

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị số 6, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang 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 134-TB/TU ngày 20/01/2021 về việc Thông báo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 6 thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500) và điều chỉnh cục bộ vị trí số 7, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư dọc hai bên Đường tỉnh 295B, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 14/TTr-UBND ngày 02/02/2021; của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 33/BC-SXD ngày 08/02/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 6, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn phố Gai, phố Thanh Hưng thuộc thị trấn Đồi Ngô và thôn Hà Tú, thôn Đồi Gai thuộc xã Chu Điện,

huyện Lục Nam (thuộc đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035); ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp phố Thanh Hưng, phố Gai thị trấn Đồi Ngô và ruộng canh tác thôn Hà Tú xã Chu Điện;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu vực đất nông nghiệp thôn Đồi Gai xã Chu Điện;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Hà Tú xã Chu Điện;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư làn 1 Quốc lộ 37 và Trung đoàn 111.

b) Quy mô đề án:

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng 69,33 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 8.500 người

2. Tính chất, mục tiêu

a) *Tính chất*: Là khu đô thị mới được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân và khu vực xung quanh.

b) *Mục tiêu*:

- Cụ thể hóa đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam đến năm 2035 đã được phê duyệt;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu cơ bản:

Loại công trình	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2019/BXD	Yêu cầu tối thiểu theo QCVN 01:2019/BXD	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Yêu cầu tối thiểu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Chỉ tiêu xác định trong đề án	Phương án quy hoạch
A. Công trình công cộng						
I. Giáo dục						
Trường mầm non	50 chỗ/1000 người 12 m ² /chỗ	5.100 m ²	5.100 m ²	5.100 m ²	8.647 m ²	Lô TH:03
Trường tiểu học	65 chỗ/1000 người 10 m ² /chỗ	5.525 m ²	5.525 m ²	5.525 m ²	6.256 m ²	Lô TH:02
Trường THCS	55 chỗ/1000 người 10 m ² /chỗ	4.675 m ²	4.675 m ²	4.675 m ²	5.997 m ²	Lô TH:01

Loại công trình	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2019/BXD	Yêu cầu tối thiểu theo QCVN 01:2019/BXD	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Yêu cầu tối thiểu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Chỉ tiêu xác định trong đồ án	Phương án quy hoạch
II. Y tế						
Trạm y tế	500 m ² / công trình	500 m ² / công trình	500 m ² / công trình	500 m ² / công trình	2.244 m ²	YTE:01
III. Thương mại						
Dịch vụ thương mại	2000 m ² / công trình				13.030	TM (02-04)
Chợ					3.698 m ²	TM:01
IV. Nhà văn hóa						
Nhà văn hóa	500 m ² / công trình		3.677 m ²		7.139m ²	VH: (01- 07)
V. Cây xanh TĐTT						
Chỉ tiêu	≥ 2 m ² /người	10.000m ²	25.944 m ²			
Trung tâm văn hóa thể thao	5.000 m ² /công trình	5.000 m ² /công trình	5.000 m ² /công trình	5.000 m ² /công trình	5.787 m ²	CC:05
Sân chơi nhóm nhà ở	bán kính 300m 0,8 m ² /người	6.800 m ²	6.800 m ²	6.800 m ²	10.089m ²	CC:01-04
Sân luyện tập	0,5 m ² /người 3.000 m ² /công trình	4.250 m ²	4.250 m ²	4.250 m ²	9.842m ²	CC:01-03
B. Giao thông, bãi đỗ xe						
Bãi đỗ xe	2,5 m ² /người	21.250 m ²	9.176 m ² ; 3,18 m ² /người	21.250 m ²	Diện tích đạt 24.273 m ² ; đạt 2,86 m ² /người	P: (01-12)

Loại công trình	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2019/BXD	Yêu cầu tối thiểu theo QCVN 01:2019/BXD	Chỉ tiêu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Yêu cầu tối thiểu theo Nhiệm vụ được phê duyệt	Chỉ tiêu xác định trong đồ án	Phương án quy hoạch
Giao thông		Theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang vỉa hè tối thiểu rộng 6m, lòng đường tối thiểu rộng 8m, vỉa hè khu vực vườn hoa, công viên rộng tối thiểu 3m	$\geq 20m$	$\geq 20m$	$\geq 20m$ vỉa hè khu vực vườn hoa, công viên rộng tối thiểu 3m	Đạt yêu cầu

- Cấp nước: ≥ 120 l/ng.ngđ;
- Cấp điện: liền kề ≥ 5 kW/hộ; biệt thự ≥ 8 kW/hộ
- Thoát nước thải công suất: $1.150m^3$ /ngđ;
- Chất thải rắn: 1,3 kg/ng.ngđ.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở (hiện trạng + ở mới)	215.459	31,08
1,1	Đất ở hiện trạng	28.260	4,08
1,2	Đất ở mới	187.199	27,00
A	<i>Nhà liền kề</i>	<i>146.930</i>	<i>21,19</i>
B	<i>Biệt thự</i>	<i>12.162</i>	<i>1,75</i>
C	<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng (15,02% đất ở mới)</i>	<i>28.108</i>	<i>4,05</i>
2	Đất công cộng	66.328	9,57
2,1	Đất văn hóa	7.179	1,04
2,2	Đất trường học	20.901	3,01
2,3	Đất y tế	2.244	0,32
2,4	Đất công cộng , sân tập luyện, trung tâm văn hóa TDTD	15.877	2,29
2,5	Đất chợ	16.728	2,41
2,6	Đất tôn giáo	3.399	0,49
3	Đất cây xanh - mặt nước	99.912	14,41
3,1	Đất cây xanh	91.609	13,21

