

Số: /QĐ-UBND

Lạng Giang, ngày tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị Tân Luận số 5 thị trấn Vôi, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc 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 và đồ án 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 các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 940/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000); Số 230/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000); Số 419/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 về việc phê duyệt chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 28/6/2023 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 5 thị trấn Vôi, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 326/SXD-QHKT ngày 30/1/2024 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luạn số 5, thị trấn Vôi (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 04/3/2024 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luạn số 5 thị trấn Vôi, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 150/TTr-KTHT ngày 08/3/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luạn số 5 thị trấn Vôi (tỷ lệ 1/500); Báo cáo thẩm định số 13/BCTĐ-KTHT ngày 08/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luạn số 5 thị trấn Vôi (tỷ lệ 1/500), theo những nội dung sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

1.1. *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp nút giao thông của tuyến đường BT Vôi - Xương Lâm và đường Vôi Phi Mô - Mỹ Thái và Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi;

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp của Tổ dân phố Tân Luạn và Thống Nhất, thị trấn Vôi;

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi và dân cư hiện trạng Tổ dân phố Thống Nhất;

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp của Tổ dân phố Tân Luạn.

1.2. *Quy mô đồ án:*

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 9,86 ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.320 người.

2. Tính chất: Là Khu đô thị, thương mại hỗn hợp mới được quy hoạch và xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|----------|--|-----------------------|----------|
| I | Chỉ tiêu sử dụng đất | | |
| 1.1 | Đất ở | | |
| | + Nhà chia lô liền kề | m ² /lô | ≥ 80 |
| | + Nhà biệt thự | m ² /lô | ≥ 200 |
| 1.2 | Đất công trình công cộng | m ² /người | ≥ 1 |
| 1.3 | Đất trồng cây xanh, TĐTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị) | m ² /người | ≥ 2 |
| 1.4 | Đất bãi đỗ xe | m ² /người | 2,5 |

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|-----------|--|------------------------|---------------------------|
| II | Hạ tầng kỹ thuật | | |
| 2.1 | Giao thông | | |
| | - Đường trong khu dân cư (Không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh) | | ≥ 20m |
| 2.2 | Hệ thống cấp nước | | |
| | + Nước sinh hoạt | l/ng.ngày đêm | ≥ 100 |
| | + Công trình công cộng | Lít/m ² sàn | ≥ 2 |
| | + Cây xanh | Lít/m ² .nđ | ≥ 3 |
| | + Cấp nước chữa cháy | l/s | 15 |
| 2.3 | Cấp điện | | |
| | + Nhà ở chia lô liền kề | kw/ hộ | ≥ 5 |
| | + Công trình công cộng | w/m ² sàn | ≥ 30 |
| | + Chiếu sáng đường | kw/km | 7 - 12 |
| 2.4 | Thoát nước thải | l/ng.ngày đêm | ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước |
| 2.5 | Vệ sinh môi trường | kg/người.ngđ | ≥ 1 |

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp thống kê chỉ tiêu sử dụng đất

| STT | Hạng mục | Ký hiệu | Diện tích | Tỷ lệ | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao tối đa |
|----------|-------------------------------|-----------|-------------------|---------------|------------------------|-----------------|
| | | | (m ²) | (%) | (%) | (tầng) |
| | Tổng cộng: | | 98.565,6 | 100,00 | 29,05 | 1-21 |
| 1 | Đất ở | | 18.240,6 | 18,51 | 70,57 | 3-5 |
| 1.1 | Đất ở liền kề | LK | 6.633,8 | 6,73 | 89,07 | 5 |
| 1.2 | Đất ở biệt thự | BT | 11.606,8 | 11,78 | 60,00 | 3 |
| 2 | Đất công trình văn hóa | VH | 1.483,3 | 1,50 | 40,00 | 2 |
| 3 | Đất hỗn hợp cao tầng | HH | 27.993,8 | 28,40 | 52,34 | 10-21 |
| 4 | Đất cây xanh | CX | 4.073,8 | 4,13 | 5,00 | 1 |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 5.312,4 | 5,39 | 20,00 | 1 |
| 5.1 | Đất hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 1.541,6 | 1,56 | 20,00 | 1 |
| 5.2 | Đất bãi đỗ xe | BDX | 3.770,8 | 3,83 | | |
| | | BDX-01 | 1.985,7 | 2,01 | | |
| | | BDX-02 | 1.785,1 | 1,81 | | |
| 6 | Đất giao thông | | 41.461,7 | 42,07 | | |

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

Dựa trên cấu trúc khung giao thông tổng thể từ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vôi, đến năm 2035. Xây dựng một khu đô thị mới hiện đại đồng bộ nhằm phát triển đô thị và dân cư khu vực cửa ngõ phía Tây thị trấn Vôi. Với lợi thế về giao thông tiếp cận, cảnh quan xung quanh để tạo lập một môi trường sống, làm việc đầy đủ tiện nghi theo hướng phát triển xanh và bền vững. Phân chia thành các ô phố với giao thông liên kết xung quanh để thuận lợi cho đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn của nhà đầu tư và bổ sung một số yếu tố mới phù hợp với cuộc sống, nhu cầu của người dân trong và ngoài khu vực:

- Khu vực các tòa nhà chung cư hỗn hợp (Thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ) được bố trí tại ngã tư giao giữa các trục đường chính là đường liên kết trung tâm huyện Lạng Giang với mục tiêu trở thành điểm nhấn kiến trúc quan trọng của khu đô thị.

