

Số: /QĐ-UBND Lạng Giang, ngày tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị
xã Tân Đình, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Số 899/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu, khu số 06 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Văn bản số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 1302/SXD-QHKT ngày 25/5/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại báo cáo số 243/TĐQH-KTHT ngày 30/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) (Kèm theo bản vẽ và thuyết minh quy hoạch), với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

a) Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Đông Bắc xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (nằm trong đồ án quy hoạch phân khu, khu số 06 thành phố Bắc Giang) thuộc thôn Tân Văn 2 và thôn Tân Văn 3.

b) Ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Tân Văn 2.
- Phía Nam: Giáp ruộng canh tác thôn Tân Văn 3.
- Phía Đông: Giáp đường Quốc lộ 1A.
- Phía Tây: Giáp khu tập thể nhà máy gạch Tân Xuyên và chợ Giỏ.

c) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 9,5ha.
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 500 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Tính chất là khu đô thị và các công trình chức năng cấp đơn vị ở. Được quy hoạch xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Bảng chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
(1)	(2)	(3)	(4)
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở		
	+ Nhà ở liền kề	m ² /lô	≥ 75
2	Đất công trình công cộng khu ở	m ² /người	≥ 2
3	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5

4	Đất cây xanh, TĐTT (<i>không xét đến cây xanh cấp đô thị</i>)	m ² /người	≥ 2
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông (<i>không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa tiếp giáp với công viên, cây xanh</i>)	m	19
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng.ngày.đêm	≥ 150
	+ Nước cho các công trình công cộng	% nước SH	≥ 10
	+ Nước tưới cây, rửa đường	% nước SH	≥ 8
	+ Cấp nước chữa cháy	l/s	≥ 15
3	Cấp điện		
	+ Nhà ở liền kề	kW/ hộ	5
	+ Công trình công cộng	W/ m ² sàn	15-40
	+ Chiếu sáng đường	kW/km	7-12
	+ Công trình giáo dục	W/ m ² sàn	15-40
4	+ Thoát nước thải	l/người.ngđ	≥ 120
5	+ Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	1,3

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng SĐĐ	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở mới		14.050,57	14,75
1	Đất ở liền kề	LK	14.050,57	14,75
II	Đất công trình công cộng		1.505,16	1,58
1	Đất mở rộng chợ Giỏ	CHO	1.505,16	1,58
III	Đất cây xanh	CX	18.952,27	19,90
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		60.722,15	63,76
1	Đất giao thông	GT	50.274,64	52,70
2	Đất bãi đỗ xe	P	6.611,00	6,94
3	Đất kỹ thuật	KT	3.836,51	4,12
	Tổng diện tích		95.230,15	100,00

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

Trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt, với định hướng xây dựng huyện Lạng Giang đồng bộ, hiện đại với sự kết hợp giữa các công trình công cộng và Khu đô thị mới, việc tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc phải tạo được bộ mặt đô thị có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đa dạng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi tốt nhất cho người dân sống trong Khu đô thị, với nguyên tắc đó đồ án quy hoạch được thực hiện như sau:

5.1. Tổ chức giao thông:

Trên cơ sở các tuyến đường giao thông đối ngoại (đường Hoàng Văn Thụ 36m; đường QL1A), đường phân khu theo quy hoạch phân khu số 6 được duyệt và các tuyến đường hiện trạng:

- Tổ chức các tuyến đường nội bộ kết nối đường đối ngoại, đường trục chính, đường phân khu theo quy hoạch phân khu 6 và đường hiện trạng thôn xóm. Tạo thành mạng lưới giao thông đối nội, đối ngoại hoàn chỉnh, mạch lạc, thuận lợi, an toàn cho các người dân và các phương tiện tham gia giao thông;

- Các tuyến đường phải được thiết kế cây xanh bóng mát, an toàn khi mưa bão. Đèn đường chiếu sáng hiện đại, kết hợp đèn led trang trí thẩm mỹ. Tại các nút giao thông có đảo tròn thiết kế các biểu tượng, trồng hoa ngũ sắc kết hợp đèn led trang trí tạo điểm nhấn cảnh quan giao thông, gây ấn tượng đẹp cho khu đô thị.

