

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư cụm xã
Chu Điện - Bảo Đài, 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;

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 1287-TB/TU 26/9/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 169/TTr-SXD ngày 15/12/2022 kèm theo Báo cáo số 736/BC-SXD ngày 15/12/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 323/TTr-UBND ngày 02/12/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư cụm xã Chu Điện - Bảo Đài, 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 lập quy hoạch thuộc địa phận xã Bảo Đài và xã Chu Điện, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác xã Bảo Đài;
- Phía Nam: Giáp QL37;
- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác và khu dân cư hiện trạng xã Bảo Đài;
- Phía Tây: Giáp Doanh trại quân đội và khu dân cư hiện trạng xã Bảo Đài.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 20,14ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.680 người.

2. Tính chất.

Là khu dân cư mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân xã Chu Điện và khu vực lân cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	48.482,8	24,1
	Đất ở liền kề	37.151	18,4
	Đất ở biệt thự	7.766,8	3,9
	Đất ở hiện trạng	3.565	1,8
2	Đất Công cộng	13.162,7	6,5
	Thương mại dịch vụ	6.673,8	3,3
	Nhà văn hóa	2.483,7	1,2
	Đất giáo dục	4.005,2	2
3	Đất cây xanh	38.352	19
	Đất cây xanh - mặt nước- TDTT	34.033,4	16,9
	Đất cây xanh cách ly	673,9	0,3
	Đất mặt nước	966,2	0,5
	Đất cây xanh giao thông	2.678,5	1,3
4	Đất kỹ thuật	8.114,1	4
	Đất kỹ thuật sau nhà	7.046,5	3,5
	Đất HTKT	1.067,6	0,5
5	Đất giao thông	93.310,4	46,3
	Đất bãi xe tĩnh	5.442,4	2,7
	Đất giao thông nội bộ	87.868	43,6
	Tổng	201.422	100

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

Trên cơ sở tuyến đường QL37 đối ngoại và tuyến đường trục xã, 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 được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch hệ thống trục giao thông chính trong khu dân cư dạng ô bàn cờ, quy hoạch theo hướng Bắc Nam kết nối với QL37 đi trung tâm thị trấn Đồi Ngô. Tại khu vực trung tâm và khu vực phía Tây khu dân cư quy hoạch khu cây xanh trung tâm kết hợp với hệ thống tiêu thoát nước, là không gian mở, điểm nhấn khu dân cư, đóng vai trò là lá phổi xanh của khu dân cư;

Giáp đường gom QL37 quy hoạch 02 khu đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ, tạo điểm nhấn trên hướng nhìn QL37; công trình trường học phía Tây Bắc, nhà văn hóa phía Đông Nam đảm bảo bán kính phục vụ;

Nhà ở biệt thự quy hoạch giáp ô đất cây xanh phía Tây, tạo không gian yên tĩnh; nhà ở chia lô được quy hoạch dải đều khu dân cư.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và Tây Bắc - Đông Nam; các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ 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 dân cư;

Khu vực cây xanh mặt nước tại khu vực trung tâm và khu vực phía Tây của khu dân cư 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 đường gom QL37, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp;

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 đường và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu dân cư và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: QL37

Mặt cắt (1-1) rộng 48m, trong đó lòng đường QL37 rộng 12m, lòng đường gom rộng 9m, dải phân cách rộng 9m, vỉa hè giáp dải phân cách $2 \times 3 = 6\text{m}$, vỉa hè hai bên $2 \times 6 = 12\text{m}$;

Mặt cắt (2-2) rộng 36m, trong đó lòng đường QL37 rộng 12m, lòng đường gom rộng 9m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (3-3) rộng 27m, trong đó lòng đường 15m, vỉa hè hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (4-4) rộng 24m, trong đó lòng đường 12m, vỉa hè hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

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

Mặt cắt (5A-5A) rộng 24m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, mương hồ rộng 3m;

Mặt cắt (5B-5B), (5C-5C) rộng 18m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè hai bên $3 + 6 = 9\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, cao độ san nền thấp nhất là +6,43m, cao độ cao nhất là +7,5m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hệ thống thoát nước được chia thành 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc, toàn bộ nước mưa thoát vào hồ cảnh quan sau đó ra khu đất trồng dẫn ra sông Cầu Lồ;

Lưu vực 2: Khu vực phía Nam, giáp QL37, toàn bộ nước mưa thoát vào hệ thống kênh mương hiện trạng trên QL37 dẫn ra sông Cầu Lồ;

Nước mưa toàn khu vực được thoát ra sông Cầu Lồ; hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1800;

Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống đường kính từ D300, nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải tập trung phía Đông có công suất dự kiến khoảng $520\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

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 D63 - D160 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 cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ 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 4.220kVA.

- 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 35(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;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Lục Nam;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp thông tin liên lạc để cung cấp cho toàn bộ khu vực. Sử dụng hệ thống cáp ngầm, tại vị trí giao cắt bố trí ga chia cáp.

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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư cụm xã Chu Điện - Bảo Đài, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Lục Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, 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;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ô Pích