

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị nghỉ dưỡng Đồi Ngô 1, thuộc xã Chu Điện và xã Yên Sơn,  
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 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 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 735-TB/TU ngày 07/12/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 583/BC-SXD ngày 29/12/2021; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 356/TTr-UBND ngày 27/12/2021,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị nghỉ dưỡng Đồi Ngõ 1, thuộc xã Chu Điện và xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

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

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính 2 xã Chu Điện và xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, Bắc Giang. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc, Đông Bắc: giáp đất sân golf và nghỉ dưỡng Bắc Giang;
- + Phía Nam: giáp đường tỉnh DT293;
- + Phía Đông: giáp đất sân golf và nghỉ dưỡng Bắc Giang và sông Cầu Lồ;
- + Phía Tây: giáp đất dân cư, đất lâm nghiệp thôn Quyết Tâm, thôn 17 xã Yên Sơn.

b) *Quy mô đồ án:*

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 60,144 ha.
- + Quy mô dân số khoảng 5.445 người.

### 2. Tính chất.

Là khu đô thị mới, gồm các chức năng dịch vụ thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, nghỉ dưỡng sinh thái, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>Tên loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Tỷ lệ</b>
			(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>162.065,87</b>	<b>26,95</b>
1	Đất nhà ở biệt thự	BT	111.360,22	
2	Đất nhà ở liền kề	LK	24.657,11	
3	Đất nhà ở cao tầng	HH	26.048,54	
<b>B</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ NGHỈ DƯỠNG</b>	ND	<b>3.906,13</b>	<b>0,65</b>
<b>C</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG</b>		<b>13.593,75</b>	<b>2,26</b>
1	Đất công trình giáo dục	GD	3.736,65	
2	Đất y tế	YTE	827,9	
3	Đất văn hóa thể thao	VH	1.672,35	
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.356,85	
<b>D</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>		<b>257.417,92</b>	<b>42,80</b>
1	Đất Cây xanh cảnh quan	CX	23.239,39	
2	Đất Cây xanh kết hợp HTKT	CXHT	2.559,34	

3	Đất Công viên cây xanh	<i>CV</i>	50.516,36	
4	Đất Cây xanh cách ly	<i>CCL</i>	181.102,83	
<b>E</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT</b>		<b>164.456,90</b>	<b>27,34</b>
1	Bãi đỗ xe	<i>P</i>	6.038,36	
2	Đất HTKT khu ở	<i>HTKT</i>	4.541,14	
3	Đường giao thông		153.877,40	
<b>Tổng cộng</b>			<b>601.440,57</b>	<b>100</b>

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

Trên cơ sở định hướng theo quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng đã được phê duyệt, quy hoạch kiến trúc cảnh quan các khu chức năng phù hợp, đảm bảo tính chất của đồ án; tạo bộ mặt đô thị hài hòa với cảnh quan không gian chung của khu vực, có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đa dạng, đáp ứng nhu cầu tốt nhất cho người dân. Với những mục đích trên, không gian của khu đô thị được tổ chức như sau:

- Các lô nhà liền kề với mặt tiền rộng được bố trí tại khu vực tiếp giáp với DT293, tạo thành khu phố vừa ở vừa kinh doanh, nâng cao sự đa dạng về nhà ở và kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Các khu nhà biệt thự được bố trí dọc theo sườn đồi theo địa hình tự nhiên để tận hưởng được cảnh quan đẹp, thanh bình, sang trọng của sân golf Bắc Giang.

- Các công trình công trình công cộng (Trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, bãi đỗ xe, sân chơi trẻ em...) được bố trí tại các vị trí thuận tiện giao thông để người dân dễ tiếp cận, vừa nâng cao hiệu quả sử dụng vừa đóng góp vào tổng quan kiến trúc cho toàn khu vực.

