

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng
thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang
đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 819-TB/TU ngày 15/7/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 249/BC-SXD ngày 05/8/2020, UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 129/TTr-UBND ngày 24/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.

Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 23/8/2018. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển và thực hiện quy hoạch, khu

vực phía Tây thị trấn gồm các xã Chu Điện, Khám Lạng, Yên Sơn có động lực và điều kiện phát triển Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, do đó ngày 17/7/2019, HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 06/NQ-HĐND về phát triển kinh tế - xã hội 6 tháng cuối năm 2019, trong đó xác định danh mục khu du lịch trọng điểm đến năm 2021; ngoài ra, trong quá trình thực hiện cần rà soát, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với thực tế, nhu cầu phát triển của địa phương. Vì vậy, việc điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng là cần thiết.

2. Vị trí và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.

a) Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu bao gồm diện tích của thị trấn Đồi Ngô và một phần các xã Chu Điện, Khám Lạng, Yên Sơn của huyện Lục Nam; ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

Phía Bắc: Giáp xã Tam Dị và Bảo Đài;

Phía Nam: Giáp xã Huyền Sơn, Khám Lạng và Yên Sơn;

Phía Đông: Giáp xã Cương Sơn và xã Tiên Nha;

Phía Tây: Giáp xã Chu Điện và Lan Mẫu.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch dự kiến khoảng 2.177ha, trong đó diện tích thuộc thị trấn Đồi Ngô mở rộng khoảng 1.369ha, xã Khám Lạng khoảng 141ha, xã Chu Điện khoảng 489ha, xã Yên Sơn 178ha;

- Quy mô dân số đến năm 2025 khoảng 35.000 người; đến năm 2035 khoảng 50.000 người.

3. Tính chất, chức năng.

- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục của huyện Lục Nam, là khu vực phát triển đô thị, công nghiệp, nông nghiệp kỹ thuật cao gắn với du lịch sinh thái, văn hóa thể thao và vui chơi giải trí;

- Là đô thị văn minh hiện đại, năng động có vai trò tạo động lực phát triển kinh tế xã hội khu vực trung tâm huyện Lục Nam và vùng phụ cận.

4. Định hướng tổ chức không gian:

a) Định hướng phát triển không gian:

Hướng đô thị phát triển chủ yếu về phía Nam, Tây Nam gắn với khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao và vui chơi giải trí. Định hướng phát triển không gian được phân thành các khu như sau:

- Khu số 1: Khu đô thị trung tâm hiện hữu gắn với trung tâm hành chính huyện Lục Nam và trung tâm hành chính tập trung của thị trấn Đồi Ngô, là khu vực phát triển đô thị, dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục đào tạo, hạt nhân đô thị trung tâm tập trung chủ yếu từ ngã tư Thân đến khu vực hồ Thanh Niên dọc theo QL31 và trên tuyến QL37.

- Khu số 2: Khu đô thị mới và dịch vụ thương mại phía Tây; phát triển đô thị mới dọc 2 bên theo QL31 theo hướng đi TP Bắc Giang và một phần QL37 đi TT Kép ở phía Tây Bắc. Trung tâm phân khu nằm trên QL31 nằm ở phía Tây khu đô thị Đồng Cửa. Là khu đô thị mới cửa ngõ phía Tây của thị trấn gắn với việc phát triển dịch vụ thương mại, đô thị tạo chuỗi liên kết với thị trấn Phương Sơn trong tương lai dọc theo QL31, hình thành một trục không gian phát triển cho khu phía Tây trung tâm với các công trình dịch vụ, thương mại, văn hóa thể dục thể thao, là động lực phát triển mới đầu tư tập trung của thị trấn.

- Khu số 3: Khu đô thị và công nghiệp phía Đông Bắc; phát triển đô thị và công nghiệp gắn với khu vực dân cư hiện hữu phía Tây sông Lục Nam, trung tâm phân khu nằm trên ĐT293. Đây là khu vực phát triển công nghiệp trọng điểm của thị trấn, ngoài phát triển công nghiệp, thì lĩnh vực lâm nghiệp, nông nghiệp cũng là một lợi thế cho phát triển kinh tế của thị trấn. Ngoài ra, đây là khu vực có ý nghĩa về Quốc phòng - An ninh.

- Khu số 4: Khu đô thị và dịch vụ phía Đông; khu đô thị hiện hữu gắn với phát triển hệ thống trung tâm dịch vụ du lịch trên trục ĐT293 đi Khu du lịch sinh thái Suối Mỡ và Tây Yên Tử.

