

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 5
Xã Lan Mẫu, 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 946-TB/TU ngày 16/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 37/BC-SXD ngày 19/01/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 18/01/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 5 Xã Lan Mẫu, 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 xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Thôn Chính Hạ, xã Lan Mẫu;
- Phía Nam: Đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Khu dân cư, nghĩa trang hiện hữu;

b) *Quy mô đồ án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 21,18 ha, dân số khoảng 2.852 người.

2. Tính chất.

Là khu dân cư mới và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

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 %
A	Đất dân dụng	185.672,75	87,70
1	Đất ở	55.144,34	26,05
1.1	Đất nhà ở liền kề	25.917,81	12,24
1.2	Đất nhà ở liền kề kết hợp thương mại	11.873,75	5,61
1.3	Đất nhà ở biệt thự	7.729,68	3,65
1.4	Đất hỗn hợp cao tầng có ở	9.623,10	4,55
1.5	Đất ở hiện trạng	805,29	0,38
2	Đất công cộng đơn vị ở	13.887,45	6,56
2.1	Đất công trình công cộng	4.404,86	2,08
2.2	Đất công trình giáo dục	9.482,59	4,48
3	Đất cây xanh đơn vị ở	20.508,08	9,69
3.1	Đất cây xanh	14.441,42	6,82
3.2	Đất mặt nước	6.066,66	2,87
4	Đất giao thông	92.243,48	43,57
5	Bãi đỗ xe	3.084,11	1,46
B	Đất ngoài đơn vị ở	26.051,62	12,30
1	Đất thương mại dịch vụ	12.740,84	6,02
2	Đất trung tâm TDTT	4.030,00	1,90
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.280,78	4,38
Tổng cộng		211.724,37	100,0

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

- Đối với khu vực hiện hữu:

+ Đường huyện ĐH76: Tiến hành nâng cấp mở rộng tuyến đường trở thành trục chính kết hợp đối ngoại của dự án với lộ giới 36m.

+ Các tuyến đường liên xã khu vực phía Bắc và phía Nam (Đ3 và Đ5) dự án: Tiến hành mở rộng các tuyến đường về phía dự án lên mặt cắt ngang 20m, trở thành các tuyến đường đối ngoại dự án.

+ Khu vực dân cư hiện có: Giữ nguyên toàn bộ khu vực dân cư hiện có.

- Đối với khu vực xây mới:

+ Hệ thống giao thông: Bố trí hệ thống giao thông nội khu kết nối hài hòa với các tuyến đường đối ngoại với các trục dọc và trục ngang.

+ Xây dựng công viên trung tâm kết hợp hồ nước lớn tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn bộ dự án, hướng tới xây dựng một đô thị xanh, sinh thái, mang lại các tiện ích cuộc sống cho người dân.

+ Hệ thống biệt thự được bố trí với tầm nhìn ra công viên trung tâm cũng như kết hợp các dải cây xanh xuyên suốt toàn dự án.

+ Các công trình nhà ở liền kề, liền kề kết hợp thương mại dịch vụ bố trí theo các trục dọc và trục ngang của các tuyến đường xây mới và dọc theo trục đường huyện ĐH76, với công trình điểm nhấn là công trình thương mại dịch vụ tập trung ở phía Bắc dự án.

+ Hệ thống các công trình thương mại dịch vụ được phân bố đều trên toàn bộ dự án tại các trục đường chính và các tuyến đường đối ngoại phục vụ nhu cầu mua sắm, giao dịch và các hoạt động khác.

+ Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Trường mầm non, trường tiểu học, nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân dự án và các khu vực phụ cận.

+ Hệ thống các bãi đỗ xe bố trí đảm bảo nhu cầu của người dân và các hoạt động khác.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải ở khu vực phía Tây Nam của dự án, trạm xử lý được xây dựng hệ thống bê ngầm, chỉ xây dựng các công trình hành chính nổi để đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh dự án, toàn bộ nước thải của dự án được thu gom bằng hệ thống cống tròn đưa về trạm xử lý, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn của bộ Tài Nguyên Môi Trường sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) ĐH 76 rộng 34,0m; trong đó lòng đường là 2x10,0 m; hè đường 2 bên rộng 2x6m=12,0 m; dải phân cách 3m.

