

Số: /QĐ-UBND

Lục Nam, ngày tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 1 mở rộng, xã Lan Mẫu, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 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 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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 3113/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 1 mở rộng, xã Lan Mẫu, 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 quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 4912/UBND-XD ngày 22/9/2021 của Chủ tịch 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 trên địa bàn huyện Lục Nam;

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 326/SXD-QHKT ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 1 mở rộng, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 2873/UBND-KT&HT ngày 24/9/2021 của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam về việc triển khai khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đô thị, khu dân cư từ nguồn kinh phí tài trợ;

Xét Báo cáo số 90/BC-KTHT ngày 09/5/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu xã Lan Mẫu;

+ Phía Nam: giáp dự án Khu dân cư số 1 và ĐT293;

+ Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu xã Lan Mẫu;

+ Phía Tây: giáp dân cư hiện hữu xã Lan Mẫu và đất nông nghiệp.

2. Quy mô đồ án: Quy mô lập quy hoạch là 8,35ha; Quy mô dân số khoảng: 1.800 người.

3. Tính chất: Là Khu đô thị mới với công trình dịch vụ thương mại, khu cây xanh cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ

tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của dân cư đô thị.

4. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng		83.525,93	100,00
1	Đất ở liền kề	LK	18.416,81	22,05
2	Đất ở biệt thự	BT	3.649,29	4,37
3	Đất ở hiện trạng	OHT	3.261,77	3,91
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	6.423,63	7,69
5	Đất cây xanh công viên	CX	13.814,41	16,54
6	Đất bãi đỗ xe	BĐX	4.860,84	5,82
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5.005,21	5,99
8	Đất giao thông	GT	28.093,97	33,64

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

5.1. Giải pháp tổ chức không gian

- Khoanh vùng và tổ chức cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện hữu cho phù hợp với cảnh quan chung khu vực. Cải tạo và phát huy hệ thống suối hiện hữu tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan hấp dẫn và đảm bảo hệ thống thoát nước toàn khu vực.

- Dọc theo các tuyến đường chính trong khu đô thị bố trí nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ tạo không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, thuận lợi cho người dân tiếp cận, vui chơi, mua sắm và tiếp cận các tiện ích của khu đô thị mới;

- Bố trí các khu hạ tầng xã hội với bán kính phù hợp phục vụ các khu dân cư mới và dân cư hiện hữu.

- Các khu cây xanh vườn hoa được bố trí hài hòa trong đô thị, là không gian mở, không gian xanh đảm bảo bán kính phục vụ hoạt động vui chơi giải trí và thể dục thể thao cho người dân trong khu vực lập quy hoạch;

- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán kết hợp với các khu khuôn viên cây xanh.

5.2. Thiết kế đô thị

- Các công trình công cộng 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, 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, hệ thống trực cảnh quan ven suối

- Khu nhà ở chia lô 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 phố và phù hợp theo quy chế quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

6.1. Giao thông

Hệ thống giao thông đường nội bộ gồm các mặt cắt sau:

- Mặt cắt ngang A-A có lộ giới phần trong ranh giới rộng 23,25m trong đó phần lòng đường rộng $9,0+5,25= 14,25\text{m}$. Phần vỉa hè rộng 7,0, dải phân cách rộng 2,0m.

- Mặt cắt ngang 1-1 có lộ giới rộng 20,0m trong đó phần lòng đường rộng 8,0m. Phần vỉa hè rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

- Mặt cắt ngang 1.1-1.1 có lộ giới rộng 17,0m trong đó phần lòng đường rộng 8,0m. Phần vỉa hè rộng $3,0+6,0 = 9,0\text{m}$.

- Mặt cắt ngang 2-2 có lộ giới rộng 24,0m trong đó phần lòng đường rộng 12,0m. Phần vỉa hè rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

6.2. San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ quy hoạch chung và hiện trạng khu vực xung quanh; trong đó: cao độ cao nhất là +9m, cao độ thấp nhất là +4,85m; độ dốc san nền tối thiểu $i=0,003$.

6.3. Thoát nước

a) Hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng thiết kế hệ thống rãnh thoát nước chung thu gom nước thải và nước mặt sau đó bố trí hố ga tách nước thải để đưa về trạm xử lý, phần nước mặt sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D300 đến D800 và hệ thống rãnh xây B300. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là $1/D$ (D là đường kính cống) để đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Độ sâu chôn cống tối thiểu tại điểm đầu dưới hè đường 0,5m và dưới lòng đường 0,7m.

b) Hệ thống thoát nước thải

Nước thải từ các lô đất được thu gom vào hệ thống rãnh xây B300 được đặt ở phía sau các lô nhà đi ra hệ thống cống D300 được đặt dọc trên vỉa hè,

nước thải sau thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án có công suất 180m³/ngđ phía Tây Nam dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mưa và mương nước.

6.4. Cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được đấu nối với đường ống cấp nước Khu dân số 1, xã Lan Mẫu phía Nam dự án.

Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Xây dựng mạng vòng đường kính ống D110 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục. Xây dựng mạng cụt D50 đảm bảo cấp nước đến từng công trình.

Các hòng cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính từ D110 trở lên và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

6.5. Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường dây ngầm 35kV lộ 373 –E7.14.

- Lưới điện trung áp 35kv: Xây dựng tuyến cáp ngầm 35kV sử dụng cáp 3 lõi đồng tiết diện theo quy định của điện lực tỉnh Bắc Giang, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC và được luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

- Trạm biến áp lưới điện 22/0,4kv: Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm compact hợp bộ. Trạm được đặt tại các khu vực cây xanh, vườn hoa và phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300m$. Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Lưới điện hạ thế 0,4kw: Xây dựng tuyến cáp ngầm 0,4kV để cấp điện cho các hộ tiêu thụ sử dụng loại cáp ngầm 3 pha 4 dây với tiết diện dây trung tính bằng 1/2 tiết diện dây pha.

6.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Điểm đấu nối thông tin liên lạc được lấy từ tuyến cáp bưu chính viễn thông hiện trạng chạy quanh dự án. Với tổng dung lượng cấp cho dự án khoảng 420 thuê bao.

- Hệ thống thông tin được thực hiện theo công nghệ Gpon. Với dung lượng tử thông tin thuê bao tối đa là 32 thuê bao được đặt tại từng khu đất. Toàn bộ chi tiết thiết bị hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà thầu cung cấp vì trên thực tế tại Việt Nam mỗi nhà thầu có các quy mô và vùng quy hoạch riêng về hệ thống thông tin liên lạc. Bố trí các trạm BTS tại các khu vực cây xanh để đảm bảo thân thiện với môi trường sống.

6.7. 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.

7. 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.

8. 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 định tại Khoản 3, Điều 35, Luật quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung của đồ án và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

9. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng

- Xây dựng hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện và bể xử lý nước thải;

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

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, các cơ quan có liên quan căn cứ vào đồ án 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 xã Lan Mẫu 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