- Khu nhà ở biệt thự là loại hình biệt thự đơn lập, song lập bố trí thành cụm tiếp cận gần với các khu vực công viên cây xanh, công trình công cộng.

- Các khu nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế) được bố trí dọc theo các trục đường phân khu vực, đường nội bộ; thuận lợi về mặt giao thông, tạo được các không gian sống và kinh doanh hiệu quả.

- Khu vực xây dựng các công trình văn hóa được bố trí là không gian sinh hoạt cộng đồng kết hợp giữa công trình kiến trúc với sân vườn tiểu cảnh. Do các công trình công cộng không có sự vượt trội về chiều cao nên việc tạo điểm nhấn tập trung vào hình thức mặt ngoài công trình. Trong đề xuất phương án đơn vị tư vấn tạo nên sự khác biệt với các công trình khác bằng hình khối cũng như vật liệu sử dụng tạo nên hiệu quả về thị giác cũng như thẩm mỹ, tạo nên nét đặc trưng của công trình.

- Khu vực cây xanh - công viên - thể dục thể thao: Đây là các khu vực không gian mở, giảm bớt mật độ xây dựng, tạo nên những không gian vi khí hậu - đem lại hiệu quả sống tốt nhất cho dân cư trong khu quy hoạch. Là khu vực bố trí các khu vực tiểu cảnh, vườn hoa, đường dạo, các công trình, thiết bị tập luyện thể dục thể thao cũng như vui chơi trẻ em.

- Khu bãi đỗ xe bố trí gần công viên cây xanh và đan xen các khu dân cư quy hoạch tạo điều kiện thuận lợi sinh hoạt và bán kính phục vụ cho người dân.

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

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt 1-1: Tuyến đường Vôi - Mỹ Thái. Lộ giới rộng 50m (Bề rộng lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$; Dải phân cách = 9m; Bề rộng hè $2 \times 10,0\text{m} = 20\text{m}$);

- Đường nội bộ:

- Mặt cắt 2-2: Tuyến đường kết nối đi thôn Tân Luận. Lộ giới rộng 27m (Bề rộng lòng đường 15m; Bề rộng hè $2 \times 6,0\text{m} = 12\text{m}$);

- Mặt cắt 3-3: Tuyến đường kết nối khu vực phía Nam. Lộ giới rộng 20,5m (Bề rộng lòng đường 10,5m; Bề rộng hè $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$);

- Mặt cắt 4-4: Tuyến đường nội bộ khu ở. Lộ giới rộng 17m (Bề rộng lòng đường = 8m; Bề rộng hè đường trái – phải = 6m+3m);

- Mặt cắt 4A-4A: Tuyến nội bộ khu ở. Lộ giới rộng 20m (Bề rộng lòng đường = 8m; Bề rộng hè đường 2x6,0m = 12m);

* Bãi đỗ xe tĩnh: Trong dự án bố trí 02 khu vực đỗ xe tập trung với tổng diện tích: 3.771m² ngoài ra còn các bãi đỗ xe nội bộ các khu vực hỗn hợp cao tầng đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe.

5.2. Quy hoạch san nền (chuẩn bị kỹ thuật):

Tuân thủ định hướng cao độ nền xây dựng trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), đã được phê duyệt tại Quyết định số 230/2018/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang, Khu vực thiết kế có Hxd \geq 6,50m.

Cao độ san nền được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, bước đường đồng mức từ 0,05 - 0,1m. Độ dốc nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy, khớp nối với hệ thống giao thông đối nội và hệ thống giao thông đối ngoại, phù hợp với định hướng hướng kiến trúc cảnh quan. Quy hoạch phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch đã phê duyệt, cao độ san nền khu vực thiết kế thấp nhất là +7,50m, cao nhất là +8,10m.

5.3. Quy hoạch thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa: Lưu vực thoát nước quy hoạch theo hướng thu gom và thoát theo hướng từ Bắc - Nam dọc theo trục đường Vôi - Mỹ Thái, một phần đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu đô thị phía Tây thị trấn Vôi hiện trạng, hướng thoát nước đảm bảo phù hợp với định hướng thoát nước trong Quy hoạch chung thị trấn Vôi đến năm 2035.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa với nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Lưu vực và hướng thoát nước: toàn bộ khu vực thoát nước theo trục đường Vôi - Mỹ Thái và thoát ra nội đồng, hướng thoát đảm bảo khớp nối với định hướng thoát nước trong quy hoạch chung được duyệt, cụ thể là thoát về suối Cầu Ván rồi thoát ra sông Lục Nam.

