

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 9,
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: 587-TB/Tu ngày 19/10/2021; số 898-TB/TU ngày 19/10/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 424/BC-SXD ngày 04/7/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 197/TTr-UBND ngày 30/6/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 9, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), 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 xã Khám Lạng và thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường bê tông, dân cư và ruộng canh tác xã Tiên Hưng;
- + Phía Nam: Giáp ruộng canh tác xã Khám Lạng và một số nhà máy gạch;
- + Phía Đông: Giáp ruộng canh tác xã Khám Lạng và xã Tiên Hưng;
- + Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 37 và đường TL293;

b) *Quy mô đồ án:*

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 102 ha.
- + Quy mô dân số khoảng 10.000 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 đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất				
STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		163.796	16,1
1	Đất ở liền kề	LK	98.393	9,6
2	Đất biệt thự	BT	19.537	1,9
3	Đất cao tầng	CT	26.012	2,5
4	Đất hiện trạng	HT	39.391	3,9
II	Đất công cộng		72.752	7,1
1	Đất văn hóa	VH	15.572	1,5
2	Đất y tế	YT	2.150	0,2
3	Đất cơ quan	CQ	572	0,1
4	Đất TMDV	TMDV	23.469	2,3
5	Đất tôn giáo	TG	3.978	0,4
6	Đất trường học	TH	27.011	2,6
III	Đất nhà máy hiện trạng	CNHT	24.651	2,4
IV	Đất cây xanh, mặt nước	CX,MN	316.151	31,0
1	Cây xanh, mặt nước đô thị		179.489	17,59
2	Cây xanh, mặt nước đơn vị ở		136.662	13,39
V	Đường giao thông+ HTKT		443.167	43,4
1	Đất nghĩa trang	NT	1.531	0,2
2	Đất bãi đỗ xe	P	18.486	1,8

3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.350	0,1
4	Ga rác	R	542	0,1
5	Đất giao thông+HTKT khác		421.258	41,3
	Tổng		1.020.517	100,0

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

Trên cơ sở định hướng theo quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng đã được phê duyệt, quy hoạch kiến trúc cảnh quan các khu chức năng phù hợp, đảm bảo tính chất của đồ án; tạo bộ mặt đô thị hài hòa với cảnh quan không gian chung của khu vực, có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đa dạng, đáp ứng nhu cầu tốt nhất cho người dân. Với những mục đích trên, không gian của khu đô thị được tổ chức như sau:

- Với địa hình đặc thù, phía Tây Bắc là khu đồi núi dốc về phía Đông Nam dẫn ra sông Lục Nam nên hình thành trục không gian chính hướng Tây Bắc-Đông Nam là trục nằm giữa khu đất kết nối đường QL37 với đường TL293 (tựa núi nhìn sông). Trục không gian hướng Đông Bắc- Tây Nam là tuyến đường nằm giữa khu đất đi qua các lô đất cây xanh, trường học, thương mại dịch vụ và công cộng. Đây là 2 trục không gian chính của khu đô thị.

- Các đường giao thông còn lại kết nối trục giao thông chính với đường QL37 phía Tây Bắc và đường TL293 phía Nam khu đất tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh cho toàn khu vực và phân chia khu vực lập quy hoạch thành các không gian kiến trúc cảnh quan với các chức năng riêng biệt:

+ Khu vực phía Đông Bắc hình thành một tiểu khu đất ở đô thị mới kết hợp với công viên cây xanh mặt nước trung tâm kết hợp công trình dịch vụ thương mại và tiện ích bãi đỗ xe.

+ Khu vực phía Tây Nam quy hoạch thành một tiểu khu ở với lõi là trường học, cây xanh được bố trí đan xen và cách ly nhà máy sản xuất hiện trạng, bãi xe được bố trí phân tán phục vụ cho trường học và dân cư hiện trạng tại khu vực.

+ Khu vực phía Đông Nam được bố trí nhà ở cao tầng kết hợp khuôn viên cây xanh mặt nước cùng các công trình công cộng, bãi xe đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư đô thị.

Các khu vực không gian được bố trí hợp lý, cung cấp các tiện nghi, hệ thống không gian mở cho cư dân.

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

a) *Giao thông:*

* *Đường đối ngoại:*

Đường 293 kéo dài (mặt cắt 1-1) có chỉ giới đường đỏ rộng 58,5m; trong đó lòng đường chính rộng 2x10,5m; dải phân cách giữa rộng 1,5m; lòng đường gom 2 bên rộng 2x9,0m; dải phân cách 2 bên phân cách giữa đường chính và đường gom là 2x3m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

Quốc lộ 37 theo quy hoạch sẽ được nâng cấp cải tạo, đoạn qua khu vực nghiên cứu có chỉ giới đường đỏ được mở rộng tận dụng lòng đường hiện có như sau:

- Mặt cắt 2-2 rộng 31,5m; Trong đó: lòng đường rộng 15,0m; hè trái rộng 6,5m; hè phải rộng 10,0m;

- Mặt cắt 3-3 đoạn qua khu dân cư hiện trạng có B=28,0m có lòng đường rộng 15,0m; hè 2 bên rộng 2x6,5m;

- Mặt cắt 4-4 đoạn có đường gom có B=40,5m có lòng đường gom rộng 15,0m; lòng đường gom rộng 9,0m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom rộng 4,0m; hè trái rộng 6,5m; hè phải rộng 6,0m.

