

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3  
xã Tam Di, huyện Lục Nam, 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;*

*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 945-TB/TU ngày 16/3/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 163/BC-SXD ngày 22/3/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 77/TTr-UBND ngày 22/3/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3 xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp Đường tỉnh quy hoạch (ĐT290B);
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường huyện quy hoạch (Đường ĐH73B);
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư hiện hữu xóm Đông Thịnh.

b) *Quy mô đô án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 32,07 ha, dân số khoảng 2.580 người.

### 2. Tính chất.

Là khu dân cư mới và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>277.643,18</b>	<b>86,57</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>73.749,76</b>	<b>23,00</b>
1.1	Nhà ở liền kề thương mại	7.510,94	2,34
1.2	Nhà ở liền kề	50.404,00	15,72
1.3	Nhà ở biệt thự	13.888,62	4,33
1.4	Nhà ở hiện trạng	1.946,20	0,61
<b>2</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>13.787,60</b>	<b>4,30</b>
2.1	Đất công trình công cộng	7.776,46	2,42
2.2	Đất công trình giáo dục	6.011,14	1,87
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>	<b>52.951,55</b>	<b>16,51</b>
3.1	Cây xanh	44.647,61	13,92
3.2	Mặt nước	8.303,94	2,59
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>130.381,77</b>	<b>40,65</b>
<b>5</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>6.772,50</b>	<b>2,11</b>
<b>B</b>	<b>Đất xây dựng ngoài dân dụng</b>	<b>43.075,15</b>	<b>13,43</b>
<b>1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>7.192,39</b>	<b>2,24</b>
<b>2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh</b>	<b>10.904,64</b>	<b>3,40</b>
<b>3</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>11.774,76</b>	<b>3,67</b>
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>13.203,36</b>	<b>4,12</b>
<b>C</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>320.718,33</b>	<b>100,00</b>

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

Đối với khu vực hiện hữu:

+ Đường tỉnh 290B: Nâng cấp mở rộng tuyến đường lên 24,0 m, đoạn qua khu vực đô thị bố trí đường gom của dự án. Lộ giới toàn bộ tuyến đường đoạn qua dự án 34,0 m.

+ Đường huyện 73B: Nâng cấp cải tạo và mở rộng lộ giới lên 24,0 m. Tuyến đường này cùng với tuyến đường tỉnh 290B là 2 trục đối ngoại chính của dự án với các khu vực phụ cận.

+ Khu vực nghĩa trang hiện có: Giữ nguyên hiện trạng nghĩa trang, cải tạo thành công viên nghĩa trang, kết hợp hệ thống cây xanh và tường rào bao quanh.

- Đối với khu vực xây mới:

+ Hệ thống giao thông: Xây dựng hệ thống giao thông ô bàn cờ tạo thành hệ thống liên mạch, đảm bảo tính tiếp cận và cơ động các khu vực trong dự án, kết hợp các tuyến đường vòng cung tạo điểm nhấn.

+ Bố trí công viên trung tâm kết hợp hồ nước tại vị trí trung tâm, tạo điểm nhấn cảnh quan của dự án cũng như đem lại tiện ích vui chơi, giải trí cho người dân.

+ Hệ thống biệt thự bố trí dạng vòng cung với tầm nhìn hướng về khu vực công viên cây xanh trung tâm. Các công trình nhà ở liền kề, liền kề thương mại được bố trí dọc các trục đường ô bàn cờ đảm bảo thuận tiện về mặt giao thông cũng như bán kính phục vụ của các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Hệ thống các công trình thương mại, dịch vụ bố trí dọc các trục đường chính và tại vị trí trung tâm của dự án.

+ Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Trường mầm non; Nhà sinh hoạt cộng đồng; Trạm y tế đồng bộ, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của người dân trong dự án và khu vực phụ cận.

+ Hệ thống các bãi đỗ xe bố trí đảm bảo nhu cầu của người dân và các hoạt động khác.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải ở khu vực phía Tây của dự án, trạm xử lý được xây dựng hệ thống bể ngầm, chỉ xây dựng các công trình hành chính nổi để đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh dự án, toàn bộ nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống cống tròn đưa về trạm xử lý, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn của bộ Tài Nguyên Môi Trường sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Bố trí một khu vực đất sản xuất kinh doanh ở khu vực phía Tây Bắc của dự án: Đây là khu vực bố trí các hoạt động sản xuất kinh doanh làng nghề tiểu thủ công nghiệp của địa phương, kết hợp các gian trưng bày sản phẩm, giới thiệu các sản phẩm đặc trưng của địa phương.

