 2 tầng, khoảng lùi tối thiểu 3m.

- Trên từng đoạn phố cần đảm bảo các nguyên tắc: Cổng, tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m; Hình thức cổng nên xây dựng theo đặc trưng công trình; Tỷ lệ cây xanh trong mỗi khuôn viên lô đất cần đạt tối thiểu 20%.

- Công trình thu gom, trung chuyển chất thải rắn: Hình thức thu gom theo khối xe cơ giới thu gom chất thải rắn chạy theo lịch đã được đặt ra từ trước, có thể hàng ngày hoặc vài ba ngày/lần, tùy theo khối lượng chất thải rắn phát sinh.

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch giao thông

- Đường liên khu vực: Đường tỉnh lộ 295 theo quy hoạch sẽ được nâng cấp cải tạo thành đường Liên khu vực, đoạn qua khu vực nghiên cứu có chỉ giới đường đỏ được mở rộng, tận dụng lòng đường hiện có. 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).

- Đường tỉnh Song Vân - Hương Mai có mặt cắt ngang điển hình B=29,0 m với 2 làn xe chạy rộng 9,0 m; hè hai bên rộng 2x10,0 m (mặt cắt 2-2).

- Đường nhóm nhà ở, vào nhà: Các tuyến đường nhóm nhà ở, vào nhà được quy hoạch đảm bảo xe ô tô vào đến tận chân công trình. 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.

- Giao thông tĩnh: Để phục vụ cho nhu cầu đỗ xe trong khu quy hoạch và cho khách vãng lai, bố trí 02 bãi đỗ xe với diện tích đất là 3.280,34 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: $H_{\max} = 11,0$ m; $H_{\min} = 8,7$ 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:

+ Hướng 1: Thoát nước về phía Bắc dự án, đi qua đường tỉnh lộ ĐT 295 sau đó được thoát về suối Hoàng Thanh. Cải tạo công hiện trạng D600 thành B1200;

+ Hướng 2: Thoát nước về phía Nam dự án, vào mương đất hiện trạng. Đề xuất cải tại mương hiện trạng thành B=1 m trở lên;

+ Hướng 3: Một phần lưu vực phía Tây được thoát về khu thôn Đồng Gai bằng mương đất hiện trạng.

- Giải pháp thiết kế mương tưới hoàn trả lại tuyến cống D600 để cấp nước cho các vùng này.

3.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được từ nhà máy nước của huyện được đầu chõ vào dự án tại điểm đầu nối đường tỉnh 295. Trước mắt sử dụng nguồn cấp nước sinh hoạt từ giếng khoan bên trong Dự án.

3.5. Quy hoạch cấp điện

- Toàn bộ khu vực quy hoạch 02 trạm biến áp kiot hoặc compact có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất mỗi trạm TBA-01 2x 400kVA và TBA-02: 560kVA;

- *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. 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 cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan, đảm bảo đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công;

- *Điểm đầu*: Đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu dân cư trên tuyến tuyến đường tỉnh 295;

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 cống thoát nước HDPE D300 vào trạm xử lý nước thải, sau khi đạt cột B trở lên 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 trong khu dân cư về quy tập tại nghĩa trang tập trung của xã.

(có hồ sơ Quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan 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.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng KT&HT, phòng TC-KH, phòng TM&MT, phòng NN&PTNT, 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.

Bản điện tử:

- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Công ty CP tư vấn và thiết kế XD STC;
- LĐVP, CV KT-NN. *đ*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Huyện Quang Lượng