

Số: /QĐ-UBND

Sơn Động, ngày tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư thôn Tân Chung
xã Lê Viễn, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng ban hành “Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn”;

Căn cứ Quyết định 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện tại Tờ trình số 114a/TTr-DAXD ngày 15/8/2022, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 112/BC-KT&HT ngày 23/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư thôn Tân Chung, xã Lê Viễn, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch

a) Vị trí: khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thôn Tân Chung, xã Lê Viễn. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp ruộng lúa và khu dân cư.
- + Phía Nam giáp ruộng lúa.
- + Phía Đông giáp sông Lục Nam.
- + Phía Tây giáp đường cái cũ (QL31 cũ).

b) Quy mô lập quy hoạch: có diện tích 3,92 ha, dân số khoảng 418 người.

2. Tính chất

Là khu dân cư mới với các chức năng chính: khu dân cư chất lượng cao, thương mại dịch vụ, cơ quan, các công trình công cộng, cây xanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng					
TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ TẦNG TỐI ĐA (tầng)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	TỶ LỆ CHIẾM ĐẤT (%)
1	Đất ở	10.568	5	94-100	26,90%
2	Đất dịch vụ	2.284,86	3	60	5,82%
3	Đất Công cộng	1.501,44	3	40	3,82%
4	Đất Cây xanh	7.018,66	1	5	17,87%
5	Đất HTKT	3.128,12			7,96%
6	Giao thông	14.785,78			37,64%
	TỔNG CỘNG	39.286,86			100%

4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Bố trí các dãy nhà ở liền kề bám sát mặt đường, các công trình công cộng: công trình thương mại- dịch vụ, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe,... nằm xen kẽ giữa các lối dân cư, mang lại tiện ích và đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn bộ dân cư mới và dân cư cũ.

Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu dân cư được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm:

- Nhà liền kề được xác định theo giới hạn chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng. Không gian chiều cao công trình không vượt quá chiều cao cho phép làm ảnh hưởng đến không gian các khu dân cư lân cận truyền thống của nhà ở nông thôn.

- Tổ chức phối kết hợp không gian kiến trúc với không gian xanh, các khu cây xanh vỉa hè, cây xanh công viên, vườn dạo...

- Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

+ Kiến trúc công trình chủ yếu là nhà ở. Tầng cao tối đa của các công trình nhà ở liền kề là 5 tầng, tối thiểu 3 tầng, màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau;

+ Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Tổ hợp các lô đất xây dựng công trình nhà ở liên kế tạo thành khối cao từ 3-5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3,4,5, cao 3,3m; tum mái cao không quá 1,8m);

+ Không sử dụng vật liệu và biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang lớn hơn 70 %.

- Về hệ thống đường ống: Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung khu nhà ở.

Mỗi ngôi nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào vào hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm.

Hệ thống thoát nước mưa trên mái được thu gom qua các phễu thu chảy đến các ống đứng, nối vào hệ thống thoát nước của nhà. Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà liền kề.

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

a) Giao thông:

Đường đối ngoại: Mặt cắt 2-2: rộng 17m (6.0m + 8.0m + 3.0m)

Đường đối nội: Mặt cắt 1-1: rộng 19m (6.0m + 7.0m + 6.0m);

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 từ +48.00m đến +48.15m.

c) Thoát nước:

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trên nguyên tắc tự chảy riêng độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu bằng hệ thống hố ga thu kiểu hàm ếch kết cấu bê tông cốt thép, bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, nước

mặt được thu vào hệ thống ga qua hệ thống rãnh răng cưa, bố trí trung bình 25m đến 40m 1 hố ga

- Công thoát nước mưa dùng công tròn BTLT có đường kính D600-D800. Đường ống chính dùng ống D800, các ống nhánh dùng ống D600, công qua đường dùng công BTCT TT-C, đoạn đi trên hè dùng công BTCT TT-T

* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng. Nước thải của khu vực được thu gom vào hệ thống cống dẫn về trạm xử lý.

- Mạng lưới thoát sử dụng rãnh xây B400, các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè của hệ thống giao thông và giữa hai lô đất. Trên hệ thống cống bố trí các giếng thu, giếng thăm có khoảng cách từ 10m đến 30m, độ dốc rãnh $i > 1/D$. Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi ngắn nhất, lợi dụng tối đa địa hình để thoát tự chảy về bể xử lý nước thải.

- Nước thải từ các hộ dân cư được xử lý cục bộ tại bể phốt từng hộ, sau đó được dẫn qua rãnh xây B400 rồi thu gom về trạm xử lý nước thải.

- Lưu lượng nước thải được tính bằng 100% lưu lượng nước cấp trong bảng tính toán nhu cầu dùng nước $Q = 194,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

d) Cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước là $Q = 194,2 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

* Cấp nước sinh hoạt và công cộng

- Mạng lưới đường ống phân phối: Sử dụng 01 điểm đầu nối với tuyến ống cấp, mạng phân phối được quy hoạch là mạng vòng, các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Các tuyến ống có độ dốc trung bình $i = 0.0005$. Tại các nút mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh nước mỗi khi mạng lưới đường ống xảy ra sự cố, sao cho mạng lưới đường ống cung cấp nước một cách liên tục.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ được quy hoạch là mạng hở, cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng. Tại những điểm đầu nối với đường ống phân phối, có van khóa để thuận lợi cho quản lý, vận hành hệ thống.

