

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3
xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (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 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 1086-TB/TU ngày 30/5/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 233/BC-SXD ngày 18/4/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 106/TTr-UBND ngày 15/4/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3 xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí*: Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 293;
- + Phía Nam: Giáp đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư số 2, xã Lan Mẫu;
- + Phía Tây: Giáp đường vành đai 5 quy hoạch.

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 17,2 ha, dân số khoảng 2.000 người.

2. Tính chất.

Là khu dân cư mới với các nhóm nhà ở thấp tầng kết hợp các công trình thương mại, hỗn hợp dịch vụ và khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	45.160	26,3
1.1	Đất ở liền kề	34.347	20,0
1.2	Đất ở biệt thự	2.349	1,4
1.3	Đất cao tầng	8.464	4,9
2	Đất công cộng	19.312	11,3
2.1	Đất nhà văn hóa	1.697	1,0
2.2	Đất giáo dục (trường mầm non)	3.072	1,8
2.3	Đất thương mại dịch vụ	14.543	8,5
3	Đất cây xanh, mặt nước	15.198	8,9
4	Đất giao thông, HTKT	91.887	53,5
4.1	Bãi đỗ xe	5.052	2,9
4.2	Đất đường giao thông	78.914	46,0
4.3	Đất Hạ tầng kỹ thuật	7.921	4,6
	Tổng	171.557	100,0

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

* Tổ chức không gian

- Bố trí 2 khu đất dịch vụ thương mại và chung cư cao tầng nằm dọc ĐT 293 và đường vành đai 5 tạo cảnh quan đẹp và là điểm nhấn cho khu vực dự án.

- Khu trung tâm của đồ án quy hoạch, là khu công viên cây xanh, là lá phổi, duy trì không khí trong lành cho cả khu vực quy hoạch.

- Bao quanh khu vực công viên cây xanh là các dãy nhà lô và nhà ở hỗn hợp. Mặt tiền quay về hướng công viên, tạo tầm nhìn đẹp và lý tưởng. Các dãy nhà lô có mặt tiền hướng về các tuyến đường giao thông kết nối.

- Khu trung tâm đồ án quy hoạch được bố trí các dãy nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ. Xen kẽ là dải cây xanh tạo không khí trong lành cho khu vực.

- Tại vị trí trung tâm giữa các dãy nhà bố trí nhà văn hóa kết hợp công viên cây xanh tạo môi trường trong lành cho dân cư sinh sống.

- Bãi đỗ xe được bố trí xen kẽ trong các khu vực công cộng cũng như dân cư, để tạo sự thuận tiện trong việc đỗ xe cho người dân sinh sống.

- Quy hoạch tuyến đường rộng 22,5m vuông góc với các tuyến trục chính có lòng đường rộng 10,5m hè đường rộng 6,0m mỗi bên. Tuyến đường này nối thẳng vào khu trung tâm của đồ án. Tạo sự liên kết nhanh giữa các khu chức năng và khu nhà liên kế với đường giao thông đối ngoại. Các tuyến còn lại rộng 20,0m có lòng đường rộng 8,0m hè đường rộng 6,0m mỗi bên

* Thiết kế đô thị

- 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.

- Trục cảnh quan chính của khu dân cư chỉ cho phép trồng cây xanh, tổ chức vườn hoa, đường dạo, đài phun nước, tượng trang trí, các điểm dừng chân, cấm các biển quảng cáo, biểu tượng trang trí của đô thị, 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 liên kế và công viên cây xanh tạo điểm nhấn tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tầng cao tối đa của nhà ở chia lô tầng cao không chế 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 đoạn phố;

- Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến phố 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 từng cụm công trình công cộng phải xây dựng để tạo sự bề thế, hoành tráng nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng chỉ từ 30÷40%; Dành nhiều không gian trống còn lại để tổ chức quảng trường, đường nội bộ, bãi đỗ xe, trồng cây xanh vườn hoa. Hình thức kiến trúc phải đẹp cả 4 mặt và hiện đại, nổi bật về màu sắc để tạo điểm nhấn cho cảnh quan đô thị;

- Đối với khu vực xây dựng công trình công cộng phải có hình thức kiến trúc ấn tượng, mang tính thẩm mỹ cao; tại khoảng lùi của công trình công cộng cần tổ chức các vườn hoa, quảng trường, đài phun nước vừa để thông thoáng tầm nhìn vừa tạo cảnh quan, giảm tiếng ồn, bụi của các phương tiện giao thông trên đường phố;