- Khu đất xây dựng khách sạn nằm liền kề ranh giới sân golf Bắc Giang để tạo điểm nhấn cho khu đô thị và phục vụ nhu cầu lưu trú, sử dụng dịch vụ cao cấp của dân cư nội khu và khách chơi golf.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở cao tầng được chia thành 2 khu vực:

- + Lô đất HH-01 nằm tại mặt trục đường tỉnh lộ 293 với kiến trúc hiện đại, sẽ tạo thành điểm nhấn chiều cao cho khu vực, thu hút được các gia đình trẻ, ưa thích các căn hộ hoàn thiện đồng bộ, thuận tiện giao thông và tiện ích sinh hoạt cộng đồng đầy đủ xung quanh;

- + Lô đất HH-02 nằm trên đồi nhỏ, giáp với khách sạn và tầm nhìn trọn vẹn xuống sân golf sẽ là nơi bố trí các tòa chung cư, phục vụ nhu cầu cư trú của dân cư yêu thích sự yên bình và tận hưởng tiện ích của khu vực mang lại.

- Khu vườn hoa cây xanh của khu vực quy hoạch bao gồm khu công viên cây xanh ven sông Cà Lồ và công viên cây xanh trên đồi cao cũng như các vườn hoa, đường dạo được bố trí xen kẽ giữa các lô đất, làm tăng sự thuận tiện cho người dân khi sử dụng hàng ngày. Hệ thống công viên cảnh quan kết hợp với cây xanh trong khuôn viên mỗi công trình tạo thành một tổng thể xanh mát liền mạch cho toàn bộ khu quy hoạch.

### \* **Thiết kế đô thị:**

- Điểm nhấn khu vực: Lấy khu vực Quảng trường trung tâm tại trục đường chính vào khu đô thị và các trục phố chính, nút giao thông giữa các trục phố chính làm khu vực điểm nhấn. Gắn kết các không gian công cộng, vườn hoa làm không gian giao tiếp của mọi người.

- Trục đô thị: Công viên cảnh quan ven sông Cầu Lồ tạo thành điểm nhấn xanh và quảng trường tổ chức các hoạt động công cộng cho cộng đồng dân cư nơi đây; Trục cảnh quan trên khu nhà biệt thự là 2 trục vườn hoa nằm theo hướng Tây – Đông và Tây Bắc – Đông Nam giữa các lô đất, tô điểm thêm sắc màu cho cảnh quan tiểu khu nơi đây; Trục đường chính nối từ đường tỉnh lộ 293 vòng qua các khu dịch vụ thương mại, chung cư trên đồi và các khu biệt thự. Hai bên vỉa hè được bố trí trồng thảm cỏ, cây lá màu, cây bụi kết hợp với Cây cao tạo bóng mát đường phố và cảnh quan đồng bộ cho toàn dự án.

- Tổ chức khu ở: Nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà ở cao tầng: Hình thức kiến trúc đơn giản hiện đại;

- Thiết kế vườn hoa, cây xanh cảnh quan: Hệ thống các công viên được bố trí vào lõi khu dân cư nhằm tạo thành lá phổi xanh cho các khu vực này. Hệ thống cây thấp bố trí dọc theo các vỉa hè tuyến phố. Cây xanh trong hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ chỉ sử dụng thảm cỏ kết hợp với cây thấp cắt tỉa tạo hình. Thảm cỏ nên sử dụng cỏ ta, có khả năng chịu rét và duy trì màu xanh về mùa đông. Thảm cỏ có thể thay đổi cao độ khác nhau tạo sự phong phú cho cảnh quan bề mặt. Các cây xanh dạng lùm thấp tạo cảnh quan thường xuyên phải được cắt tỉa để giữ mỹ quan chung cho khu vực.

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

### *a) Giao thông:*

#### \* *Đường đối ngoại:*

- Đường tỉnh 293 kéo dài (mặt cắt 1-1) có chỉ giới đường đỏ rộng 58,5m.

Theo quy hoạch sẽ được nâng cấp cải tạo, đoạn qua khu vực nghiên cứu có chỉ giới đường đỏ được mở rộng tận dụng lòng đường hiện có như sau:

- Mặt cắt 1-1 rộng 58,5 m; trong đó lòng đường  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; đường gom 2 bên  $9 \times 2 = 18\text{m}$ ; hè đường 2 bên rộng  $7 \times 2 = 14\text{m}$ , dải phân cách  $2 + 1,5 + 2 = 5,5\text{m}$ .

#### \* *Đường nội bộ:*

- Mặt cắt A-A rộng 29.0 m; trong đó lòng đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$ ; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ , dải phân cách: 4m.

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

- Mặt cắt 2A-2A rộng 20 m; trong đó lòng đường 10,5m; Hè đường và cây xanh bên trái rộng: 3,50m; Hè đường và cây xanh bên phải rộng: 6m.

- Mặt cắt 3-3 rộng 20m; trong đó lòng đường 8m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Mặt cắt 3A-3A rộng 14÷20m; trong đó lòng đường 8m; Hè đường và cây xanh bên phải rộng: 6,0m; Hè đường và cây xanh bên trái thay đổi từ 0~6,0m.

- Mặt cắt 4-4 rộng 19m; trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$ .

*b) San nền:*

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng dân cư đang ổn định.

- Độ dốc san nền  $> 0,4\%$ ; hướng dốc nền khu đất có hướng dốc về phía các tuyến đường giao thông, tuân thủ theo hướng thoát nước của quy hoạch chung và phù hợp với hướng thoát nước của khu vực.

- Khớp nối với tuyến đường tỉnh lộ ở dưới phía Nam và tuyến đường vào sân golf. Các tuyến giao thông thiết kế đảm bảo độ dốc theo tiêu chuẩn.

- Cao độ tim đường từ 5,2m đến 55,0m tại các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

*c) Thoát nước:*

*\* Hệ thống thoát nước mưa:*

- Khu vực quy hoạch được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Phân chia lưu vực: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chia thành các lưu vực khác nhau. Mỗi lưu vực sẽ được thoát vào các hệ thống thoát nước xung quanh đảm bảo cho khu vực

- Địa hình ở phía Bắc nước sẽ được thoát nước vào hệ thống rãnh và hố ga sau đó đầu nối vào tuyến cống D1000 theo Quy hoạch sân golf đã đề chờ sẵn để đầu nối.

- Khu vực phía giữa đồi và ở phía Nam khu vực nghiên cứu quy hoạch được thoát vào tuyến cống hộp BxH=2mx2m rồi sau đó thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

- Tuyến đường vào sân golf quy mô tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. Tuy nhiên có điều chỉnh hướng dốc của tuyến cống và vị trí hố ga cho phù hợp với cao độ của tuyến đường.

- Bố trí rãnh đáy nắp đan có bề rộng B=400mm, B=600mm, B=800mm, B=1000mm, D600, BxH=2mx2m đảm bảo thoát nước cho khu vực.

*\* Hệ thống thoát nước thải:*

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án là:  $Q_{nt} = 853,9 (\text{m}^3/\text{ngđ})$ .

- Nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống rãnh D400 và D300 thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hố ga kết hợp. Hệ thống thoát nước thải sẽ được thải ra hệ thống chung trong quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô.

*d) Cấp nước:*

- Nguồn nước cấp nước đến khu vực nghiên cứu quy hoạch từ nguồn nước của thị trấn theo quy hoạch chung.

- Khu vực cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với mạng hở để đảm bảo cấp nước liên tục.

- Từ tuyến ống cấp nước  $\Phi 160$ ,  $\Phi 110$  ở phía Nam cấp đến các tuyến ống  $\Phi 110$  chạy vòng dọc theo các tuyến đường cấp đến các khu chức năng trong khu vực quy hoạch sau đó tách thành từng nhánh cấp nước cho từng công trình bằng các tuyến ống  $\Phi 90$ ,  $\Phi 63$ ,  $\Phi 50$ . Mạng lưới cấp nước được thiết kế đảm bảo cấp nước an toàn liên tục.