5.2. Tổ chức không gian hạ tầng kỹ thuật:

- Đường nội bộ và bãi đỗ xe tĩnh được tổ chức trồng cây xanh bóng mát, đèn chiếu sáng đường, nâng cao tỷ lệ cây xanh, làm đẹp cảnh quan đô thị. Các bãi đỗ xe tĩnh được bố trí vào các khu gần các khu ở, gần các công trình công cộng, giảm thiểu ùn tắc giao thông cục bộ vào giờ cao điểm, đảm bảo đáp ứng quy chuẩn Việt Nam;

- Không gian các công trình cấp thoát nước, được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, phía sau nhà ở. Hệ thống đường dây cấp điện được bó gọn trong hào cáp, tuy nen, đi ngầm dưới vỉa hè, cống thoát nước, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và đảm bảo an toàn cho người dân. Trạm xử lý nước thải phải được thiết kế trồng cây xanh tường rào chắn bằng cây xanh đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường.

5.3. Tổ chức không gian các công trình nhà ở và công trình công cộng:

Nhà ở: Các khu nhà ở liền kề mới được quy hoạch thành các dãy nhà ở liền kề bám dọc theo các trục đường đối ngoại và đường nội bộ. phân tán đều trong dự án tạo thành các nhóm nhà ở tập trung quanh lõi cây xanh, thể dục thể thao, bãi xe và công trình công cộng.

Văn hóa: Khu vực quy hoạch nằm giáp 2 nhà văn hóa thôn hiện hữu, đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng quy mô phát triển dân số. Phía Bắc giáp nhà văn hóa Tân Văn 2; phía Đông giáp nhà văn hóa Tân Văn 3.

Khu y tế: Quy hoạch điều chỉnh Phân khu số 6 đã quy hoạch mới 01 trạm Y tế thuộc trung tâm xã Tân Dĩnh, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn bộ dân cư thuộc Trung tâm xã Tân Dĩnh.

Cây xanh cảnh quan:

- Tổ chức không gian cây xanh, sân vui chơi, kết hợp sân thể thao, đường dạo tạo thành lõi cây xanh trong các nhóm nhà ở. Ngoài ra theo quy hoạch phân khu 6, trong ranh giới đồ án có quy hoạch một khu trung tâm văn hóa thể thao phục vụ cho các lễ hội truyền thống của người dân hiện hữu. Đây là nơi nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, giao lưu cộng đồng nhằm tạo giây phút thư giãn cho người dân sau một ngày lao động. Khuôn viên được thiết kế trồng cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, chòi nghỉ, ghé ngồi, các thiết bị luyện tập TDTT và vui chơi cho trẻ em, mật độ xây dựng tối đa 05%.

- Các khuôn viên cây xanh còn lại được quy định thiết kế phải đảm bảo mỹ quan, tránh trồng cây che khuất tầm quan sát giao thông. Tạo các điểm nhấn hiệu ứng bằng đèn trang trí điện tử, bảng biển quảng cáo, tượng điêu khắc,...

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

6.1. Giao thông:

- Mặt cắt (1-1) rộng là 36,0m (đường Hoàng Văn Thụ kéo dài); trong đó lòng đường rộng 2x10,5m; giải phân cách giữa rộng 3,0m; hè 2 bên rộng 2x6,0m;

- Mặt cắt (2-2) rộng từ 21,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè 2 bên rộng 2x6,0m;

- Mặt cắt (3-3) rộng từ 17,0-20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường bên phải rộng 3,0-6,0m, bên trái rộng 6,0m;

- Mặt cắt (4-4) rộng từ 10,0-16,0m; trong đó lòng đường rộng 6,0-7,0m; hè bên trái rộng từ 1,0-6,0m; bên phải rộng từ 3,0m.

6.2. San nền:

Cao độ san nền phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch đã phê duyệt, cao độ san nền khu vực thiết kế thấp nhất là +6.60m, cao nhất là +8.00m.

6.3. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy;

- Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa được phân làm 2 khu vực, nước được thu gom vào hệ thống cống ngầm dưới vỉa hè và thoát theo 2 hướng như sau:

+ Khu vực 1 nằm phía Tây Bắc đường trục chính đô thị (21m). Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống ngầm rồi thoát vào hồ điều hòa. Nước mưa từ hồ điều hòa thoát ra tuyến cống D1200 trên đường trục chính;

+ Khu vực 2 gồm các khu vực còn lại nước mưa thoát theo hướng từ Đông sang Tây rồi chảy vào tuyến cống D1200 trên đường trục chính và thoát vào hệ thống mương tiêu hiện trạng.

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

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30m; Sử dụng công tròn BTCT D600-D1200; độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Nước thải khu vực lập quy hoạch thoát riêng với mạng lưới thoát nước mưa.

+ Độ dốc công tối thiểu $i = 1/D$.

+ Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30m.

