

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 10 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;

Căn cứ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

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 việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 966-TB/TU ngày 24/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 111/BC-SXD ngày 02/3/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 44/TTr-UBND ngày 18/02/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 10 thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Đồi Ngô, xã Cương Sơn và xã Huyền Sơn, huyện Lục Nam; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp dân cư thị trấn Đồi Ngô và đất nông nghiệp thôn An Nguyễn xã Cương Sơn;

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Đàng xã Huyền Sơn;

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp thôn An Đông xã Cương Sơn;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Chàng 2 thị trấn Đồi Ngô.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 81ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 10.500 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân thị trấn Đồi Ngô và khu vực lân cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	203.336,81	25,03
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>12.939,97</i>	<i>1,59</i>
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>127.799,46</i>	<i>15,73</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>21.895,61</i>	<i>2,7</i>
	<i>Đất hỗn hợp, ở cao tầng</i>	<i>40.701,77</i>	<i>5,01</i>
2	Đất công cộng	94.652,32	11,65
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>4.829,1</i>	<i>0,59</i>
	<i>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</i>	<i>12.170,54</i>	<i>1,5</i>
	<i>Đất trường học</i>	<i>26.094,56</i>	<i>3,21</i>
	<i>Đất y tế</i>	<i>18.911,63</i>	<i>2,33</i>
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>22.758,54</i>	<i>2,8</i>
	<i>Đất công trình công cộng khác</i>	<i>9.887,95</i>	<i>1,22</i>
3	Đất cây xanh	129.861,01	15,99
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	384.399,34	47,33
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>26.925,25</i>	<i>3,31</i>
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà</i>	<i>24.232,49</i>	<i>2,98</i>
	<i>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>3.999,22</i>	<i>0,49</i>
	<i>Đất giao thông</i>	<i>329.242,38</i>	<i>40,53</i>
	Tổng cộng	812.249,48	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của thị trấn Đồi Ngô đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch hệ thống trục giao thông chính trong khu đô thị theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và hướng Đông Nam - Tây Bắc; khu vực phía Đông Bắc kết nối với ĐT293, khu vực phía Đông kết nối với đường vành đai của thị trấn Đồi Ngô. Quy hoạch tuyến đường giao thông, trục cảnh quan với lộ giới rộng 36m kết nối chính khu đô thị với ĐT293;

Tại khu vực phía Đông quy hoạch công trình hỗn hợp, ở cao tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị; quảng trường, công trình y tế quy hoạch tại khu vực lõi, trung tâm của khu đô thị, tạo không gian mở và là điểm nhấn, phục vụ chung cho toàn bộ khu vực;

Khu vực phía Tây Bắc quy hoạch khu cây xanh mặt nước, là không gian mở, đóng vai trò là lá phổi xanh của khu đô thị, vừa phục vụ khu đô thị mới, vừa phục vụ khu vực dân cư hiện hữu;

Các công trình trường học, nhà văn hóa, thể thao, cây xanh quy hoạch nằm giữa các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở biệt thự quy hoạch xen kẽ với cây xanh, mặt nước, tạo không gian yên tĩnh; nhà ở chia lô được quy hoạch rải đều khu đô thị, trên các trục giao thông chính chia nhà ở có kích thước rộng vừa ở vừa kết hợp kinh doanh.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Đông Bắc - Tây Nam và hướng Đông Nam - Tây Bắc; các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, 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 quảng trường, cây xanh mặt nước tại khu vực phía Tây Bắc cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, 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 hỗn hợp, ở cao tầng nằm trên ĐT293, công trình công cộng, thương mại dịch vụ giáp trục đường vành đai, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

Khu nhà ở chia lô, biệt thự 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 định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

ĐT293, mặt cắt (2A-2A) rộng 44m, trong đó lòng đường ĐT293 rộng 15m, lòng đường gom rộng 10,5m, dải phân cách giữa ĐT293 và đường gom rộng 6m, vỉa hè 2 bên $6,5m+6m=12,5m$;

Đường vành đai, mặt cắt (1-1) rộng 36m, trong đó lòng đường chính $2 \times 10,5m=21m$, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè 2 bên $2 \times 6m=12m$;

ĐT293, mặt cắt (2-2) rộng 28m, trong đó lòng đường rộng 15m, vỉa hè 2 bên $2 \times 6,5m=13m$.

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (1-1) rộng 36m, trong đó lòng đường chính $2 \times 10,5m=21m$, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè 2 bên $2 \times 6m=12m$.

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (3-3) rộng 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$;

Mặt cắt (4-4) rộng 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6m=12m$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +5,6m, cao độ cao nhất là +8,1m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hệ thống thoát nước được chia thành 03 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Tây và một phần phía Nam của khu đô thị. Nước mưa sau khi thu gom sẽ xả vào hồ điều hòa ở khu vực phía Bắc và phía Nam đồ án, sau đó thoát ra sông Lục Nam;

Lưu vực 2: Khu vực phía Bắc và một phần phía Nam của khu đô thị. Nước mưa sau khi thu gom sẽ xả vào mương tiêu hoàn trả rộng 20m ở phía Nam đồ án;

Lưu vực 3: Khu vực phía Đông và một phần phía Bắc của khu đô thị. Nước mưa sau khi thu gom sẽ xả vào mương tiêu hoàn trả rộng 20m ở phía Nam đồ án;

Nước mưa toàn khu vực được thoát ra sông Lục Nam, cống thoát nước mưa sử dụng ống bê tông cốt thép có đường kính từ D800 - D2000, cống hộp BTCT B600 - B3500;

Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được chia thành 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Đông, nước thải của khu vực quy hoạch sau khi thu gom sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải 1 đặt ngầm công suất 1200m³/ngđ tại khu đất cây xanh phía Nam khu đô thị;

Lưu vực 2: Khu vực phía Tây, nước thải của khu vực quy hoạch sau khi thu gom sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải 2 đặt ngầm công suất 700m³/ngđ tại khu đất kỹ thuật gần hồ điều hòa;

Hệ thống thoát nước thải chính khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính từ D315-D400, toàn bộ nước thải của khu vực được xử lý đạt tiêu chuẩn và thoát ra sông Lục Nam.

d) Cấp nước: Dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của thị trấn Đồi Ngô. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D50 - D250 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Lục Nam; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 17.530kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV 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 35(22)/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Lục Nam;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã 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 tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 10 thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích