

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn
Nham Biên, 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 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; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 758-TB/TU ngày 17/12/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SXD ngày 12/9/2022, kèm theo Báo cáo số 537/BC-SXD ngày 09/9/2022;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Nham Biên, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

- *Vị trí khu đất:* Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp đường Hoàng Hoa Thám (ĐT398) và KDC hiện trạng.

+ Phía Nam: Giáp khoảng cách ly đường điện cao thế 500KV.

+ Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp thị trấn Nham Biền.

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 176,42 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 28.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

Là khu đô thị mới kết hợp công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng (Cơ quan, Y tế, VH, TT...)	CC, YT, VH, ...	99.820,88	5,66
2	Đất hỗn hợp	HH	81.788,07	4,64
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	80.913,21	4,59
4	Đất ở		474.239,90	26,88
4.1	Đất khu ở hiện trạng	OHT	45.165,00	2,56
4.2	Đất ở mới		429.074,90	24,32
-	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>294.141,63</i>	<i>16,67</i>
-	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>48.958,89</i>	<i>2,78</i>
-	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>NOXH</i>	<i>85.974,38</i>	<i>4,87</i>
5	Đất trường học	TH	80.176,26	4,54
6	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN	213.678,38	12,11
7	Đất công viên nghĩa trang	NT	6.429,04	0,36
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	49.495,12	2,81
9	Đất giao thông, bãi đỗ xe		677.680,10	38,42
-	<i>Đất giao thông</i>	-	<i>631.525,80</i>	<i>35,80</i>
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	<i>46.154,30</i>	<i>2,62</i>
	Tổng diện tích		1.764.220,96	100,0

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

- Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng được bố trí ở các vị trí trung tâm, cửa ngõ của khu 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 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 bố trí tại vị trí thuận lợi, 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;

- Các tòa nhà cao tầng được phát triển với mật độ phù hợp, được bố trí về phía Đông dọc trục đường chính Bắc Nam, tận dụng tầm nhìn của không gian cây xanh trung tâm và là điểm nhấn khu vực;

- Khu nhà ở chia lô thấp tầng được bố trí xung quang khu vực lõi cây xanh, với kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh;

- Các khu công viên cây xanh, vui chơi giải trí, bãi đỗ xe được bố trí tại khu vực lõi, trung tâm của khu ở để tạo không gian và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

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

a. Giao thông:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 52,0m; trong đó lòng đường $2 \times 15,5 = 31,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 6,0m; hè đường $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 42,5m; trong đó lòng đường $2 \times 10,5 = 21\text{m}$; lòng đường gom 9m, dải phân cách rộng 1.5m+2m; hè đường 3+6=9 m;

+ Mặt cắt 3-3 rộng 38,0m; trong đó lòng đường $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 5,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 4-4 rộng 35,0m; trong đó lòng đường $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 7,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 5-5 rộng 32,0m; trong đó lòng đường 20,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 6-6 rộng 25,0m; trong đó lòng đường 13,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 7-7 rộng 20,0 m; trong đó lòng đường 8,0 m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 8-8 rộng 19,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường $2 \times 6 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 9-9 rộng 17,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường 6+3=9m.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 13 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 4,615ha; đảm bảo bán kính phục vụ từ 300m - 500m.

b. San nền:

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch, thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông;

- Cao độ san nền thấp nhất là +4,10(m), cao độ san nền cao nhất là +7,25(m).

c. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Các tuyến công thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền và chia làm 2 lưu vực chính:

Lưu vực 1: Nằm phía Đông khoảng 1/3 diện tích dự án thoát nước vào kênh tiêu N3 sát ranh giới phía Đông dự án sau đó chảy về trạm bơm Khánh Am;

Lưu vực 2: Nằm phía Tây khoảng 2/3 diện tích còn lại của dự án thoát nước vào hồ điều hòa nằm trung tâm dự án, sau đó thoát nước theo đường ống dẫn về kênh tiêu N5 giáp ranh giới phía Nam dự án. Nước được tiêu thoát về trạm bơm Yên Tập và một phần về trạm bơm Khánh Am.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến công được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến ống chính sau đó tự chảy về Trạm xử lý.

+ Trạm xử lý có công suất: 6.000 m³/ngđ.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ đường ống cấp nước D300 dự kiến trên đường tỉnh lộ phía Nam dự án và được cấp nước từ nhà máy nước sạch Đồng Phúc thuộc dự án Khu công nghiệp đô thị dịch vụ Đồng Phúc cách dự án khoảng 12km đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu nước sinh hoạt và chữa cháy cho dự án;

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Các tuyến ống phân phối có đường kính D110 và D160.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng đồng, dịch vụ và sinh hoạt.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho dự án dự kiến lấy từ xuất tuyến 22kV E7.19 (trạm điện 110/35/22kV Yên Dũng) gần khu vực dự án đến.

- Lưới điện trung thế: phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng phân nhánh;

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà;

- Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi ngầm trên vỉa hè. Đèn chiếu sáng được bố trí 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào bề rộng đường giao thông.

g. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc được lấy từ trạm viễn thông khu vực;

- Hệ thống công nghệ kỹ thuật: bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công nghệ kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè. Tuyến chính dùng ống uPVC D110, tuyến nhánh dùng ống uPVC D61;

- Trạm BTS đặt tại các lô khuôn viên cây xanh của đồ án quy hoạch.

h. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- *Chất thải rắn:* CTR sẽ được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung theo quy hoạch của huyện;

- *Nghĩa trang:* Khu quy hoạch nhằm đảm bảo các vấn đề về vệ sinh môi trường và không gian kiến trúc cảnh quan, các phần mộ rải rác sẽ được di dời vào khu nghĩa trang theo định hướng quy hoạch của thị trấn.

i. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe...; Có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định;

- Đồ án đã đưa ra được các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

k. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, nước mưa và thông tin liên lạc đều được đi trên vỉa hè và hành lang sau nhà; Khoảng cách giữa các ống, công đảm bảo theo quy định hiện hành.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, thông tin liên lạc...;

- Nhà ở: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề,...
- Công trình công cộng: Trường học, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng” (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, 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 Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; 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: LĐVP, TH, KTN,
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích