

Số: /TB-UBND

Yên Thế, ngày tháng 5 năm 2023

THÔNG BÁO

Về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án: Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 360/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) dự án Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng;

UBND huyện Yên Thế thực hiện công bố, công khai, quyết định và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng đến các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan với nội dung như sau:

- Cơ quan phê duyệt:** UBND huyện Yên Thế.
- Cơ quan thẩm định:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Yên Thế.
- Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Yên Thế.

4. Một số nội dung chính của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng như sau:

4.1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng.

4.2. Tính chất:

Là khu đô thị mới được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu, đảm bảo

khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

4.3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

a) Vị trí khu đất: Thuộc địa giới hành chính thôn Tân An, xã An Thượng, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

b) Ranh giới nghiên cứu:

+ Phía Bắc: Giáp đường liên thôn Tân An;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư QH năm 2017;

+ Phía Đông: Giáp đường liên thôn Tân An;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng của thôn Tân An.

c) Quy mô: Quy mô lập quy hoạch khoảng 2,94ha. Quy mô dân số khoảng 320 người.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Số lô
I	Đất ở		7.919,6	26,99			80
1	Lô đất ở liền kề, TĐC 1	LK-01	2.252,1	7,67	97	2-5	22
2	Lô đất ở liền kề 2	LK-02	748,9	2,55	94	2-5	7
3	Lô đất ở liền kề 3	LK-03	1.248,7	4,26	95-100	2-5	12
4	Lô đất ở liền kề 4	LK-04	3.669,9	12,51	100	2-5	39
II	Đất nhà văn hoá	VH	1.511	5,15	40	1-3	
III	Đất bãi đỗ xe	P	1.371,4	4,67			
1	Đất bãi đỗ xe 1	P1	269,1	0,92			
2	Đất bãi đỗ xe 2	P2	646,5	2,20			
3	Đất bãi đỗ xe 3	P3	455,8	1,55			
IV	Đất cây xanh	CX	1.139,9	3,88			
1	Đất cây xanh 1	CX1	620,3	2,11			
2	Đất cây xanh 2	CX2	208,8	0,71			
3	Đất cây xanh 3	CX3	188,1	0,64			
4	Đất cây xanh 4	CX4	122,7	0,42			
V	Đất giao thông, HTKT		17.404,1	59,31			
	Tổng		29.346	100,00			

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xã An Thượng, giai đoạn 2022 đến 2035 đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian như sau:

a) Giải pháp tổ chức không gian

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

- Các khu vực cửa ngõ;
- Khu vực xây dựng mới bao gồm: Các khu nhà ở chia lô;
- Các vùng cây xanh;
- Trục không gian kiến trúc chủ đạo.

b) Thiết kế cảnh quan

Trục cảnh quan chính của khu dân cư chỉ cho phép trồng cây xanh, tổ chức vườn hoa, đường dạo, các điểm dừng chân, cấm các biển quảng cáo, biểu tượng trang trí của khu dân cư đèn trang trí và chiếu sáng. Không được xây công trình lớn trong phạm vi trục cảnh quan này. Kiến trúc công trình hai bên trục đường là nhà ở chia lô liền kề và công viên cây xanh tạo điểm nhấn tạo bộ mặt kiến trúc; tầng cao tối đa của nhà ở chia lô tầng cao không chế tối đa 05 tầng và hình thức kiến trúc, màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau cho từng tuyến đường.

Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến đường có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Giữa các nhóm nhà phải tổ chức vườn hoa khu vui chơi giải trí, sân luyện tập thể thao.

Đối với các tuyến chính khác phải đảm bảo hình thức kiến trúc công trình xây dựng hai bên đường hài hòa, đồng nhất về tầng cao, kiểu dáng và màu sắc để góp phần tạo mỹ quan đô thị. Các tuyến đường có kết hợp hoạt động thương mại cần quy định cụ thể độ cao đặt biển và kích thước các biển quảng cáo.

Điểm nhấn khác của dự án là các khu nhà ở liền kề nối tiếp nhau với thiết kế thống nhất, đồng bộ về mặt kiến trúc kết hợp công viên cây xanh tạo thành quần thể kiến trúc xanh hài hòa.

