

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Bắc
thị trấn An Châu, huyện Sơn Động (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 836-TB/TU ngày 18/11/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 49/BC-SXD ngày 21/01/2022; UBND huyện Sơn Động tại Tờ trình 15/TTr-UBND ngày 14/01/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Bắc thị trấn An Châu, huyện Sơn Động (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 thị trấn An Châu, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đồi núi và ruộng canh tác thuộc tổ dân phố Thượng 2 và tổ dân phố Phe, thị trấn An Châu;
- Phía Nam: Giáp dân cư và tuyến Quốc lộ 31;
- Phía Đông: Giáp dân cư tổ dân phố Thượng 2, thị trấn An Châu;
- Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng tổ dân phố Lốt, thị trấn An Châu.

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 51,56 ha, dân số khoảng 3.900 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới với các chức năng chính: khu dân cư chất lượng cao, thương mại dịch vụ, cơ quan, các công trình công cộng, công viên vui chơi giải trí, cây xanh, mặt nước.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
I	Đất ở	89.481	17,36
1	Đất ở liền kề	60.015	11,64
2	Đất ở biệt thự	16.234	3,15
3	Đất nhà ở cao tầng	13.232	2,57
II	Đất ở hiện trạng	21.497	4,17
III	Đất công cộng	41.682	8,08
1	Đất trung tâm văn hóa	3.005	0,58
2	Đất trường học	12.792	2,48
3	Đất TMDV	21.897	4,25
4	Đất Y tế	3.988	0,77
IV	Đất cơ quan	31.189	6,05
V	Đất An ninh	21.206	4,11
VI	Đất cây xanh, MN, CXTDTT	86.898	16,85
VII	Đường giao thông+ HTKT	223.634	43,37
1	Đường giao thông	212.722	41,26
2	Đất bãi đỗ xe	9.734	3,19

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
3	Ga rác	300	0,06
4	Đất Hạ tầng kỹ thuật	878	0,17
	Tổng	515.587	100,0

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

* Đặc thù đồ án trải dài theo QL31 và ảnh hưởng bởi các công trình hiện trạng nên đồ án được phân định thành 2 tiểu khu: Đông và Tây.

- Khu phía Tây: phần lớn diện tích là đất dân cư hiện trạng và đất công trình công cộng được định hướng trong QHC (an ninh, y tế, thương mại) nên phần diện tích còn lại không nhiều. Phần này được quy hoạch đất ở xen kẽ và một số công trình công cộng, bãi xe đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư mới và dân cư cũ.

- Khu phía Đông:

+ Tuân thủ theo quy hoạch chung đối với phần đất cây xanh, cơ quan, đất công cộng phía Bắc, thương mại dịch vụ phía Đông khu đất.

+ Đối với khu cây xanh- mặt nước nằm tại trung tâm khu đất, mở trục đường cảnh quan kết nối từ QL31 đến khuôn viên, có mặt cắt đường lớn (39m). Trục cảnh quan này kết hợp với không gian cây xanh – mặt nước đóng vai trò là lá phổi xanh, điều hòa mực nước, điều chỉnh vi khí hậu, kiến tạo môi trường sống. Đây chính là không gian lõi, làm điểm nhấn đồng thời là điểm nhận diện riêng của đô thị, tạo ra chuỗi hoạt động phát triển kinh tế- văn hóa- vui chơi- giải trí cho khu vực đô thị phía Tây Bắc nói riêng và cho toàn bộ thị trấn An Châu nói chung.

+ Dọc tuyến đường vành đai, quy hoạch dải cây xanh cảnh quan tạo cảnh quan hấp dẫn và là điểm dừng chân ấn tượng cho du khách đi Khe Giỗ khi ngang qua khu đô thị.

+ Bên cạnh đó đồ án quy hoạch đầy đủ các khu đất công trình HTXH và HTKT khác (đất thương mại, đất nhà văn hóa, đất cơ quan phía Tây Nam, đất bãi xe được quy hoạch phân tán) đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành.

* Để đảm bảo hiệu quả kinh tế, những phần đất còn lại được quy hoạch nhà ở liền kề và biệt thự. Nhà ở liền kề thương mại ưu tiên ra đường lớn, biệt thự được quy hoạch giáp khuôn viên cây xanh- mặt nước trung tâm để tận dụng và đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực.

* Không gian kiến trúc cảnh quan có cấu trúc tổng quan như sau:

- Khu ở: Bao gồm các khu nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở cao tầng hình thành nên khu dân cư mới;

- Khu vực công trình công cộng: Bao gồm đất trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe;

- Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Gồm hệ thống giao thông nội bộ và đầu mối hạ tầng kỹ thuật; trạm cấp điện, cấp nước, khu xử lý nước thải..

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

- Mặt cắt (2-2) là 39m; trong đó lòng đường 2 bên rộng $2 \times 11\text{m} = 22\text{m}$, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 5m.

- Mặt cắt (7-7) là 25m; trong đó lòng đường rộng 13m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (1-1) là 32m; trong đó lòng đường 2 bên rộng $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m.

+ Mặt cắt (3-3) là 24m; trong đó lòng đường rộng 12m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt (4-4) là 23,5m; trong đó lòng đường rộng 11,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt (5-5) là 21,5m; trong đó lòng đường rộng 9,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt (6-6) là 20m; trong đó lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

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 +42.90m, cao độ cao nhất là +58.20m.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- 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.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thoát theo hướng chính từ Đông Bắc xuống Nam.

- Nước mưa thoát theo hệ thống hố ga thu nước mưa trên mặt đường và các lô đất thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT li tâm có đường kính từ D600-B2000, B3000x2000 qua đường QL 31 thoát về kênh tiêu vào sông Lục Nam.

- 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 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 D600-D1500, BxH(2000x2000), BxH(3000x2000).

* Hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt của từng hộ được thoát vào bể tự hoại qua hệ thống lắng rồi thoát ra hệ thống cống thu nước thải sau nhà kết hợp với hệ thống hố ga thu và cống ngầm D300-D400 đi trên vỉa hè thu về trạm xử lý.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước thải thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông thoát vào trạm xử lý đặt tại vị trí đất hạ tầng kỹ thuật.

- Độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau 20-30 (m)

- Lưu lượng nước thải được tính bằng 100% lưu lượng nước cấp trong bảng tính toán nhu cầu dùng nước $Q = 817 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Công suất của trạm chọn bằng: $Q_{\text{thải}} = 820 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cột A được thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D75-D63.

- Đường ống đặt dưới vỉa hè sâu khoảng 0,5 m, qua đường khoảng 0,7m.

d) Cấp nước

* *Cấp nước sinh hoạt và công cộng*

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D110 cấp nước sạch nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63, được lắp đặt phía sau nhà đối với bể rộng hạ tầng sau nhà 4m, và đi trước nhà trên vỉa hè với bể rộng hạ tầng sau nhà 2m và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý. Lắp đặt van xả khí, xả cặn trên mạng lưới để đảm bảo chân không cho đường ống và xả cặn mỗi khi sục rửa đường ống.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D75-D63.

- Đường ống đặt dưới vỉa hè sâu khoảng 0,5 m, qua đường khoảng 0,7m.

* *Cấp nước chữa cháy*

- Mạng lưới cấp nước cho hệ thống phòng cháy chữa cháy của khu dự án được tổ chức theo mạng lưới vòng, chung với hệ thống cấp nước, đảm bảo cấp nước cho phòng cháy chữa cháy được tốt nhất.

- Căn cứ vào quy chuẩn và tiêu chuẩn PCCC, đường kính ống cấp nước PCCC cho khu dự án là ống HDPE-D110-D160.

- Số đám cháy xảy ra đồng thời: 01 đám cháy, thời gian chữa cháy 3h, lưu lượng tại chỗ mỗi trụ theo TCVN 2622-1995 là $Q_{cc} = 15l/s$. Hệ thống cấp nước chữa cháy của khu dự án, mạng áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại hòng cứu hỏa. Hòng cấp nước cứu hỏa được bố trí nằm trên đường ống cấp nước HDPE-D110-D160.

- Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷120m/hòng, theo TCVN 2622-1995. Đảm bảo bán kính phục vụ không quá 120m.

e) Cấp điện:

* *Cấp điện trung thế*

- Tháo dỡ dịch chuyển hoàn trả lưới điện 35kV hiện trạng.

- Xây dựng tuyến đường dây 35kV cấp điện cho các trạm biến áp trong dự án từ cột điểm đầu (chi tiết được thể hiện trên mặt bằng cấp điện cho dự án).

- Vật tư sử dụng cho tuyến cáp điện hoàn trả đi nổi là dây AC/XLPE/HDPE 95 mm² 40,5kV, cột điện li tâm cao 16m.

- Vật tư sử dụng cho tuyến cáp điện đi ngầm cấp điện hoàn trả lưới điện 35kV hiện trạng có thông số kỹ thuật như sau CU/XLPE//PVC/DSTA/PVC-W-3x150mm²-40,5kV.

- Vật tư sử dụng cho tuyến cáp điện đi ngầm cấp điện cho các máy biến áp của dự án có thông số kỹ thuật như sau CU/XLPE//PVC/DSTA/PVC-W-3x150mm²-40,5kV.

* *Cấp điện hạ thế*

- Tháo dỡ hoàn trả lưới điện hạ thế 0,4kV hiện trạng.

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng tuyến đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp hoặc trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện XLPE 35 ÷ 120 tùy theo nhu cầu của phụ tải được tính toán.

+ Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô từ 10 hộ đến 12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

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

- Đường dây 0,4kV sử dụng cáp điện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

* *Trạm biến áp*

- Xây dựng các trạm biến áp cấp điện cho khu nhà ở liền kề sử dụng trạm biến áp kiểu trạm biến áp Kiosk hoặc Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực.

- Máy biến áp loại $U=35(22)/0,4\pm 2\times 2,5\%kV$ (điều chỉnh không tải)

- 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. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh (khi đó trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây được trồng theo chiều cao).

** Cấp điện chiếu sáng*

- Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu dự án được quy hoạch, đường dây cáp điện chiếu sáng đi ngầm, các cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liên cần cao từ 8m và đèn 2 cần cao 11m. Cấp điện cáp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x16+1x10mm².

- Đèn chiếu sáng dùng đèn Led có công suất 150W/220V có ánh sáng màu vàng hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi:

Đường chính: $0,8 \div 1 \text{cd/m}^2$.

Đường khu vực: $0,6 \div 0,8 \text{cd/m}^2$.

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 bên tùy thuộc vào tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

f) Thông tin liên lạc:

- Giải pháp thiết kế: Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, đi trên hệ đường quy hoạch trong khu vực.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa uPVC.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính sử dụng 3 hoặc 4 ống u.PVC D110, đường nhánh gồm sử dụng 2 ống u.PVC D61.

- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

- Mạng bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 1 đơn, 2 đơn, các ganivo. Hệ thống bể cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (cống cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

g) Chất thải rắn (CTR): Quy hoạch chất thải rắn: Tại các khu dịch vụ được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung của thị trấn.

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 định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Bắc thị trấn An Châu, huyện Sơn Động (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. UBND huyện Sơn Động 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 Sơn Động 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: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ô Pích