

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới
Trần Phú, huyện Lục Ngạn, 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; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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;

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 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 Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 12/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 111-TB/TU ngày 05/01/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 850/TTr-UBND ngày 01/12/2020, Sở Xây dựng tại Báo cáo số 443/BC-SXD ngày 30/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) (kèm theo hồ sơ bản vẽ), 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 thị trấn Chũ và xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường tránh thị trấn Chũ 36m theo Quy hoạch chung và đất sản xuất nông nghiệp thôn Hồ Sen;

- Phía Nam: Giáp đường Lê Duẩn và trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn;

- Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp đường Trần Phú, giáp khu dân cư hiện trạng và giáp đất sản xuất nông nghiệp xã Trù Hựu.

b) *Quy mô đồ án:*

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng 39,8ha;

- Tổng dân số dự kiến khoảng: 4.196 người.

2. Tính chất

Là Khu đô thị mới với các công trình công cộng, dịch vụ 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.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Bảng chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở		
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	<i>m²/lô</i>	<i>70÷140</i>
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	<i>m²/lô</i>	<i>≥ 250</i>
2	Đất ở cao tầng (Xây dựng nhà ở xã hội)	%	≥20% diện tích đất ở mới
3	Đất công trình công cộng	m ² /người	≥2
4	Đất giáo dục	m ² /người	≥2
5	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm xây xanh đô thị)	m ² /người	≥2
6	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Mặt cắt ngang đường giao thông (không áp dụng đối với các tuyến hiện trạng)	m	≥19m

2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (mức tối thiểu)	l/ng/ngày.đêm	120
	- Công trình công cộng	l/m ² sàn	2
3	Cấp điện		
	- Nhà ở chia lô liền kề, nhà ở biệt thự	kw/hộ	5÷8
	- Công trình công cộng	w/m ² sàn	30
4	Thoát nước	l/ng.ngày.đêm	≥80% chỉ tiêu cấp nước
5	Chất thải rắn	kg/người.ngđ	1

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất					
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
	Tổng diện tích		397.644,04	100,0	4.196
1	Đất cơ quan	CQ	25.052,02	6,30	
2	Đất cây xanh đô thị	CXDT	32.625,54	8,20	
3	Đất công cộng đô thị	CCDT	3.876,64	0,97	
4	Đất ở mới		89.944,82	22,62	3.848
	Đất ở liền kề	LK	65.376,16	16,44	2.296
	Đất ở biệt thự	BT	5.892,24	1,48	88
	Đất ở cao tầng (Nhà ở xã hội)	OXH	18.676,42	4,70	1.464
5	Đất ở hiện trạng	OHT	44.727,71	11,25	348
6	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	TMDV	5.278,77	1,33	
7	Đất giáo dục	GD	9.130,29	2,30	
8	Đất công cộng đơn vị ở	CC	3.918,97	0,99	
9	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	12.936,38	3,25	
10	Đất bãi đỗ xe	BDX	6.778,17	1,70	
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.213,26	0,56	
12	Đất giao thông		161.161,47	40,53	

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

- 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 Bồng 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, khu thương mại và khu nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội).

- *Thiết kế đô thị:*

+ Các trục không gian kiến trúc cảnh quan chính của đô thị bao gồm tuyến đường Trần Phú, các tuyến đường ven suối Bông và tuyến đường tránh đô thị; có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng thanh thoát.

+ Công trình nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội) có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa 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, công trình công cộng đô thị, hệ thống trục cảnh quan suối Bông và công trình nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội).

+ 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

a) *Giao thông:*

- *Đường khu vực:*

+ Đường Trần Phú:

* Đoạn từ nút N1 đến nút N3: Mặt cắt (1-1) có lộ giới rộng 26,5m; Trong đó: Phần lòng đường hai bên rộng 2x7,5m; dải phân cách giữa rộng 1,5m; vỉa hè hai bên rộng 2x5=10,0m.

* Đoạn từ nút N3 đến nút N40: Mặt cắt (2-2) có lộ giới rộng 30,0m; Trong đó: phần lòng đường hai bên rộng 2x7,5m; dải phân cách giữa rộng 3,0m; vỉa hè hai bên rộng 2x6=10,0m.

+ Tuyến N1: Mặt cắt (A-A) có lộ giới rộng 36,0m; Trong đó: lòng đường hai bên rộng 2x10,5m; dải phân cách giữa rộng 3,0m; vỉa hè hai bên rộng 2x6=10,0m.

- Đường nội bộ:

+ Tuyến D7, Tuyến N6 Mặt cắt (3-3) có lộ giới rộng 27,5m trong đó phần lòng đường rộng 10,5m; phần vỉa hè rộng $2 \times 8,5 = 17,0\text{m}$.

+ Tuyến N4, Tuyến N5, Tuyến N8 Mặt cắt (4-4) có lộ giới rộng 22,5m; Trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

+ Tuyến D1, Tuyến D2, Tuyến D3, Tuyến D4, Tuyến D5, Tuyến D6, Tuyến N2, Tuyến N3, Tuyến N7 Mặt cắt (5-5) có lộ giới rộng 20,0m, trong đó: Lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè rộng $2 \times 5,5 = 11,0\text{m}$.

+ Tuyến D8 Mặt cắt (6-6) có lộ giới rộng 20,0m, trong đó: Lòng đường rộng 8,0m; vỉa hè rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

+ Tuyến D9 Mặt cắt (7-7) có lộ giới rộng 16,5m, trong đó: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng $3+6= 9,0\text{m}$.

+ Tuyến D10 Mặt cắt (8-8) có lộ giới rộng 5,5m.

b) San nền:

Cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Chủ được phê duyệt, phù hợp và phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh; cao độ san nền cao nhất khoảng +15,5m, cao độ san nền thấp nhất khoảng +13,0m; trung bình +14,2m. Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy $I=0.004$.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy và được phân làm 2 lưu vực thoát nước.

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc, nước mưa thoát theo hướng Bắc xuống Nam, nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó thoát về tuyến mương phía Tây dự án và tuyến mương giữa dự án.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Nam, nước mưa thoát theo hướng Nam lên Bắc, nước mưa chảy vào hệ thống cống thông qua các hố ga thu nước, sau đó thoát về tuyến mương phía Tây dự án và tuyến mương giữa dự án.

Cống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống cống tròn với đường kính từ D300 đến D1800 và cống hộp BxH=2(3.5x4)m. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D để đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn được thiết kế đi ngầm dưới lòng đường và vỉa hè. Độ sâu chôn cống tối thiểu tại điểm đầu dưới hè đường 0,5m và qua đường 0,7m.

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của dự án là: $Q_{nt}=679,50(\text{m}^3/\text{ngđ})$, làm tròn là $700(\text{m}^3/\text{ngđ})$.

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, D400 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 $700\text{m}^3/\text{ngđ}$ phía Đông dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mưa và mương nước.

d) Cấp nước:

Nguồn nước: Khu vực quy hoạch dự kiến lấy nước từ các tuyến ống cấp

nước D150 chạy dọc các tuyến đường xung quanh dự án theo quy hoạch chung đô thị Chũ. Công suất cấp nước cho toàn dự án: $Q = 1.512,63 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$.

Mạng lưới đường ống: 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, D63 đảm bảo cấp nước đến từng công trình.

Cấp nước cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được đầu 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.

e) Cấp điện:

Tháo dỡ tuyến đường dây hiện trạng 22kV lộ 471 chạy trong dự án và được hạ ngầm tuyến đường dây này để đảm bảo mỹ quan dự án. Dịch chuyển trạm biến áp hiện trạng đang nằm trong dự án tới vị trí phù hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và mỹ quan.

Hiện tại tuyến cáp ngầm 22kV theo QHC xây dựng đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang chưa được xây dựng. Vì vậy nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ điểm đầu nối tại đường dây 22kV thuộc lộ cấp điện 471 nằm ở phía Nam dự án.

Tổng nhu cầu cấp điện: 6.610 kVA.

- Trạm lưới 22/0,4kV: Dự kiến xây dựng 08 trạm biến áp mới và dịch chuyển 02 trạm biến áp hiện trạng cung cấp cho khu vực.

- Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường.

- Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất.

f) Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc được lấy từ tuyến cáp bưu chính viễn thông hiện trạng nằm ở phía Nam dự án.

Hệ thống thông tin được thực hiện theo công nghệ Gpon. Với dung lượng tủ 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

7. 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: Trường học, nhà văn hóa, khu cây xanh, thể dục thể thao...

8. Tổ chức thực hiện

- UBND huyện Lục Ngạn có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chú ý đấu nối hạ tầng khu đô thị mới và khu dân cư cũ, bảo đảm tính đồng bộ để tất cả người dân được thụ hưởng các công trình phúc lợi xã hội do khu đô thị mới đem lại. Lưu ý việc quy hoạch bãi đỗ xe, tiện tích khu nhà cao tầng để bảo đảm sự phát triển trong tương lai.

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch phải xác định đường Trần Phú là điểm nhấn của khu đô thị nên phải thực hiện việc xây thô, hoàn thiện mặt tiền, tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan của cả khu đô thị.

Điều 2. UBND huyện Lục Ngạn 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Lục Ngạn và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, TKCT, TN.
- + Lưu: VT. XDTuấn.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Ô Pích