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

- Các khu chức năng cơ bản trong đồ án:

+ Khu đất ở: Bao gồm khu ở nhà liền kề, khu biệt thự và nhà ở cao tầng: Khu nhà ở cao tầng được bố trí bám dọc trục vành đai 5, khu biệt thự được bố trí phía Đông Nam khu đất tận dụng cảnh quan cây xanh hồ nước của đồ án. Dãy nhà phố thương mại sẽ tạo nên một trung tâm thương mại dọc theo trục Tây Bắc – Đông Nam.

+ Khu trung tâm thương mại - dịch vụ bố trí ở góc giao giữa đường vành đai 5 và đường tỉnh 293 kết hợp với tòa chung cư cao tầng tạo điểm nhấn đẹp cho khu dân cư Lan Mẫu 3.

+ Khu công cộng: Trường học, nhà văn hóa, cây xanh, bãi xe,...

+ Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Gồm hệ thống giao thông nội bộ và đầu mối hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp điện, cấp nước, khu xử lý nước thải.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 58,50 m; trong đó lòng đường $2 \times 9,0\text{m} + 2 \times 10,5\text{m} = 39,0\text{m}$; dải phân cách $2 \times 2,0\text{m} + 1,5\text{m} = 5,50\text{m}$; hè đường 2 bên rộng $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 60,0 m; trong đó lòng đường $2 \times 11,25\text{m} + 2 \times 10,5\text{m} = 43,5\text{m}$; dải phân cách $1,5 \times 3\text{m} = 4,5\text{m}$; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3 rộng 22,50m; trong đó lòng đường $2 \times 5,25\text{m} = 10,50\text{m}$; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 20,0m; trong đó lòng đường $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

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 thiết kế thay đổi từ khoảng 4.50 - 5.00m. Các cao độ không chế để xác định cao độ san nền là cao độ tim đường ở xung quanh các lô đất và cao độ khống chế quy hoạch ranh giới các lô đất.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ mưa của dự án thoát ra hệ thống Ngòi tiêu cầu Giàn sau đó thoát ra sông Lục Nam;

- Đầu nối hệ thống cống Thoát nước D2000 của dự án khu Lan Mẫu số 2, và hệ thống cống D800 thoát từ phía Bắc qua đường tỉnh 293 vào hệ thống cống B2000 của khu vực lập quy hoạch.

- 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 từ D400÷D1500, và cống hộp BxH 2x2M.

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

* 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 từ các hộ dân được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại rồi thu về các ga thoát nước phía sau nhà (đất hạ tầng kỹ thuật), sau đó thu vào các giếng thu của mạng lưới cống thoát nước thải. Khoảng cách các ga: đối với ga thăm cống khoảng cách 20-30 m/ga và kết hợp các điểm chuyển hướng tuyến.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn D400, mạng lưới được thiết kế là các tuyến thoát nước tự chảy độ dốc lấy bằng dốc đường thiết kế, độ dốc tối thiểu với cống $i = 1/D$, mạng lưới đường ống thoát nước thải được chia thành 1 lưu vực, trước mắt khi trạm xử lý của khu vực theo quy hoạch 1/2000 chưa xây dựng, nước thải sẽ chảy về cụm xử lý nước thải tạm thời, (được đặt tại khu HTKT của khu lập quy hoạch) sau khi xử lý đạt cột A đảm bảo tiêu chuẩn nước thải sẽ được xả vào hệ thống cống D400 theo QHC Lan Mẫu (Giai đoạn đầu đầu vào hệ thống TNM của khu lập quy hoạch)

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Dự kiến lấy từ nhà máy nước mới đặt tại xã Khám Lạng theo quy hoạch chung đô thị Lan Mẫu, điểm đầu nối để chờ theo quy hoạch.

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào quy hoạch chung và căn cứ các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D160 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 D63mm.

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

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Khu vực được cấp điện do nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm trung gian 110kV Lục Nam, lộ E7.14-373;

+ Nằm trong khu vực nghiên cứu có đường dây 35kV đi qua sẽ hạ ngầm trong phần đất vỉa hè của đường giao thông trong dự án và đầu trả hướng tuyến đường dây 35 kV lộ 373 - E7.14 thuộc trạm biến áp 110kV Lục Nam.