Tại vị trí khuôn viên cây xanh CX-08 bố trí trạm bơm tăng áp với công suất trạm bơm khoảng 750m<sup>3</sup>/ngđ để cấp nước sinh hoạt và chữa cháy cho khu vực đồi Bắc.

- Đường ống cấp nước được bố trí chôn dưới lòng đường, vỉa hè, độ sâu chôn ống theo quy định. Các vị trí ống cấp nước đi dưới đường thì phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống. Hồ van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn điện: Về lâu dài khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp điện từ trạm 110KV Lục Nam công suất 2x40MVA theo các lộ dọc các tuyến đường quy hoạch; Trong giai đoạn thực hiện tiếp theo nguồn điện được xác định theo thỏa thuận với cơ quan liên quan

- Di dời, hạ ngầm tuyến điện trung thế đi nổi ngang qua khu vực nghiên cứu quy hoạch

- Trạm biến áp hiện có Quyết Tâm 3 công suất 100KVA hiện không còn phù hợp với mặt bằng do vậy cần được tháo dỡ và hoàn trả vào vị trí trạm TBA 02 (đảm bảo đủ công suất hoàn trả và công suất các công trình dự kiến theo quy hoạch).

- Đường dây trung thế 35KV hiện có đang đi nổi qua khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ được bố trí hạ ngầm hoàn trả theo các tuyến đường quy hoạch.

- Đường dây trung thế 35KV dự kiến quy hoạch được bố trí bằng cáp ngầm chôn dưới đường và hè.

- Trạm biến áp: Thiết kế xây dựng mới 14 vị trí trạm biến áp để cấp điện cho khu vực quy hoạch với tổng công suất 15.460KVA. (Trạm biến áp xây dựng mới được xây dựng phù hợp với kiến trúc cảnh quan)

- Đường dây 0,4 KV: Hệ thống cáp ngầm hạ thế 0,4 KV được đi ngầm dưới hè và lòng đường cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng cụm công trình. Tủ điện tổng này được đặt trên vỉa hè giữa hai lô đất, hay khe lô cây xanh.

- Hệ thống chiếu sáng: Nguồn điện cấp chiếu sáng đi ngầm được lấy từ lộ hạ áp của trạm biến áp xây dựng mới; Bố trí chiếu sáng đảm bảo quy định,

khoảng cách đèn khoảng 30m-50m; Sử dụng bóng đèn LED ánh sáng vàng đảm bảo chiếu sáng cho khu vực.

*f) Thông tin liên lạc:*

- Giải pháp thiết kế: Thiết kế hệ thống mạng công bề cấp thông tin liên lạc đi ngầm phía sau các lô đất.

- Mạng công: Vật liệu sử dụng cho mạng công chủ yếu là ống HPDE vắn xoắn D65~D130. Hệ thống này được chạy trong các tuyến công kỹ thuật phía sau các lô đất và luồn trong rãnh kỹ thuật.

- Bố trí lắp đặt trạm BTS tại khu vực đô thị, ưu tiên các vị trí thân thiện với môi trường khoảng cách từ 200-300m bố trí 01 vị trí lắp đặt trạm BTS.

- Mạng bề cấp: Kích thước cống, bề cấp áp dụng theo đúng tiêu chuẩn ngành Thông tin và Truyền thông (Xây dựng bề cấp; Xây dựng ganivo kéo cáp; Xây dựng cống cáp: số lượng ống cáp trục chính, trục nhánh...).

*g) Chất thải rắn (CTR):*

- 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.

- Phương thức thu gom: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là từ 50m đến 80m có 1 thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác; Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách (50-80)m/thùng. Chất thải rắn được thu gom tập kết tại 02 trị trí. Sau đó được đưa về khu xử lý tập trung của khu vực.

*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.

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

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin;

- Công trình công cộng: Trường học, nhà văn hóa, khu cây xanh, thể dục thể thao...

## **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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị nghỉ dưỡng Đồi Ngô 1, thuộc xã Chu Điện và xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang” 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;
- 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**