

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông
thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 01/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng các tuyến đường trục khu dân cư thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Xét đề nghị của Công ty TNHH Tân Phát Land tại Tờ trình số 08/TTr-TPL ngày 03/01/2019, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 08/BC-SXD ngày 10/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500 (*kèm theo hồ sơ thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và quy định quản lý*), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm phía Đông thị trấn Đồi Ngô, thuộc thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô và một phần xã Tiên Hưng, huyện Lục Nam; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và Kho bạc thị trấn Đồi Ngô;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp nương thủy lợi.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng 33,4ha, trong đó diện tích lập quy hoạch 27,68ha, diện tích nghiên cứu đầu nối với đường BT khoảng 5,72ha;

- Dân số dự kiến khoảng 5.100 người.

2. Tính chất: Khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật, đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt của người dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất các công trình công cộng	18.016,6	5,39
	<i>Đất dịch vụ thương mại</i>	<i>12.079,3</i>	<i>3,62</i>
	<i>Đất công trình văn hóa</i>	<i>1.920,4</i>	<i>0,57</i>
	<i>Đất trường học</i>	<i>4.016,9</i>	<i>1,2</i>
2	Đất ở hiện trạng	12.436,2	3,7
3	Đất ở mới	116.248,6	34,8
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>82.263,7</i>	<i>24,63</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>16.458,1</i>	<i>4,93</i>
	<i>Đất hỗn hợp (ở, DV - TM, văn phòng...)</i>	<i>17.526,8</i>	<i>5,25</i>
4	Đất cây xanh, mặt nước	20.641,4	6,18
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.033,5	3,9
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	96.507,3	28,89
7	Phần diện tích đất hai tuyến đường BT	57.170,1	17,11
	Tổng	334.053,7	100

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

Là khu đô thị mới, có tính chất chủ yếu để ở và kết hợp kinh doanh thương mại, vì vậy việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thiết kế theo hướng hiện đại, tạo bộ mặt đô thị hiện đại, hài hòa với cảnh quan không gian chung của thị trấn, có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cho người dân sống trong đô thị, không gian khu vực quy hoạch được tổ chức như sau:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các trục giao thông chính:

+ Trên cơ sở các tuyến giao thông chính theo quy hoạch chung gồm 2 tuyến đường được đầu tư theo hình thức BT (đường Thân Nhân Trung và đường Nguyễn Văn Lược), các đường phân khu và trục đường cảnh quan đầu nối với hai tuyến đường chính. Tổ chức các tuyến đường giao thông phân khu vực, đường nội bộ kết nối với nhau theo dạng ô bàn cờ tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn;

+ Hai tuyến đường chính bố trí công trình dịch vụ thương mại, văn phòng đại diện, trụ sở các công ty, dịch vụ vận chuyển, khách sạn và khu nhà ở cao tầng kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại, nhà ở liền kề...;

+ Các tuyến đường phân khu vực, đường nội bộ được thiết kế đảm bảo không gian cho người đi bộ, cây xanh, đèn chiếu sáng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các khu chức năng:

+ Khu dịch vụ thương mại kinh doanh bố trí bên tuyến đường Thân Nhân Trung, Nguyễn Văn Lục vào khu đô thị có lộ giới 29m và 36 m tạo điểm nhấn cảnh quan cho trục thương mại và cửa ngõ phía Đông thị trấn Đông Ngô;

+ Nhà văn hoá khu ở bố trí tại trung tâm các khu ở đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân khu vực, đồng thời kết hợp với các không gian sân vườn, thể thao vui chơi ngoài trời.

+ Khu công viên, vườn hoa, cây xanh được bố trí phân tán vào các lõi trung tâm đô thị, kết hợp với sân thể thao, khuôn viên cây xanh, nhà văn hoá, thuận lợi cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi và tập luyện thể dục thể thao của nhân dân, tạo sự cân bằng sinh thái cho tổng thể khu vực;

+ Khu đất ở mới chủ yếu là nhà liền kề nằm dọc theo các tuyến đường mới quy hoạch số tầng cao 3÷5 tầng; kiến trúc mặt tiền nhẹ nhàng, hài hòa với dáng kiến trúc vừa truyền thống vừa hiện đại; Khu biệt thự, nhà vườn được bố trí trong lõi đô thị, kết hợp với các khuôn viên cây xanh cảnh quan.

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

a) Giao thông:

- Đường liên khu vực: Mặt cắt (1-1) rộng 36m; trong đó: Lòng đường $2 \times 10,5 = 21\text{m}$, dải phân cách 3m, hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Đường chính khu vực: Mặt cắt (2-2) rộng 29m; trong đó: Lòng đường $2 \times 7,5 = 15\text{m}$, dải phân cách 2m, hè đường $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt (3-3) là 22,5m, trong đó: Lòng đường 12,5m, hè đường $2 \times 5 = 10\text{m}$;

+ Mặt cắt (4-4) là 21,5m, trong đó: Lòng đường 12,5m; hè đường $2 \times 4,5 = 9\text{m}$;

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

+ Mặt cắt (6-6) là 20,5m, trong đó: Lòng đường 10,5m, hè đường $2 \times 5,0 = 10\text{m}$.

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt (7-7) là 16,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m, hè đường $2 \times 4,5 = 9\text{m}$;

+ Mặt cắt (8-8) là 16m, trong đó: Lòng đường 7m, hè đường $2 \times 4,5 = 9\text{m}$;

+ Mặt cắt (9-9) là 13,5m, trong đó: Lòng đường 7m, hè đường $2 + 4,5 = 6,5\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch xây dựng trong khu vực được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +7.3m, cao độ cao nhất là +9.0m.

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;

- Hướng thoát nước được thiết kế theo hai lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam theo hệ thống hố ga thu nước mưa trên mặt đường và các lô đất thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT ly tâm có đường kính từ D600-D2000, sau đó thoát vào hệ thống cống B3000 đi ngầm qua kênh tưới thoát về kênh tiêu hiện trạng;

+ Lưu vực 2: Hướng thoát từ Tây sang Đông, Bắc xuống Nam theo hệ thống hố ga thu nước mưa trên mặt đường và các lô đất thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT ly tâm có đường kính từ D600-B2000, sau đó thoát vào hệ thống cống qua đường hiện trạng của ĐT293.

- 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 phía sau dãy nhà và cống trên đường sử dụng cống tròn D300mm. Toàn bộ nước thải được đưa về bể xử lý có công suất khoảng 970m³/ng.đ trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cấp cho khu đô thị được lấy từ trạm cấp nước thị trấn Đồi Ngô; đường kính ống cấp nước từ D50 - D160 dùng ống nhựa HDPE; đường ống 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: Được lấy từ nguồn điện 110kV Lục Nam hiện có, các tuyến đường dây hiện trạng đi qua khu vực được dịch chuyển lên hè đường;

- Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy 8.610kVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

+ Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Lưới điện hạ áp gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 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; cột đèn chiếu sáng bố trí 1 phía.

f) Chất thải rắn:

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

- Chất thải rắn: 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 bãi đỗ xe.

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 đều được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch.

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, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

7. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 08/BC-SXD ngày 10/01/2018 của Sở Xây dựng và hồ sơ đồ án đã thẩm định.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Lục Nam, Công ty TNHH Tân Phát Land có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam, Công ty TNHH Tân Phát Land và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 2

- Như Điều 3;
- Lưu VT, XD.Quý.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Phòng QHKT- Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, TNMT.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lại Thanh Sơn