

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đại Phú
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 998-TB/TU ngày 04/4/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 314/BC-SXD ngày 25/5/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình số 135/TTr-UBND ngày 23/5/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đại Phú 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 lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang; ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu đô thị phía Đông thị trấn Vôi;
- Phía Nam: Giáp tổ dân phố Đại Phú 1 và ruộng canh tác;
- Phía Đông: Giáp ruộng canh tác;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng bóm Quốc lộ 1A.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 20,08ha, dân số khoảng 3.419 người.

2. Tính chất.

Là khu dân cư mới 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:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	49.751	24,78
1.1	Đất ở liền kề	40.532	20,19
1.2	Đất hỗn hợp - ở cao tầng	9.219	4,59
2	Đất công trình công cộng	15.502	7,72
2.1	Đất thương mại dịch vụ	2.593	1,29
2.2	Đất giáo dục	4.216	2,10
2.3	Đất nhà văn hóa	2.311	1,15
2.4	Đất công cộng khác	6.381	3,18
3	Đất cây xanh - mặt nước	29.559	14,72
3.1	Đất cây xanh đô thị	7.011	3,49
3.2	Đất cây xanh đơn vị ở	22.548	11,23
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	105.941	52,77
4.1	Đất bãi đỗ xe	9.157	4,56
4.2	Đất giao thông	90.841	45,25
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật giữa 2 dãy nhà	5.419	2,70
4.4	Đất hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải	318	0,16
4.5	Đất hạ tầng kỹ thuật xử lý rác	206	0,10
	Tổng	200.753	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 Vôi đã được phê duyệt, đường QL1A hiện trạng, 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:

- Phía Bắc của khu lập quy hoạch bố trí trường học mầm non và các dãy nhà liền kề;

- Khu vực phía Đông của đồ án bố trí khuôn viên cây xanh, là nơi điều hòa không khí cho toàn bộ khu dân cư của dự án, tạo điểm nhấn của toàn bộ dự án;

- Khu vực phía Tây và phía Nam của đồ án bố trí nhà ở cao tầng và các dịch vụ công cộng, có vị trí tiếp giáp với tuyến đường lớn là vị trí thuận lợi cho việc phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ;

- Xen kẽ trong khu dân cư là các công trình công cộng phục vụ sinh hoạt của người dân như nhà văn hóa, công viên cây xanh cấp đơn vị ở.

b) Thiết kế đô thị:

Các trục không gian, các công trình điểm nhấn và quy định về chiều cao, khoảng lùi góp phần tạo ra một khu vực đô thị có cảnh quan đẹp, đồng thời tạo ra các không gian kết nối giữa các khu vực cây xanh, mặt nước trung tâm với các khu cây xanh trong các đơn vị ở và trong các công trình;

Hình thái, vật liệu, màu sắc và chiếu sáng các công trình kiến trúc theo dạng hiện đại, kết hợp hài hòa với thiên nhiên; hệ thống cây xanh sân vườn trong khuôn viên công trình tạo ra tính thẩm mỹ cao góp phần nâng cao mỹ quan đô thị, giảm thiểu tiêu hao năng lượng và phát sinh khí thải nhà kính; ngoài việc giữ gìn môi trường khu vực còn đóng góp một phần vào công tác ứng phó biến đổi khí hậu;

Các công trình công cộng đô thị sử dụng công nghệ hiện đại với kiến trúc phù hợp và ưu tiên theo hướng bố trí ngầm cùng với việc sử dụng các nghệ thuật điêu khắc, hội họa, biểu diễn ánh sáng kết hợp âm nhạc ... vừa nâng cao đời sống tinh thần người dân trong vùng vừa góp phần cải thiện mỹ quan đô thị.

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

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

Mặt cắt (1-1) rộng 36,0m; trong đó lòng đường $2 \times 10,50\text{m} = 21,0\text{m}$; vỉa hè hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$, dải phân cách rộng 3,0m;

* Giao thông khu vực:

- Mặt cắt (2-2) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường 10,50m; vỉa hè hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; vỉa hè hai bên $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Mặt cắt (4-4) rộng 15,0m; trong đó: Lòng đường 9,0m; vỉa hè hai bên $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$;

- Mặt cắt (5-5) rộng 10,0m; trong đó: Lòng đường 7,0m; vỉa hè bên trái rộng 3,0m;

- Mặt cắt (6-6) rộng 8,0m; trong đó: Lòng đường 5,0m; vỉa hè bên trái rộng 3,0m.

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 Vôi đã phê duyệt; cao độ san nền thấp nhất là +7,7m, cao nhất là +8,0(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: Hướng thoát nước chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam đổ vào suối Cầu Ván;

- Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D1.800, công hộp BTCT kích thước 3B3000; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu $i = 1/D$, công hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau $\leq 30\text{m}$.

- Hoàn trả tuyến mương tưới hiện trạng phía Bắc bằng tuyến mương B1.000; đoạn tuyến kênh tiêu suối Cầu Ván.

* Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng $480\text{m}^3/\text{ngày}$ 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;

Công thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, giáp khu dân cư hiện trạng và hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở liền kề; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với công $i \geq 1/D$, 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 $700\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm;

- Nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu được lấy từ hệ thống cấp nước thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cắt xương cá, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp; đường ống được đặt dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau các dãy nhà chia lô; độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,5m, độ sâu tối thiểu ống cấp nước phân phối là 0,7m, ống qua đường đặt trong ống lồng thép độ sâu tối thiểu 0,7m.

e) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện: 5161,5 kVA.

- Nguồn điện: Từ trạm 110/35/22KV Đồi Cốc (công suất 2x40MVA), thông qua lộ trung thế 35kV – 375/E7.1;

- Xây dựng mới 8 trạm biến áp kiot có công suất phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ có công suất từ 400÷2x2.000kVA.

- 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:

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cấp thông tin liên lạc đi ngầm trên vỉa hè của các lô đất và HTKT sau dãy nhà; sử dụng ống nhựa chịu lực D110 đặt chõu luồn cáp thông tin đối với tuyến trục chính, với tuyến cáp thông tin trục nhánh dùng ống nhựa chịu lực D110 đặt chõu luồn cáp; cáp thông tin từ gavin vào nhà sẽ dùng ống nhựa chịu lực HDPE D40/30;

- Trạm BTS: Xây dựng mới 01 trạm BTS đặt tại khu công viên.

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 hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đại Phú thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

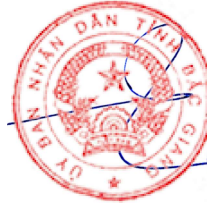
Điều 2. UBND huyện Lạng Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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