

Số: / QĐ-UBND

Tân Yên, ngày ... tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị Cao Xá, 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 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 29/06/2016 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 01/2016/ TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về các công trình hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

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; 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; Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng mở rộng và vùng phụ cận, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Cao Xá, huyện Tân Yên; Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cao Xá, huyện Tân Yên - Tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Thông báo kết luận phiên họp UBND huyện ngày 21/01/2021; Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy tại phiên họp thứ mười- kỳ họp thường kỳ tháng 01/2021;

Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư ngày 20/4/2021 và Phiếu tham gia ý kiến của nhân dân có liên quan đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Công văn số 1545/SXD-QHKT ngày 18/06/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

Theo kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 tại Báo cáo số 127/BCTĐ-KTHT ngày 25/6/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cao Xá, 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 nằm ở phía Tây thị trấn Cao Thượng mở rộng, thuộc địa phận hành chính xã Cao Xá và thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.

b. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp (đường quy hoạch khu thể thao của huyện mở rộng);

Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu thị trấn Cao Thượng, xã Cao Xá;

Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu và trục đường tỉnh 298 - Lộ giới quy hoạch 25m;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp và tuyến đường quy hoạch mới lộ giới 20,5m;

c. Quy mô:

Quy mô lập quy hoạch khoảng 14,2ha;

Quy mô dân số khoảng 1.300 người.

2. Tính chất, mục tiêu

a. Tính chất: Là khu dân cư mới, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng mở rộng và vùng phụ cận, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

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

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người
1	Đất ở mới	38.960,2	27,4	30,0
	<i>Liên kề</i>	35.426,7	24,9	
	<i>Biệt thự</i>	3.533,5	2,5	

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người
2	Đất công trình công cộng	20.683,0	14,5	
	<i>Vườn hoa</i>	16.594,4	11,7	12,8
	<i>Nhà văn hóa</i>	1.510,5	1,1	
	<i>Trường mầm non</i>	2.578,1	1,8	
3	Đất thương mại - dịch vụ	2.290,0	1,6	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.709,9	11,7	
	<i>Bãi đỗ xe</i>	5.603,5	3,9	4,3
	<i>Hành lang hạ tầng kỹ thuật</i>	6.538,8	4,6	
	<i>Trạm xử lý</i>	850,6	0,6	
	<i>Cây xanh cách ly</i>	3.717,0	2,6	
5	Đất đường giao thông	63.580,2	44,7	
6	Tổng diện tích	142.223,3	100,0	
7	Dân số	1.300		

4. 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 chia lô: Mật độ xây dựng 100% đối với các lô có diện tích từ 90 m² trở xuống; mật độ xây dựng 80% đối với lô đất từ 100m²-120m²; mật độ xây dựng 78% đối với lô đất từ 120m² trở lên; tầng cao tối đa 4 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khu biệt thự - nhà vườn sinh thái: Mật độ xây dựng 62% đối với các lô có diện tích 280m² trở xuống. Mật độ xây 54% đối với các lô có diện tích 350m² trở lên.

- Công trình nhà văn hoá: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 2 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%: tầng cao tối đa 3 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình nhà thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao tối đa 5 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

Trong đồ án bao gồm các cấp đường như sau:

+ Cấp khu vực:

- Mặt cắt 1-1 (đoạn đường tỉnh 298 đi qua khu vực quy hoạch)

Lòng đường:	$2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$
Hè đường:	$13,5 + 6,0\text{m} = 19,5\text{m}$
Chỉ giới đường đỏ:	$= 34,5\text{m}$

+ Cấp nội bộ:

- Mặt cắt 2-2 bao gồm:

Lòng đường:	$2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$
Hè đường:	$2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$
Chỉ giới đường đỏ:	$= 24,0\text{m}$

- Mặt cắt 3-3 bao gồm:

Lòng đường:	$2 \times 5,25\text{m} = 10,5\text{m}$
Hè đường:	$2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$
Chỉ giới đường đỏ:	$= 22,5\text{m}$

- Mặt cắt 4-4 bao gồm:

Lòng đường:	$2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$
Hè đường:	$2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$
Chỉ giới đường đỏ:	$= 20,0\text{m}$

5.2. San nền:

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực và quy hoạch chung được phê duyệt; cao độ cao nhất là +10,85m, cao độ thấp nhất là +9,35m.

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Giải pháp thoát nước tổng thể cho toàn khu:

+ Lưu vực 1 phía Bắc dự án thoát vào tuyến mương hoàn trả B1500- B2000 men theo ranh giới phía Tây của dự án.

+ Lưu vực 2 phía Đông Bắc dự án, thoát vào tuyến cống thoát nước qua đường hiện có D1000 trên đường tỉnh lộ 298.