** Đường nội bộ:*

- Mặt cắt (5-5) đường theo quy hoạch chung; có chỉ giới đường đỏ rộng 36,0m; Trong đó: lòng đường rộng 2x10,5m; dải phân cách rộng 3,0m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (6-6) có chỉ giới đường đỏ rộng 39,0m; lòng đường rộng 27,0m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (6A-6A) có chỉ giới đường đỏ rộng 27,0m; lòng đường rộng 15,0m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (7-7) đường đôi mặt nước; có chỉ giới đường đỏ rộng 52,0m; lòng đường 2 bên rộng 2x8,0m; hè 2 bên 2x6,0m; mương nước rộng 12,0m; hè 2 bên mương nước rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (7A-7A) đường đôi mặt nước kết hợp bãi đỗ xe; có chỉ giới đường đỏ rộng 52,0m; lòng đường 2 bên rộng 2x8,0m; hè 2 bên 2x6,0m; mương nước rộng 12,0m; hè 2 bên mương nước rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (8-8) đường chính đơn vị ở; có chỉ giới đường đỏ rộng 22,5m; lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (9-9) đường điển hình nhóm ở; có chỉ giới đường đỏ rộng 20,0m; Trong đó: lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (9A-9A) đường điển hình nhóm ở; có chỉ giới đường đỏ rộng 26,0m; Trong đó: lòng đường rộng 8,0m, bãi đỗ xe kết hợp bên phải lòng đường rộng 6,0m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m.

- Mặt cắt (10-10) đường công viên; có chỉ giới đường đỏ rộng từ 13,0~19,0m; lòng đường rộng 7,0m; hè đườn 2 bên mỗi bên rộng từ 3,0m~6,0m.

- Mặt cắt (11-11) đường công viên; có chỉ giới đường đỏ rộng 33,0m; lòng đường rộng 21,0m; hè 2 bên rộng 2x6,0m.

b) San nền:

- San nền theo phương pháp đường đồng mức đỏ và san nền theo từng lô, ranh giới các lô san nền được xác định bởi các tuyến đường chạy xung quanh.

- Độ dốc san nền $>0,2\%$; hướng dốc nền khu đất có hướng dốc về phía các tuyến đường giao thông, tuân thủ theo hướng thoát nước của quy hoạch chung và phù hợp với hướng thoát nước của khu vực.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta h = 0,1\text{m}$ và $0,05\text{m}$.

- Cao độ san nền khu đất: $H_{\max} = +8,8\text{ m}$; $H_{\min} = +6,4\text{ m}$.

c) Thoát nước:

** Hệ thống thoát nước mưa:*

- Khu vực quy hoạch được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa được chia làm các lưu vực sau:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc dự án được thoát vào hồ điều hòa trung tâm phía Bắc dự án, đường kính cống thu nước từ D400 – D1500. Diện tích lưu vực khoảng 32 ha.

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Tây dự án được thu nước hiện trạng và khu vực dự án chảy vào kênh tiêu khu vực giữa dự án. Đường kính cống thu nước từ D400 – D800, cống hộp thoát nước B1200~ B1500. Diện tích lưu vực trong dự án khoảng 8,5 ha. Diện tích tiêu lưu vực lân cận bên kia đường quốc lộ 37 khoảng 43,6ha.

+ Lưu vực 3: Nước mưa khu vực dự án được thoát về phía Tây Nam, chảy vào mương đất tiêu hiện trạng. Diện tích tiêu lưu vực trong và ngoài dự án khoảng 10,32ha.

+ Lưu vực 4: Nước mưa ở phạm vi trung gian dự án sẽ được thu về tuyến mương tiêu kết hợp hồ điều hoà của dự án. Tuyến mương tiêu này có nhiệm vụ làm cảnh quan cho khu đô thị và điều hoà nước cho khu vực trong và ngoài dự án. Diện tích tiêu lưu vực khu vực trung gian, diện tích tiêu khoảng 43,7ha.

+ Lưu vực 5: Thu nước phạm vi ngoài dự án bằng cống BxH= 3x2m nằm ở phía Nam dự án để chảy vào kênh tiêu dự án rồi thoát vào hồ điều hoà nằm ở phía Đông Nam dự án. Sau đó thoát ra sông Lục Nam. Diện tích thu nước lưu vực phía Nam khoảng 68ha đất nông nghiệp kết hợp với khu đất làng xóm.