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

a) Giao thông

Hệ thống giao thông trong đồ án được phát triển là đường nội bộ gồm có các mặt cắt sau:

- Mặt cắt (1-1) có chỉ giới đường đỏ 16m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè trái rộng trung bình 2,0m; hè phải rộng 6,0m.

- Mặt cắt 2-2 có chỉ giới đường đỏ 17,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường trái rộng 3,0m; hè phải rộng 6,0m.

- Mặt cắt 3-3 có chỉ giới đường đỏ 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường trái rộng 6,0m; hè phải rộng 6,0m.

Các tuyến giao thông:

- Tuyến 1 (N1-N7): dài 217m, trên tuyến có các vị trí sử dụng có chiều rộng vỉa hè thay đổi, áp dụng cả 3 mặt cắt 1-1; 2-2; 3-3;

- Tuyến 2 (N2-N18): dài 340m trên tuyến có các vị trí sử dụng có chiều rộng vỉa hè thay đổi, áp dụng cả các loại mặt cắt 2-2; 3-3;

- Tuyến 3 (N10-N18): dài 170m trên tuyến có các vị trí sử dụng có chiều rộng vỉa hè thay đổi, áp dụng cả các loại mặt cắt 2-2; 3-3;

Kết cấu mặt đường, hè đường các tuyến được thể hiện chi tiết và tính toán trong giai đoạn sau.

* Các công trình phục vụ giao thông (Bãi đỗ xe):

- Bố trí 03 bãi đỗ xe công cộng trong khu dân cư, diện tích cụ thể như sau: P1: 269,1m²; P2: 646,5m², P3: 455,8m². Tổng diện tích bãi đỗ xe trong đồ án khoảng 1.371,4m².

- Tính toán nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo nhu cầu bản thân của từng loại công trình như công cộng, nhà ở liền kề và nhu cầu công cộng từ nơi khác đến với thời gian đỗ ngắn.

* Cây xanh trên hè đường:

- Bố trí các hố trồng cây hai bên đường trong các vị trí có hè đường với khoảng cách trung bình khoảng 10~15m/hố.

- Kích thước lòng trong của hố trồng cây (1,2x1,2)m.

b) San nền

Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và cơ bản phù hợp với Quy hoạch xây dựng chung xã An Thượng đã được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +19,70m, cao độ cao nhất là +21,40m.

c) Thoát nước

* Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Tất cả các tuyến ống được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của giao thông và san nền, các tuyến ống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến ống bố trí các giếng thăm để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

Hiện trạng toàn bộ khu vực lập quy hoạch là khu canh tác nông nghiệp, nước mưa của khu vực lập quy hoạch được thoát theo địa hình tự nhiên chảy

trên mặt đất và đường giao thông nội bộ rồi thoát về hệ thống mương tiêu và thoát vào rãnh xây ở phía Tây Nam dự án.

Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa:

- Thu nước từ các tuyến đường hiện trạng gồm các tuyến đường trục chính dự án, các hệ thống lưu vực từ hiện trạng chảy vào dự án.

- 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.

- Nước mưa được thoát theo độ dốc của san nền và cốt đường giao thông nội bộ, qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường.

- 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.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước chủ đạo dự án từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây. Điểm cuối cùng của dự án thoát nước giao với rãnh xây hiện trạng B800 và đổ sang bên kia đường nhựa nằm ở phía Tây Nam. Làm lại cống qua đường nhựa khẩu độ cống hiện trạng là cống tròn bê tông cốt thép D600 sang cống tròn bê tông cốt thép D1000.

- 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 D600 đến D1000.

* 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, được thoát vào hệ thống rãnh B400 thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hố ga kết hợp với hệ thống cống ngầm D300 trên vỉa hè về trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm ở phía Tây Nam dự án.

