

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tổ dân phố Tăng  
Quang, thị trấn Bích Động, huyện Việt 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 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 1097-TB/TU ngày 05/6/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 398/BC-SXD ngày 22/6/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 296/TTr-UBND ngày 17/6/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tổ dân phố Tăng Quang, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

### 1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Tăng Quang, thị trấn Bích Động;

+ Phía Nam: Giáp khu hồ (sông Cỏ) tổ dân phố Tăng Quang, thị trấn Bích Động;

+ Phía Đông: Giáp với khu đô thị mới Bích Động;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Tăng Quang, thị trấn Bích Động.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 14,7ha, dân số khoảng 1.260 người.

### 2. Tính chất.

Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng và các công trình công cộng cấp nhóm nhà ở.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28.946,7	19,70
	<i>Đất ở</i>	28.946,7	19,70
2	Đất công cộng	8.270,1	5,63
	<i>Đất công trình công cộng, nhà văn hóa</i>	1.753,0	1,19
	<i>Đất giáo dục</i>	4.235,5	2,88
	<i>Đất thương mại tổng hợp</i>	2.281,6	1,55
3	Đất cây xanh	41.909,0	28,52
	<i>Đất cây xanh, mặt nước</i>	35.560,2	24,20
	<i>Đất cây xanh, nghĩa trang</i>	6.348,8	4,32
4	Đất hạ tầng	67.838,4	46,16
	<i>Đất HTKT( trạm xử lý nước thải, tập kết rác...)</i>	338,0	0,23
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	5.508,1	3,75
	<i>Đất hạ tầng sau nhà</i>	4.332,4	2,95
	<i>Đất giao thông</i>	57.659,9	39,23
<b>Tổng cộng</b>		<b>146.964,2</b>	<b>100,00</b>

#### **4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.**

Phương án quy hoạch kiến trúc cảnh quan được hoạch định trên cơ sở đánh giá tổng hợp hiện trạng, quy hoạch bổ sung tiện ích phù hợp với khu dân cư mới. Việc quy hoạch các tiện ích đô thị như cây xanh, mặt nước, công trình công cộng liền kề với khu dân cư đáp ứng tối đa không gian cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao và dịch vụ thương mại.

Cùng với sự phát triển đi lên của tổng thể kinh tế xã hội của tỉnh Bắc Giang thì nhu cầu về nhà ở của người dân cũng tăng đặc biệt các khu dân cư lân cận với các khu công nghiệp lớn. Trên cơ sở đó bố cục không gian khu dân cư thành các không gian chính:

Khu dân cư với loại hình nhà ở liền kề tạo sự hài hòa và đồng nhất kiến trúc góp phần tạo mỹ quan đô thị. Tiếp giáp với các mặt đường tổ chức các dãy nhà phố thương mại shophouse tạo sự sầm uất, nhộn nhịp cho khu dân cư.

Hệ thống các công trình hạ tầng xã hội như nhà văn hóa, chợ, công trình giáo dục như trường mầm non được bố trí đầy đủ và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư.

Hệ thống các khu cây xanh, công viên được bố trí đan xen trong các nhóm nhà ở. Bố trí một khu công viên tập trung tại phía Nam của khu dân cư.

Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh trong các khu công viên sử dụng nhưng cây đã trưởng thành thân thẳng, đối với cây xanh trên hè phố sử dụng các loại cây dễ cọc tránh làm ảnh hưởng đến kết cấu vỉa hè.

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

##### a) Giao thông:

##### \* Đường giao thông:

- Mặt cắt 1-1 và 1A-1A rộng 24,0m; trong đó: lòng đường rộng 12,0m; hè đường rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

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

- Mặt cắt 2A-2A rộng 17,0m; trong đó: lòng đường rộng 8,0m; hè đường phải rộng 6,0m, hè bên trái 3,0m.

- Mặt cắt 2C-2C rộng 14,0m; trong đó: lòng đường rộng 8,0m; hè đường bên trái tuyến rộng 6,0m và phải tuyến tiếp giáp với đảo giao thông.

\* Bãi đỗ xe: Bố trí 04 bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng diện tích 5.508,1 m<sup>2</sup>.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +6,10m, cao độ cao nhất là +7,30m.

##### c) Hệ thống thoát nước:

##### \* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và phải tính toán để không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh, các khu dân cư hiện có, khi mà khu dân cư mới được hình thành trong tương lai.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế theo định hướng san nền và hướng dốc địa hình tự nhiên.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy  $i \geq 1/D$ . Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Hiện trạng có trạm bơm tưới phục vụ cánh đồng ngoài dự án, bố trí hoàn trả trạm bơm tại vị trí ô cây xanh CX01, sử dụng ống áp lực dẫn nước đến điểm hoàn trả. Hoàn trả y nguyên hiện trạng.

- Phía Bắc dự án giáp thôn Tăng Quang bố trí các cửa thu thoát nước cho ba ao lớn và bố trí ga đón thu nước cư dân hiện trạng.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 3 lưu vực lớn :

+ Lưu vực 1 : Phía tây dự án thoát ra đầm phía nam dự án qua cửa xả D800

+ Lưu vực 2 : Giữa dự án thoát ra đầm phía nam dự án qua cửa xả D800

+ Lưu vực 3 : Phía đông dự án thoát ra đầm phía nam dự án qua cửa xả D1250

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập trung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400-D1250.

\* Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- Thiết kế các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ các lô nhà thoát ra. Các tuyến cống dùng cống D400 bố trí các giếng thăm tại những vị trí có cống thoát nước thải từ các công trình thoát ra, độ dốc cống lấy theo độ dốc cống nhỏ nhất  $i_{min}$ . Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về bể xử lý.