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
3,2	Đất cây xanh - thể thao	8.304	1,20
4	Đất hạ tầng	311.631	44,95
4,1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	24.273	3,50
4,2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Rác, xử lý nước thải)	2.986	0,43
4,3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	30.447	4,39
4,4	Đất giao thông	253.925	36,62
	Tổng cộng	693.330	100

5. Các giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị

5.1. Giải pháp tổ chức không gian:

Trên cơ sở đường QL37 hiện trạng giáp phía Đông khu đô thị, khung giao thông theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô được đã phê duyệt, quy hoạch trục giao thông trung tâm của đô thị theo hướng Đông - Tây kết nối với QL37; quy hoạch các trục đường vuông góc với trục trung tâm, phát triển không gian thành từng nhóm nhà ở với hệ thống công viên cây xanh, cây xanh thể dục thể thao, công trình công cộng;

Công viên cây xanh, thể dục, thể thao, trường học, trung tâm văn hóa – thể thao, công trình nhà ở xã hội được quy hoạch tập trung tạo không gian kiến trúc cảnh quan, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

Khu thương mại dịch vụ được bố trí trên các trục đường chính phục vụ dân cư mới trong khu vực lập quy hoạch và các vùng lân cận;

Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trên toàn khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

5.2. Thiết kế đô thị:

Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Đông - Tây, Nam - Bắc; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tập trung;

Các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, nhà ở cao tầng 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, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, 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:

- Đường đối ngoại:

Mặt cắt (1-1) rộng 40,0m; trong đó: Lòng đường 12,0m; đường gom 2 bên $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$, vỉa hè đường mỗi bên 6,0m, dải phân cách giữa đường gom và đường chính $2 \times 1,0 = 2,0\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường 10,5m; vỉa hè đường hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (2.1-2.1) rộng 19,5m; trong đó: Lòng đường 10,5m; vỉa hè đường hai bên 6,0m + 3,0m (giáp công viên cây xanh) = 9,0m;

+ Mặt cắt (3-3) có bề rộng nền đường là 20,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; vỉa hè đường hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (3.1-3.1) rộng 17,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; vỉa hè đường hai bên 6,0m + 3,0m (giáp công viên cây xanh) = 9,0m;

+ Mặt cắt (4-4) cải tạo đường hiện hữu; bề rộng nền đường là 7,5m, trong đó lòng đường 7,5m, không có vỉa hè đường.

6.2. San nền:

Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, đường giao thông khu vực và quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô đã được phê duyệt; cao độ cao nhất là +8,55m, cao độ thấp nhất là +5,20m; độ dốc san nền $i \geq 0,3\%$.

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước.

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động theo chế độ tự chảy.

a) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam theo các kênh tiêu hiện trạng ra sông Lục Nam; toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây, Tây Bắc khu đô thị, hướng thoát nước về phía Tây Nam ra ngòi Mẫu Sơn, ra sông Lục Nam;

+ Lưu vực 2: Một phần khu vực phía Đông, Đông Bắc, hướng thoát nước về phía Đông qua cửa cống hiện trạng $3 \times D1250$ trên QL37 ra sông Lục Nam;

- Mạng lưới thoát nước mưa: Cống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ $D400 \div D2000$, cống hộp BTCT kích thước B800 - B2800; độ dốc cống tròn tối thiểu $i = 1/D$, cống hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

b) Thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về 02 trạm xử lý với tổng công suất khoảng $1.400\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; các trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D400 được bố trí trên vỉa hè và rãnh xây B400-B600 sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cống vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

6.4. Cấp nước:

Nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Đồi Ngô; điểm đầu nối qua tuyến ống

D200 trên đường QL37; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 2.110m³/ngày;

Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D63 - D160 dùng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m, qua đường là 0,8m đặt trong ống thép lồng;

Các hống cứu hỏa được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các hống không quá 150m, áp lực nước tại đầu hống >10m và đặt cách mép đường 1m.

6.5. Cấp điện:

Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110kV Lục Nam, công suất 2x40MVA; điểm đầu nối cấp điện cho dự án sẽ đầu nối vào đường dây 22kV thông qua trạm biến áp Thanh Hưng 2;

Trạm biến áp: Xây dựng mới 20 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 25.820kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch;

Lưới điện:

- Lưới điện trung thế: Toàn bộ đường dây trung thế 22kV xây dựng mới và hoàn trả cung cấp điện đến các vị trí trạm biến áp được đi ngầm dưới hè đường;

- Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến trên QL37;

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 04 trạm (03 trạm mới và dịch chuyển 01 trạm hiện trạng) tại khu vực đất công cộng của đô thị.

6.7. Chất thải rắn:

Chất thải rắn được thu gom, phân loại, sau đó được vận chuyển tới khu xử lý chung của huyện theo quy định.

6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

6.9. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:

Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, công đảm bảo theo quy định hiện hành.

6.10. 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.

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

- Công trình công cộng: Trường học, công viên, cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá...;

- Nhà ở: Nhà hỗn hợp cao tầng, chia lô liền kề, nhà ở biệt thự;

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

8. Tổ chức thực hiện:

UBND huyện Lục Nam 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.

(Có hồ sơ quy hoạch kèm theo)

Điều 2. UBND huyện Lục Nam có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc liên quan theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
- + LĐVP, TKCT, TH, KTN, TN;
- + Lưu: VT, XD.^{Tuần}

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

Lê Ô Pích