Trạm xử lý nước thải dùng công nghệ vi sinh để xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn Cột B của QCVN14:2008/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

Nước thải từ các lô đất sau khi qua bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống ống nhựa D300 đặt trong hào kỹ thuật ở phía sau nhà, sau đó sẽ được tập trung vào mạng lưới đường ống thoát nước của dự án để đến trạm xử lý nước thải. Mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến ống D300mm (đường kính trong) chạy dọc trên hè các tuyến đường để về khu vực trạm xử lý. Trên dọc tuyến ống thoát nước thải bố trí các hố ga thăm, khoảng cách giữa các hố ga là 20m-30m. Mạng lưới đường ống thoát nước thải được thiết kế tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên và san nền của dự án. Ống thoát nước thải ngoài đường phố sử dụng ống nhựa HDPE gân xoắn, chôn sâu dưới vỉa hè. Độ dốc tuyến ống đảm bảo yêu cầu $\geq 1/D$.

d) Cấp nước

Điểm đầu nối cấp nước đặt trên hè giáp đường huyện đi Nhã Nam.

Đường ống cấp nước cho dự án là đường ống cấp nước chung với hệ thống cấp nước chữa cháy. Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục.

Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính ống chính từ D50-D110mm. Đường ống cấp nước được chôn sâu 0,9m đối với các tuyến ống phân phối (khoảng cách từ mặt đất đến đáy ống). Ống qua đường đặt lồng trong ống thép.

Các tuyến ống dịch vụ được lắp đặt trong hào kỹ thuật đặt phía sau nhà và có đồng hồ + van chặn để tiện cho công tác quản lý. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D50, D63.

Bố trí van khóa tại các vị trí nút giao giữa các ống phân phối và điểm cấp nước từ ống phân phối ra đường ống cấp nước dịch vụ.

Hệ thống cấp nước chữa cháy là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy, xe chữa cháy đến lấy nước từ trụ nước chữa cháy được bố trí nằm dọc trên hè hoặc tại các ngã ba, ngã tư. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy từ 100-120m.

e) Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được quy hoạch được đầu nối từ TBA An Thượng 13 sau dịch chuyển và nâng công suất máy từ 160kVA lên 560kVA.

- Lưới điện trung thế: Lưới điện 35kV hiện đang cắt qua khu đất quy hoạch sẽ được hạ ngầm đường dây trung thế: Cấp dịch chuyển dùng cáp 3 pha loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W, tiết diện cáp đường trục $\geq 95\text{mm}^2$.

- Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đi trong cáp ngầm hoặc hào kỹ thuật đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lộ đất.

- Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện; bố trí đèn 1 phía hoặc 2 phía tùy thuộc vào mặt cắt ngang đường và có khoảng cách đèn từ 30m đến 40m.

g) 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. 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.

- Với quy mô khu đô thị để đảm bảo chất lượng thu phát sóng di động dự kiến vị trí xây dựng các trạm thu phát sóng BTS- 5G bán kính phục vụ của mỗi trạm không quá 300m và được sử dụng chung hạ tầng cho các nhà mạng để cấp tín hiệu cho toàn khu vực nghiên cứu.

h) Chất thải rắn (CTR)

Chất thải rắn trong khu vực chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt (chất thải nguy hại, chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ) được thu gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong khe hạ tầng các hộ dân rồi vận chuyển về khu xử lý rác của xã, huyện để xử lý theo quy định.

i) 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.

5. Giao Trung tâm văn hóa - Thông tin và thể thao huyện.

Phát sóng trên Đài truyền thanh-Truyền hình huyện nội dung thông báo này cho toàn thể nhân dân, các tổ chức, cá nhân được biết (Thời lượng phát sóng 03 lần/tuần, trong ngày làm việc trong thời gian 4 tuần kể từ ngày phát hành Thông báo này)

6. Văn phòng HĐND và UBND huyện.

Đăng tải Quyết định phê duyệt, bản đồ quy hoạch dự án và thông tin, các văn bản liên quan đến quy hoạch dự án trên Cổng thông tin điện tử của UBND huyện Yên Thế.

7. Giao Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện.

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND xã An Thượng thực hiện công bố quyết định và đồ án Điểm dân cư thôn Tân An, xã An Thượng, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Xây dựng các pano công bố quy hoạch theo quy định.

Ủy ban nhân dân huyện Yên Thế trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Các ban, cơ quan, đoàn thể trực thuộc Huyện ủy;
- Các cơ quan, đơn vị thuộc UBND huyện;
- Văn phòng HĐND&UBND huyện;
- Trung tâm văn hóa-Thông tin và Thể thao huyện;
- UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT, HS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Ngọc Sơn