

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam
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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 1728-TB/KL ngày 14/6/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 223/TTr-SXD ngày 22/9/2023 kèm theo Báo cáo số 436/BC-SXD ngày 22/9/2023; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình số 228/TTr-UBND ngày 14/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam 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, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Đại Phú 1;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch mới mở rộng và khu dân cư Đại Phú 2;
- Phía Đông: Giáp khu đô thị sinh thái thị trấn Vôi;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư Đại Phú 1,2.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 21,5ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.160 người.

2. Tính chất

Là khu đô thị mới gồm chức năng ở, thương mại - dịch vụ, có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	53.035	24,66
	Đất ở hiện trạng	15.287	7,11
	Đất ở mới	37.748	17,55
	- Đất ở liền kề	26.098	12,13
	- Đất ở biệt thự	2.616	1,22
	- Đất ở hỗn hợp cao tầng	9.034	4,2
2	Đất công cộng	50.710	23,58
	Đất văn hóa	4.131	1,92
	Đất trường học	46.579	21,66
	- Đất trường học liên cấp (trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	39.394	18,32
	- Đất trường mầm non	7.185	3,34
3	Đất thương mại, dịch vụ	1.905	0,89
4	Đất cây xanh	8.122	3,78
5	Đất giao thông	91.076	42,35
	Bãi đỗ xe	20.905	9,72
	Đường giao thông	70.171	32,63
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.227	4,76
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, tập kết rác tạm thời,...)	1.410	0,66
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	8.817	4,1
	Tổng diện tích	215.075	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 thị trấn Vôi 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 khu đô thị theo hướng Tây Bắc - Đông Nam và hướng Đông Bắc - Tây Nam; quy hoạch tuyến đường giao thông hướng Đông Bắc - Tây Nam kết nối khu đô thị với QL1A, là tuyến đường chính của khu đô thị kết nối với khu vực lân cận;

+ Giáp với khu dân cư Đại Phú 1 phía Bắc và Đông Bắc, quy hoạch nhà văn hóa, trường học tạo sự liên kết giữa 2 khu đô thị với nhau thông qua các tiện ích công cộng;

+ Tại khu vực phía Tây Bắc quy hoạch công trình ở, hỗn hợp cao tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị; quy hoạch khuôn viên cây xanh tại khu vực lõi, trung tâm của khu đô thị, tạo không gian mở và là điểm nhấn, phục vụ chung cho toàn bộ khu vực;

- Thiết kế đô thị:

+ Các công trình điểm nhấn chính trong khu vực quy hoạch: Khu hỗn hợp cao tầng phía Tây, khu thương mại dịch vụ phía Tây Nam, trường học phía Bắc, công trình có thể hợp khối hoặc đơn khối, hài hòa với địa hình, khí hậu, cảnh quan xung quanh, hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng, màu sắc hài hòa với không gian xung quanh.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Khu hỗn hợp cao tối đa 18 tầng, khu thương mại dịch vụ tối đa 7 tầng, trường học tối đa 4 tầng, công trình văn hóa cao tối đa 3 tầng, các khu nhà ở chia lô có chiều cao từ 3 - 5 tầng, biệt thự từ 1 - 4 tầng.

+ Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

Đối với các công trình cao tầng: $\geq 6\text{m}$;

Đối với các công trình công cộng: $\geq 3\text{m}$;

Đối với các công trình thấp tầng từ: $0\text{m}-3\text{m}$;

Đối với khu khuôn viên cây xanh từ: $0\text{m}-3\text{m}$.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại (đường liên khu vực):

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

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

- Đường phân khu vực và đường nội bộ:

Mặt cắt (1-1) rộng 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (2-2) rộng 19,5m-28,5m, trong đó lòng đường 10,5m. hè đường 1 bên thay đổi từ 3m-12m, 1 bên rộng 6m;

Mặt cắt (3-3) rộng 16m-16,4m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 1 bên thay đổi từ 3m-3,4m, 1 bên rộng 6m;

Mặt cắt (4-4) rộng 13m, trong đó lòng đường 7m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 3m = 6m$;

Mặt cắt (5-5) rộng 10m, trong đó lòng đường 7m; hè đường 1 bên rộng 3m.

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 +6,5m, cao độ cao nhất là +10,05m.

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;

Lưu vực thoát nước: Toàn bộ nước mưa của khu đô thị thoát theo hướng từ hướng Tây Bắc về phía Đông Nam đầu nối vào hệ thống cống D1000 của khu đô thị sinh thái thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

Cống thoát nước mưa chính sử dụng cống tròn từ D600-D1000;

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 khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D300-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 Tây Nam khu đô thị có công suất khoảng $600m^3/ng.đ$.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước DNP Bắc Giang đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. 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 0,9m, 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 Lạng Giang, dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 3.320kVA.

- 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.

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 Lạng Giang;

- Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) **Thông tin liên lạc:** Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

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 và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau 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: Trường học, 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 “Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỷ lệ 1/500” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Lạng Giang 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 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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích