

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới phía Đông Nam, thị trấn Nhã Nam,
huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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;

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; 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;

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;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 331/BC-SXD ngày 12/10/2020, UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 384/TTr-UBND ngày 22/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông Nam, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết:

a) Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Nhã Nam, xã Nhã Nam và xã Tân Trung, huyện Tân Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ĐT294 và QL17;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư phố Bùng, xã Tân Trung;
- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác thôn Đồng Điều, thôn Sậy, xã Tân Trung;
- Phía Tây: Giáp QL17 và dân cư phố Tân Quang, thị trấn Nhã Nam.

b) Quy mô đồ án:

- Phạm vi lập quy hoạch khoảng 69,78ha;
- Tổng dân số dự kiến khoảng 4.780 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Là khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân thị trấn Nhã Nam.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nhã Nam;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện trạng	33.312	4,77
2	Đất ở mới	71.143	10,20
	<i>Nhà liền kề</i>	<i>54.495</i>	<i>7,81</i>
	<i>Đất hỗn hợp - ở nhà ở xã hội</i>	<i>16.648</i>	<i>2,39</i>
3	Đất công cộng (TM-DV Công cộng)	116.632	16,71
	<i>Đất công trình công cộng</i>	<i>42.041</i>	<i>6,02</i>
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>52.249</i>	<i>7,49</i>
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>22.294</i>	<i>3,19</i>
	<i>Đất tôn giáo - Tín ngưỡng (Miếu thờ)</i>	<i>48</i>	<i>0,01</i>
4	Đất cây xanh - mặt nước	92.728	13,29
5	Đất du lịch sinh thái	113.987	16,34
6	Đất giao thông	243.410	34,88
	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>13.312</i>	<i>1,91</i>
	<i>Đường giao thông nội bộ</i>	<i>230.098</i>	<i>32,98</i>
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.383	1,2
8	Đất nông nghiệp	18.181	2,61
	Tổng	697.776	100

4. Các giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị:

a) Giải pháp tổ chức không gian:

- Trên cơ sở các tuyến đường QL17, ĐT294 hiện trạng, quy hoạch các tuyến đường chính liên kết các đường nhánh khu vực tạo thành mạng lưới ô cờ liên hoàn giữa các khu ở và khu chức năng, kết nối các công trình công cộng và khu công viên trung tâm tạo thành trục cảnh quan của khu vực;

- Khu vực phía Tây của đồ án bố trí các khu nhà dân liền kề. Xen kẽ trong khu dân cư là các công trình công cộng phục vụ sinh hoạt của người dân như trường học, nhà văn hóa, công viên cây xanh cấp đơn vị ở;

- Khu vực phía Đông của Đồ án bố trí khu vực cây xanh và các khu nhà ở cao tầng;

- Khu vực trung tâm là công viên cây xanh mặt nước với diện tích lớn, là nơi điều hòa không khí cho toàn bộ khu dân cư của dự án, tạo điểm nhấn của toàn bộ khu đô thị;

- Khu phía Đông Nam của dự án là đất sinh du lịch sinh thái;
- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trên toàn khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

b) Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây; điểm nhấn trọng tâm là tổ hợp công trình công cộng và khu công viên cây xanh kết hợp mặt nước khu trung tâm của khu quy hoạch;

- Các công trình công cộng, dịch vụ đô thị có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có cây xanh, khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng với mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

- Khu vực vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng nghỉ;

- Khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, hợp lý về mặt không gian cũng như công năng sử dụng; màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý quy hoạch.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) QL.17 rộng 26m: Trong đó lòng đường 14m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (2-2) ĐT.294 rộng 22,5 m: Trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (2A-2A) ĐT.294 rộng 41,5m: Trong đó lòng ĐT294 là 10,5m; dải phân cách với đường gom mỗi bên rộng 2m; đường gom mỗi bên rộng 7,5m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 36m: Trong đó lòng đường $2 \times 9 = 18\text{m}$; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$; dải phân cách giữa kết hợp kênh thoát nước 6m;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 32,0m: Trong đó lòng đường $2 \times 9 = 18\text{m}$; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$; dải phân cách giữa 2m;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 27,0m: Trong đó lòng đường 15m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 24m: Trong đó lòng đường 12,m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 21m: Trong đó lòng đường 9m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 19,5 m: Trong đó lòng đường 7,5 m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, đường giao thông khu vực và quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt; cao độ cao nhất là +19,00m, cao độ thấp nhất là 13,98m.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động theo chế độ tự chảy.

- *Thoát nước mưa:*

+ Hướng thoát nước: Theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây thoát ra mương tiêu hiện trạng xã Liên Sơn;

+ Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D600÷D1200 và cống hộp BXH=2000x2000; độ dốc cống tối thiểu $i = 1/D$; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

- *Thoát nước thải:*

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý SH (theo quy hoạch chung) của thị trấn. Trước mắt khi hệ thống thu gom nước thải của khu vực chưa được xây dựng, trong đồ án này đề xuất xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng 1.300m³/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực. Sau khi trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung của thị trấn được đầu tư, hai trạm xử lý nước thải của đồ án chuyển thành trạm bơm trung chuyển nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung;

+ Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân, sau các ô chia lô, bố trí rãnh thoát nước B400; Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè; độ sâu chôn cống $H_{min} \geq 0,5m$ đối với cống vỉa hè, $H_{min} \geq 0,7m$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống $i \geq 1/D$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau không quá 30m và thoát về trạm xử lý nước thải.

- *Hệ thống thoát nước hoàn trả cho khu vực xung quanh:* Hoàn trả mương tiêu qua khu quy hoạch bằng mương hở có bề rộng 6m.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy nước thị trấn Nhã Nam, hiện nay thị trấn đang triển khai dự án nâng công suất trạm cấp nước hiện trạng và bổ sung thêm nguồn nước dẫn từ nhà máy nước Cầu Gò về, nhà máy nước Cầu Gò sử dụng nguồn nước mặt Đập Sông Sỏi để cấp nước cho thị trấn Phồn Xương, Mỏ Trạng, Nhã Nam và các xã Tam Hiệp, Tân Hiệp...; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 1.862m³/ngđ;

- Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D50 - D160 dùng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m, qua đường là 0,8m đặt trong ống thép lồng;

- Các họng cứu hỏa được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các họng không quá 150m, áp lực nước tại đầu họng >10m và đặt cách mép đường 1m.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho dự án hiện tại là đường dây 471 sau trạm biến áp trung gian Nhã Nam;

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 8 trạm biến áp xây mới với tổng công suất khoảng 8.250kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch;

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế 22kV: Toàn bộ đường dây trung thế 22kV xây dựng mới và hoàn trả cung cấp điện đến các vị trí trạm biến áp được đi ngầm dưới hè đường;

+ Lưới điện trung thế 35kV: Toàn bộ đường dây trung thế 35kV hoàn trả được đi ngầm dưới hè đường;

+ Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Được bố trí trên phần đất hè đường quy hoạch luôn trong ống HDPE đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện các hộ.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến trên đường QL17 và ĐT294;

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 60-100m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa uPVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa uPVC D61;

- Trạm BTS: Bố trí 03 trạm mới đặt tại khu vực công viên cây xanh của khu quy hoạch.

g) Chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, phân loại, sau đó được vận chuyển tới khu xử lý chung của thị trấn theo quy định.

h) 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.

i) 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.

k) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 35, Luật quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung của đồ án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

6. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Công trình công cộng: Trường học, công viên, cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá, thương mại dịch vụ;

- Nhà ở: Nhà ở hỗn hợp cao tầng, chia lô liền kề, nhà ở biệt thự;

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

Điều 2. UBND huyện Tân Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Tân Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, XD.
- Lưu: VT. XD.Trung.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn