

Số: /QĐ-UBND

Lục Nam, ngày tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 2,
xã Tiên Nha, 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 930/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 2, xã Tiên Nha, 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: 5613/UBND-XD ngày 24/12/2020 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 của Công ty CP Xây dựng đầu tư Đông An;

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 464/SXD-QHKT ngày 07/3/2022 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 2, xã Tiên Nha, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500); Công văn số 278/SGTVT-QLKC ngày 15/3/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư số 2, xã Tiên Nha;

Xét Báo cáo số 92/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 2, xã Tiên Nha, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu

- Vị trí khu đất: Xã Tiên Nha, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Ranh giới nghiên cứu:
 - + Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 31;
 - + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện hữu của xã Tiên Nha;
 - + Phía Đông: Giáp khu đất ở mới của xã Tiên Nha;
 - + Phía Tây: Giáp cụm công nghiệp Già Khê, TT Đồi Ngô.

2. Quy mô: Quy mô lập quy hoạch khoảng 9,82 ha; Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.028 người

3. Tính chất: Là khu đô thị mới và các công trình công cộng cấp đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

4. Các hạng mục dự kiến đầu tư

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, bãi đỗ xe, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc ...;

- Công trình công cộng: Khu thương mại dịch vụ; trường học; nhà văn hóa, công viên cây xanh...;
- Công trình nhà ở liên kế.

5. Quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở		25.482,07	25,96
-	Đất ở liên kế	LK	25.482,07	25,96
2	Đất công trình công cộng		2.968,10	3,02
2.1	Đất trường mầm non	MN	966,64	0,98
2.2	Đất nhà văn hoá, công cộng khác	CC	2.001,46	2,04
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	4.600,91	4,69
4	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	6.537,97	6,66
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.287,57	7,42
5.1	Đất đầu mối hạ tầng tập trung	HT	605,86	0,62
5.2	Đất bãi đỗ xe	P	2.605,45	2,65
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		4.076,26	4,15
6	Đất mặt nước	NU	2.040,74	2,08
7	Đất giao thông		49.235,39	50,16
	Tổng		98.152,75	100

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

- Trục giao thông QL31 phía Bắc là tuyến đường đối ngoại đặc biệt quan trọng liên kết Khu dân cư số 2, xã Tiên Nha với các khu đô thị khác của huyện và khu vực lân cận. Từ đó phát triển các trục đường nội khu kết nối các khu chức năng với nhau.

- Với đặc điểm về ranh giới, liên kết các khu vực chức năng với nhau bởi đường giao thông, nên bố trí các hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh sao cho vẫn đảm bảo từng tiểu khu ở về bán kính phục vụ và nhu cầu của người dân.

- Đối với khu vực thương mại dịch vụ, bố trí tại điểm giao nhau giữa đường QL31 với trục chính đối nội và tận dụng lợi thế của trục cảnh quan tạo điểm nhấn hấp dẫn cho khu vực.

- Tạo dựng các không gian cây xanh, trục cảnh quan đường dạo, vườn hoa, khu vực ngắm cảnh,... đáp ứng các hoạt động thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của cư dân.

- Các khu vực chức năng bao gồm: trung tâm thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề, các không gian cây xanh, thể dục thể thao, công trình công cộng và bãi đỗ xe, các khu hạ tầng phụ trợ (bãi trung chuyển rác, trạm xử lý nước thải, điện..).

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): Đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu đô thị là các công trình, cây xanh, vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi khu vực có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển hướng dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới: Mạng lưới đường của khu đô thị được thiết kế mới tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu đô thị.

- Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến giao thông chính sau:

+ Mặt cắt (A-A) là 35,50m; trong đó lòng đường chính $2 \times 8,0\text{m} = 16\text{m}$, dải phân cách giữa 5,5m; lòng đường gom $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$, hè đường 1 bên 6m.

+ Mặt cắt (B-B) là 48m; trong đó lòng đường chính $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa 5m; lòng đường gom $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, hè đường 1 bên $1 \times 6,0\text{m} = 6\text{m}$.

+ Đường khu vực: Mặt cắt (1-1) là 27m, trong đó lòng đường $2 \times 6,5\text{m} = 13,00\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$. Dải phân cách giữa rộng 2,00m.

+ Đường nội bộ: Mặt cắt (2-2) là 19m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12,00\text{m}$.

