

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 517/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 19 tháng 05 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị và  
Trung tâm hành chính tại thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn (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;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng Vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*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 1513-TB/TU ngày 24/02/2023 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 107/TTr-SXD ngày 17/5/2023 kèm theo Báo cáo số 187/BC-SXD ngày 16/5/2023; UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 469/TTr-UBND ngày 05/5/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị và trung tâm hành chính tại thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu đất quy hoạch nằm ở phía Bắc QL31 (đường Thân Cảnh Phúc) thuộc tổ dân phố Trần Phú, thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp vườn cây và khu dân cư tổ dân phố Trần Phú, thị trấn Chũ;
- Phía Nam: Giáp QL31 (đường Thân Cảnh Phúc);
- Phía Đông: Giáp vườn cây và khu dân cư tổ dân phố Lê Duẩn, thị trấn Chũ;
- Phía Tây: Giáp ĐT 289 và khu dân cư tổ dân phố Trần Phú, thị trấn Chũ.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 18,6ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 650 người.

### 2. Tính chất.

Là khu hành chính huyện và quảng trường trung tâm đô thị Chũ, huyện Lục Ngạn gắn với không gian đô thị hiện hữu và khu vực phát triển thương mại dịch vụ.

### 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 cơ quan hành chính</b>	<b>23.503,7</b>	<b>12,65</b>
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>	<b>17.772,7</b>	<b>9,56</b>
2.1	Đất ở hiện trạng	6.443,8	3,47
2.2	Đất ở biệt thự	4.464,7	2,40
2.3	Đất ở liền kề	6.864,2	3,69
<b>3</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>37.848,5</b>	<b>20,36</b>
3.1	Đất hỗn hợp dịch vụ thương mại	7.065,1	3,80
3.2	Đất văn hóa	774,6	0,42
3.3	Đất trường học	29.090,8	15,65
3.4	Đất công cộng khác	918,0	0,49
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>39.214,7</b>	<b>21,10</b>
4.1	Cây xanh đô thị	15.240,1	8,20
4.2	Cây xanh đơn vị ở	8.923,9	4,80
4.3	Quảng trường	15.050,7	8,10

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng</b>	<b>67.520,8</b>	<b>36,33</b>
5.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	3.635,8	1,96
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	3.941,5	2,12
5.3	Đất giao thông	59.943,5	32,25
	<b>Tổng cộng</b>	<b>185.860,3</b>	<b>100</b>

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Chủ đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể kiến trúc cảnh quan các khu chức năng trung tâm hành chính hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất chủ yếu và trọng tâm của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Điều chỉnh mở rộng Quảng trường trung tâm thành không gian mở quan trọng của thị trấn Chủ. Tổ chức hệ thống giao thông xung quanh kết nối liên thông từ phía Đông đến khu vực với các chức năng khác của trung tâm hình chính, ĐT289;

+ Điều chỉnh mở rộng trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn theo hướng hiện đại, đơn giản để tạo không gian kết nối hài hòa và liên hoàn với quảng trường trung tâm; dãy nhà ở liền kề ở phía Tây khu trụ sở Huyện ủy và UBND huyện được quy hoạch giáp dãy nhà hiện trạng với mật độ xây dựng thấp góp phần chỉnh trang kiến trúc cảnh quan khu trung tâm hành chính của huyện Lục Ngạn;

+ Phía Tây Nam quy hoạch công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ cao tầng và các dãy nhà ở liền kề hình thành chuỗi thương mại dịch vụ đồng thời cũng là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại nút giao QL31 và ĐT.289;

+ Khu vực phía Đông quy hoạch khối hỗn hợp cao tầng và các dãy nhà ở liền kề tạo thành quần thể dịch vụ thương mại nhiều tiện ích;

+ Khu vực đường Trần Phú kết nối với QL31 được quy hoạch mở rộng, chỉnh trang đồng bộ kiến tạo kiến trúc, quảng trường, vườn hoa và hồ nước hài hòa, góp phần thiết lập hệ thống giao thông liên hoàn;

