

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Chu Điện,
xã Chu Điện, 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 947-TB/TU ngày 16/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 178/BC-SXD ngày 29/3/2022; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 25/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Chu Điện, xã Chu Điện, huyện Lục Nam (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 thuộc địa giới hành chính của xã Chu Điện, huyện Lục Nam; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp QL31;
- Phía Nam: Giáp ngòi Mẫu Sơn và xã Khám Lạng;
- Phía Đông: Giáp thị trấn Đồi Ngô;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp xã Chu Điện.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 123ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 13.200 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân thị trấn Đồi Ngô, xã Chu Điện và khu vực lân cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	923.184,38	75,04
1	Đất ở	250.807,38	20,39
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	18.234,71	
	<i>Đất ở liền kề</i>	167.424,57	
	<i>Đất ở biệt thự</i>	16.914,43	
	<i>Đất ở cao tầng</i>	48.233,67	
2	Đất công cộng	51.350,92	4,17
	<i>Đất trường mầm non</i>	8.238,54	
	<i>Đất trường tiểu học, THCS</i>	19.015,84	
	<i>Đất nhà văn hóa, công cộng khác</i>	24.096,54	
3	Đất thương mại dịch vụ	48.541,38	3,95
4	Đất cây xanh	48.959,65	3,98
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	69.451,49	5,65
	<i>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	3.026,23	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	35.902,18	
	<i>Đất đầu mối hạ tầng sau nhà</i>	30.523,08	
6	Đất giao thông	454.073,56	36,91
II	Đất ngoài đơn vị ở	307.010,35	24,96
1	Đất giáo dục (trường THPT)	12.582,37	1,02
2	Đất hỗn hợp	65.267,57	5,31

3	Đất cây xanh đô thị	160.620,67	13,06
4	Đất cây xanh cách ly	2.875,55	0,23
5	Đất mặt nước	65.664,19	5,34
	Tổng cộng	1.230.194,73	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của thị trấn Đồi Ngô đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch hệ thống trục giao thông chính trong khu đô thị dạng ô bàn cờ, quy hoạch theo hướng Bắc Nam, Đông Tây kết nối với QL31; trung tâm thị trấn Đồi Ngô và QL37 thông qua QL31. Tại khu vực trung tâm và khu vực phía Nam khu đô thị quy hoạch khu cây xanh trung tâm kết hợp với hệ thống tiêu thoát nước, là không gian mở, điểm nhấn khu đô thị, đóng vai trò là lá phổi xanh của khu đô thị;

Quy hoạch trục cảnh quan kết nối với QL31, kết thúc trục cảnh quan là cây xanh mặt nước, là khu vực vui chơi giải trí cho người dân; dọc 02 bên đường quy hoạch đất ở kết hợp kinh doanh, tạo thành tuyến phố sầm uất;

Giáp QL31 quy hoạch 02 khu đất công trình hỗn hợp cao tầng, tạo điểm nhấn trên hướng nhìn QL31; công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ở cao tầng quy hoạch phía Đông khu đô thị; công trình trường học, nhà văn hóa, quy hoạch nằm giữa các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ; cây xanh và bãi đỗ xe nhóm nhà ở được quy hoạch khu vực lõi, đảm bảo hướng tiếp cận và phục vụ người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở biệt thự quy hoạch giáp đất cây xanh, mặt nước, tạo không gian yên tĩnh; nhà ở chia lô được quy hoạch rải đều khu đô thị.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và Đông Tây; các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

Khu vực cây xanh mặt nước tại khu vực trung tâm và khu vực phía Nam của khu đô thị, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình hỗn hợp nằm trên QL31, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ở cao tầng nằm ở phía Đông, phía Nam, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

Khu nhà ở chia lô, biệt thự được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: QL31

Mặt cắt (7-7) rộng từ 28,5 - 30m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, vỉa hè 2 bên $7,5\text{m} + (6 - 7,5\text{m}) = 13,5\text{m} - 15\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) rộng 40,5m, trong đó lòng đường chính $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, lòng đường gom phía khu đô thị rộng 8m, vỉa hè $7,5 + 6\text{m} = 13,5\text{m}$; dải phân cách giữa đường chính với đường gom rộng 4m.

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (1-1) rộng 40m, trong đó lòng đường chính rộng 12m, đường phụ 2 bên $2 \times 7\text{m} = 14$, dải phân cách giữa đường chính với đường phụ rộng $2 \times 1 = 2\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

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

Mặt cắt (3-3) rộng 32m, trong đó lòng đường $2 \times 8,5\text{m} = 17\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (5-5) rộng 38m, trong đó lòng đường chính rộng 12m, đường phụ 2 bên $2 \times 7\text{m} = 14$, dải phân cách giữa đường chính với đường phụ rộng $2 \times 1 = 2\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$;

Mặt cắt (6-6) rộng 46m, trong đó lòng đường $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 10m, vỉa hè 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

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

Mặt cắt (9-9) rộng 19m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (10-10) rộng 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

- Đường hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

Mặt cắt (11-11) là 13m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$;

Mặt cắt (12-12) là 7m, trong đó lòng đường 6m, lề đường 2 bên $2 \times 0,5\text{m} = 1\text{m}$.

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 +5,24m, cao độ cao nhất là +7,00m.

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, hệ thống thoát nước được chia thành 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Tây ngòi Mầu Sơn, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo hướng từ Tây sang Đông;

Lưu vực 2: Khu vực phía Đông ngòi Mầu Sơn, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo hướng từ Đông sang Tây;

Nước mưa toàn khu vực được thoát ngòi Mầu Sơn và thoát ra sông Lục Nam; hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D2000; cống hộp B2000 và B2800;

Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

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

- Hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được chia thành 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Tây ngòi Mầu Sơn.

Lưu vực 2: Khu vực phía Đông ngòi Mầu Sơn.

Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống đường kính từ D300 ÷ D400, nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung phía Nam dự án có công suất dự kiến khoảng 2.800m³/ng.đ

d) Cấp nước: Dự kiến được lấy từ Hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của thị trấn Đồi Ngô. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D63 - D160 dùng ống nhựa HDPE, 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: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Lục Nam;

Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 42.000 kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 35(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.

f) Chất thải rắn (CTR):

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

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và

chất thải rắn hữu cơ 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 xử lý nước thải.

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 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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Chu Điện, xã Chu Điện, 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