7.2. Quy hoạch san nền (chuẩn bị kỹ thuật): Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch. Cốt san nền thấp nhất là +8.7m; cốt san nền cao nhất là +8,80m.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Tất cả các tuyến ống được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến ống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi

là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến ống bố trí các giếng thăm để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

- Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom từ các hố thu rồi chảy vào hố thăm, các tuyến cống tròn sau đó thoát vào kênh mương trong khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch chia làm 02 lưu vực chính:

- + Lưu vực 1 phía Bắc từ Quốc lộ 31 về thoát về mương đi qua trung tâm dự án, hướng Bắc- Nam, sau đó thoát về khu vực phía Tây dự án.

- + Lưu vực 2 từ phía mương tiêu xuống phía Nam dự án nước mưa thoát về phía Tây dự án.

- Giải pháp hoàn trả mương tiêu nước:

- + Hiện trạng khu vực lập quy hoạch có tuyến mương hở thoát nước bằng bê tông và mương đất.

- + Quy hoạch tuyến mương hướng Đông- Tây, kích thước từ 8m, đầu nối từ vị trí cống qua đường phía Đông dự án sang khu phía Tây. Hai bên mương xây kè và hệ thống công viên cây xanh, tạo cảnh quan chung cho dự án.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho dự án dự kiến lấy từ nguồn cấp nước của nhà máy nước sạch thị trấn Đồi Ngô.

- Đường ống cấp nước cho dự án là đường ống cấp nước chung với hệ thống cấp nước chữa cháy. Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở. Đường ống xin đầu nối có đường kính D110mm, đường ống phân phối có đường kính D110mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dịch vụ D75-D50 dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dùng nước.

- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nối D110, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100 120m/ trụ. Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục. Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính từ D50-D110mm. Đường ống cấp nước được chôn sâu 0,5m với các tuyến ống dịch vụ, sâu 0,9m đối với các tuyến ống phân phối (khoảng cách từ mặt đất đến đáy ống). Ống qua đường đặt lồng trong ống thép;

- Các tuyến ống dịch vụ được lắp đặt phía sau nhà và có đồng hồ + van chặn để tiện cho công tác quản lý. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D50, D75.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng nhà thấp tầng, dự kiến bố trí các công thu gom nước thải đảm bảo khoảng cách đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong công trình.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến công chính .

- Vật liệu sử dụng làm ống thoát nước thải là ống BTCT D400.

7.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ trạm 110/35/22KV Lục Nam;

- Vị trí đấu nối cấp vào dự án được đặt tại khu vực phía Đông Bắc dự án.

- Quy mô công suất cấp điện toàn bộ khu vực quy hoạch khoảng: 1.670kVA.

- Đường dây trung thế đi qua khu đất quy hoạch sẽ được hạ ngầm và xây dựng hoàn trả các cột trung thế tại vị trí sát ranh giới.

- Bán kính phục vụ mỗi trạm biến áp $\leq 300m$.

- Đường dây trung thế, hạ thế, cấp điện chiếu sáng đi trong ống nhựa xoắn HDPE và được chôn ngầm dưới vỉa hè.

7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc cho đồ án quy hoạch bao gồm:

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho khu vực bằng trạm vệ tinh xây dựng mới thông qua phân phối trực MDF và trạm phân phối khu vực IDF.

- Mạng truyền dẫn: Trong khu đất lập quy hoạch bố trí các tủ cáp thuê bao với tổng dung lượng khoảng 590 thuê bao.

- Mạng cáp ngoại vi: Hệ thống thông tin liên lạc sử dụng công nghệ hiện đại, được thiết kế theo kiểu module, có cấu trúc gọn nhẹ, có khả năng đáp ứng việc thay đổi về tần số và công nghệ.

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, hào cáp sau nhà; tuyến ống trực chính sử dụng ống nhựa uPVC D110, ống nhánh sử dụng ống D56, D61.

8. Chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường trong khu đô thị rồi vận chuyển về bãi xử lý rác thải tập trung của xã.

9. Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành. Việc đầu tư xây dựng khu đô thị đảm bảo

cảnh quan, môi trường là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho xã Tiên Nha nói riêng và của huyện Lục Nam nói chung.

10. 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.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng và các cơ quan 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 Tiên Nha 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