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 22,5 m; trong đó mặt đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6,0m=12,0m.

+ Mặt cắt (3-3) rộng 21,0 m; trong đó mặt đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt (4-4) rộng 20,0 m; trong đó mặt đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt (4-4) rộng 20,0 m; trong đó mặt đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

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 = +5,80m, Cao độ san nền cao nhất = +7,52 m.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Lưu vực thoát nước mưa: Hướng thoát nước mưa chính từ Đông sang Tây. Nước mưa dọc đường và thoát từ trong lô đất ra được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước D400, D600, D800, D1000, D1250 sau đó thoát ra tuyến cống hộp hoàn trả (BXH=1500X1500mm) hệ thống ao, hồ phía Tây dự án.

- Kết cấu mạng lưới thoát nước mưa: sử dụng cống tròn BTCT D400, D600, D800, D1000, D1250, cống hộp hoàn trả BXH=1500x1500.

* Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 480 m³/ngđ, dự kiến xây ngầm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước theo quy hoạch nông thôn mới của xã điểm đầu nối nằm trên đường huyện 76 ở phía Tây Nam của khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp mạng vòng với mạng cụt (mạng lưới vòng sử dụng cho các tuyến ống phân phối, mạng lưới cụt áp dụng cho các tuyến dịch vụ); Đường ống có đường kính từ $\Phi 110 - \Phi 50$ dùng ống nhựa HDPE.

- Bố trí họng cứu hỏa tại các đường ống có đường kính D120mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa >150m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực từ trạm 110kV Lục Nam trực tiếp qua lộ 373 E7.14. Điểm đầu nối cấp điện vào dự án đề xuất đầu từ đường điện trung thế 35KV phía Nam dự án dọc theo trục đường ĐH76 .

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 8 trạm biến áp mới hạ thế 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch. Tổng công suất các trạm 6130 kVA.

- Hệ thống cấp điện trung thế:

+ Xây dựng cáp điện 22kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV. Dây dẫn trung thế dùng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x240mm² đối với trục chính và CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3x95mm² với trục nhánh.

+ Tuyến 35kV đoạn đi qua dự án hiện có nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị sẽ hoàn trả hạ ngầm cải tạo hướng tuyến.

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Từ trạm biến áp 22/0,4kV các tuyến cáp hạ thế 0,4kV đi ngầm đến tủ điện tổng để cấp điện cho các công trình và chiếu sáng.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

f) Thông tin liên lạc:

- Theo quy hoạch buru chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu đầu nối từ tuyến cáp quang hiện có. Điểm đầu nối ở phía Nam dự án.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm luôn trong ống chôn dưới đất cấp thông tin tới các công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Tủ cáp thông tin liên lạc bố trí ở đầu hồi giữa 2 dãy nhà hoặc đầu hồi dãy nhà (trường hợp không bố trí được ở đầu hồi thì bố trí tủ phía sau 2 dãy nhà).

- Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bê để phát triển dịch vụ.

- Bố trí các trạm BTS tại nơi công cộng, khoảng cách đặt trạm đảm bảo từ 200-300m/ trạm và đảm bảo thân thiện với môi trường.

g) Chất thải rắn (CTR):

- Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn tại những vị trí có giao thông thuận tiện cho vận chuyển.

- Quy hoạch mạng lưới các điểm trung chuyển chất thải rắn cho đô thị, kết hợp thu hồi rác tái chế, hạn chế lượng rác phải xử lý.

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 dân cư số 5 Xã Lan Mẫu, 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.

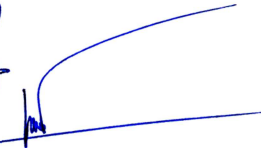
Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

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