

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 4
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 437-TB/TU ngày 02/8/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 319/BC-SXD ngày 24/8/2021; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 165/TTr-UBND ngày 13/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 4 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 lập quy hoạch nằm ở phía Tây Bắc thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam; ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Thân Bình.
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng thôn Thân Bình, đất nông nghiệp thôn Thân Bình, Thanh Tân và đất nhà máy may.
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thôn Thân Bình.
- Phía Tây: Giáp nhà máy gạch Cầu Sen.

b) Quy mô đồ án:

- Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng: 53,7ha;
- Dân số khoảng: 5.000 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	106.928,6	19,89
	<i>Đất ở liền kề</i>	78.270	14,56
	<i>Đất ở biệt thự</i>	11.777,4	2,19
	<i>Đất ở cao tầng</i>	16.881,2	3,14
2	Đất công cộng	49.373	9,19
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	36.406,8	6,77
	<i>Đất chợ</i>	2.524,5	0,47
	<i>Đất trung tâm văn hóa thể thao</i>	5.115,3	0,95
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	3.026,4	0,56
	<i>Đất y tế</i>	2.300	0,43
3	Đất giáo dục	27.424,8	5,1
4	Đất cây xanh đô thị	49.067,9	9,13
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	49.999,2	9,3
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.175,6	0,59
7	Đất giao thông	251.507,5	46,8
	<i>Đất giao thông</i>	209.870,9	39,05
	<i>Đất bãi xe</i>	41.636,6	7,75
	Tổng	537.476,6	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:

+ Dọc theo các tuyến đường chính trong khu đô thị bố trí nhà ở liền kề, cây xanh, thể dục - thể thao, công trình thương mại dịch vụ tạo không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, sầm uất, thuận lợi cho người dân tiếp cận, vui chơi, mua sắm, tiếp cận các tiện ích của khu đô thị, bảo đảm tính hài hòa về cảnh quan khu vực;

+ Ven khu dân cư hiện trạng bố trí các công trình công cộng, trường học, cây xanh tạo không gian mở, đồng thời bảo đảm mọi người dân đều được tiếp cận tiện ích của khu đô thị mới;

+ Các khu cây xanh, vườn hoa được bố trí ở trung tâm các nhóm ở, là không gian mở, xanh và đảm bảo an toàn cũng như bán kính phục vụ cho người dân trong nhóm ở;

+ Khu dân cư hiện có được bổ sung các khu cây xanh, sân chơi và công trình công cộng để bảo đảm phục vụ người dân cũng như tạo các không gian công cộng có tính mở, giảm mật độ xây dựng của các khu vực hiện trạng;

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

- Thiết kế đô thị:

+ Các trục không gian kiến trúc cảnh quan trải dài theo hướng Bắc - 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 QL 37 và khu nhà ở hỗn hợp cao tầng nằm ở phía Bắc khu đô thị, đây là các công trình cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông đối ngoại quan trọng và khu cây xanh trung tâm lớn của đô thị;

+ 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

phổ 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 (1-1) là 47m, trong đó lòng đường chính 15m, đường gom 2 bên $2 \times 7,5m = 15m$, dải phân cách 2 bên $2 \times 2 = 4m$, hè đường 2 bên $2 \times 6,5m = 13m$.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính khu vực:

Mặt cắt (2-2) 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 (3-3) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

+ Đường nội bộ:

Mặt cắt (4-4) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (5-5) là 18m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $4 + 6 = 10m$;

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

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

Mặt cắt (8-8) là 12m, trong đó lòng đường 6m, hè đường 2 bên $2 \times 3 = 6m$.

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 +6,5m, cao độ cao nhất là +9,2m.

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 04 lưu vực:

+ Lưu vực 1 (phía Bắc QL37): Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước trên tuyến đường QL37, thoát ra ngòi Mẫu Sơn theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây qua công hộp $2 \times B \times H = 2 \times 3,4 \times 3,4$ nằm phía Tây khu vực lập quy hoạch;

+ Lưu vực 2 (phía Tây QL 37): Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước trên tuyến đường QL37, thoát ra ngòi Mẫu Sơn theo hướng theo hướng Nam - Bắc, Đông - Tây, qua công hộp $2 \times B \times H = 2 \times 3,4 \times 3,4$ nằm phía Tây khu vực lập quy hoạch;

+ Lưu vực 3 và 4 (phía Nam QL 37): Hướng thoát theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây qua công D1500 đấu nối với quy hoạch khu vực lân cận.

+ Hệ thống thoát nước theo nguyên lý chế độ tự chảy, toàn bộ nước mưa thoát ra ngòi Mầu Sơn qua hệ thống cống quy hoạch; hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D600-D2000mm và rãnh B500; 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 khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D300-400 và rãnh B300, bố trí phía sau dãy đất ở và công trình công cộng, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải thị trấn. Trong giai đoạn trước mắt khi chưa đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải của thị trấn, nước thải khu đô thị được gom về khu xử lý nước thải tạm thời được bố trí quỹ đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật công suất 1.200m³/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 D50 - D250 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: 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 9.690kVA.

- 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;

- 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) 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.

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. Ngoài ra, do khu vực là điểm tập trung thu nước thoát ra

kênh Mẫu Sơn nên bố trí công hộp dưới lòng đường gom để bảo đảm khả năng thoát nước cho toàn bộ khu vực.

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, y tế, 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 số 4 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