- Nước mưa trong các lô đất và trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác sau đó chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30 (m).

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

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận. Cống được dùng là cống bê tông cốt thép có đường kính D400 – D1800 và các tuyến cống qua kênh tiêu có khẩu độ là BxH = 3x2m và 2BxH = 2x3x2m.

- Giải pháp kênh tiêu: Đối với kênh tiêu trung tâm dự án, Quy hoạch tính

toán sơ bộ kênh có kích thước bề rộng đáy $B=3\sim 5\text{m}$, $H=2\text{m}$ mái kênh hai bên $m=1$, được gia cố bằng đá xây. Hai bên bờ được xây bằng cao độ thiết kế vỉa hè và có lan can bảo vệ.

** Hệ thống thoát nước thải:*

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án là: $Q_{nt}=1100(\text{m}^3/\text{ngđ})$.

- Nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống rãnh B400 thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hố ga kết hợp với hệ thống cống ngầm D300, D400 trên vỉa hè về trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm trong khuôn viên cây xanh phía Đông khu dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống kênh tiêu.

d) Cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D200 và HDPE D160 theo quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô mở rộng ở phía Bắc và Đông Bắc dự án.

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D200 và nhỏ nhất là D63. Đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D110 đến D200 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63; HDPE D75 được lắp đặt phía sau nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cắt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63.

- Đường ống đặt dưới vỉa hè sâu khoảng 0.5 m, qua đường khoảng 0.7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được quy hoạch được đấu nối từ đường dây 22kV lộ 476-E7.14 của hệ thống lưới điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110kV Lục Nam, trạm có công suất $S=2\times 40\text{MVA}$.

- Trạm biến áp 22/0,4kV cấp cho dự án: Dự kiến xây dựng 14 trạm biến áp mới.

- Lưới điện trung thế 22kV, 35kV hiện trạng.

+ Tháo dỡ một phần tuyến đường dây 35kV thuộc lộ 373-E7.14 đang đi nổi qua dự án chuyển hướng sang đi ngầm và đấu nối hoàn trả lưới điện hiện trạng. Tuyến cáp 35kV hiện trạng đang sử dụng là cáp AC-70. Tuyến cáp điện 35kV đi ngầm và đấu nối hoàn trả cho hệ thống điện hiện trạng, sử dụng cáp điện ngầm CU/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-3x70mm²-40,5kV.

+ Tháo dỡ một phần tuyến đường dây 22kV thuộc lộ 476-E7.14 đang đi nổi qua dự án chuyển hướng sang đi ngầm và đấu nối hoàn trả lưới điện hiện trạng. Sử dụng cáp điện ngầm CU/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-3x150mm²-24kV.

- Lưới điện 22kV phần xây mới cấp cho các trạm biến áp của dự án: Xây dựng tuyến đường dây 22kV đi ngầm từ cột điểm đầu thuộc lộ đường dây 22kV 476-E7.14 về đến các trạm biến áp được quy hoạch (thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện). Toàn bộ hệ thống tuyến cáp điện 22kV cấp cho các máy biến áp của khu dự án sẽ được đi ngầm trong rãnh cáp kỹ thuật điện, thông số kỹ thuật của cáp điện như sau CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x150mm²-24kV.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV hiện trạng: Phá dỡ một phần hiện trạng tuyến cáp điện hạ thế 0,4kV qua dự án và đầu nối hoàn trả hiện trạng lưới điện hạ thế 0,4kV.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV xây dựng mới.

Trên cơ sở các trạm biến áp đã được tính toán thiết kế, xây dựng các tuyến đường điện 0,4kV đi từ tủ điện hạ thế sau các trạm biến áp tới các tủ điện hạ thế (tủ công tơ) cấp cho hộ dân cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp. Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô từ 10 hộ/1 tủ phân phối (tủ công tơ).

f) Thông tin liên lạc:

- Giải pháp thiết kế: Thiết kế hệ thống mạng công bề cáp thông tin liên lạc đi ngầm dưới hè đường quy hoạch trong khu vực dự án.

- Mạng công: Vật liệu sử dụng cho mạng công chủ yếu là ống nhựa UPVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến công kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Thiết kế hệ thống tuyến công cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính là 4 ống u.PVC D110, đường nhánh là 2 ống u.PVC D61 đi ngầm qua đường, phía sau các lô đất, phía trước vỉa hè của các lô đất.

- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

- Mạng bề cáp: Thiết kế hệ thống bề cáp ngầm 2 đơn, 1 đơn, các ganivo. Hệ thống bề cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (công cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

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 đã được phê duyệt.

6. 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 trạm xử lý nước thải;

- Công trình công cộng: Trường học, nhà văn hóa, khu cây xanh, thể dục thể thao...

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 9, 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