

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Tây
thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 436-TB/TU ngày 02/8/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 320/BC-SXD ngày 24/8/2021; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 170/TTr-UBND ngày 19/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí*: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Đồi Ngô và xã Chu Điện, huyện Lục Nam; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc, Đông Bắc: Giáp QL37 và quy hoạch Khu đô thị số 4;
- Phía Nam: Giáp QL31 và khu dân cư thôn Hà Tú, xã Chu Điện;
- Phía Đông: Giáp Công ty may Lục Nam;
- Phía Tây: Giáp tuyến đường quy hoạch nối QL31 với QL37.

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 49,7ha, dân số khoảng 6.420 người.

2. Tính chất: Là khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân thị trấn Đồi Ngô và khu vực lân cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	85.501,1	17,18
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>56.491,8</i>	<i>11,35</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>8.794,6</i>	<i>1,77</i>
	<i>Đất ở cao tầng</i>	<i>20.214,6</i>	<i>4,06</i>
2	Đất công cộng	10.315,7	2,07
3	Đất giáo dục	20.308,9	4,08
4	Đất thương mại dịch vụ	18.797,1	3,78
5	Đất cây xanh	123.967,6	24,91
6	Đất giao thông	134.381,9	27
	<i>Đất giao thông</i>	<i>115.890,8</i>	<i>23,29</i>
	<i>Đất bãi xe tĩnh</i>	<i>18.491,1</i>	<i>3,72</i>
7	Đất kỹ thuật	13.329,2	2,68
8	Đất khác	91.045,2	18,3
	<i>Đất nghĩa trang</i>	<i>64.923,4</i>	<i>13,05</i>
	<i>Đất lâm nghiệp</i>	<i>26.121,8</i>	<i>5,27</i>
	Tổng	497.646,6	100

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

Trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 đã được phê duyệt, quy hoạch kiến trúc cảnh quan các khu chức năng phù hợp, đảm bảo được tính chất của đồ án.

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Khu trung tâm thương mại được quy hoạch tại khu vực cửa ngõ phía Nam, tiếp giáp với nút giao thông trục chính liên khu vực kết nối QL31 đi QL37;

+ Khu cây xanh TDDT nằm ở trung tâm khu đô thị nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư toàn bộ khu đô thị và các vùng lân cận;

+ Khu vực trường học các cấp được quy hoạch ở những vị trí tập trung dân cư để đảm bảo bán kính phục vụ, đồng đều từ tất cả các hướng tiếp cận trong khu vực. Vị trí trường học thuận lợi giao thông, không gian mở và không quá gần với đường lớn liên khu vực, giảm tiếng ồn;

+ Các khu đất công cộng (nhà sinh hoạt cộng đồng) được quy hoạch phân tán thành nhiều địa điểm có không gian rộng, thông thoáng, gần công viên cây xanh thể dục thể thao, nhằm tăng tính tiếp cận các dịch vụ công cộng về nhu cầu văn hoá, câu lạc bộ thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng cho cư dân, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy chuẩn;

+ Các dãy nhà liền kề có mặt tiền rộng được quy hoạch dọc trên trục đường chính tạo ra các hướng nhìn đẹp, thuận tiện về giao thông đáp ứng nhu cầu kinh doanh của người dân. Bên trong là các nhóm nhà ở liền kề có mặt tiền bé hơn bám dọc các tuyến đường nội bộ;

+ Các khuôn viên vườn hoa nhỏ, bãi đỗ xe nằm rải rác trong các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý vừa tạo cảnh đẹp, không gian thoáng, giải quyết tốt vi khí hậu, tăng tiện ích cho dân cư các nhóm ở.

- Thiết kế đô thị:

+ Không gian kiến trúc cảnh quan trải dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam; các công trình nhà ở xã hội cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

+ Khu vực vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ nằm trên tuyến đường QL31 và khu nhà ở cao tầng nằm ở phía Bắc khu đô thị tiếp giáp QL37, đây là các công trình cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông đối ngoại quan trọng;

+ Khu nhà ở chia lô, biệt thự được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy chế quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Mặt cắt (A-A) là 40,5m, trong đó lòng đường chính 15m, đường gom 8m, dải phân cách là 4m, hè đường 2 bên $6m+7,5m=13,5m$;

Mặt cắt (A1-A1) là 30m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 7,5m=15m$;

Mặt cắt (B-B) là 27m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$;

Mặt cắt (C-C) là 37,5m, trong đó lòng đường chính 15m, đường gom bên khu đô thị 7,5m, dải phân cách 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6,5m=13m$.

- Đường trong khu đô thị:

+ Đường chính khu vực:

Mặt cắt (1-1) là 29m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5=15m$, dải phân cách giữa rộng 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$.

+ Đường khu vực:

Mặt cắt (2-2) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$.

+ Đường nội bộ:

Mặt cắt (3-3) là 19m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$;

Mặt cắt (3A-3A) là 25m, trong đó lòng đường 13m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$;

Mặt cắt (4-4) là 17,5m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $6m+4,5m=10,5m$.

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 +5,8m, cao độ cao nhất là +8,0m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước thải, hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Gồm khu vực phía Bắc, nước mưa sau khi thu gom sẽ xả vào hệ thống kênh, hồ điều hòa ở khu vực trung tâm khu đô thị, sau đó tự chảy ra ngòi Mẫu Sơn;

+ Lưu vực 2: Gồm khu vực phía Nam, nước mưa sau khi thu gom sẽ xả vào tuyến cống hộp $B \times H=2 \times 2$ ở phía Nam chạy dọc tuyến QL31, sau đó thoát vào hệ thống cống đã cải tạo chạy qua tuyến đường tránh trước khi xả ra ngòi Mẫu Sơn;

+ Hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D600-D1500mm;

+ Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hồ; Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải từ các lô đất được thu gom vào hệ thống rãnh xây B300 được đặt ở phía sau các lô đất và thoát vào cống tròn đường kính D300, D400 được đặt dọc trên vỉa hè, nước thải sau thu gom được dẫn về trạm xử lý có công suất 1500m³/ngày. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa và mương thoát nước chung của khu vực.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước dự kiến được lấy từ Hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của thị trấn Đồi Ngô. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D110-D225mm, đường ống cấp nước dịch vụ từ D25-D75mm dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án dự kiến được lấy từ tuyến 22KV của Trạm biến áp 110KV Lục Nam; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 10.500kVA;

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

+ Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế (22)/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

+ Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường trong khu đô thị rồi vận chuyển về 2 điểm tập kết được bố trí nằm gần khu vực nghĩa trang và gần khu đất lâm nghiệp của khu đô thị, sau đó sẽ vận chuyển về bãi xử lý rác thải tập trung của thị trấn;

- Khu vực trạm xử lý rác Cây Cao hiện hữu thuộc thị trấn Đồi Ngô sẽ được đóng cửa và chất thải sẽ được chuyển về Trạm xử lý rác tập chung của huyện tại thôn Lan Hoa, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam.

g) 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 đô thị đảm bảo cảnh quan, môi trường là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho thị trấn Đồi Ngô nói riêng và của huyện Lục Nam nói chung.

h) 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, 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 theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam” ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có Quy định quản lý theo đồ án kèm theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. UBND huyện Lục Nam 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 Lục Nam và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND 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