+ Lưu vực 3 phía Nam dự án thoát vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có D1000 trên đường tỉnh lộ 295.

Thiết kế các điểm đầu nối hoàn trả các tuyến mương với bề rộng mương có kích thước B800, B1000, B1500, B2000 nhằm đảm bảo công tác thủy lợi không bị gián đoạn trong quá trình thực hiện dự án.

Tại ranh giới phía Nam của dự án tiếp giáp với với khu vực dân cư hiện hữu, thiết kế và cải tạo các tuyến mương hiện trạng bằng tuyến mương xây B400, B800 đảm bảo không gây úng lụt cho khu vực dân cư hiện hữu trong quá trình thực hiện dự án.

Công được thiết kế với độ dốc tối thiểu $i \geq D$ (D đường kính công) để đảm bảo thoát nước tự chảy.

5.4. Quy hoạch cấp nước

Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống D160 trên đường tỉnh lộ 298 từ nhà máy nước Cao Thượng.

Nhu cầu cấp nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 410m³/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 D50-D160 dùng ống nhựa HDPE,

Độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính $\geq D110$ thì độ sâu đặt ống từ 0.7m ÷ 0.9m, đoạn ống có đường kính $\leq D110$ thì độ sâu đặt ống từ 0,5m ÷ 0.7m.

- Các hống cứu hỏa bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách <150m, áp lực đầu hống >10m đặt cách mép đường 1m.

5.5. Quy hoạch cấp điện

* Trạm biến áp

- Trạm biến áp: Xây dựng 03 trạm biến áp cấp điện cho khu vực quy hoạch.

+ Trạm biến áp số 1 công suất công suất 2x400kVA-35(22)/0.4kV xây dựng tại lô cây xanh cách ly của khu quy hoạch.

+ Trạm biến áp số 2 công suất 2x560kVA-35(22)/0.4kV xây dựng phía Bắc khu quy hoạch.

+ Trạm biến áp số 3 công suất 1x400kVA-35(22)/0.4kV xây dựng phía Nam khu quy hoạch.

* Lưới điện trung thế 35kV: Nguồn điện trung thế lấy từ lưới điện phía ngoài dự án. Trong dự án, toàn bộ đường dây trung thế 35kV xây dựng đến các trạm biến áp đi ngầm dưới hè đường.

* Lưới điện hạ thế:

Các tuyến cáp ngầm 0,4kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của các trạm biến áp kios đến các tủ điện tổng của khu vực để phân phối điện cho các phụ tải của dự án. Hạ ngầm các tuyến đường hạ thế hiện trạng cấp cho các khu dân cư hiện hữu đi qua khu vực đô thị.

Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0.4kV. Cáp điện hạ thế được chôn ngầm đi trong ống nhựa xoắn HDPE theo kích thước cáp.

Các đoạn qua đường, cáp phải được luồn trong hệ thống ống nhựa cứng chôn ở độ sâu tối thiểu 1m so với cốt mặt đường.

* *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.

5.6. Hệ thống hào cáp kỹ thuật và thông tin liên lạc

Xây dựng hệ thống ống cáp và giếng cáp hoàn chỉnh, đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Đường cáp thông tin liên lạc được cấp từ các tuyến cáp quang địa phương cấp đến các tủ đầu cáp dự kiến trong khu quy hoạch và được đi chung trên tuyến cáp điện trung thế và hạ thế.

Lắp đặt các đường dây cáp, hộp tập điểm có dung lượng lớn hơn nhu cầu thuê bao để thuận tiện cho nhu cầu phát triển thuê bao sau này.

Vật liệu được sử dụng cho mạng ống chủ yếu là ống HDPE D110; D60.

Các ống luôn cáp được chôn ngầm trong đất. Dọc theo tuyến ống cáp bố trí các hố ga kéo cáp trên vỉa hè,

5.7. 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. Công thoát nước thải được bố trí phía sau các lô nhà thuộc đất hạ tầng kỹ thuật hoặc trên vỉa hè các tuyến đường có đường kính cống tròn D300 và mương xây B300 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.

* 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 50 m/thùng.

* Nghĩa trang: Di dời một số mộ nhỏ lẻ nằm trong dự án về quy tập tại nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng mở rộng.

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.

(có hồ sơ Quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND thị trấn Cao Thượng, UBND xã Cao Xá có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra và giám sát chủ đầu tư thực hiện các nội dung quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch này theo quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính- Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT huyện, UBND xã Cao Xá, UBND thị trấn Cao Thượng 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;
- LĐVP, CV KT-NN.

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

Nguyễn Thế Huy