- 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 cống được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến ống chính.

- Hiện trạng tổ dân phố Tăng Quang đang thoát chung nước mưa và nước thải, bố trí ga chờ thu nước hiện trạng và giếng tràn tách nước mưa để thu triệt để nước thải hiện trạng đưa về trạm xử lý.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải có nhiệm vụ dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải ở lô cây xanh. Ở giai đoạn trước mắt nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó xả ra nguồn tiếp nhận.

- Công suất trạm xử lý nước thải  $Q = 300$  (m<sup>3</sup>/ngđ).

- Các hố thăm, hố ga được thiết kế trên vỉa hè, bố trí cách nhau 20 - 30 (m), có kết cấu tường xây gạch VXM mác 75#, đáy đan bê tông cốt thép M200.

- Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nhà máy nước sạch Việt Yên, công suất cấp nước 10.000 m<sup>3</sup>/ngày và có khả năng mở rộng đảm bảo cung cấp đủ nhu cầu dùng nước cho dự án.

- Điểm cấp nước cho khu vực dự án được lấy từ đường ống D200 trên đường tỉnh lộ 298.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực là cấp nước chung: Cấp nước sinh hoạt và chữa cháy theo hệ thống đường ống chung. Ống chính cấp nước của khu vực lập dự án chọn D50-D110.

- Ống dịch vụ cấp đến các hộ có đường kính DN50; ống phân phối chính sử dụng đường kính DN110.

- Vật liệu ống sử dụng là ống nhựa HDPE-PN10.

- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- Đường ống cấp nước chính được đặt dưới vỉa hè, độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,5m. Ống cấp nước phân phối cho các hộ gia đình được đi ngầm trong hệ thống sau 2 dãy nhà, độ sâu tối thiểu ống là 0,7m.

- Trên các tuyến đặt van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Trụ nước chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường phố, trụ chữa cháy được đặt trên các tuyến ống phân phối; khoảng cách giữa các trụ cứu hoả từ 100 đến 120m.

e) Cấp điện:

- Phương án cấp điện: Nguồn điện trung thế 22kV đi qua gần khu vực.

- *Lưới điện trung thế 22kV:*

+ Trồng cột mới trung thế cạnh ranh giới dự án, sau đó hạ ngầm đường trung thế qua dự án, hoàn trả tại cột trung thế cạnh ranh giới phía bên kia dự án.

+ Từ cột trung thế trồng mới, hạ ngầm đường 22kV đến các TBA xây dựng mới.

- *Lưới điện hạ thế:*

+ Trên cơ sở trạm biến áp đó thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm phía sau 2 dãy nhà.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện từ DSTA-3x50+1x35 đến DSTA-3x150+1x120 tùy lộ phụ tải, đi trong hào cáp hoặc trong hào kỹ thuật.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong khu quy hoạch, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

+ Đường dây 0,4kV xây dựng mới đi ngầm dài 2.111 m.

- *Lưới điện chiếu sáng:*

+ Đường dây chiếu sáng xây dựng mới đi ngầm dài 3.059 m.

+ Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao từ 8 đến 12m tùy theo mặt cắt ngang đường. Dây dẫn dùng cáp CU/XLPE/DSTA/PVC 4x10mm<sup>2</sup>.

+ Hệ thống đường dây chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

+ Đèn chiếu sáng dùng đèn LED công suất từ 100÷150W có ánh sáng màu vàng hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi:

+ Đường chính: 0,8 ÷ 1cd/m<sup>2</sup>.

+ Đường khu vực: 0,6 ÷ 0,8cd/m<sup>2</sup>.

+ Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 phía hoặc 2 phía tùy thuộc vào mặt cắt ngang đường và có khoảng cách đèn từ 30m đến 40m.

- *Trạm biến áp:* Xây dựng 02 trạm biến áp có tổng công suất 1600 kVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh hoặc tại khu công cộng.

f) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống hào cáp có đặt sẵn ống uPVC dùng để đi các đường cáp thông tin. Hào cáp được đặt trong phần vỉa hè của đường và khoảng kỹ thuật 4m sau 2 dãy nhà. Ống nhựa chịu lực uPVC D110 luôn cáp thông tin, với tuyến cáp thông tin từ ga vào nhà sẽ dùng ống nhựa chịu lực uPVC D61. Với các đoạn cáp điện - thông tin đi trong hào qua đường sẽ được luôn ống thép có đường kính tương ứng. Trên hệ thống hào cáp có bố trí các hố ga và khoảng cách các hố ga tùy thuộc vào địa hình.

- Toàn bộ các tủ đầu cáp, hệ thống cáp, các thiết bị đầu cuối sẽ tùy thuộc vào nhà cung cấp dịch vụ.

- Hệ thống đường cáp thông tin được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống uPVC, đảm bảo mỗi hộ có 01 đường cáp quang băng thông rộng có tích hợp các dịch vụ viễn thông - công nghệ thông tin.

- Bố trí 1 trạm BTS đặt ở khu vực quy hoạch đất nghĩa trang.

g) Chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang:

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết được bố trí ở khu

đất kỹ thuật nằm ở phía Tây của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Phía nam khu vực lập quy hoạch là nghĩa trang của nhân dân tổ dân phố Tăng Quang. Ngoài ra, có khoảng 30 ngôi mộ nằm rải rác trong khu vực lập quy hoạch. Vì vậy, việc tập trung các mộ nhỏ lẻ và mở rộng nghĩa trang là cần thiết.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã 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 tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

### **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...;

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, 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 dân cư tổ dân phố Tăng Quang, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** UBND huyện Việt 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 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 Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, KTN;
- + Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**