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

a) Giao thông:

- Đường tỉnh 290B:

+ Đoạn xây dựng đường gom có Mặt cắt (1-1) rộng 34,0m; trong đó: Chiều rộng mặt đường:  $12,0+8,0 = 20,0\text{m}$ ; Chiều rộng hè đường:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ ; Chiều rộng dải phân cách: 2,0m.

+ Đoạn không xây dựng đường gom có Mặt cắt (2-2) rộng 24,0m; trong đó: Chiều rộng mặt đường: 12,0m; Chiều rộng hè đường:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ .

- Đường huyện ĐH73B có Mặt cắt (2-2) rộng 24,0m; Trong đó: Chiều rộng mặt đường 12,0m; Chiều rộng hè đường:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ .

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$ ; hè đường 2 bên  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

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 trung bình +9,00m.

c) Thoát nước:

\* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Lưu vực thoát nước mưa: Hướng thoát nước mưa chính từ Bắc xuống Nam, nước mưa dọc đường và thoát từ trong lô đất ra được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước D600, D800, D1000, D1250, D1500mm, sau đó thoát ra các mương nội đồng ngoài dự án.

- Kết cấu mạng lưới thoát nước mưa: sử dụng cống tròn BTCT D400, D600, D800, D1000, D1250, D1500mm.

\* Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 470 m<sup>3</sup> /ngđ, dự kiến xây ngầm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước theo quy hoạch nông thôn mới của xã điểm đầu nối nằm trên đường tỉnh lộ ở phía Bắc của khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp mạng vòng với mạng cụt (mạng lưới vòng sử dụng cho các tuyến ống phân phối, mạng lưới cụt áp dụng cho các tuyến dịch vụ).

- Đường ống có đường kính từ  $\Phi 110$ -  $\Phi 50$  dùng ống nhựa HDPE; ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

- Bố trí họng cứu hỏa tại các đường ống có đường kính D120mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa >150m.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110/35/22KV Lục Nam trực tiếp qua lộ 471 E7.14. Điểm đầu nối cấp điện vào dự án đề xuất đầu từ đường điện trung thế 35KV phía Bắc dự án.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 7 trạm biến áp mới hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch. Tổng công suất các trạm 5.730 kVA.

- Hệ thống cấp điện trung thế:

+ Xây dựng cáp điện 22kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV. Dây dẫn trung thế dùng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm<sup>2</sup> đối với trục chính và CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x95mm<sup>2</sup> với trục nhánh.

+ Tuyến 22kV đoạn đi qua dự án hiện có nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị sẽ hoàn trả hạ ngầm cải tạo hướng tuyến.

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Từ trạm biến áp 22/0,4kV các tuyến cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

f) Thông tin liên lạc:

- Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu đầu nối từ tuyến cáp quang hiện có. Điểm đầu nối ở phía Bắc dự án.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm luôn trong ống chôn dưới đất cấp thông tin tới các công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Tủ cáp thông tin liên lạc bố trí ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà (trường hợp không bố trí được ở đầu hồi thì bố trí tủ phía sau 2 dãy nhà)

- Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bề để phát triển dịch vụ.

- Khi triển khai dự án cần liên hệ với cơ quan quản lý chuyên ngành để được hướng dẫn thiết kế đầu nối mạng lưới thông tin liên lạc của khu quy hoạch với hệ thống chung của khu vực.

- Bố trí các trạm BTS tại nơi công cộng, khoảng cách đặt trạm đảm bảo từ 200-300m/ trạm và đảm bảo thân thiện với môi trường.

- Duy trì và nâng cao các dịch vụ Bưu chính cơ bản, phổ cập nhanh các dịch vụ cộng thêm và phát triển các dịch vụ mới tại các điểm phục vụ.

g) Chất thải rắn (CTR): Quy hoạch chất thải rắn: Tại các khu dịch vụ được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung.

h) 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.

i) 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, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, 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 dân cư số 3 xã Tam Di, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (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**