

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị
phía Đông, thị trấn Cao Thượng, 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; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 12/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 108-TB/TU ngày 05/01/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Tân Yên tại Tờ trình số 406/TTr-UBND ngày 27/10/2020, Sở Xây dựng tại Báo cáo số 360/BC-SXD ngày 02/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông, thị trấn Cao Thượng, 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 lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và một phần khu dân cư thôn Tân Hòa, xã Hợp Đức;

- Phía Nam: Giáp khu dân cư thôn Tân Tiến, thôn Hạ, thị trấn Cao Thượng;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Tân Hòa, xã Hợp Đức;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Bùi, thôn Đình Thượng, thị trấn Cao Thượng.

b) Quy mô đồ án:

- Tổng diện tích đất trong ranh giới lập quy hoạch: 61,12 ha;

- Quy mô dân số khoảng: 6.784 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 hoá 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) đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án so với Quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Sử dụng đất:

Loại công trình	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2019/BXD	Yêu cầu tối thiểu theo QCVN 01:2019/BXD	Chỉ tiêu xác định trong đồ án	Phương án quy hoạch
A. Công trình công cộng				
I. Giáo dục				
Trường mầm non	50 cháu/1.000 người 12m ² /cháu	340 cháu 4.080m ²	6.505,45m ²	Bố trí Trường mầm non tại 02 lô đất GD-01, GD-03 trong đồ án đảm bảo bán kính 500m.
Trường tiểu học	65 cháu/1.000 người 10m ² /cháu	441 cháu 4.410m ²	7.639,80m ²	Bố trí Trường tiểu học tại lô đất GD-02 đảm bảo bán phục vụ.

Trường THCS	55 cháu/1.000 người 10m ² /cháu	374 cháu 3.740m ²	7056,99m ²	Bố trí trường Trung học cơ sở tại lô đất GD-04 đảm bảo bán kính phục vụ.
II. Y tế				
Trạm y tế	500m ² /công trình		1.521,43m ²	Lô đất YT nằm trong ranh giới khu đất.
III. Thương mại				
Trung tâm thương mại	2.000m ² /công trình		42.123,49m ²	Bố trí lô đất TMDV-01, TMDV-02, TDV-03, TMDV-04 nằm trong ranh giới khu đất, mỗi lô đất đảm bảo ≥ 2.000 m ² .
IV. Nhà văn hóa				
Nhà văn hóa	500m ² /công trình		8.751,45m ²	Gồm 3 ô đất ký hiệu CC-01, CC-02, CC-03 trong đồ án đảm bảo bán kính 500m
V. Cây xanh TDTT				
Chỉ tiêu	≥ 2 m ² /người	13.568m ²	38.652,00m ²	Đồ án đáp ứng chỉ tiêu 5,70m ² /người.
Sân chơi nhóm nhà ở	bán kính 300m 0,8 m ² /người	5.427,20m ²		Bố trí trong các lô đất cây xanh.
Sân luyện tập	0,5 m ² /người 3.000 m ² /công trình	3.392,00m ²		Bố trí trong các lô đất cây xanh.
B. Giao thông, bãi đỗ xe				
Bãi đỗ xe	2,5 m ² /người	16.960,00m ²	21.414,68m ²	Đồ án đáp ứng chỉ tiêu 3,16m ² /người.
Giao thông	Theo quy định của UBND tỉnh Bắc giang via hè tối thiểu rộng 6m, lòng đường tối thiểu rộng 7m.			Đồ án đáp ứng chỉ tiêu lộ giới tối thiểu 19m.

- Cấp nước: ≥ 120 l/ng.ngđ;
- Cấp điện: liền kề ≥ 5 kW/hộ;
- Thoát nước thải công suất: 2.113,87m³/ngđ;
- Chất thải rắn: 1 kg/ng.ngđ.

4. 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 (%)	Dân số
1	Đất ở	148.481,92	24,30	6.784
	<i>Đất ở thấp tầng</i>	<i>123.629,36</i>	<i>20,23</i>	<i>5.224</i>
	<i>Đất ở cao tầng</i>	<i>24.852,56</i>	<i>4,07</i>	<i>1.560</i>
2	Đất công cộng (TM-DV công cộng)	73.598,61	12,04	
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>42.123,49</i>	<i>6,89</i>	
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>21.202,24</i>	<i>3,47</i>	
	<i>Đất công trình công cộng</i>	<i>10.272,88</i>	<i>1,68</i>	
3	Đất cây xanh đô thị	46.561,54	7,62	
4	Đất cây xanh đơn vị ở	38.652,00	6,32	
5	Đất cây xanh cách ly	6.238,90	1,02	
6	Đất giao thông	266.092,88	43,53	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>21.414,68</i>	<i>3,50</i>	
	<i>Đất giao thông</i>	<i>244.678,20</i>	<i>40,03</i>	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	31.614,26	5,17	
	Tổng	611.240,11	100	

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

5.1. Giải pháp tổ chức không gian:

Liên kết hữu cơ các khu chức năng trong khu quy hoạch cũng như các công trình thành phần giữa công trình nhà ở, công trình công cộng với các khu cây xanh, tiện ích đô thị... thành một tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan hài hòa, đảm bảo được tính chất của đề án quy hoạch đảm bảo mỹ quan, hiệu năng sử dụng, hài hoà, tạo ra một khu dân cư hiện đại, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, môi trường xanh, sạch, đẹp;

Về mặt bằng tổng thể, không gian quy hoạch, kiến trúc khu đô thị phía Đông được tổ chức một cách hợp lý, đảm bảo không gian cho một khu đô thị quy mô, hiện đại vừa mang tính đảm bảo thân thiện môi trường;

Mật độ xây dựng hợp lý, sử dụng đất hiệu quả, khai thác tối đa lợi thế khu vực, hình thành các khu cây xanh tập trung đem lại hiệu quả cao, hệ thống giao thông xử lý linh hoạt, mạch lạc, đồng bộ tạo ra một khu đô thị hiện đại.

Đối với nhà liền kề thấp tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc, kết hợp hài hoà với không gian chung, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

Đối với các khu cây xanh, cảnh quan thiên nhiên mặt nước:

- Các công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu

dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có qui mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn;

- Cây xanh: Phù hợp với chức năng của từng khu vực.

5.2. Thiết kế đô thị:

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 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 liền kề 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.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) đường Hoàng Quốc Việt rộng 38m: Trong đó lòng đường hai bên $2 \times 9 = 18$ m; dải phân cách giữa 6m; hè đường $2 \times 7 = 14$ m;

+ Mặt cắt (2-2) ĐT.295 rộng 27m: Trong đó lòng đường 15m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 24m: Trong đó lòng đường 12 m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 22,5m: Trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 21,5m: Trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $5 + 6 = 11$ m;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 20m: Trong đó lòng đường 8m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 19m: Trong đó lòng đường 7m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 24m: Trong đó lòng đường 12m; hè đường $2 \times 6 = 12$ m.

6.2. San nền:

Cao độ san nền phù hợp với cao độ quy hoạch chung và hiện trạng khu vực xung quanh; trong đó: cao độ cao nhất là +9,90m, cao độ thấp nhất là +8,50m; độ dốc san nền tối thiểu $i = 0,3\%$.

6.3. 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:

Hệ thống thoát nước mưa được phân làm 3 lưu vực thoát nước chủ yếu:

- Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc, nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó thoát về tuyến cống chính chạy dọc đường ĐT295 và thoát về mương phía Tây Nam theo quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng.

Khi tuyến cống D2500 chạy dọc tuyến đường ĐT295 thoát về mương phía Tây Nam theo quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng chưa được triển khai, nước thu gom từ hệ thống thoát về tuyến cống chính D2000 chạy dọc đường ĐT295 được đấu nối thoát tạm về tuyến cống D1500 đấu nối với tuyến cống D2000 chạy dọc đường Hoàng Quốc Việt.