+ Quy hoạch chỉnh trang lại hệ thống cây xanh mặt nước phía Bắc đường Lê Duẩn, đồng thời bổ sung dãy nhà ở biệt thự phía sau làn 1 trục ĐT289 hình thành bộ mặt kiến trúc cảnh quan ven vườn hoa và hồ nước thêm sinh động. Bổ sung quỹ đất để xây dựng trụ sở liên cơ quan cao khoảng 10 tầng trên trục đường Lê Duẩn;

+ Đối với trường THPT số 1 Lục Ngạn được quy hoạch bổ sung khối nhà hiệu bộ, các khối nhà lớp học, các sân thể thao, chỉnh trang lại hiện trạng để góp phần tạo dựng quần thể kiến trúc cảnh quan khu vực trung thị trấn Chủ.

- Thiết kế đô thị:

+ Quy hoạch các công trình hành chính, công cộng, công trình thương mại dịch vụ 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 THPT, nhà văn hóa được xây dựng với 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;

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn ở trung tâm của đồ án, công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại ở cửa ngõ phía Tây Nam và phía Đông, công trình công cộng như nhà văn hóa, trường học ở phía Bắc đây là các công trình với kiến trúc hiện đại, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

+ Khu nhà ở chia lô 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:*

- Đường đối ngoại: Mặt cắt (2-2) QL31, ĐT289 rộng 30,0m; trong đó lòng đường rộng 15,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 7,5,0\text{m} = 15,0\text{m}$ .

- Đường trục chính đô thị: Mặt cắt (1-1) rộng 27,5m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 1,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường liên khu vực: Mặt cắt (3-3) rộng 27,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 8,5\text{m} = 17,0\text{m}$ .

#### - Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3'-3') rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

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

*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 +12,80m, cao độ cao nhất là +15,00m.

#### *c) Thoát nước:*

##### - Hệ thống thoát nước mưa:

+ 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 mưa được chia thành 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Gồm khu vực phía Bắc của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ cảnh quan ở phía Bắc của đồ án, sau đó thoát ra mương tiêu đất hiện trạng ở phía Bắc và cuối cùng ra sông Lục Nam;

Lưu vực 2: Gồm khu vực phía Nam của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ cảnh quan ở phía Đông Nam, sau đó thoát ra mương tiêu đất hiện trạng ở phía Bắc và cuối cùng ra sông Lục Nam.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1500, mương BTCT B600 và cống hộp BTCT B800-B1000; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ ;

+ Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau  $\leq 30m/hồ$ ;

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải chính khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D300, nước thải toàn bộ dự án sẽ được thu gom theo nguyên tắc tự chảy và đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại khu dân cư Trần Phú (giáp ranh ở phía Bắc); tổng lượng nước thải đưa về trạm xử lý khoảng 450m<sup>3</sup>/ngđ.

*d) Cấp nước:*

- Nguồn nước cấp từ nhà máy nước của thị trấn Chũ, có công suất hiện trạng khoảng 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ; tổng nhu cầu cấp nước khoảng 610m<sup>3</sup>/ngđ (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

- Mạng đường ống cấp nước kết hợp sinh hoạt và chữa cháy; đường ống cấp nước có đường kính ống chính D50-D140 dùng ống nhựa HDPE, đặt dưới vỉa hè và đường ống dịch vụ cấp đến từng lô đất;

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D100-D125. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các giao lộ để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 150m.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Lục Ngạn;

- Trạm biến áp: Quy hoạch mới 06 trạm biến áp với tổng dung lượng trạm khoảng 8.680 kVA; bán kính phục vụ các trạm biến áp  $\leq 300m$ ;

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV 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 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.

*g) Thông tin liên lạc:*

- Quy hoạch 02 vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị mới tại 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 cấp và các ganivo kéo cáp, bố trí vị trí lắp đặt tủ cấp để đảm bảo cho việc kéo cáp đến tận hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

*h) Chất thải rắn (CTR):*

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng chất thải rắn.

- CTR được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ, được thu gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong khe hạ tầng các hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định.

*i) 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.

*k) 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, đất hạ tầng giữa các dãy nhà.

**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: Trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn, thương mại dịch vụ, 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 và Trung tâm hành chính tại thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND huyện Lục Ngạn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, 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 Ngạn và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LD, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ô Pích**