

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11,  
thị trấn Đồi Ngô, 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 881-TB/TU ngày 22/02/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 114/BC-SXD ngày 03/3/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình 56/TTr-UBND ngày 02/3/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, thị trấn Đồi Ngô, 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 thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp thôn Hà Phú, xã Tam Dị;
- Phía Nam: Giáp QL31;
- Phía Đông: Giáp đường bê tông hiện trạng Già Khê;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp tổ dân phố Đồi Mới và khu dân cư phố Đồi Ngô, thị trấn Đồi Ngô.

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 39,25 ha, dân số khoảng 3.900 người.

### 2. Tính chất.

Là khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm cải thiện và nâng cao điều kiện sống cho người dân trong khu vực.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>88.254</b>	<b>22,5</b>
1.1	Đất ở liền kề	60.789	15,5
1.2	Đất ở biệt thự	14.185	3,6
1.3	Đất cao tầng	13.279	3,4
<b>2</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>	<b>9.870</b>	<b>2,5</b>
<b>3</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>14.969</b>	<b>3,8</b>
3.1	Đất văn hóa	2.977	0,8
3.2	Đất trường học	5.619	1,4
3.3	Đất thương mại dịch vụ	6.373	1,6
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>102.085</b>	<b>26,0</b>
<b>5</b>	<b>Đường giao thông+ HTKT</b>	<b>177.365</b>	<b>45,2</b>
5.1	Đất bãi đỗ xe	8.248	2,1
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	992	0,3
5.3	Đất giao thông+HTKT khác	168.125	42,8
	<b>Tổng cộng</b>	<b>392.543</b>	<b>100,00</b>

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

- Trục không gian cảnh quan:

+ Các trục không gian chính là trục vuông góc với đường QL31( trục Bắc Nam) - kết nối QL31 với đường vành đai thị trấn được quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung và trục song song với đường QL31( trục Đông Tây).

+ Các đường giao thông còn lại kết nối trục giao thông chính với đường QL31 tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh cho toàn khu vực.

+ Trục Bắc Nam phân đồ án thành 2 khu vực kiến trúc cảnh quan Đông và Tây, 2 vùng Đông Tây được kết nối bằng đại lộ Đông Tây.

- Khu lõi không gian mở và công trình công cộng: Lõi không gian mở của đồ án là 2 vùng khuôn viên cây xanh- mặt nước Đông và Tây của trục đường Bắc Nam. Đây được coi là 2 lá phổi của khu đô thị. Với vị trí được tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, khu vực khuôn viên cây xanh - mặt nước kết hợp với công trình công cộng tạo lên tiện ích chung của toàn khu, đảm bảo phục vụ các nhu cầu hoạt động công cộng cho cư dân, (mua sắm, vui chơi, thể dục - thể thao, nghỉ ngơi - thư giãn, lễ hội, chào mừng...). Mục tiêu của thiết kế là đẩy mạnh đô thị hóa của, xây dựng các khu chức năng công cộng, công viên, cây xanh, khu thể thao để thu hút và tạo ra điểm nhấn cho đồ án.

+ Không gian vùng phía Tây được định hình bằng dải cây xanh- mặt nước chãi dài từ Bắc xuống Nam nằm ở phía Tây đồ án tạo lên dải không gian mở phục vụ dân cư tại các nhà liền kề, chung cư cao tầng đồng thời tạo cảnh quan cho các công trình công cộng (trường học, thương mại dịch vụ) thuộc phía Tây trục Bắc Nam của đồ án.

+ Không gian vùng phía Đông được định hình bằng khuôn viên cây xanh hồ nước tập trung tại phía Đông khu đất tạo vùng không gian mở phục vụ dân cư nhà liền kề, biệt thự phía Đông trục Bắc Nam của đồ án.

