

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 số 3, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng (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 319/BC-SXD ngày 30/9/2020, UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình số 117/TTr-UBND ngày 14/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng, 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 lập quy hoạch phía Nam ĐT293, giữa ĐT299 và ĐT299B, thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng; ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Phố, thị trấn Tân An; ĐT299B
- Phía Tây: Giáp ĐT299;
- Phía Nam: Giáp ruộng canh tác;
- Phía Bắc: Giáp ĐT293.

b) Quy mô đồ án:

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 46,20ha;
- Tổng dân số dự kiến khoảng: 6.196 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) *Tính chất:* Là Khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo hướng đô thị hiện đại.

b) *Mục tiêu:*

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Dân mở rộng (nay là thị trấn Tân An);

- 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 (%) |
|------------|---|--------------------------------|---------------|
| I | Đất ở | 100.440 | 30,11 |
| 1 | Đất nhà ở liên kế mặt phố | 19.144 | 5,74 |
| 2 | Đất nhà ở liên kế | 54.537 | 16,35 |
| 3 | Đất nhà ở biệt thự | 5.294 | 1,59 |
| 4 | Đất nhà ở cao tầng | 15.480 | 4,64 |
| 5 | Đất nhà ở hiện trạng | 5.985 | 1,79 |
| II | Đất công trình dịch vụ công cộng | 27.679 | 8,30 |
| 1 | Đất công trình hỗn hợp | 9.147 | 2,74 |
| 2 | Đất công trình thương mại | 3.218 | 0,96 |
| 3 | Đất công trình Chợ | 2.524 | 0,76 |
| 4 | Đất công trình trường học | 5.057 | 1,52 |
| 5 | Đất công trình văn hóa | 3.284 | 0,98 |
| 6 | Đất công trình y tế | 4.449 | 1,33 |
| III | Đất cây xanh, mặt nước, TDTT | 25.944 | 7,78 |
| IV | Đất hạ tầng kỹ thuật | 179.485 | 53,81 |
| 1 | Bãi đỗ xe | 9.176 | 2,75 |
| 2 | Đất hạ tầng kỹ thuật khác | 700 | 0,21 |
| 3 | Đất giao thông | 169.609 | 50,85 |
| | Tổng cộng | 333.548 | 100,00 |

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

4.1. *Giải pháp tổ chức không gian:*

- Trên cơ sở các đường ĐT293, ĐT299, ĐT299B 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;

- Công viên cây xanh, thể dục, thể thao, trường học, nhà văn hóa, công trình nhà ở xã hội được quy hoạch tập trung tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

- Khu thương mại dịch vụ được bố trí trên giáp đường ĐT293 phục vụ dân cư mới trong khu vực lập quy hoạch và các vùng lân cận;

- 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.

4.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Đông Bắc - Tây Nam; điểm nhấn trọng tâm là tổ hợp công trình dịch vụ hỗn hợp cao 15 tầng giáp tỉnh lộ ĐT293 và khu công viên cây xanh kết hợp mặt nước phía Tây 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 chân;

- Khu nhà ở xã hội 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, biệt thự 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 chế quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

5.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường ĐT293 mặt cắt (A-A) quy hoạch rộng 48,0m; trong đó lòng đường chính rộng 15,0m; dải phân cách hai bên rộng $2 \times 1,5\text{m} = 3,0\text{m}$; đường gom hai bên $2 \times 9,0\text{m} = 18,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Đường ĐT299 mặt cắt (6-6) rộng 28,0m; trong đó lòng rộng 8,0m; hè đường $2 \times 10\text{m} = 20,0\text{m}$;

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 42,0m; trong đó: Dải phân cách giữa rộng 9,0m; lòng đường hai bên rộng $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

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

+ Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó: lòng đường rộng 8,0m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 18,0m; trong đó: lòng đường rộng 9,0m; hè đường $6,0\text{m} + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 21,0m; trong đó: lòng đường rộng 9,0m; hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$;

5.2. *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 +5,55m, cao độ thấp nhất là 4,15m; độ dốc san nền $i \geq 0,3\%$.

5.3. *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.

a) *Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước: Theo hướng Nam-Bắc, Đông-Tây thoát ra kênh tiêu về trạm bơm Văn Sơn;

- Hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D400÷D1800, độ dốc cống tối thiểu $i = 1/D$; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau $\leq 30m$.

b) *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 SH2 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 trạm xử lý nước thải cục bộ công suất khoảng $1.150m^3/ngđ$ 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;

- Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè và sau các dãy nhà ở mới và bao quanh khu dân cư hiện trạng; 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.

c) *Hệ thống thoát nước hoàn trả cho khu vực xung quanh*: Hoàn trả mương tưới qua khu quy hoạch bằng đoạn cống D1000 và được đấu nối vào cống tròn D100 hiện trạng;

5.4. *Cấp nước:*

- Nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Bắc Giang; điem đấu nối qua tuyến ống hiện có trên đường ĐT293; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng $2.100m^3/ngđ$;

- 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 D63 – D200 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 $\geq 10m$ và đặt cách mép đường 1m.

5.5. *Cấp điện:*

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110kV Đồi Cốc và TBA 110kV Yên Dũng qua đường day trung thế 22kV hiện có trên đường ĐT293;

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 10 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 6.910kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch;

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế hoàn trả theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Dân mở rộng; bố trí 2 công đặt sẵn dọc tuyến đường ĐT293 và tuyến đường đôi của giữa khu quy hoạch có kích thước mỗi công là D300 để chừa cho việc hạ ngầm cáp cao thế sau này;

+ Lưới điện trung thế: 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;

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

5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến trên đường ĐT239;

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 70-100m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa uPVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn uPVC D61;

- Trạm BTS: Bố trí 01 trạm mới đặt tại khu vực công viên cây xanh của khu quy hoạch.

5.7. *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.

5.8. *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.

5.9. *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.

5.10. *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 Yên Dũng 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 Yên Dũng 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