

Số: 317 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 31 tháng 03 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Thành,
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 913-TB/TU ngày 01/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 147/BC-SXD ngày 17/3/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 15/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Thành, 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 nằm ở phía Tây Nam, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư tổ dân phố Phú Độ, thị trấn Vôi;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch vành đai TP. Bắc Giang;
- Phía Tây: Giáp nông nghiệp và khu dân cư tổ dân phố Phú Độ, thị trấn Vôi;
- Phía Đông: Giáp tuyến đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn, Quốc lộ 1A và khu dân cư tổ dân phố Tân Thành, thị trấn Vôi.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 38,65ha, dân số khoảng 3.500 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới gắn với các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	LK,BT,CT	87.646,11	22,67
1.1	Đất ở biệt thự	BT	4.969,97	1,29
1.2	Đất ở liền kề	LK	67.140,99	17,37
1.3	Đất ở hỗn hợp cao tầng (chiếm 17,72 đất ở)	CT	15.535,15	4,02
2	Đất công cộng	VH,TH,TM	23.773,47	6,15
2.1	Đất văn hóa	VH	1.501,96	0,39
2.2	Đất trường học	TH	11.552,61	2,99
2.3	Đất dịch vụ thương mại	TM	10.718,90	2,77
3	Đất cây xanh	CX,CX- TT,CX-CL	67.661,14	17,50
3.1	Đất cây xanh	CX	52.008,84	13,46
3.2	Đất cây xanh - thể thao	CX-TT	13.736,57	3,55
3.3	Đất cây xanh - cách ly	CX-CL	1.915,73	0,50
4	Đất hạ tầng		207.453,94	53,67
4.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	P	9.877,10	2,56
4.2	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)	KT	1.380,42	0,36
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		11.610,85	3,00
4.4	Đất giao thông		184.585,57	47,75
Tổng cộng:			386.534,66	100,00

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị theo hướng hiện đại, đề cao việc kiến tạo không gian đô thị gắn với không gian mở. Tạo dựng trục không gian đô thị, trục kiến trúc cảnh quan gắn với không gian đô thị và các tiểu khu nhà ở. Quy hoạch trục chính đô thị theo hướng Bắc Nam, tổ chức cảnh quan gắn với hệ thống thoát nước kênh hở để giảm chi phí đầu tư xây dựng. Phát triển không gian công cộng, thương mại, nhà ở hai bên tuyến trục chính;

- Quy hoạch hệ thống các không gian xanh tạo thành các tiểu khu gắn với các khu vực nhà ở, hệ thống công trình công cộng. Quy hoạch mở rộng các tuyến đường khu vực dân cư hiện hữu, bổ sung tiện ích đô thị còn thiếu và yếu như bãi đỗ xe, trường học, để sử dụng chung cho đề án quy hoạch mới và dân cư hiện trạng;

- Khu vực giáp với đường sắt quy hoạch các chức năng phù hợp như cây xanh, bãi đỗ xe, dịch vụ thương mại, nhà ở cao tầng để hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn của việc chạy tàu thường xuyên. Khu vực nhà ở được quy hoạch ở khoảng cách đảm bảo hạn chế tối đa tiếng ồn và ô nhiễm khói bụi từ hệ thống giao thông khu vực phía Đông của đề án;

- Quy hoạch từng nhóm nhà ở chia lô nhằm tạo được các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Giữa các nhóm nhà phải tổ chức vườn hoa khu vui chơi giải trí, sân luyện tập thể thao;

- Công trình công cộng phải xây dựng để tạo sự bề thế, hoành tráng nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng chỉ từ 30÷40%; dành nhiều không gian trống còn lại để tổ chức quảng trường, đường nội bộ, bãi đỗ xe, trồng cây xanh vườn hoa. Hình thức kiến trúc phải đẹp và hiện đại, nổi bật về màu sắc để tạo điểm nhấn cho cảnh quan đô thị;

- Khu vực xây dựng công trình dịch vụ thương mại phải có hình thức kiến trúc ấn tượng, mang tính thẩm mỹ cao; tại khoảng lùi của công trình cần tổ chức các vườn hoa, quảng trường, đài phun nước vừa để thông thoáng tầm nhìn vừa tạo cảnh quan, giảm tiếng ồn, bụi của các phương tiện giao thông trên đường phố;

- Khu đất xây dựng nhà ở hỗn hợp cao tầng nằm ở phía Đông Bắc của đề án, có mặt tiền nhìn ra Quốc lộ 1A. Công trình dịch vụ thương mại được bố trí tại vị trí đặc địa, tiếp giáp trực tiếp với đường gom của đường vành đai V;