- Lưu vực 2: Khu vực giữa dự án, nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó thoát về tuyến cống chính chạy dọc đường Hoàng Quốc Việt và thoát về mương phía Tây Nam dự án.

- Lưu vực 3: Khu vực phía Nam, nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, nước mưa sau khi thu gom sẽ thoát về mương phía Tây dự án.

Hệ thống thoát nước mưa được chia thành các lưu vực nhỏ thu nước và thoát về mương phía Tây.

Hồ điều hòa tại trung tâm dự án có nhiệm vụ điều tiết lưu lượng dòng chảy nước mưa một cách tự nhiên nhằm chống úng, ngập và tạo nên cảnh quan môi trường, điều hòa khí hậu.

b) Thoát nước thải:

Nước thải từ các lô đất được thu gom vào hệ thống rãnh xây B400 được đặt ở phía sau các lô nhà đi ra hệ thống cống D300, D400 được đặt dọc trên vỉa hè, nước thải sau thu gom được dẫn về 2 trạm xử lý nước thải của dự án có công suất 1350m³/ngày và 850m³/ngày. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mưa và mương nước.

Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,5m trên hè và 0,7m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 5,0m tính đến đáy cống (tùy từng vị trí hợp lý trên đường ống thoát nước), khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

6.4. Cấp nước:

Nguồn nước: Khu vực quy hoạch dự kiến lấy nước từ các tuyến ống cấp nước D250 D200 D160 bằng HDPE do Nhà máy nước mở rộng có công suất 9.000 m³/ngày ở phía Tây dự án cấp đến theo quy hoạch chung và dự trù sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước sạch DNP Bắc Giang tại xã Hương Sơn, huyện Lạng Giang công suất 80.000 m³/ngày cấp đến..

Công suất cấp nước cho toàn dự án: $Q = 2.786,79$ (m³/ngày).

6.5. Cấp điện:

Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ 3 điểm đấu nối được thiết kế sau dịch chuyển đường dây hiện trạng thuộc lộ cấp điện 474-TGCX-19, 474-TGCX-19-17, 474-TGCX-19-24. Vị trí cấp nguồn cụ thể được thiết kế chi tiết trong bản đồ quy hoạch cấp điện.

Tổng nhu cầu cấp điện: 10470 kVA.

6.6. Quy hoạch chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng dùng mạng điện 3 pha 4 dây có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu đất gần nhất cấp điện cho từng khu vực.

Bố trí đèn đường: Đèn được bố trí một bên đường với những tuyến đường rộng 8m, 9m, 10.5m, 12m và đèn được bố trí hai bên đường với tuyến đường rộng 15m.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ khu dự kiến xây dựng tuyến đường dây thông tin có dung lượng khoảng 2.564 thuê bao.

Bố trí các tủ thông tin khu vực cấp cho dự án được đặt tại khu vực cây xanh, gần khu vực đường giao thông thuận lợi cho công tác vận hành và quản lý. Tủ thông tin khu vực cấp đến cho các tủ thông tin thuê bao được đặt tại từng lô đất.

Bố trí các trạm BTS tại các khu vực cây xanh để đảm bảo thân thiện với môi trường sống.

6.7. 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.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đề 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.

6.9. 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.

6.10. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết:

Nội dung Quy định quản lý theo đề 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 đề án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

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

- Công trình công cộng: Trường học, công viên cây xanh, nhà văn hoá, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ;
- Nhà ở: Nhà ở cao tầng, nhà ở liền kề;
- 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.

8. Tổ chức thực hiện

UBND huyện Tân Yên có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chú ý đấu nối hạ tầng với khu dân cư hiện hữu, liền kề; cao độ san nền; các công trình công cộng (trụ sở cơ quan, nhà văn hóa...)

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch phải chia giai đoạn để thu hút đầu tư phù hợp với nhu cầu phát triển và tăng tính cạnh tranh; xác định trục đường phải thực hiện việc xây thô, hoàn thiện mặt tiền, tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan đô thị.

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;
- + LĐVP, TH,TKCT, TN.
- + Lưu: VT. XDTuần.

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

Lê Ô Pích