- Các nhánh ống cấp nước từ tuyến ống chính đến từng lô đất và từng công trình, có đường kính $\Phi 50$. Vật liệu dùng ống HDPE, các hố van sử dụng hố van chôn chìm trong đất

* Cấp nước chữa cháy

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục đến từng công trình. Các tuyến ống dịch vụ chạy trong các đường kỹ thuật của các lô đất đảm bảo tiết kiệm chiều dài và tránh giao cắt với các đường ống kỹ thuật khác nằm trên vỉa hè.

- Trụ cứu hỏa lấy nước trực tiếp trên tuyến ống truyền tải D110. Bán kính trụ cứu hỏa khoảng 120m.

e) Cấp điện và chiếu sáng

- Dự kiến nguồn cung cấp điện cho dự án được lấy từ đường dây 35kV chạy qua khu vực dự án. Xây dựng mới 01 tuyến cáp ngầm cấp điện cho 01 trạm biến áp xây mới. Cáp điện dùng cáp đồng ngầm 3 pha chống thấm dọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-35kV-3x70mm².

- Xây dựng 01 trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch. TBA Số 1 gồm 1 máy 560kVA-35(22)/0,4kV cấp điện cho các hộ thuộc phân khu phía Tây Bắc của dự án.

+ Kết cấu đường dây 0,4kV: Cấp điện cho các phụ tải khu đô thị bao gồm hệ thống cáp ngầm hạ thế 3 pha 4 dây từ tủ hạ thế lộ tổng đặt tại các TBA đến tủ phân phối đặt tại từng lô nhà, cáp ngầm được luồn trong ống nhựa chôn ngầm dưới đất. Tuyến cáp đi dọc theo các hệ đường quy hoạch.

+ Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng ngầm loại CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6-1kV có tiết diện từ 35mm² đến 300mm²

+ Tủ phân phối: Sử dụng loại tủ chứa được tới 12 công tơ. Tủ được lắp đặt trên các trụ bê tông, đặt dọc theo các hệ đường quy hoạch

- Các tuyến đường nội bộ được chiếu sáng đường bằng đèn LED-120W, lắp trên cột đèn cao 9m, cột đèn được bố trí đi dọc theo một bên đường, khoảng cách bố trí các đèn chiếu sáng là 30m.

- Nguồn cấp điện cho chiếu sáng được lấy từ đường điện 0,4kV thuộc dự án. Lắp đặt mới 01 tủ điều khiển chiếu sáng ngay gần tủ điện 0,4kV để cấp nguồn điện và để điều khiển hệ thống đèn chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp viễn thông từ mạng lưới chung của khu vực.

- Kết hợp với hướng phát triển chung của toàn khu vực đẩy mạnh phát triển hạ tầng mạng viễn thông ứng dụng công nghệ hiện đại, có thông lượng lớn, tốc độ và độ tin cậy cao. Dịch vụ điện thoại đến tất cả các khu vực, mật độ điện thoại đạt 40 máy/100 dân.

- Đường dây đầu nối từ trạm viễn thông trung tâm tới tổng đài viễn thông khu vực sẽ do nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông lên phương án thiết kế chi tiết theo quy hoạch chung của ngành.

- Toàn bộ cáp viễn thông đi ngầm trong ống PVC D110 luồn 2 chiều. Đoạn qua đường được bố trí trong ống thép D200.

g) **Chất thải rắn**

Chất thải rắn sau khi được thu gom về các thùng rác bố trí rải rác theo các trục đường giao thông của khu dân cư sẽ được thu gom vào điểm tập kết rác tạm thời đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật và chuyển đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của xã. Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở liền kề với khoảng cách 150m 1 thùng để tiện cho việc bỏ rác của người dân. Tại các khu cây xanh, vườn hoa bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy.

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.

6. Những hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng

- Xây dựng hệ thống giao thông, cấp thoát nước cấp điện, thông tin liên lạc.
- Xây dựng nhà văn hóa khu dân cư mới.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư thôn Tân Chung, xã Lệ Viễn, huyện Sơn Động (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này

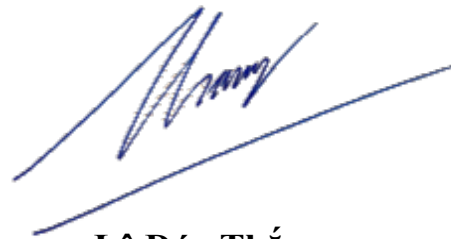
Điều 2. Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Tài chính- Kế hoạch, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và PTNT, Kho bạc Nhà nước, Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện, UBND xã Lệ Viễn và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện.
- LĐVP, CVTH;
- Lưu VT.

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



Lê Đức Thắng