

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới  
xã Thanh Hải, huyện Lục Ngạn (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 944-TB/TU ngày 16/3/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 162/BC-SXD ngày 22/3/2022; UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 171/TTr-UBND ngày 07/3/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới xã Thanh Hải, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

**1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:**

- *Vị trí khu đất:* Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thanh Hải, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp đường vành đai thị trấn Chũ;

+ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư tại TDP Minh Lập, thị trấn Chũ;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư đường Dã Tượng;

+ Phía Tây: Giáp khu đô thị mới Trần Phú.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 20,33 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 3.000 người.

## 2. Tính chất, mục tiêu:

Là Khu dân cư mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất:

### *Bảng tổng hợp sử dụng đất*

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>49.577,85</b>	<b>24,38</b>
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>35.191,55</i>	<i>17,31</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>6.101,53</i>	<i>3,00</i>
	<i>Đất hỗn hợp - ở cao tầng</i>	<i>8.284,77</i>	<i>4,07</i>
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>8.648,34</b>	<b>4,25</b>
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>5.746,52</i>	<i>2,83</i>
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>2.901,82</i>	<i>1,43</i>
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ thương mại</b>	<b>3.459,10</b>	<b>1,70</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>32.761,72</b>	<b>16,11</b>
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>22.635,49</i>	<i>11,13</i>
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>10.126,23</i>	<i>4,98</i>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>7.385,92</b>	<b>3,63</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>99.641,42</b>	<b>49,01</b>
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>6.319,01</i>	<i>3,11</i>
	<i>Đất giao thông</i>	<i>93.322,41</i>	<i>45,90</i>
<b>7</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>1.852,30</b>	<b>0,91</b>
	<b>Tổng</b>	<b>203.326,65</b>	<b>100,00</b>

#### **4. Các giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị**

##### *a. Giải pháp tổ chức không gian:*

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Tổng thể không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch bố cục theo dạng mảng và tuyến không gian thấp tầng, cao tầng, xen lẫn với hệ thống cây xanh, mặt nước cảnh quan, đón các hướng nhìn quan trọng từ phía trục chính.

- Cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được tổ chức với ý tưởng phát triển khu đô thị sinh thái, hiện đại với hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan với quy mô lớn, đồng thời phát triển gắn với khu dân cư hiện hữu.

- Tại vị trí trung tâm khu vực nghiên cứu, bố trí công trình dịch vụ tiện ích như trung tâm thương mại kết hợp với khu công viên cây xanh cảnh quan nằm tiếp giáp trên trục đường vành đai chính khu vực. Các công trình được thiết kế với khối tích lớn kết hợp hình thái kiến trúc độc đáo, ngoài việc đảm bảo đáp ứng nhu cầu khai thác và sử dụng còn nhằm tạo ra các điểm nhận biết, điểm nhấn của khu vực. Các khu nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực và bám sát các tuyến đường giao thông.

- Các công trình công cộng được bố trí với bán kính phù hợp, liên kết với các khu nhà ở qua các trục giao thông nội khu. Ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước được kết nối tạo thành mạng lưới gắn kết chặt chẽ với nhau và với các khu vực lân cận, thuận tiện cho người sử dụng. Các mảng cây xanh, mặt nước lớn có tác dụng điều hòa, tạo nên không khí trong lành đồng thời có tác dụng giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

##### *b. Thiết kế đô thị:*

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị được bố trí với khối tích lớn tạo thành điểm nhấn cho khu đô thị;

- Công trình trường học, nhà văn hóa được xây dựng với 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 nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

- Khu nhà ở chia lô và biệt thự được thiết kế với màu sắc trung tính, nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường; Các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

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

##### *a. Giao thông:*

+ Mặt cắt 1-1 rộng 38,0m; trong đó: lòng đường  $2 \times 10,5\text{m} = 21,00\text{m}$ ; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ , giải phân cách rộng 3,0m.

+ Mặt cắt 2-2 rộng 27,0m; trong đó: lòng đường 12,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 3-3 rộng 27,5m; trong đó: lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 8,5\text{m} = 17,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4-4 rộng 21,0m; trong đó: lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 5-5 rộng 20,0m; trong đó: lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 6-6 rộng 13,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ .

- *Bãi đỗ xe*: Quy hoạch 04 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 6.319 m<sup>2</sup>, được bố trí phù hợp gần với các khu vực công cộng, công viên,... với bán kính phục vụ từ 400m - 500m.

*b. San nền*: Thiết kế quy hoạch san nền được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nổi với cao độ xác định tại mép vỉa hè của các tuyến đường giao thông; Cao độ san nền thấp nhất là +12.40 (m), cao độ san nền cao nhất là +18.25 (m).

*c. Thoát nước*:

- *Hệ thống thoát nước mưa*:

+ Hướng thoát chính: Nước mưa từ lô đất chảy vào hệ thống cống thoát nước mưa trên các tuyến đường giao thông sau đó chảy về các cửa xả ở phía Đông của dự án thoát vào suối Bồng hiện có.

+ Hiện nay hệ thống tiêu thoát nước chính của khu vực chảy vào suối Bồng theo định hướng thoát nước theo quy hoạch chung huyện Lục Ngạn. Do vậy để đảm bảo khả năng thoát nước cho dự án, trong quá trình triển khai các bước sau cần phối hợp với địa phương cải tạo đoạn suối hiện trạng này trong phạm vi dự án, với độ dài khoảng 750m.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D600 – D1000; Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm, hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m; 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 quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng hệ thống rãnh xây B300 và cống BTCT D300.

+ Toàn bộ nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải phía Nam của đồ án, công suất trạm dự kiến đạt 567m<sup>3</sup>/ngày đêm (*không tính nước tưới cây, rò rỉ*).

#### d. Cấp nước:

- Nguồn nước: Khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ đường ống cấp nước truyền tải trên đường Dã Tượng phía Đông dự án theo quy hoạch chung đã được duyệt.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

+ Từ đường ống phân phối HDPE D160 dẫn nước từ nhà máy nước cấp đến khu vực quy hoạch, thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính HDPE D50mm – D110mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước;

+ Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

#### e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp điện do nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua Lộ 375 cấp từ trạm trung gian 110kV Hồng Giang, với tổng nhu cầu công suất điện toàn dự án khoảng 3.539kVA, do đó các trạm biến áp sẽ được đầu nối cấp nguồn từ tuyến điện sau dịch chuyển (Tuyến điện sau dịch chuyển sẽ nằm trên giải phân cách giữa đường thuộc dự án).

- Dự kiến xây dựng 05 trạm biến áp mới có tổng công suất khoảng 3.522kVA (các trạm biến áp có công suất từ 180kVA đến 2x630kVA) cung cấp điện cho toàn bộ dự án. Vị trí các trạm biến áp được đặt tại các khu cây xanh, gần các đường giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn.

- Lưới điện trung thế: Nằm trong khu vực nghiên cứu có đường dây 35kV thuộc lộ 375 trạm biến áp 110kV Hồng Giang đi qua sẽ phá dỡ và xây mới tuyến đường trên không nằm giữa giải phân cách đường để hoàn trả tuyến đã phá dỡ nhằm đầu trả hướng tuyến đường dây 35 kV, ngoài ra sẽ dịch chuyển vị trí trạm biến áp và hạ ngầm tuyến điện cấp tới trạm biến áp đó, tuyến cấp được đi trong phần đất vỉa hè của đường giao thông trong dự án.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ phù hợp với phụ tải theo tính toán.

- Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu

sáng 2 bên đối diện, hoặc bố trí một bên. Chiều sáng đường phố dùng đèn LED.

Tổng nhu cầu cấp điện trong khu vực khoảng 3.522kVA.

*g. Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Đường cáp phân phối: Sử dụng cáp quang đi ngầm, đầu nối từ mạng thông tin trong khu vực kéo vào các tủ cáp tổng MDF bố trí trên hè.

- Đường cáp dịch vụ: Bố trí cáp quang đi ngầm, đầu nối từ tủ MDF ra các tủ cáp phân phối IDF, đường cáp quang dịch vụ từ cáp IDF theo hào đi chung tại phần đất hạ tầng sau nhà, dẫn ra các ga-ni-vo đầu vào các hộ sử dụng.

*h. Chất thải rắn và nghĩa trang:*

- *Chất thải rắn:*

+ Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Bán kính phục vụ đối với các thùng rác công cộng khoảng 100m/1 thùng.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

+ 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 theo quy hoạch của huyện;

- *Nghĩa trang:* Khu quy hoạch nhằm đảm bảo các vấn đề về vệ sinh môi trường và không gian kiến trúc cảnh quan, các phân mộ rải rác sẽ được di dời vào khu nghĩa trang theo định hướng quy hoạch của huyện.

*i. Đánh giá môi trường chiến lược:*

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe,...; Có giải pháp trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định;

- Đồ án đã đưa ra được các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

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

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề,...

- 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.

### **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 mới xã Thanh Hải, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**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 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 Ngạn 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**