+ Tại các khu vực sau hộ dân và các công trình công cộng được bố trí công HDPE D300 và rãnh B400. Nước thải sẽ được thu gom sau hộ dân và công trình công cộng được chảy về khu xử lý nước thải đặt tại khu kỹ thuật (kí hiệu KT) nằm trung tâm đồ án bằng công HDPE D300. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước sạch cấp cho khu vực lập quy hoạch dự kiến đầu nối ống nước sạch hiện trạng dọc QL1A (theo quy hoạch phân khu số 6 - thành phố Bắc Giang). Điểm đầu nối tại vị trí phía Đông khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá, đường ống cấp nước từ D63-D200 HDPE.

6.5. Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ trạm 110kV Đồi Cốc thông qua đường dây 35kV lộ 375-E7.1 và đường dây 35kV lộ 376-E7.1, trong khu vực có đường dây 35kV lộ 375-E7.1 nhánh cấp tới trạm biến áp Tân Dĩnh 4;

- Toàn bộ khu vực lập quy hoạch dự kiến đặt các trạm biến áp mới có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất từ 250-400kVA với tổng công suất là 1.050kVA bao gồm: Xây dựng mới 02 có công suất lần lượt là 250kVA và 400kVA-5(22)/0,4kV và hoàn trả lại 01TBA có công suất là 400kVA cho TBA Tân Dĩnh 4 hiện trạng.

- Lưới điện trung thế 35kV:

+ Giữ nguyên cột 33/375-7.1 làm cột điểm đầu hạ ngầm và tháo dỡ toàn bộ đường dây đi nối từ cột 33 đến cột 1-TD4/375-E7.1 (sau dịch chuyển) trồng mới 02 cột LT16D làm cột hoàn trả tuyến đường dây đi nối, hạ ngầm tuyến hiện trạng.

+ Tháo dỡ toàn bộ tuyến đường dây đi nối hiện trạng từ cột 25 đến cột 28 lộ 376-E7.1. Trồng mới vị trí cột 25/376-E7.1 (sau dịch chuyển) sử dụng cột 2LT16D làm cột điểm đầu hạ ngầm tuyến đường dây trung thế hiện trạng và được hoàn trả tại cột 28/376-E7/1 (sau dịch chuyển) sử dụng cột điện ly tâm cao 2LT18D.

- Trạm biến áp

+ Cấp điện cho khu nhà ở liền kề sử dụng trạm biến áp kiểu Kiosk hoặc Compact có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực.

+ Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư. Vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các khu khuôn viên cây xanh, đất chuyên dụng.

- Lưới điện hạ thế

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Sử dụng cáp điện ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1kV tiết diện $(25 \div 185) \text{mm}^2$ tùy theo công suất phụ tải tính toán cho từng lộ tủ điện phân phối.

+ Bố trí tủ điện phân phối 6-12 công tơ hạ thế tại đầu hồi các dãy nhà ở liền kề, cấp điện trực tiếp cho các hộ sử dụng.

+ Chiều dài từng lộ cáp điện hạ thế không quá 300m, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Lưới chiếu sáng

Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu vực đô án. Các cột đèn chiếu sáng loại cột đơn cao 08m hoặc 11m tùy theo chiều rộng mặt cắt từng tuyến đường. Dây dẫn dùng loại cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1kV $3 \times 10 + 1 \times 6 \text{mm}^2$.

+ Đèn đường chiếu sáng dùng loại đèn LED có công suất 120W hoặc 150W ánh sáng vàng hoặc tương đương.

+ Khoảng cách các cột đèn chiếu sáng trung bình từ 30m đến 40m.

6.6. Thông tin liên lạc: Xây dựng các tuyến đường dây thông tin bằng ống HDPE hoặc UPVC đi ngầm trong hào cáp kỹ thuật dưới vỉa hè và khoảng cách kỹ thuật 4m giữa hai lô nhà theo quy hoạch.

6.7. Chất thải rắn: Chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ; được tập kết tại điểm tập kết theo quy định sau đó được thu gom, vận chuyển tới khu xử lý chung của khu vực.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã phân tích, đánh giá tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

6.9. 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.

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

Thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm đảm bảo khả năng kết nối và tính đồng bộ của khu vực lập quy hoạch.

8. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 243/TĐQH-KTHT ngày 30/6/2023 của phòng Kinh tế và Hạ tầng và hồ sơ đồ án đã được thẩm định.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố, quản lý quy hoạch và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND&UBND huyện, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước huyện, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND xã Tân Dĩnh và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Giang (B/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LDVP, TH;
- Lưu: VT.

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

Thân Hải Nam