

Số: /QĐ-UBND

Lục Nam, ngày tháng 3 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ  
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 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/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 309/QĐ-UBND ngày 06/3/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt QHCT xây dựng Điểm dân cư, dịch vụ - thương mại, công nghiệp xã Lan Mẫu và xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/2.000.*

*Căn cứ Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng dọc hai bên tuyến đường tỉnh 293; Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch dọc hai bên tuyến ĐT293;*

*Căn cứ Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);*

*Căn cứ Công văn số 3512/SXD-QHKT ngày 07/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500);*

*Căn cứ Công văn số 2364/SGTVT-QLKC ngày 09/12/2021 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500);*

*Xét Báo cáo số 54/BC-KTHT ngày 21/3/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trạm dừng nghỉ 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 đất: Xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Ranh giới nghiên cứu:
  - + Phía Bắc: Giáp đường với tỉnh lộ 293;
  - + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng.
  - + Phía Đông: Giáp đường giao thông vào chùa Vĩnh Nghiêm.
  - + Phía Tây: Giáp khu dân cư số 2 xã Lan Mẫu.

### **2. Quy mô:** Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 4,4ha.

**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 TL293.

### **4. Các hạng mục dự kiến đầu tư**

- Cửa hàng xăng dầu
- Nhà hàng ăn uống, nghỉ ngơi
- Showroom quảng bá sản phẩm
- Khách sạn
- Dịch vụ bảo dưỡng- sửa chữa xe
- Bãi đỗ xe
- Khu vệ sinh
- 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**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>13.992</b>	<b>31,8</b>
1	Nhà bán hàng- điều hành	705	1,6
2	Khu wc	1.054	2,4
3	Cụm bể chứa xăng dầu	348	0,8
4	Khu dịch vụ ăn uống- nghỉ ngơi trong nhà- cung cấp thông tin	2.359	5,4
5	Showroom quảng bá sản phẩm	2.984	6,8
6	Khách sạn	2.984	6,8
7	Khu dịch vụ sửa chữa bảo dưỡng xe	3.558	8,1
<b>II</b>	<b>Sân đường giao thông</b>	<b>16.751</b>	<b>38,1</b>
<b>III</b>	<b>Khu bãi xe</b>	<b>5.291</b>	<b>12,0</b>
<b>IV</b>	<b>Khu cây xanh- nghỉ ngơi ngoài trời</b>	<b>7.959</b>	<b>18,1</b>
	<b>Tổng</b>	<b>43.993</b>	<b>100</b>

## **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 xã Yên Sơn, xã Lan Mẫu, một môi trường sống sinh thái, có cảnh quan hấp dẫn, đa dạng đáp ứng chức năng để ở và 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:

+ Công trình cửa hàng xăng dầu và nhà hàng được bố trí giáp đường TL293 đảm bảo đem lại tiện ích phục vụ tốt nhất cho người dân.

+ Công trình showroom và khách sạn được bố trí giáp đường vào chùa Vĩnh Nghiêm đem lại điểm phục vụ nhu cầu quảng bá sản phẩm và điểm dừng nghỉ cho du khách đến với chùa Vĩnh Nghiêm và làm điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực với công trình có tầng cao và khối tích lớn.

+ Công trình nhà xưởng sửa chữa bảo dưỡng xe, khu vệ sinh, bãi xe được bố trí vào phía Tây khu đất, đảm bảo cảnh quan.

- Khuôn viên cây xanh:

+ Cây xanh cách ly được bố trí tại vị trí nút vòng xuyên phía Đông Bắc khu đất, tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư, dịch vụ - thương mại, công nghiệp xã Lan Mẫu và xã Yên Sơn, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/2.000;

+ Cây xanh tập trung được bố trí tại trung tâm khu đất tạo lõi xanh cho đồ án đem lại cảnh quan chung.

+ 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 đấu nối hợp lý.

- Quy hoạch sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch là khu trạm dừng nghỉ (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**

Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến đường chính như sau:

- Đường Trục chính:

+ Mặt cắt (1-1) TL 293 có chỉ giới đường đỏ là 58,5m; trong đó dải phân cách giữa 1,5m, lòng đường TL 293 là 2x10,5m, dải phân cách 2 bên rộng 2x2m. lòng đường gom 2 bên rộng 2x9m; hè đường 2 bên rộng 2x7m.

+ Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 39m; trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x10,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6m, dải phân cách giữa rộng 6m.

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt (3-3) có chỉ giới đường đỏ là 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6m.

+ Mặt cắt (4-4) có chỉ giới đường đỏ là 21m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường 2 bên rộng 6m.

- Bãi đỗ xe: Để đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu quy hoạch và cho khách vãng lai khu vực bố trí 03 khu bãi đỗ xe tĩnh đảm bảo phục vụ cho toàn đồ án.

### **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 +5.15(m); cốt san nền cao nhất là +5.56(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 phân khu tỷ lệ 1/2000, tuyến đường ống nằm dọc trên tuyến đường Tỉnh lộ 293.

- 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 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.

+ 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, theo TCVN 2622-1995. 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: Nước mưa chảy theo hướng từ Bắc về Nam, từ Tây sang Đông sau đó được thoát về đường ống chạy trên hè đường vào chùa Vĩnh Nghiêm theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 tại phía Đông Nam đồ án.

- 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.

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận. Cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính D500.

### **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 B300 sau đó được thu về trạm xử lý nước thải của khu dân cư số 2 xã Lan Mẫu phía Tây đồ án.

## 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  $S=2 \times 40 \text{MVA}$ .

- Lưới điện trung thế 35kV:

+ Xây dựng tuyến đường dây 35kV đi ngầm từ cột điếm đầu cấp nguồn cho toàn bộ dự án từ trạm biến áp của Khu dân cư Lan Sơn số 1 về đến trạm biến áp được quy hoạch.

+ Toàn bộ hệ thống tuyến cáp điện 35kV cấp cho các máy biến áp của khu dự án sẽ được đi ngầm trong rãnh cáp kỹ thuật điện, thông số kỹ thuật của cáp điện như sau CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x150mm<sup>2</sup>-40,5kV.

- Trạm biến áp: Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiosk (hoặc compact) phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực; Máy biến áp sử dụng loại 35(22)/0,4±2×2,5%kV (điều chỉnh không tải), công suất 2x2000kVA.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV:

+ Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp; Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp 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 trong đô thị, 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 liên 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 trục 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 bê cáp: Thiết kế hệ thống bê cáp ngầm 2 đơn, 1 đơn, các ganivo. Hệ thống bê 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 xã Lan Mẫu và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- 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**