

Số : 315 /QĐ-UBND

Lạng Giang, ngày 06 tháng 6 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư xã Nghĩa Hòa

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;  
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 Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/02/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định về quản lý Quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 535/2016/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản số 830/SXD-QHKT ngày 05/5/2017 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đóng góp đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư xã Nghĩa Hòa

Xét đề nghị tại Báo cáo thẩm định số 06/BCTĐ-KTHT ngày 20/5/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư xã Nghĩa Hòa, (kèm theo bản vẽ quy hoạch và thuyết minh) với các nội dung chủ yếu như sau:

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

1.1. Vị trí khu đất, ranh giới nghiên cứu: Nằm ở phía Đông Nam xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang, có vị trí thuận lợi nằm đối diện với Cụm công nghiệp Nghĩa Hòa và nằm cạnh đường tỉnh 292. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 292;
- + Phía Nam: Giáp cánh đồng thôn Êm, xã An Hà;
- + Phía Đông: Giáp kênh Giữa;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Êm, xã An Hà.

#### 1.2. Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch là 23,85 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 3.000 người.

#### 1.3. Tính chất:

- Là khu dân cư mới, trung tâm thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể thao vui

## 2. Các chỉ tiêu chủ yếu:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	2	3	4
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất ở		
	+ Nhà ở biệt thự	m <sup>2</sup> / biệt thự	250-300
	+ Nhà ở chia lô liền kề	m <sup>2</sup> /lô	80-120
1.2	Đất các công trình công cộng trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥6
1.3	Đất công trình cây xanh TĐTT	m <sup>2</sup> /người	≥6
1.4	Đất giao thông nội bộ	m <sup>2</sup> /người	16-18
<b>II</b>	<b>Tầng cao trung bình</b>		
	- Nhà ở biệt thự	Tầng	2-3
	- Nhà ở chia lô liền kề	Tầng	3-5
	- Công trình công cộng, cơ quan	Tầng	3-5
<b>III</b>	<b>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</b>	%	
	- Nhà ở biệt thự	%	50-70
	- Nhà ở chia lô liền kề	%	70-90
	- Công trình công cộng, cơ quan	%	30-45
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
4.1	Giao thông:	Đường nhỏ nhất trong khu ở	11,5m
	+ Mật độ giao thông đô thị	km/km <sup>2</sup>	10-12
	+ Tỷ lệ đất giao thông nội thị	%	18-20
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng/ngày.đêm	130
	+ Cơ quan hành chính	l/ng/ngày.đêm	30
	+ Công trình công cộng khác, văn phòng	l/m <sup>2</sup> sàn	2
	+ Cây xanh	l/m <sup>2</sup> .ngày.đêm	3
4.3	Cấp điện		
	+ Nhà ở biệt thự	kw/ biệt thự	5
	+ Nhà ở chia lô liền kề	kw/ hộ	3
	+ Công trình cơ quan	w/ m <sup>2</sup> sàn	30

	+ Công trình công cộng	$w/m^2$ sàn	15 - 30
	+ Chiếu sáng đường	$kw/km$	7 - 12
4.4	Thoát nước	$l/ng/ngày.đêm$	120
4.5	Vệ sinh môi trường	$kg/người/ngđ$	1,2

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất khu dân cư

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích ( $m^2$ )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>OM</b>	<b>90.983</b>	<b>38,08</b>
1	Đất ở hiện trạng	OHT	4.608	1,93
2	Đất ở liền kề	LK	54.291	22,72
3	Đất ở biệt thự	BT	32.084	13,43
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>27.907</b>	<b>11,68</b>
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	13.391	5,60
2	Đất giáo dục	MN	11.000	4,60
3	Đất văn hóa	VH	2.444	1,02
4	Đất y tế	YT	1.072	0,45
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>19.441</b>	<b>8,14</b>
<b>IV</b>	<b>Đất kỹ thuật</b>	<b>KT, R, P</b>	<b>2.335</b>	<b>0,98</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>98.259</b>	<b>41,12</b>
	<b>Tổng</b>		<b>238.925</b>	<b>100,00</b>

### 4. Các giải pháp kiến trúc không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Đây là khu vực dân cư mới với định hướng quan điểm xây dựng hiện đại (tương lai khu vực phố Bằng sẽ quy hoạch thành thị trấn) vì vậy 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, hợp lý, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi tốt nhất cho người dân sống trong khu dân cư, với nguyên tắc đó thì tổ chức không gian chính được dự kiến như sau:

- Tuyến ĐT292 lòng đường 9,0m, hành lang mỗi bên 10,0m. Bố trí tuyến đường gom quy mô 11,0m, lòng đường 7,0m, hè đường 4,0m giảm thiểu ùn tắc và mật độ giao thông dọc tuyến đường tỉnh và Cụm công nghiệp.

- Mở tuyến đường vuông góc với ĐT292 làm trục chính của khu dân cư có quy mô mặt cắt ngang 28,0m, dọc hai bên tuyến đường này bố trí dãy phố nhà ở liền kề có mặt tiền rộng trung bình 7,5m.

- Khu thương mại dịch vụ bố trí tại khu vực cửa ngõ vào khu dân cư đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực và Cụm công nghiệp.

- Trong khu dân cư bố trí 2 khu vực văn hóa - thể thao, trường mầm non, tiểu học, trạm y tế đảm bảo bán kính phục vụ cho cộng đồng dân cư.

- Khu nhà ở liền kề bố trí theo các trục đường chính, khu nhà ở biệt thự bố trí 01 khu giáp dân cư hiện trạng phía Tây và 01 khu vực dọc bờ kênh Giữa.

- Khu cây xanh được bố trí đảm bảo cảnh quan, cải thiện vi khí hậu, môi trường tại khu vực.

