

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 12  
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 435-TB/TU ngày 02/8/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 323/BC-SXD ngày 24/8/2021; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 166/TTr-UBND ngày 13/8/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 12 thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận thôn Nhiêu Thị, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035); ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp Quốc lộ 31;
- Phía Đông Nam: Giáp sông Lục Nam;
- Phía Tây Nam: Giáp Sư đoàn 306 - Quân đoàn 2;
- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Già Khê.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng 24,37 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 2.600 người

**2. Tính chất:** Là khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng cấp đô thị.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng quy hoạch sử dụng đất*

| Stt      | Loại đất                                                                    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Đất ở</b>                                                                | <b>61.373</b>               | <b>25,18</b> |
| 1.1      | Đất ở liền kề                                                               | 24.019                      | 9,86         |
| 1.2      | Đất ở biệt thự                                                              | 28.141                      | 11,55        |
| 1.3      | Đất nhà ở cao tầng (15,32% đất ở)                                           | 9.213                       | 3,78         |
| <b>2</b> | <b>Đất công cộng</b>                                                        | <b>23.772</b>               | <b>9,75</b>  |
| 2.1      | Đất Văn hóa                                                                 | 1.339                       | 0,55         |
| 2.2      | Đất giáo dục                                                                | 3.591                       | 1,47         |
| 2.3      | Đất dịch vụ thương mại                                                      | 17.890                      | 7,34         |
| 2.4      | Đất công trình công cộng (Công trình thể dục thể thao CC-01, bưu điện CC02) | 952                         | 0,39         |
| <b>3</b> | <b>Đất cây xanh</b>                                                         | <b>40.286</b>               | <b>16,53</b> |
| 3.1      | Đất cây xanh                                                                | 32.867                      | 13,49        |
| 3.2      | Đất cây xanh - TDTT                                                         | 7.129                       | 2,93         |
| 3.3      | Đất cây xanh cách ly                                                        | 290                         | 0,12         |
| <b>4</b> | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                                                 | <b>118.268</b>              | <b>48,53</b> |
| 4.1      | Đất giao thông                                                              | 90.290                      | 37,05        |
| 4.2      | Đất taluy                                                                   | 10.984                      | 4,51         |
| 4.3      | Đất bãi đỗ xe                                                               | 8.349                       | 3,43         |

| Stt | Loại đất                     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|-----|------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 4.4 | Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà | 6.757                       | 2,77          |
| 4.5 | Đất hạ tầng kỹ thuật khác    | 1.888                       | 0,77          |
|     | <b>Tổng cộng</b>             | <b>243.699</b>              | <b>100,00</b> |

#### **4. Các giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị:**

##### *4.1. Giải pháp tổ chức không gian:*

- Trên cơ sở đường QL31 hiện trạng giáp phía Bắc khu đô thị, khung giao thông theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô đã được phê duyệt, quy hoạch trục giao thông trung tâm của đô thị theo hướng Tây Bắc - Đông Nam kết nối với QL31; quy hoạch các trục đường kết nối với trục trung tâm, phát triển không gian thành từng nhóm nhà ở với hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, cây xanh thể dục thể thao, công trình công cộng;

- Công viên cây xanh, thể dục, thể thao, trường học, nhà văn hóa, công trình nhà ở cao tầng được quy hoạch tập trung; quy hoạch cây xanh kết hợp kênh tiêu nước ở trung tâm và sông Lục Nam ở phía Đông, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

- Khu thương mại dịch vụ được bố trí trên các trục đường chính, tiếp giáp với kênh tiêu nước, có kiến trúc đẹp và hiện đại để phục vụ dân cư mới trong khu vực lập quy hoạch và các vùng lân cận;

- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trên toàn khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

##### *4.2. Thiết kế đô thị:*

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, Nam - Bắc; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tập trung;

- Các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, nhà ở 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 xây dựng 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 với 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;

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, 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.**

### 5.1. Giao thông:

- Đường đối ngoại: Q1 31 mặt cắt (1-1) nền đường rộng 42,0m; trong đó: Lòng đường chính rộng 15,0m; lòng đường gom rộng 9,0m; vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$ ; giải phân cách rộng 3,0m.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường rộng 8,0m; vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 17,0m; trong đó: Lòng đường rộng 8,0m; vỉa hè hai bên rộng  $6,0 + 3,0 = 9,0\text{m}$ .