- Khu số 5: Khu vực phát triển đô thị sinh thái nông nghiệp phía Nam; khu dân cư làng xóm hiện hữu với mật độ thấp. Đây là khu vực phát triển đô thị phía Nam ĐT293 và phía Đông Quốc lộ 37. Định hướng là khu đô thị sinh thái kết hợp nông nghiệp.

- Khu số 6: Khu vực phát triển dịch vụ vui chơi giải trí, thể dục thể thao và du lịch văn hóa lịch sử gắn với việc tôn tạo và bảo tồn cảnh quan tự nhiên; vùng mở rộng gồm các xã Chu Điện, Yên Sơn, Khám Lạng, bổ trợ yếu tố cảnh quan tự nhiên gắn với đô thị sinh thái, các hoạt động vui chơi giải trí, văn hóa thể thao cho thị trấn Đồi Ngô.

b) Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

- Các tuyến đường bộ đối ngoại quan trọng đi qua trên địa bàn thị trấn gồm: QL31, QL37 và ĐT293. Quy hoạch 3 tuyến đường tránh QL31, QL37 và ĐT293, trong tương lai các phương tiện giao thông vận tải quá cảnh sẽ không đi xuyên qua trung tâm đô thị;

- Xây dựng các tuyến đường trục chính đô thị theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây, tuyến đường phía Tây nối từ QL31 đến QL37 vào Trung tâm thể thao thị trấn để phục vụ hoạt động thể thao, các khu dân cư, trường đào tạo nghề và đảm bảo lưu thông, không gây ách tắc khi diễn ra các hoạt động thể thao tập trung số lượng người lớn vào cùng một thời điểm, đồng thời đây cũng là tuyến đường tạo cảnh quan đẹp cho đô thị;

- Tại các cửa ngõ đô thị, các nút giao thông chính được mở rộng để xây dựng đảo giao thông nhằm đảm bảo an toàn giao thông và tổ chức vườn hoa xây dựng biểu tượng đô thị, đèn chiếu sáng kết hợp tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất đến năm 2035:

TT	Loại đất	Quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	1.367,03	62,79
1	Đất ở	622	28,57
	<i>Đất ở hiện trạng</i>	261,3	12
	<i>Đất ở mới</i>	360,7	16,57
2	Đất dự trữ và phát triển	18,71	0,86
3	Đất công cộng	9,67	0,44
4	Đất cây xanh công viên	159,71	7,34
5	Đất thể dục thể thao	13,92	0,64
6	Đất xây dựng sân golf	147,8	6,79
7	Đất cây xanh cách ly	32,24	1,48
8	Đất quảng trường	9,29	0,43
9	Đất cơ quan	16,49	0,76
10	Đất giáo dục, trường học	23,64	1,09
11	Đất Giao thông	211,18	9,7
12	Đất y tế	7,85	0,36
13	Đất dịch vụ thương mại (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp)	94,53	4,34
B	Đất ngoài khu dân dụng	179,48	8,24
1	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	48,36	2,22
2	Đất nghĩa trang, CTR	10,58	0,49
3	Đất tôn giáo	4,42	0,2
4	Đất du lịch	48,55	2,23
5	Đất Quốc phòng	35,64	1,64
6	Đất an ninh	2,2	0,1
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cảng (Bến xe, đỗ xe, công trình thủy lợi, trạm điện...)	29,73	1,37
C	Đất khác	630,48	28,96
1	Đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản	301,33	13,84
2	Đất lâm nghiệp	195,03	8,96
2	Đất mặt nước, kênh mương	134,12	6,16
	Tổng	2.177	100

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) *Giao thông*: Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính như sau:

- *Giao thông đối ngoại:*

+ Mặt cắt A-A (QL31): Lộ giới 30m, lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$;

+ Mặt cắt B-B (ĐT.295): Lộ giới 22,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt C-C (QL37, ĐT.293): Lộ giới 28m, lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$.

- *Giao thông đường tránh đô thị:*

+ Mặt cắt D-D rộng 27m, lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt E-E rộng 38m, lòng đường rộng 26m (đường gom $2 \times 7 = 14\text{m}$, lòng đường chính rộng 12m), vỉa hè rộng $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$, dải phân cách $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$;

+ Mặt cắt F-F rộng 36m gồm lòng đường rộng $2 \times 10,5 = 21\text{m}$, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt G-G rộng 48m gồm 33m lòng đường (đường gom $2 \times 9 = 18\text{m}$, lòng đường chính rộng 15m), vỉa hè rộng $2 \times 6 = 12\text{m}$, dải phân cách rộng $2 \times 1,5 = 3\text{m}$;

+ Mặt cắt H-H rộng 30,5m gồm lòng đường rộng 10,5m, đường sắt rộng 6m, cây xanh cách ly rộng 6m, vỉa hè rộng $2 + 6\text{m} = 8\text{m}$.

- *Giao thông đối nội:*

+ Mặt cắt (1-1) là 36m, trong đó lòng đường rộng $2 \times 10,5 = 21\text{m}$, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (2-2) là 29m, trong đó lòng đường rộng $2 \times 7,5 = 15\text{m}$, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (3-3) là 27m, trong đó lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

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

+ Mặt cắt (5-5) là 33m: trong đó lòng đường rộng 21m, vỉa hè rộng $2 \times 6 = 12\text{m}$;

+ Mặt cắt (6-6) là 20,5m: trong đó lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng $2 \times 5 = 10\text{m}$;

+ Đường đê sông Lục Nam đoạn từ ngã tư Đồi Ngô đến xã Khám Lạng quy hoạch mặt cắt (7-7) rộng 13,5m, trong đó lòng đường 10,5m, lề đường rộng trung bình $2 \times 1,5 = 3\text{m}$.

- *Công trình giao thông:*

+ Xây dựng bãi đỗ xe tập trung trong các khu đô thị, công nghiệp, công viên, khu thể thao và khu trung tâm đô thị;

+ Bến xe: Sử dụng bến xe thị trấn Đồi Ngô để đón trả khách trên trục đường QL31, trung chuyển hàng hoá và các điểm dừng đỗ trên trục đường.

- Cầu: Xây dựng 2 cầu giao thông vượt sông Lục Nam ở khu vực phía Đông Nam. Bố trí nút giao khác mức hai bên đầu cầu sông Lục Nam.

b) San nền:

- Cao độ thiết kế san nền đảm bảo hài hòa với cao độ xây dựng hiện trạng, tránh ngập úng các khu vực đã xây dựng;

- Khu vực hiện trạng cải tạo giữ nguyên cao độ hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ, tránh ngập úng; Hxdmin>+6,5m; với khu xây dựng công nghiệp, dịch vụ cảng: Hxd-min>+7m.

c) Thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải.

- Lưu vực và hướng thoát nước: bao gồm 5 lưu vực chính:

+ Lưu vực I: Phía Tây Bắc thị trấn, thông qua các trục tiêu chính và hồ thôn Thân, thoát chính vào ngòi Mẫu Sơn;

+ Lưu vực II: Thuộc phía Đông Bắc thị trấn, hướng thoát vào sông Lục Nam, thông qua hệ thống kênh tiêu hỏ và hồ Thanh Niên;

+ Lưu vực III: Thuộc phía Nam thị trấn, hướng thoát vào sông Lục Nam thông qua hệ thống trục tiêu kênh mương cảnh quan đô thị;

+ Lưu vực IV: Thuộc phía Đông thị trấn, hướng thoát vào sông Lục Nam, thông qua hệ thống trục tiêu;

+ Lưu vực V: thuộc phía Tây Nam thị trấn, hướng thoát vào ngòi Mẫu Sơn.

- Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đến 2035: Dự kiến kết hợp tuyến đường giao thông ven ngòi Già Khê, với chức năng đê bảo vệ vùng ven ngòi trong mùa lũ. Cao độ tuyến đường kết hợp đê dự kiến: Hmin \geq +7,5m.

- Ngoài hồ Thanh Niên có chức năng điều tiết nước mặt, dự kiến xây dựng thêm 03 hồ cảnh quan và 01 kênh tiêu thoát nước chính rộng khoảng 20m kết hợp với hệ thống cống thoát nước mưa, điều tiết việc tiêu thoát cho thị trấn.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Hiện trạng thị trấn Đồi Ngô đã có trạm cấp nước công suất 3.500m³/ngđ sử dụng nguồn nước ngầm, tuy nhiên trữ lượng rất hạn chế khó có khả năng đáp ứng nhu cầu dùng nước trong lâu dài.

- Giải pháp cấp nước:

+ Nguồn nước: Khai thác nguồn nước sông Lục Nam để cấp nước sinh hoạt cho thị trấn Đồi Ngô.

+ Công trình đầu mối:

Giai đoạn đầu 2020-2025, cần xây dựng trạm bơm cấp I và Nhà máy xử lý nước công suất 8.000 m³/ngđ.

Dài hạn, đến năm 2035 nâng công suất nhà máy nước lên 16.000m³/ngđ để đảm bảo cấp nước cho nhu cầu của thị trấn và vùng phụ cận.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho thị trấn Đồi Ngô từ mạng lưới quốc gia cung cấp. Nguồn cấp điện trực tiếp cho thị trấn được lấy từ trạm 110kV Lục Nam công suất 2x40MVA.

- Lưới điện: Để đảm bảo cung cấp điện cho thị trấn đợt đầu cần xây dựng và cải tạo mạng lưới điện của thị trấn Đồi Ngô như sau:

+ Xây dựng mới 30 trạm 22/0,4kV;

+ Xây dựng mới 8km đường dây 10(22)kV;

+ Xây dựng mới 15km đường dây 0,4kV kết hợp chiếu sáng.

e) Thoát nước thải, Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Thoát nước thải: Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

- Toàn đô thị được phân thành 3 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực I: Phía Tây Bắc thị trấn, diện tích thoát nước khoảng 273ha; xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 1 công suất 1.400m³/ngđ, vị trí tại khu vực gần nghĩa trang thị trấn. Nước thải sau khi xử lý thoát vào ngòi tiêu Mẫu Sơn.

+ Lưu vực II: Phía Bắc, phía Tây và Nam thị trấn, diện tích thoát nước khoảng 1.755ha; xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 2 công suất 4.700m³/ngđ, vị trí ở phía Nam thị trấn. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường xả ra mương tiêu phía Nam để ra sông Lục Nam.

+ Lưu vực III: Phía Đông thị trấn, diện tích thoát nước khoảng 149ha; Xây dựng trạm xử lý sinh hoạt 3 công suất 900m³/ngđ, vị trí khu vực phía Đông của thị trấn.

- Quản lý CTR: Được phân loại tại nguồn thải trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung, dự kiến bố trí khu xử lý CTR tập trung tại phía Đông của thị trấn, diện tích khoảng 4,41ha.

- Nghĩa trang: Định hướng đóng của các nghĩa trang hiện hữu tại thôn và tổ dân phố. Trước mắt sử dụng nghĩa trang tập trung Cây Cao trên cơ sở cải tạo mở rộng từ 1ha lên thành 6,51ha tại xã Chu Điện. Lâu dài định hướng sẽ sử dụng nghĩa trang núi Voi, quy mô khoảng 15ha tại khu vực phía Đông Bắc thuộc xã Tam Dị.

g) Thông tin liên lạc:

- Tất cả lộ trình ngầm hoá mạng viễn thông và tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng thu phát cần tuân thủ theo Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tỉnh Bắc Giang;

- Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị; bổ sung các công trình, trung tâm, trạm thông tin đầu mối tại các khu vực trong thị trấn đảm bảo bán kính phục vụ.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng cần đảm bảo hạn chế tối đa các tác động làm ảnh hưởng tới đời sống về vật chất,

ting thần, cảnh quan, môi trường và phải làm động lực thúc đẩy kinh tế toàn huyện Lục Nam phát triển.

7. Các chương trình ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng các tuyến đường tránh thị trấn Đồi Ngô;
- Xây dựng hệ thống cầu qua sông Lục Nam;
- Xây dựng hệ thống các trạm xử lý nước thải tập trung;
- Cải tạo hệ thống cây xanh, vườn hoa trong thị trấn;
- Xây dựng các công trình đầu mối dịch vụ thương mại, hạ tầng kỹ thuật;
- Hoàn thiện hệ thống cấp nước khu vực thị trấn Đồi Ngô mở rộng;
- Nâng cấp hoàn thiện hệ thống chiếu sáng đô thị;
- Xây dựng mới nhà tang lễ tại khu vực phía Tây thị trấn Đồi Ngô;
- Nạo vét các trục mương tiêu thoát chính và cải tạo cảnh quan mặt nước các đầm, ngòi, hồ;
- Xây dựng các khu đô thị mới theo định hướng phát triển của đô thị.

8. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 249/BC-SXD ngày 05/8/2020 của Sở Xây dựng và hồ sơ quy hoạch đã được thẩm định.

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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT. XD.Trung.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, XD.

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

Lại Thanh Sơn