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

### **5.1. Giao thông**

- Mạng lưới đường của khu dân cư được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu dân cư.

- Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính sau:

+ Đường đối ngoại (đường tỉnh 292 + đường gom): Mặt cắt (1-1) là 40,0m, trong đó lòng đường 9,0m; hành lang đường mỗi bên 10,0m; lòng đường gom 7,0m; hè đường 4,0m.

+ Đường liên khu vực: Mặt cắt (2-2) là 28,0m, là đường đôi có giải phân cách giữa, lòng đường  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ ; hè đường  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa 2,0 m.

+ Đường nội bộ: Mặt cắt (3-3) là 15,0m, trong đó lòng đường 7,0m, hè đường 2 bên  $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$ . Mặt cắt (4-4) là 12,0m, trong đó lòng đường 7,0m; hè đường 4,0m + 1,0m (về bên kênh Giữa). Mặt cắt (5-5) là 11,5m, trong đó lòng đường 5,5m; hè đường 2 bên  $2,0 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ .

- Bãi đỗ xe: Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí bố trí riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình;

Bố trí bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh vườn hoa trong các khu ở và khu vực sân của các công trình xây dựng.

### **5.2. San nền**

- Hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là ruộng canh tác nông nghiệp, địa hình không bằng phẳng, một số vị trí là ruộng bậc thang, cao độ tự nhiên thấp nhất +9,25m, cao độ cao nhất +15,36m. Tổ chức san lấp mặt bằng, hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam, từ Tây sang Đông;

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Cốt san nền cao nhất là +15,85 m; cốt san nền thấp nhất là +11,53m.

### **5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước**

a) Hệ thống thoát nước mưa

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực được chia thành 2 lưu vực thoát nước, lưu vực 1 thoát qua cống ngầm hiện trạng nằm dưới lòng kênh Giữa sang mương thoát nước đổ ra ngòi thuộc khu vực xã Tân Thịnh. Lưu vực 2 cũng thoát như hướng lưu vực 1, chảy qua cống ngầm D1500 phía dưới kênh Giữa và đổ ra ngòi thoát nước thuộc khu vực xã Tân Thịnh.

- Đầu các điểm thoát nước từ lưu vực phía trên để thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án, có 2 điểm đầu nối bằng cống D600 được đầu nối vào hệ thống chung, nhằm thoát nước cho lưu vực ở phía trên dự án.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc đường thiết kế và độ dốc tối thiểu 1/D.

b) Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống riêng.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình, dự án được thu tập trung vào hố ga, sau đó thoát vào rãnh thoát nước rồi qua cống thoát nước thải D300 HDPE gân xoắn 2 lớp đổ vào bể xử lý nước thải cục bộ (bể BASTAFS có dung tích 150,0m<sup>3</sup> để lắng cặn nước thải của khu dân cư đặt tại khu cây xanh kí hiệu CX-04). Cuối cùng được bơm chảy ra kênh Giữa.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước thải thoát theo hướng Nam, vị trí đổ thải ra kênh Giữa.

#### 5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước sạch: Lấy nước từ nhà máy nước sạch DNP - Bắc Giang đặt tại xã Hương Sơn (hiện đang được đầu tư xây dựng), đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy cho khu dân cư.

- Mạng lưới được tổ chức theo mạng lưới vòng kết hợp với mạng cụt, đảm bảo được cấp nước tốt nhất.

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D200 và nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE. Các tuyến ống được lắp đặt phía trước nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63;

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè, độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,5m, độ sâu tối thiểu ống cấp nước phân phối là 0,7m; ống qua đường đặt trong ống lồng thép độ sâu tối thiểu 0,7m;

- Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả. Họng cấp nước cứu hoả được bố trí trên đường ống D110 khoảng cách giữa các trụ cứu hoả từ 100,0m÷150,0m đảm bảo bán kính phục vụ.

#### 5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Phương án cấp điện: Khu vực được cấp điện do nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp trung gian 35/110KV Lạng Giang Lộ E7.13-371;

- Hệ thống điện 35KV được dịch chuyển và đi nổi trên vỉa hè, dây dẫn dùng cáp nhôm AC-185;

- Điện sinh hoạt và chiếu sáng, dùng cáp bọc cách điện XLPE đi ngầm dưới vỉa hè tới tủ điện các hộ;

- Trạm biến áp: Xây dựng 05 trạm biến áp có tổng công suất 1.760 KVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh hoặc tại khu công cộng và tại vị trí đảm bảo bán kính phục vụ  $\leq (300m \div 400m)$ .

#### 5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ khu dân cư là lớn. Toàn bộ các dịch vụ thuê bao của Khu dân cư dự kiến sẽ được đấu nối với tổng đài của xã, phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung.

#### 5.7. Quy hoạch chất thải rắn

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn thải thành các chất vô cơ và hữu cơ. Các chất hữu cơ sẽ thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của xã.

- Bố trí 02 điểm tập kết chất thải rắn nằm cạnh các khu cây xanh.

#### 5.8. Đánh giá môi trường chiến lược

Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng khu dân cư trung tâm xã Nghĩa Hòa đảm bảo cảnh quan, môi trường của khu vực và là động lực thúc đẩy kinh tế cho xã phát triển.

### 6. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Công trình: Khu công trình công cộng, khu dân cư mới;

- Hạ tầng kỹ thuật: Dịch chuyển đường ống dẫn dầu và xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện và khu xử lý nước thải.

7. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 06/BCTĐ-XD ngày 20/5/2017 của phòng Kinh tế và Hạ tầng và Hồ sơ đồ án đã thẩm định.

Điều 2. Chủ đầu tư 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&UBND, Tài chính-Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Lưu: VT, HS.

Bản điện tử:

- Như Điều 3;

- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;

- LĐVP, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

Đông Đan Hoan