- Tại các khu ruộng và hệ thống ao trũng xung quanh khu lập quy hoạch được thiết kế hệ thống cửa thu nước đảm bảo thoát nước được tốt nhất cho khu ruộng canh tác hiện trạng.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến công thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30m.

- Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Đường kính công thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, công được dùng là công bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400÷D1500.

* Hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt được thu gom về 02 Bể xử lý nước thải phục vụ cho khu vực quy hoạch, trong giai đoạn dài hạn đưa nước về khu vực xử lý tập trung theo định hướng Quy hoạch chung. Nước thải sau xử lý theo tiêu chuẩn thoát vào hệ thống thoát nước mưa .
- Công nước thải sử dụng ống HDPE, đường kính công D300;
- Hệ thống giếng thu nước thải được bố trí cách nhau khoảng 30 (m).

5.4. Quy hoạch cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt và công cộng:

- Nguồn cấp nước cho khu vực dự kiến lấy từ nhà máy nước nhà máy nước liên xã Yên Mỹ - TT.Vôi cấp đến. Điểm đầu nối thiết kế để chờ sẵn.
- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá, đường ống cấp nước từ D50 - D110 HDPE.
- Đường ống được đặt dưới vỉa hè và khoảng cách kỹ thuật 4m giữa hai dãy nhà liên kế theo quy hoạch, độ sâu phù hợp theo quy định.

b. Cấp nước chữa cháy: Trụ cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $\Phi 110\text{mm}$ trở lên. Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là $\geq 150\text{m}$. Trụ cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: nên đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố.

5.5. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

a. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

Nguồn điện cung cấp cho dự án được đầu nối vào đường dây 35kV sau TBA 110kV Đồi Cốc (110/35/22kV), công suất 2x40MVA.

* Đường dây trung thế: Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế trong ranh giới đồ án để cấp điện cho các trạm biến áp. Sử dụng cáp điện Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-24kV 3x95mm².

* Trạm biến áp:

- Quy hoạch xây dựng 04 trạm biến áp kiểu Kios hoặc Compact với tổng công suất khoảng 6.900KVA.
- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại dịch vụ. Vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các khu khuôn viên cây xanh, đất chuyên dụng.

* Lưới chiếu sáng:

- Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu vực đồ án. Các cột đèn chiếu sáng loại cột đơn cao 8,0m hoặc 11,0m tùy theo chiều rộng mặt cắt từng tuyến đường. Dây dẫn dùng loại cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1kV 3x10+1x6mm².

- Đèn đường chiếu sáng dùng loại đèn LED có công suất 120W hoặc 150W ánh sáng vàng hoặc trắng.

- Khoảng cách các cột đèn chiếu sáng trung bình từ 30m đến 40m.

b. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Quy hoạch một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu du lịch, dịch vụ dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với các đơn vị cung cấp mạng thông tin...

- Quy hoạch đầu tư hệ thống hạ tầng khung, mỗi công trình trong dự án là một thuê bao chính. Đầu tư hệ thống hạ tầng thông tin đến chân công trình. Xây dựng bộ tập trung thuê bao theo khu chức năng, khu HH-01; khu HH-02, khu chức năng liên kế, biệt thự, văn hóa chung 1 tử tổng.

- Quy hoạch tuyến đường dây thông tin bằng ống HDPE hoặc UPVC đi ngầm trong hào cáp kỹ thuật dưới vỉa hè và phần đất kỹ thuật 4m giữa hai lô nhà theo quy hoạch.

5.6. Chất thải rắn

- Chất thải rắn được thu gom với hình thức không tiếp đất, theo thời gian quy định trong ngày sẽ có xe thu gom CTR về trạm trung chuyển;

- Tại các khu vực công cộng, công viên, khu vực quảng trường, bố trí các thùng chứa CTR. Theo thời gian cố định sẽ thu gom về trạm trung chuyển và đưa về khu xử lý tập trung của huyện theo quy hoạch.

5.7. Giải pháp bảo vệ môi trường

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bãi đỗ xe...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất bằng cách phân đợt đầu tư, sử dụng đất một cách hợp lý.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Có quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết kèm theo.

7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống sân đường giao thông nội bộ, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện...;

- Công trình: Xây dựng các khu nhà văn hóa, bãi đỗ xe, công trình thương mại hỗn hợp, vườn hoa cây xanh đô thị...

8. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 13/BCTĐ-KTHT ngày 08/3/2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng và hồ sơ đồ án đã được thẩm định.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố, quản lý quy hoạch và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND&UBND huyện, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc nhà nước huyện, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị trấn Vôi và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Giang;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, TH; Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

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

Thân Hải Nam