- Tổng thể đề án được phân định tương đối mạch lạc các vùng không gian đóng mở, đồng bộ về hạ tầng và có kết nối hợp lý với các không gian định hướng của đề án quy hoạch chung của thị trấn Vôi.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 62,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng $2 \times 11,0 = 22,0\text{m}$; lòng đường gom 2 bên rộng $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 3,0m; dải phân cách làn xe (giữa đường gom và tuyến chính) rộng $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$. hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (2A-2A) rộng 41,5m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng 10,5m; lòng đường gom 2 bên rộng $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$; dải phân cách làn xe (giữa đường gom và tuyến chính) rộng $2 \times 1,5 = 3,0\text{m}$. hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (2-2) rộng 26,0m; trong đó lòng đường rộng 14,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$. Tại một số vị trí giáp đất cây xanh, hồ điều hòa, bề rộng vỉa hè rộng 3,0m (so với 6,0m) thông thường;

+ Mặt cắt (4-4) bề rộng nền đường là 20,0m; trong đó lòng 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 là +6,00m, cao độ cao nhất là +8,25m.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính là Nam - Bắc, Tây - Đông và Đông - Tây thoát vào hệ thống kênh hở ở trung tâm đô án và các hồ điều hòa ở phía Tây, Đông và phía Bắc, sau đó thoát ra công hộp hiện trạng rộng 4m, sâu 2m ở ranh giới phía Đông Bắc khu đô thị, sau đó thoát về sông Lục Nam, hệ thống thoát nước được chia thành 03 lưu vực:

+ Lưu vực I: Thuộc khu vực phía Tây của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hệ thống kênh hở nằm giữa trục giao thông chính.

+ Lưu vực II: Thuộc khu vực phía Đông của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hệ thống kênh hở nằm giữa trục giao thông chính.

+ Lưu vực III: Thuộc khu vực phía Bắc của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào hồ điều hòa ở phía Bắc sẽ xả ra tuyến cống hộp hiện trạng rộng 4m, sâu 2m ở phía Đông Bắc đi ngầm dưới đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn và Quốc lộ 1A, sau đó thoát về sông Lục Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D800-D2000; công hộp B600-B4000;

- 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 chính khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D400, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Bắc khu đô thị có công suất khoảng 700m³/ng.đ.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước thị trấn Vôi có công suất $Q(2035) = 6.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D63 – D140 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,9m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ;

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án là $1040 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

- Cấp nước chữa cháy:

+ Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D100. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã 3, ngã ... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 120m.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực dự án là trạm biến áp 110kV Đồi Cốc, công suất $2 \times 40 \text{ MVA}$.

- Quy hoạch mới các trạm biến áp với tổng công suất khoảng 8.130 kVA . Bán kính phục vụ các máy biến áp $\leq 300 \text{ m}$.

- Lưới điện trung thế:

+ Lưới điện trung thế cấp cho khu vực dự án sẽ được đi ngầm trên vỉa hè và luôn trong ống nhựa xoắn cấp đến các trạm biến áp;

+ Do lưới điện khu vực đang là cấp điện áp 35kV và có quy hoạch về lưới điện 22kV, nên toàn bộ máy biến áp đều sử dụng 02 cấp điện áp là 35(22)/0,4kV để thuận lợi cho việc chuyển đổi về cấp điện áp 22kV sau này theo quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế sau các TBA phải được thiết kế có liên kết mạch vòng với nhau, đảm bảo cấp điện hỗ trợ cho nhau khi cần thiết theo quy định của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

+ Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác có chiều cao tùy theo mặt cắt ngang đường. Hệ thống đường dây 0,4kV chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu đô thị.

f) Thông tin liên lạc:

- Quy hoạch các vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án;

- Xây dựng hệ thống công, bể cáp ngầm phục vụ các doanh nghiệp viễn thông, internet kéo cáp đến các hộ dân bao gồm xây dựng hệ thống trục chính, hệ thống trục nhánh, các bể cáp và các ganivo kéo cáp, bố trí vị trí lắp đặt tủ cáp để đảm bảo cho việc kéo cáp đến tận hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết được bố trí ở khu đất kỹ thuật nằm ở phía Bắc của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phú Thành, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

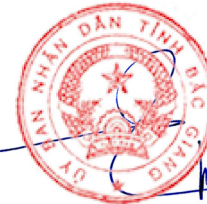
Điều 2. UBND huyện Lạng Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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