

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí hồ Hồ Cao - Bắc Giang, xã Hương Sơn, 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 761-TB/TU ngày 17/12/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 36/BC-SXD ngày 19/01/2022; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình 10/TTr-UBND ngày 13/01/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí hồ Hồ Cao - Bắc Giang, xã Hương Sơn, 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 nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Hương Sơn, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (thuộc đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kép mở rộng, huyện Lạng Giang); ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn;
- Phía Nam: Giáp đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp.

### b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 426,38ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 17.084 người.

## 2. Tính chất.

Là khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí và các công trình chức năng cấp đơn vị ở.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất.

### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	124.934	2,93
2	Đất cây xanh - mặt nước	1.222.140	28,66
2.1	Đất cây xanh cảnh quan	866.427	20,32
2.2	Mặt nước	355.712	8,34
3	Đất cây xanh cách ly	90.866	2,13
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	18.014	0,42
5	Đất an ninh, quốc phòng	23.621	0,55
6	Đất du lịch sinh thái	139.990	3,28
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	11.549	0,27
8	Đất nghĩa trang	5.836	0,14
9	Đất nhà bảo trì	10.084	0,24
10	Đất dịch vụ thể thao	631.233	14,80
11	Đất giao thông đô thị	4.065	0,10
12	Đất nông lâm nghiệp hiện trạng	467.729	10,97
13	Đất đơn vị ở	1.513.751	35,50
13.1	Đất công cộng đơn vị ở	13.795	0,32
13.2	Đất y tế	4.800	0,11
13.3	Đất trường học	53.082	1,24

13.3.1	Đất trường mầm non	19.454	0,46
13.3.2	Đất trường học liên cấp	33.628	0,79
13.4	Đất ở	462.220	10,84
13.4.1	Đất ở liền kề	91.682	2,15
13.4.2	Đất ở biệt thự	215.658	5,06
13.4.3	Đất ở tái định cư	100.548	2,36
13.4.4	Đất ở cao tầng	54.332	1,27
13.5	Đất cây xanh đơn vị ở	171.084	4,01
13.6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	808.772	18,97
13.6.1	Đất trạm xử lý nước thải	8.800	0,21
13.6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật nội khu	36.242	0,85
13.6.3	Đất bãi đỗ xe	37.933	0,89
13.6.4	Đất giao thông	725.797	17,02
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.263.812</b>	<b>100,00</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 thị trấn Kép mở rộng và vùng phụ cận 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 cảnh quan tự nhiên, 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: Không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng được hình thành bởi các khu chức năng chính bao gồm: Khu chức năng đất ở (đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở tái định cư, nhà ở cao tầng); Đất công trình giáo dục (trường mầm non, trường liên cấp); Đất công trình công cộng (trạm y tế, nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng); Đất công trình thương mại dịch vụ (khách sạn nghỉ dưỡng, trung tâm hội nghị, clubhouse, trung tâm thương mại); Đất cây xanh cảnh quan, Đất du lịch sinh thái (resort), Dịch vụ thể thao, Đất giao thông và các chức năng đa dạng khác... Các khu chức năng được quy hoạch bám theo địa hình địa mạo tự nhiên, các công trình được thiết kế với ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, đồng bộ, gây ấn tượng về một khu đô thị du lịch sinh thái, có tính tổ chức cao. Trong các nhóm nhà ở bố trí xen kẽ các vườn hoa, cây xanh tạo ra không gian mở, sinh thái, hình thành các điểm nghỉ và vui chơi cho người dân, các khối công trình kết hợp với hệ thống cây xanh đường phố đảm bảo xây dựng một không gian sống xanh đáp ứng cho nhu cầu sinh hoạt, ở và vui chơi giải trí của người dân trong tương lai.

- Thiết kế đô thị: Trên cơ sở không gian quy hoạch toàn khu đô thị du lịch sinh thái, các cụm công trình dịch vụ du lịch là trọng tâm của toàn khu du lịch, được thiết kế hiện đại, phối kết tổ hợp hình khối, đường nét, 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 để tạo nên tổng thể không gian kiến trúc hiện đại, hòa hợp với cảnh quan tự nhiên và mang hình ảnh đặc trưng cho khu đô thị du lịch sinh thái;

Khu vực cây xanh mặt nước, thể dục thể thao, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Khu du lịch sinh thái - nghỉ resort gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort, được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, mật độ xây dựng thấp, phù hợp với nghỉ dưỡng sinh thái;

Khu nhà ở thấp tầng 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:*

- Giao thông đối ngoại, liên khu vực:

Mặt cắt (1-1) rộng 30,0m; trong đó: Lòng đường  $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa 3,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

Mặt cắt (2-2) rộng 28,0m; trong đó: Lòng đường  $2 \times 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$ ; giải phân cách giữa 2,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

- Giao thông đối nội:

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

Mặt cắt (4-4) rộng 19m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 5,5\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

Mặt cắt (5-5) rộng 16,5m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $3,0\text{m} + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ ;

Mặt cắt (6-6) rộng 17,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $3,0\text{m} + 5,5\text{m} = 8,5\text{m}$ ;

Mặt cắt (7-7) rộng 14,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$ ;

*b) San nền:* San nền các khu vực dự kiến xây dựng đô thị, các công trình đảm bảo các lô đất có thể tự thoát nước mặt, đảm bảo tính mỹ quan cảnh quan, tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng công trình; phù hợp với cao độ hiện trạng và khu vực xung quanh, cao độ san nền thấp nhất là +23,0m, cao độ cao nhất là +60,0m.

### *c) Thoát nước:*

Quy hoạch 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 chính chủ yếu về phía hồ Hồ Cao.

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D2000; các khu vực đào san nền lô đất giáp taluy đường được bố trí hệ thống mương hờ thu thoát nước về các khu vực trũng của địa hình; hệ thống hồ

ga thu, thăm nước được bố trí cách nhau không quá 30m/hố; độ sâu chôn cống  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với cống trên vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu  $i = 1/D$ , rãnh thoát nước  $i \geq 0,2\%$ ; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa  $\leq 30\text{m}$ .

- Hệ thống thoát nước thải:

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, hoạt động theo chế độ tự chảy kết hợp bơm chuyển bậc;

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung, bơm chuyển bậc về 03 trạm xử lý đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của từng phân khu; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống tiêu chung của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với cống vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống  $i \geq 1/D$ , đối với rãnh  $i \geq 0,2\%$ ; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

*d) Cấp nước:*

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được dự kiến từ nhà máy nước DNP-Bắc Giang công suất giai đoạn 1 khoảng  $35.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ ; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng  $9.650\text{m}^3/\text{ngđ}$ ;

Mạng lưới cấp nước được thiết kế kiểu mạng vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước sinh hoạt, dịch vụ kết hợp chữa cháy áp lực thấp; đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 – D280 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, 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;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 39 trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 36,28 MVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV 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 35(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) Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến được lấy từ phía Nam trên QL31;

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, sau các dãy nhà ở liền kề; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 01 tại khu vực đất công cộng của đô thị.

g) *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;

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, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao, nghỉ dưỡng, 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 định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi giải trí hồ Hồ Cao - Bắc Giang, xã Hương Sơn, huyện Lạng Giang” 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**