

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NAM**

**HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 932/QĐ-UBND

Lục Nam, ngày 13 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu thương mại
dịch vụ Già Khê, huyện Lục Nam (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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn 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 2258/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu thương mại dịch vụ Già Khê, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 331/SXD-QHKT ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu thương mại dịch vụ Già Khê;

Căn cứ Công văn số 207/SGTVT-QLKC ngày 28/02/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu thương mại dịch vụ Già Khê;

Căn cứ Công văn số 534/UBND-VP ngày 05/4/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án thương mại, khu dân cư, tỷ lệ 1/500 và tiếp nhận tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 4 và số 5 xã Lan Mẫu;

Xét Báo cáo số 80/BC-KTHT ngày 26/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu thương mại dịch vụ Già Khê, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với một số nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

- Vị trí khu đất: Thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Ranh giới nghiên cứu:
 - + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng;
 - + Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ 31.
 - + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng.
 - + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch.

2. Quy mô: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 0,8ha.

3. Tính chất: Là khu dịch vụ thương mại tổng hợp được đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật nhằm cung cấp dịch vụ thương mại, nhiên liệu cho các phương tiện giao thông trên trục đường Quốc lộ 31 và khu vực lân cận.

4. Các hạng mục dự kiến đầu tư

- Nhà bán hàng + dịch vụ tổng hợp;
- Nhà bán hàng và mái che cột bơm;
- Khu vệ sinh;
- Nhà để xe;
- Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước cấp điện, thông tin liên lạc;
- Cây xanh cách ly, cây xanh bóng mát, cảnh quan;

5. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	1.363		16,3
	Nhà bán hàng + dịch vụ tổng hợp	510	3	6,1

	Nhà bán hàng và mái che cột bơm	460	1	5,5
	Nhà vệ sinh	108	1	1,3
	Nhà để xe	270	1	3,2
	Nhà kho chứa chất thải rắn	15	1	0,2
II	Công trình phụ trợ	284		3,4
	Bể chứa xăng dầu	252		3,0
	Bể cát	9		0,1
	Bể lắng dầu	11		0,1
	Bể nước sinh hoạt	12		0,1
III	Đất cây xanh	886		10,7
IV	Đất giao thông, sân đường nội bộ	5.786		69,6
	TỔNG DIỆN TÍCH	8.319		100

6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Việc tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án sẽ tạo ra một khu thương mại dịch vụ hiện đại, văn minh hài hòa với cảnh quan không gian chung của thị trấn Đồi Ngô, đáp ứng chức năng kinh doanh thương mại dịch vụ của người dân định cư sinh sống quanh khu vực. Không gian kiến trúc cảnh quan có quan điểm và cấu trúc tổng quan như sau:

- Khu công trình dịch vụ:

+ Tại nút giao giữa đường quy hoạch phía Tây đồ án và đường QL31 được bố trí công trình nhà bán hàng đem lại điểm phục vụ nhu cầu giới thiệu và phân phối sản phẩm, đồng thời làm điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực với phong cách kiến trúc hiện đại, khang trang.

+ Công trình cửa hàng xăng dầu được bố trí giáp đường QL31 và đường hiện trạng phía Đông, đảm bảo đem lại tiện ích phục vụ tốt nhất cho người dân.

+ Các công trình phụ trợ khác như: nhà xe, nhà kho, khu vệ sinh,...được bố trí vào phía Bắc khu đất, đảm bảo công năng phục vụ.

- Khuôn viên cây xanh: Cây xanh phân tán được bố trí rải rác dọc các trục đường giao thông và điểm vào của đồ án nhằm đảm bảo điểm nhìn, khoảng lùi và cảnh quan chung.

- 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, rãnh thoát nước thải được quy hoạch đồng bộ và đầu nối hợp lý.

- Quy hoạch sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch là khu dịch vụ - thương mại (tổ hợp các công trình dịch vụ đặc thù). Vì vậy quy hoạch sử dụng đất sẽ

cân đối quỹ đất một cách hợp lý vừa tận dụng được các hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẵn có và đóng góp thêm cơ sở hạ tầng kỹ thuật- hạ tầng xã hội mới để bố trí các khu chức năng cần thiết đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài.

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

7.1. Giao thông

- Về giao thông đối ngoại, có các dạng mặt cắt đường như sau:

+ Mặt cắt (1-1) QL31 có chỉ giới đường đỏ là 30m; trong đó lòng đường QL31 là 15m; hè đường 2 bên rộng 2x7,5m.

+ Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 27m; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường 2 bên rộng 2x6m.

- Hệ thống sân đường nội bộ: Kết nối với đường đối ngoại bằng 02 hướng cổng chính phía Nam và 01 cổng phụ phía Tây khu đất. Sân đường nội bộ thiết kế tối thiểu 7 m đảm bảo an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy, kết cấu sân đường nội bộ làm bằng bê tông hoặc cấp phối.

7.2. San nền

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền thấp nhất là +8.10(m); cốt san nền cao nhất là +8.20(m).

7.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D160 theo quy hoạch chung, tuyến đường ống nằm dọc trên tuyến đường QL31.

- 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 PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D200 đến D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63, D75 được lắp đặt đi trước nhà trên vỉa hè có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý. Lắp lắp đặt van xả khí, xả cặn trên mạng lưới để đảm bảo chân không cho đường ống và xả cặn mỗi khi sục rửa đường ống.

- 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 D75-D63.

- Giải quyết khi có cháy”

+ 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. Đường kính ống cấp nước PCCC cho khu dự án là ống HDPE-D200, D160 và D110. Hạng cấp nước cứu hỏa được bố trí nằm trên đường ống cấp nước HDPE- D200, D160 và D110.

- Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷150m/hạng. Đảm bảo bán kính phục vụ không quá 150 (m).

7.4 Thoát nước

a) 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.

- Hướng thoát nước lưu vực 2: Nước mưa được thoát theo hướng từ Nam về Bắc, từ Đông sang Tây thu nước chủ yếu từ cánh đồng phía Nam và phía Đông đồ án qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường thu gom sau đó đầu nối vào đường ống thoát chung dọc đường gom của QL31.

- Nước mưa trong các lô đất và trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác sau đó chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

b) 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 sinh hoạt được xử lý tại bể tự hoại của từng công trình sau đó thoát vào hệ thống rãnh B500 sau đó thoát chung vào hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống cấp thoát nước hoàn trả cho khu vực xung quanh: Khu vực dự án sau khi hình thành sẽ không phải hoàn trả hệ thống mương tưới, do mương tưới hiện trạng chỉ tưới một phần trong dự án, tương lai dự án hình thành sẽ không còn đất canh tác nông nghiệp.

7.5. Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được quy hoạch được đầu nối từ đường dây 35kV lộ 373-E7.14 của hệ thống lưới điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110kV Lục Nam, trạm có công suất S=2x40MVA.

- Lưới điện trung thế 35kV: Xây dựng tuyến đường dây 35kV đi nối từ cột điểm đầu cấp nguồn cho toàn bộ dự án tại phía Bắc khu đất về đến trạm biến áp được quy hoạch (thể hiện trên mặt bằng bản vẽ cấp điện).

- Trạm biến áp: Máy biến áp sử dụng loại 35(22)/0,4±2×2,5%kV (điều chỉnh không tải); Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn 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 0,4kV:
 - + 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 tiết diện XLPE 35 ÷ 240.
 - + Bán kính lưới hạ thế không quá 300m nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.
 - + Đường dây 0,4kV dùng cáp điện đi ngầm có ký hiệu cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC.
 - Hệ thống điện chiếu sáng: Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu dự án được quy hoạch, đường dây cáp điện chiếu sáng đi ngầm, các cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao từ 8 đến 11m. Dây dẫn dùng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x16+1x10 cấp cho các đèn chiếu sáng, cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x35+1x25 cấp tới tủ điều khiển chiếu sáng

7.6. Thông tin liên lạc:

- Giải pháp thiết kế: Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bề cáp đi trên hè đường trong khu vực dự án được quy hoạch.
- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống là ống nhựa u.PVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trực chính.
- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trực chính sử dụng ống u.PVC D110, đường nhánh sử dụng ống u.PVC D61 đi ngầm qua đường, phía sau các lô đất, phía trước vỉa hè của các lô đất.
- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.
- Mạng bề cáp: Thiết kế hệ thống bề cáp ngầm 2 đan, 1 đan, các ganivo. Hệ thống bề cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.
- Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (cống cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

7.7. Chất thải rắn (CTR)

CTR phải được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ; được tập kết tại điểm tập kết theo quy định sau đó được thu gom, vận chuyển tới khu xử lý chung của khu vực.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Đồ án đã phân tích, đánh giá tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy, phù hợp với nội dung của đồ án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

(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 chi tiết được duyệt tổ chức thực hiện các bước tiếp theo 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 TT Đồi Ngô 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.



Đặng Văn Nhân