Bố cục không gian cần có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc. Cung cấp chính xác, tiện nghi, hệ thống không gian mở cho người dân và người làm việc trong khu đô thị. Khi triển khai thực hiện dự án sẽ tiến hành đầu tư hạng mục hạ tầng theo từng phân khu, chia giai đoạn đầu tư theo từng khu chức năng để đảm bảo tiến độ triển khai, thi công nhanh, gọn, quy củ theo từng phạm vi nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ, tính kết nối chung của dự án.

- Các khu chức năng cơ bản trong đồ án:

+ Khu đất ở: Bao gồm khu ở nhà liền kề, khu biệt thự và nhà ở cao tầng: Khu nhà ở cao tầng được bố trí phía Tây Nam khu đất gần tuyến đường lớn kết nối ra QL31, thuận tiện cho giao thông, khu biệt thự được bố trí phía Đông Bắc khu đất tận dụng cảnh quan cây xanh hồ nước phía Đông đồ án.

+ Tận dụng Khu trung tâm thương mại - dịch vụ nằm tại đầu vào khu đất (theo quy hoạch chung), kết hợp với dãy nhà phố thương mại sẽ tạo nên một trung tâm thương mại dọc theo trục Bắc Nam. Bên cạnh đó có bố trí điểm trung tâm thương mại cuối tuyến Đông Tây (về phía Tây) tạo điểm nhấn, kết thúc trục Đông Tây đồng thời tạo sức hút riêng cho khu đô thị.

+ Khu công cộng: Trường học, nhà văn hóa, cây xanh, bãi xe,....

+ Hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Gồm hệ thống giao thông nội bộ và đầu mối hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp điện, cấp nước, khu xử lý nước thải.

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

### a) Giao thông:

#### - Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (A-A) QL31 rộng 30,0m; trong đó lòng đường QL31 là 15,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (1-1) rộng 30,0m; trong đó lòng đường QL31 là 18,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Mặt cắt (2-2) rộng 27,0m; trong đó lòng đường là 15,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

#### - Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 24,0m; trong đó lòng đường rộng 12,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (4-4) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; 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 rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt (5a-5a), (5b-5b) rộng 17,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $6,0 + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

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 nền thấp nhất là +7.70m, cao độ cao nhất là +8.38m.

### 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:

- Hướng thoát nước lưu vực 1: Nước mưa được thoát theo hướng từ Đông sang phía Tây, từ Bắc xuống Nam qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường sau đó được đổ về tuyến mương hở ở Phía Tây khu đất thoát ngầm qua QL31 về sông Lục Nam.

- Hướng thoát nước lưu vực 2: Nước mưa được thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam, thu nước chủ yếu vào hồ điều hòa của khu lập quy hoạch qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường thu gom thoát về sông mới phía Đông khu vực và ra sông Lục Nam.

- 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 thoát nước thải:

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống rãnh cống D300 kết hợp

với hồ thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hồ 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 cạnh khu đất nhà ở cao tầng phía Tây Nam khu quy hoạch.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D160 hiện trạng, tuyến đường ống nằm dọc trên tuyến đường QL31.

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D110 và nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63, D75 được lắp đặt phía sau nhà đối với bề rộng hạ tầng sau nhà 4m, và đi trước nhà trên vỉa hè với bề rộng hạ tầng sau nhà 2m và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý. Lắp lắp đặt van xả khí, xả cặn trên mạng lưới để đảm bảo chân không cho đường ống và xả cặn mỗi khi sục rửa đường ống.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D75-D63.

- Đường ống đặt dưới vỉa hè sâu khoảng 0,5 m, qua đường khoảng 0,7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho cho đồ án quy hoạch được đấu nối từ hệ thống điện Quốc gia từ đường dây điện trên không 35kV 371-E7.14 sau trạm biến áp 110kV Lục Nam, trạm có công suất  $S=2 \times 40 \text{MVA}$ . Trong khu vực dự án sẽ bố trí các trạm biến áp tại các khu vực cây xanh để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện.

- Lưới điện trung thế 35kV;

- Hoàn trả:

+ Hạ ngầm toàn bộ tuyến đường dây điện trên không 35kV 371- E7.14 đang chạy ngang qua khu vực quy hoạch đồ án theo hướng tây - đông bằng loại cáp điện Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W  $3 \times 185 \text{mm}^2$ . Thu hồi toàn bộ tuyến đường dây điện 35kV nói trên (thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện).

+ Hạ ngầm nguồn điện 35kV cấp điện cho 02 trạm biến áp treo hiện trạng từ ngăn cầu dao máy cắt dự phòng của TBA1.

- Lắp mới:

+ Xây dựng tuyến đường dây điện ngầm 35kV từ cột điểm đấu mới cấp nguồn cho toàn bộ đồ án của lộ đường dây 35kV 371-E7.14 về đến 07 trạm biến áp được quy hoạch và 02 trạm biến áp treo hiện trạng (thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện).

+ Hệ thống tuyến cáp điện 35kV cấp cho các máy biến áp của khu vực đồ án sẽ được đi ngầm trong rãnh cáp kỹ thuật, thông số kỹ thuật của cáp điện như sau: Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W ( $3 \times 95$  hoặc  $3 \times 150$ ) $\text{mm}^2$ -40,5kV.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp cấp điện cho khu nhà ở liền kề, khu biệt thự... sử dụng trạm biến áp kiểu Kiosk (hoặc compact) với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực; Máy biến áp sử dụng loại 35(22)/0,4±2×2,5%kV (điều chỉnh không tải)

- Lưới điện hạ thế:

+ Hiện trạng:

Hạ ngầm các lộ đường dây cáp điện treo vắn xoắn ABC hạ thế 0,4kV sau 02 trạm biến áp hiện trạng bằng loại cáp điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có tiết diện tương đương với loại cáp điện treo sẽ thu hồi. Thu hồi các lộ cáp điện treo nói trên.

Thu hồi 01 tuyến đường dây điện trên không 0,4kV từ Quốc lộ 31 cấp điện cho đất nông nghiệp chạy ngang qua đồ án theo hướng bắc - nam. Cấp điện cho phụ tải này từ nguồn điện gần nhất theo nhu cầu.

+ Lắp mới:

Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (35 ÷ 240)mm<sup>2</sup> tùy theo nhu cầu của phụ tải được tính toán.

Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía sau nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô cấp điện 12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu dự án được quy hoạch, đường dây cáp điện chiếu sáng đi ngầm, các cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao 10 hoặc 12m. Tùy theo chiều rộng mặt cắt đường. Dây dẫn dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x16+1x10 cấp cho các đèn chiếu sáng và cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x35+1x25 cấp tới tủ điều khiển chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc:

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp thông tin được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, trên vỉa hè và lòng đường quy hoạch trong khu vực.

- Hệ thống ống (cống cáp): Đường trục chính sử dụng 4 ống u.PVC D110 hoặc gân xoắn HDPE D160/125, đường nhánh sử dụng 2 ống u.PVC D61 đi ngầm trong hào kỹ thuật ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m phía trước vỉa hè.

- Bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 01 đơn hoặc 02 đơn. Hệ thống bể cáp bằng gạch xây nắp dầy bê tông. Vị trí lắp đặt trên các tuyến cống cáp chính, khoảng cách giữa hai bể cáp nhỏ hơn 100m.

- Ganivo kéo cáp: Bằng bê tông cốt thép đúc sẵn hoặc gạch xây, phía trên lắp bộ khung nắp ganivo chuyên dụng. Vị trí lắp đặt ở giữa danh giới phía trước hoặc phía sau hai lô đất ở liền kề.

- Tủ cáp thông tin: Đặt tại đầu các tuyến trục nhánh phục vụ kéo cáp vào các phân lô.

- Trạm BTS: Bố trí vị trí định hướng lắp đặt 02 trạm BTS ở khu vực trung tâm đô án là khu khuôn viên cây xanh đảm bảo cảnh quan và thân thiện với môi trường.

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 của thị trấn.

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 xây dựng Khu đô thị số 11, thị trấn Đồi Ngô, 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**