- Mặt cắt đường đê:

+ Mặt cắt (A-A) rộng 18,0m; trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè một bên rộng 6,0m, lề đường một bên rộng 1,5m;

+ Mặt cắt (B-B) rộng 13,5m; trong đó: Lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè một bên rộng 6,0m, lề đường một bên rộng 0,5m.

5.2. *San nền*: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, đường giao thông khu vực và quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô đã được phê duyệt; cao độ cao nhất là +9,20m, cao độ thấp nhất là +6,60m; độ dốc san nền  $i \geq 0,4\%$ .

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

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động cơ bản theo chế độ tự chảy.

#### a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam và Tây Bắc - Đông Nam theo kênh tiêu nước ở trung tâm ra sông Lục Nam; trường hợp mực nước sông Lục Nam cao, không tự chảy được sẽ thoát cưỡng bức bằng trạm bơm tiêu thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Cống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D600÷D1500, cống hộp BTCT kích thước B600 – 3xB2500; độ sâu chôn cống  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với cống vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu  $i = 1/D$ , cống hộp  $i = 1/B$ ; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa  $\leq 30\text{m}$ .

#### b) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống ống thoát nước thải chung về trạm xử lý với công suất khoảng  $450\text{m}^3/\text{ngđ}$  đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

- Công thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D400 được bố trí trên vỉa hè và rãnh xây B400-B600 sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với cống vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống  $i \geq 1/D$ , đối với rãnh  $i \geq 0,25\%$ ; khoảng cách giữa các giếng thăm  $\leq 30\text{m}$ .

#### 5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Đồi Ngô; điểm đầu nối qua tuyến ống trên hè đường QL31; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng  $740\text{m}^3/\text{ngày}$ ;

- Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D50 - D160 sử dụng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m, qua đường là 0,8m đặt trong ống thép lồng;

- Các hống chữa cháy được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các hống không quá 120m, áp lực nước tại đầu hống  $>10\text{m}$  và đặt cách mép đường 1m.

#### 5.5. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110kV Lục Nam, công suất  $2 \times 40\text{MVA}$ ; điểm đầu nối cấp điện cho dự án sẽ đầu nối vào đường dây 35kV thông qua trạm biến áp Đồi Ngô 2 hiện trạng công suất  $250\text{kVA}-35/0,4\text{kV}$  nằm bên trong khu vực lập quy hoạch. Quy mô công suất cấp điện toàn bộ khu vực quy hoạch khoảng:  $4.760\text{kVA}$ .

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Toàn bộ đường dây trung thế 35(22)kV xây dựng mới và hoàn trả cung cấp điện đến các vị trí trạm biến áp được đi ngầm dưới vỉa hè;

+ Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

#### 5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; tuyến ống trực chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống D61 luồn qua các ganivo và đường ống D34 từ ganivo cấp cho các hộ dân;

- Trạm BTS: Bố trí 02 trạm tại khu vực đất công cộng của khu đô thị.

5.7. *Chất thải rắn*: Chất thải rắn được thu gom, phân loại, sau đó được vận chuyển tới khu xử lý chung của huyện theo quy định.

5.8. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đồ án 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

5.9. *Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:* Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

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

- Công trình công cộng: Trường học, công viên, cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...;
- Nhà ở: Nhà hỗn hợp cao tầng, chia lô liền kề, nhà ở biệt thự;
- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

## **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 số 12 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**