

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái thị trấn Vôi,
huyện Lạng 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 910-TB/TU ngày 01/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 67/BC-SXD ngày 27/01/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình 258/TTr-UBND ngày 15/12/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (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 chi tiết thuộc địa giới hành chính xã thị trấn Vôi và xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang; ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp cánh đồng tổ dân phố Đại Phú 1, thị trấn Vôi, thôn Tân Hòa, xã Xương Lâm;
- Phía Nam: Giáp thôn Đông Lễ, xã Xương Lâm, cánh đồng thôn Đại Phú 2, thị trấn Vôi;
- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác thôn Đông Lễ, Quyết tiến xã Xương Lâm;
- Phía Tây: Giáp tổ dân phố Đại Phú 1 và 2, thị trấn Vôi.

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 49,72 ha, dân số khoảng 4.500 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị sinh thái được xây dựng hiện đại và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	263.445	51,57
1	Đất ở	61.796	12,10
1.1	Đất ở hiện trạng	13.896	2,72
1.2	Đất ở biệt thự	17.641	3,45
1.3	Đất ở cao tầng	30.260	5,92
2	Đất hỗn hợp	25.250	4,94
3	Đất công trình công cộng	16.874	3,30
3.1	Đất văn hoá	7.801	1,53
3.2	Đất thương mại dịch vụ	4.609	0,90
3.3	Đất trường học	4.465	0,87
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	159.524	31,22
4.1	Đất bãi đỗ xe	6.164	1,21
4.2	Đất giao thông	153.360	30,02
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	247.452	48,43
1	Đất cây xanh đô thị	38.920	7,62
2	Đất mặt nước	208.532	40,82
	TỔNG	510.898	100,00

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

a) Giải pháp tổ chức không gian :

Trên cơ sở hệ thống hạ tầng khung của đồ án quy hoạch chung đô thị trấn Vĩnh đã được phê duyệt, đồ án được quy hoạch theo các không gian chủ yếu như sau:

- Khu đảo mặt trắng: Là không gian chính và là điểm nhấn của toàn khu, lối vào chính từ đường quy hoạch phía Bắc, kết nối trực tiếp với Khu đô thị Đại Phú, ngoài ra còn hai hướng kết nối từ đường quy hoạch phía Đông Nam hướng khu công viên thể thao, và từ đường quy hoạch phía Tây Bắc;

- Khu chung cư cao cấp giáp đường quy hoạch phía Đông Nam, kết nối trực tiếp với khu vực mặt nước lớn, tổ chức 3-4 khối chung cư cao tầng, với hình thức kiến trúc hiện đại, làm điểm nhấn phía Nam của khu đô thị.

- Khu biệt thự cao cấp: kết nối trực tiếp với đảo mặt trắng, với các lô biệt thự cao cấp tiếp giáp trực tiếp với mặt nước, hình thức kiến trúc hiện đại, hoà nhập với thiên nhiên

- Khu vực phụ trợ và mặt nước lớn: là khu vực bố trí các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ toàn bộ khu đô thị, với các công trình công cộng, bãi đỗ xe bố trí trên trục đường kết nối chính vào đảo mặt trắng, các khối công trình hạ tầng len lỏi trong khi cây xanh, tăng tính mỹ quan đô thị

b) Thiết kế đô thị:

Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính, tổ chức các công trình cao tầng, công trình dịch vụ thương mại tạo điểm nhấn; khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

Khu nhà ở 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:

* Giao thông đối ngoại, đường liên khu vực:

- Mặt cắt (1-1) rộng 50m; trong đó: Lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; dải phân cách giữa 9m; hè đường 2 bên $2 \times 10\text{m} = 20\text{m}$;

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

* Đường khu vực, nội bộ:

- Mặt cắt (3-3) rộng 26m, trong đó lòng đường 14m; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Mặt cắt (4-4) rộng 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Mặt cắt (5-5) rộng 30m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5m = 15m$; dải phân cách giữa 3m; hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Mặt cắt (6-6) rộng 23m; trong đó lòng đường 11m; hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Mặt cắt (7-7) rộng 20m; trong đó lòng đường 8m; hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Cầu kết nối đảo mặt trắng với các tuyến xung quanh có bề rộng 16m; trong đó lòng 11m; hè 2 bên $2 \times 2,5m = 5m$.

b) San nền: Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có, các khu vực dự án và khu vực đang triển khai xây dựng) và cao độ nền khống chế theo điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Vôl đã phê duyệt; cao độ san nền thấp nhất là +6.50(m), cao nhất là +8.00(m).

c) Thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy.

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa của khu vực thoát ra các tuyến cống chủ đạo vào khu vực hồ, sau đó theo suối Cầu Ván thoát về sông Lục Nam;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D1500; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,5m$ đối với cống trên vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7m$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu $i = 1/D$; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa $\leq 30m$.

* Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng rạm xử lý với công suất khoảng $1.400m^3/ngđ$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,5m$ đối với cống vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7m$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng $2.160m^3/ngđ$;

- Nguồn cấp cho khu quy hoạch lấy từ Nhà máy nước liên xã Yên Mỹ - thị trấn Vôi công suất giai đoạn 1: 4.000 m³/ngđ (giữ nguyên công suất hiện có), giai đoạn 2 nâng công suất từ 4.000 m³/ngđ lên 6.000 m³/ngđ;

- Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 – D110, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,7m và đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 0,9m đặt trong ống thép lồng bảo vệ;

e) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện: 7.790 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện chính cấp điện cho khu vực lập quy hoạch từ trạm 110KV Đồi Cốc (110/35/22KV–2x63MVA) cấp điện cho thị trấn Vôi qua các lộ trung thế;

- Trạm biến áp 35/0,4kV: Xây dựng mới 5 trạm biến áp công suất từ 630kVA – 1500kVA cấp điện cho khu vực;

- Hệ thống cấp điện trung thế: Xây dựng cấp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22(35)/0,4kV;

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, đi dưới vỉa hè đường trong khu vực hoặc phía sau lô đất.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính sử dụng ống u.PVC D110, đường nhánh gồm sử dụng ống u.PVC D61 đi ngầm qua đường phía trước vỉa hè của các lô đất và HTKT sau dãy nhà.

- Bố trí 2 vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè phố, nơi cộng cộng; đối với các thải tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí khu đất cây xanh, bãi đỗ xe của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện xử lý theo quy định.

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 định quản lý Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

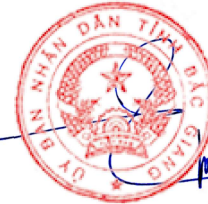
Điều 2. UBND huyện Lạng Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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 Lạng Giang 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