+ Đường dây 35kV hạ ngầm sẽ kết hợp cấp nguồn điện cho các trạm biến áp thuộc dự án, tổng chiều dài cáp trung thế khoảng dài khoảng 900m.

- Lưới điện hạ thế:

+ Trên cơ sở trạm biến áp đó thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện XLPE-185, XLPE-150, XLPE-120, XLPE-95, XLPE-70, XLPE-50, XLPE-35 đi trong hào cáp hoặc trong hào kỹ thuật.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong khu quy hoạch, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

+ Đường dây 0,4kV xây dựng mới đi ngầm dài 1900 m.

+ Đường dây chiếu sáng xây dựng mới đi ngầm dài 4500 m.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao từ 9 đến 12m tùy theo mặt cắt ngang đường. Dây dẫn dung cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x16mm².

+ Hệ thống đường dây 35kV, chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

+ Đèn chiếu sáng dùng đèn LED công suất từ 120÷150W có ánh sáng màu vàng hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi:

+ Đường chính: 0,8 ÷ 1cd/m².

+ Đường khu vực: 0,6 ÷ 0,8cd/m².

+ Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 phía hoặc 2 phía tùy thuộc vào mặt cắt ngang đường và có khoảng cách đèn từ 28m đến 36m.

- Trạm biến áp: Toàn bộ khu vực quy hoạch với tổng công suất S=6180 kVA, ta sẽ xây dựng 06 trạm biến áp kiot có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có gam công suất từ 400÷1250 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 $\leq 300\text{m} \div 350\text{m}$.

f) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống hào cáp có đặt sẵn ống HDPE dùng để đi các đường cáp điện sinh hoạt cho các lô nhà và đường cáp thông tin.

- Khu đô thị bố trí xây dựng 03 trạm BTS tiếp sóng viễn thông.(vị trí đặt tại các khu vực khuôn viên , cây xanh, quảng trường hoặc ở trên các công trình khác) trạm BTS được xây dựng lắp đặt trong khu là trạm thân thiện môi trường, phù hợp với cảnh quan xung quanh và có khả năng sử dụng chung để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động đến năm 2025 kèm theo Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang, và có thể bố trí thêm các trạm BTS trên các nhà cao tầng phục vụ nhu cầu dân cư sau này

- Cống cáp thông tin liên lạc uPVC bố trí đi ngầm chung trong rãnh đi sau nhà qua các ganivo chia cáp đến các hộ, cứ 2 hộ dân sử dụng chung ganivo dịch vụ, tối đa 32 hộ dân bố trí 01 tủ cáp ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà (trường hợp không bố trí được tủ cáp ở đầu hồi 2 dãy nhà thì bố trí phía sau 2 dãy nhà)(phần tủ dịch vụ được nhà cung cấp sau này)

- Hào cáp được đặt trong phần vỉa hè của đường và khoảng kỹ thuật 4m giữa hay lô nhà, ống luồn dây cáp điện dùng loại như sau: Ống nhựa xoắn chịu lực HDPE195/150÷HDPE65/50 để luồn cáp điện lực cho trục chính, với tuyến cáp điện từ tủ điện vào nhà sẽ dùng ống nhựa chịu lực HDPE D40/30. Ống nhựa chịu lực HDPE D110/90 luồn cáp thông tin, với tuyến cáp thông tin từ ganivo vào nhà sẽ dùng ống nhựa chịu lực HDPE D40/30. Với các đoạn cáp điện - thông tin đi trong hào qua đường sẽ được luồn 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;

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin liên lạc của toàn bộ khu dân cư khoảng 500 thuê bao. Hệ thống đường cáp thông tin được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống HDPE, đảm bảo mỗi hộ có 01 đường cáp quang băng thông rộng có tích hợp các dịch vụ viễn thông - công nghệ thông tin.

g) Chất thải rắn (CTR): Quy hoạch chất thải rắn: Tại các khu dịch vụ được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung.

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, cáp

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, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, nhà trẻ, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3 xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

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./.

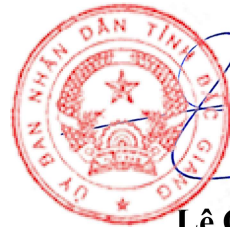
Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT 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