

Số: 2699 /QĐ-UBND

Lục Nam, ngày 03 tháng 11 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, TMDV số 4 xã Khám Lạng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi ngày 01/01/2019;*

*Căn cứ 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 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị đã được điều chỉnh một số điều theo Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về Quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc 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 Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000);*

*Căn cứ Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng dọc hai bên tuyến ĐT đến năm*

2030; Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch dọc hai bên tuyến ĐT293;

Căn cứ Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, TMDV số 4 xã Khám Lạng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số: 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ văn bản số 1976/UBND-XD ngày 08/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc tài trợ kinh phí để khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đô thị, khu dân cư;

Căn cứ Công văn số 1571/SXD-QHKT ngày 21/06/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc chấp thuận đơn vị tư vấn khảo sát, lập đồ án quy hoạch trên địa bàn các huyện: Lục Nam, Tân Yên, Hiệp Hòa;

Căn cứ Công văn số 3070/SXD-QHKT ngày 30/12/2020 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn tiếp nhận tài trợ lập quy hoạch xây dựng, lựa chọn đơn vị tư vấn và cắm mốc đồ án ngoài thực địa;

Căn cứ Công văn số 3137/SXD-QHKT ngày 03/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, thương mại dịch vụ số 4 xã Khám Lạng, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500); Công văn số 2066a/SGTVT-QLKC ngày 02/11/2021 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, thương mại dịch vụ số 4 xã Khám Lạng, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 162-TB/HU ngày 18/10/2021 của Huyện ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy;

Căn cứ Thông báo số 293/TB-UBND ngày 12/10/2021 của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam về Kết luận của Chủ tịch UBND huyện tại hội nghị xin ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ số 4, xã Khám Lạng; khu dân cư trung tâm xã Vũ Xá và Khu dân cư số 2, xã Tiên Nha;

Xét Báo cáo số 488/BC-KTHT ngày 03/11/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, thương mại dịch vụ số 4, xã Khám Lạng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với một số nội dung chủ yếu sau:

### **1. Vị trí, ranh giới quy hoạch**

- Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã

Khám Lạng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 293 kéo dài đã được quy hoạch;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và ruộng canh tác thôn Giếng, xã Khám Lạng;

+ Phía Đông: Giáp cụm công nghiệp Tiên Hưng đã được quy hoạch;

+ Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 37;

**2. Quy mô thiết kế quy hoạch:** Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 12 ha; Quy mô dân số khoảng: 1.300 người.

**3. Tính chất:** Là khu dân cư mới mang tính chất đô thị, có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>32.532</b>	<b>26,93%</b>
1	Nhà liền kề	32.532	26,93%
<b>II</b>	<b>Đất công cộng (TM-DV Công cộng)</b>	<b>5.539</b>	<b>4,58%</b>
1	Đất thương mại dịch vụ	3.391	2,81%
2	Nhà văn hóa	2.148	1,78%
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh-mặt nước</b>	<b>16.160</b>	<b>13,38%</b>
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>59.921</b>	<b>49,60%</b>
1	Bãi đỗ xe	2.667	2,21%
2	Đường giao thông nội bộ	57.254	47,39%
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>6.664</b>	<b>5,52%</b>
<b>TỔNG</b>		<b>120.816</b>	<b>100,00%</b>

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

##### 5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Việc tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án sẽ tạo ra điểm dân cư hiện đại, văn minh, đồng thời hài hòa với cảnh quan không gian chung của khu vực, mang lại một môi trường sống sinh thái, có cảnh quan hấp dẫn, đa dạng, đáp ứng chức năng ở và kinh doanh thương mại dịch vụ của người dân định cư sinh sống tại 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, 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.

- Khu vực phía Đông Bắc đồ án được bố trí xây dựng nhà văn hóa kết hợp công viên cây xanh TĐTT, thuận tiện giao thông, kết nối với đường liên thôn, đây là nơi diễn ra sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, tuyên truyền đường lối của Đảng, chính sách của nhà nước.

- 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.

- Các tuyến đường bê tông hiện hữu được đầu nối vào khu vực lập quy hoạch, tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh và liên mạch. Giao thông thuận lợi, hoàn chỉnh là một yếu tố quan trọng thúc đẩy sự phát triển cho khu đô thị trong tương lai.

- Quy hoạch 2 tuyến đường rộng 24,5m vuông góc với QL 37 và tỉnh lộ 293 có lòng đường rộng 12,5m 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.

- Mở các tuyến đường quy hoạch từ Đông sang Tây và Bắc xuống Nam rộng 20,0m. Tuyến đường này song song với tuyến Quốc lộ 37 và Tỉnh lộ 293. Trên trục chính tuyến đường bố trí các dãy nhà liên kế, khu cây xanh và công trình công cộng.

- Xen kẽ trong các khu dân cư mới là diện tích dành cho cây xanh điều hòa vi khí hậu cho khu vực

## **5.2. 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 bao gồm:

Các khu nhà ở chia lô và khuôn viên cây xanh.

Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

Kiến trúc công trình chủ yếu là nhà ở. Tầng cao tối đa của các công trình nhà ở liền kề là 5 tầng, tối thiểu 2 tầng, màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau.

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.

Khu vực nhà văn hóa, công trình thương mại, chợ được xây dựng khoảng lùi và tầng cao và mật độ phù hợp, kết hợp với khuôn viên cây xanh tạo không gian mở làm lõi xanh.

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

### **6.1. Giao thông**

Đồ án quy hoạch giao thông bao gồm các mặt cắt như sau:

- Đường đối ngoại và liên khu vực:

+ Đường Quốc lộ 37, cải tạo mặt cắt qua dự án, Mặt cắt (4-4) có chỉ giới đường đỏ là 41m, trong đó đường gom của dự án rộng 9m, hè đường một bên thuộc dự án rộng 6m, dải phân cách giữa đường gom với Quốc lộ 37 rộng 2m.

+ Đường tỉnh 293 kéo dài: Mặt cắt (1A-1A) có chỉ giới đường đỏ 58,5m; trong đó: lòng đường  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ ; dải phân cách giữa 1,5m; dải phân cách 2 bên  $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$ ; đường gom  $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$ ; vỉa hè  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ .

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (1-1) có chỉ giới đường đỏ là 24,5m, trong đó lòng đường rộng 12,5m; hè đường 2 bên mỗi bên rộng 6m.

+ Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 20m, trong đó lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên mỗi bên rộng 6m.

**6.2. San nền:** Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch; Cốt san nền thấp nhất là +5.20(m); cốt san nền cao nhất là +6.65(m).

### **6.3. Thoát nước**

#### **a) Thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước của khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước về phía Tây dự án chạy dọc theo quốc lộ 37

- Căn cứ vào lưu lượng nước mưa và bảng tính toán thủy lực, chọn đường kính cống tròn thoát nước từ D600÷D1200, cống được dùng là cống bê tông cốt thép.

- Tại các điểm đầu nổi và chuyển hướng xây dựng các giếng thăm. Hệ thống giếng thu, thăm nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30m.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$
- Dọc đường xây dựng những ga thu nước mưa, cống nhánh dẫn nước từ ga thu nước mưa vào cống chính có tiết diện D400 mm.
- Tính toán thủy lực để xác định chính xác kích thước đường kính cống thoát nước mưa.

#### **b) Thoát nước thải**

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.
- Lưu vực thoát nước thải trong ranh giới lập quy hoạch có hướng thoát chính từ Đông Bắc về Tây Nam.
- Toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu dân cư hiện trạng được thoát vào hệ thống đường ống thoát nước thải D300.
- Toàn bộ nước thải được thu về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Tây Nam đồ án.

#### **6.4. Cấp nước**

- Nguồn nước: nguồn cấp nước lấy từ nhà máy nước sạch Khám Lạng đã có quy hoạch. Giai đoạn đầu khi chưa có nguồn cấp nước sạch từ nhà máy tạm thời dùng nguồn nước ngầm.

- 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. Đường ống phân phối D110 – D200 được đặt trên vỉa hè, đường ống dịch vụ D63 được đặt phía sau nhà (hành lang phía sau nhà rộng 4m). Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước; Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63.

- Mạng lưới cấp nước cho hệ thống phòng cháy chữa cháy của khu dự án được tổ chức theo mạng lưới vòng, chung với hệ thống cấp nước, đảm bảo cấp nước cho phòng cháy chữa cháy được tốt nhất; Căn cứ vào quy chuẩn và tiêu chuẩn PCCC, đường kính ống cấp nước PCCC cho dự án là ống HDPE-D110; Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷120m/hạng , theo TCVN 2622-1995. Đảm bảo bán kính phục vụ không quá 150 (m).

#### **6.5. Cấp điện**

- Nguồn điện: Nguồn điện 35kV cấp cho đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, TMDV số 4 xã Khám Lạng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang sẽ

được lấy từ hệ thống điện lưới Quốc Gia thông qua các tuyến đường dây 35kV được quy hoạch chạy sát dự án.

- Lưới điện 35kV: Điểm đầu dự kiến cấp cho trạm biến áp cho dự án được lấy từ đường trung thế 35kV phía bắc dự án; Xây dựng đường dây trung thế 35kV đi ngầm trên vỉa hè, điểm bắt đầu dự án thì bắt đầu hạ ngầm để đầu nối về các trạm biến áp xây mới phục vụ cho khu đô thị;

- Trạm biến áp:

- + Trạm biến áp kiểu trạm biến áp Kiosk hoặc trạm Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực.

- + Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh.

- Lưới điện hạ thế: Trên cơ sở trạm biến áp đã 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 trong rãnh cáp.

- + Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm.

- + Bố trí tủ điện phân phối phía sau nhà, tại ranh giới giữa 2 công trình, quy mô từ 6-12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

- + Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

## **6.6. Thông tin liên lạc**

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính sử dụng ống U.PVC D110 chạy trên vỉa hè, đường nhánh sử dụng ống U.PVC D61 đi ngầm phía sau các dãy nhà.

## **6.7. Chất thải rắn**

- Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải.

- CTR trong khu dân cư sẽ được thu gom hàng ngày vào giờ theo quy định. Sau đó sẽ được vận chuyển đến ga tập trung rác được bố trí trong khu vực quy hoạch để đưa đến khu xử lý rác theo quy định.

- Tại các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín.

- Trong khu vực lập quy hoạch bố trí 1 ga thu rác, tập kết rác trước khu đưa đến khu xử lý.

## **7. 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.

## **8. Các hạng mục ưu tiên đầu tư**

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước...

- Xây dựng công trình công cộng dịch vụ, thương mại, nhà văn hóa...

- Xây dựng các khu cây xanh...

## **9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch**

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã thể hiện được đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

*(Có đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý đồ án kèm theo)*

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng căn cứ vào đồ án quy hoạch được duyệt tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp-PTNT, Phòng Tài chính-KH, Kho bạc Nhà nước Lục Nam, UBND xã Khám Lạng và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHT.

### ***Bản điện tử:***

- Như trên;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVVP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Đặng Văn Nhân**