

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị và Trung tâm hành chính 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 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 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;*

*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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 111/TTr-SXD ngày 04/7/2024 kèm theo Báo cáo số 272/BC-SXD ngày 04/7/2024; UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 1228/TTr-UBND ngày 25/6/2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị và Trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Phi Điền và một phần diện tích xã Giáp Sơn và xã Tân Hoa, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu vực dân cư chân dãy núi Bục thuộc địa phận xã Phi Điền, Giáp Sơn và Tân Hoa;

- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 31;

- Phía Đông: Giáp khu vực dân cư xã Tân Hoa;

- Phía Tây: Giáp khu vực nông nghiệp và dân cư xã Phi Điền.

b) Quy mô đồ án: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 200 ha; Dân số dự kiến khoảng 6.000 - 9.000 người (*Dân số sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch*).

**2. Tính chất**

Là trung tâm hành chính huyện Lục Ngạn mới sau khi được sắp xếp đơn vị hành chính, xác định địa điểm bố trí xây dựng trụ sở các cơ quan, đơn vị cấp huyện, thị trấn kết hợp khu đô thị với chức năng ở, trung tâm 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. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật**

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu lấy theo chỉ tiêu đô thị loại V (Áp dụng theo QCVN/01/2021-BXD)

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>	
<b>1</b>	Đất ở	
	Nhà ở chia lô liền kề	70-150 m <sup>2</sup> /lô
	Nhà ở biệt thự	≥ 250 m <sup>2</sup> /lô
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	≥ 2 m <sup>2</sup> /người
3	Đất giáo dục	Tuân thủ bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD
4	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	≥ 2 m <sup>2</sup> /người
5	Đất bãi đỗ xe	≥ 2,5 m <sup>2</sup> /người
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>	
1	Giao thông: (không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh)	≥ 20m

2	Hệ thống cấp nước	
	+ Nước sinh hoạt	$\geq 120 \text{ lít/ng/ng.đ}$
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	$2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn}$
	+ Cây xanh	$3 \text{ lít/ng/ng.đ}$
3	Cấp điện	
	+ Nhà ở chia lô liền kề	$\geq 5 \text{ kw/hộ}$
	+ Nhà ở biệt thự	$\geq 8 \text{ kw/hộ}$
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	$\geq 30 \text{ kw/m}^2 \text{ sàn}$
	+ Chiếu sáng đường	$\geq 0,5 \text{ kw/m}^2 \text{ sàn}$
4	Thoát nước	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
5	Vệ sinh môi trường (CTR)	$\geq 0,8 \text{ kg/ng/ngđ}$

#### 4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu

##### a) Nguyên tắc:

- Kế thừa, khớp nối và có xem xét tính phù hợp của các Quy hoạch đã lập với khu vực quy hoạch mới đảm bảo cho tầm nhìn dài hạn;
- Xem xét mối liên kết về không gian, bộ mặt kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;
- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

##### b) Nghiên cứu, điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp:

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế;
- Khảo sát, đánh giá hiện trạng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận để có phương án quy hoạch, đấu nối cho phù hợp;
- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu: Đánh giá, rà soát tính phù hợp của các quỹ đất hiện có và các quỹ đất dự kiến phát triển, tổ chức không gian và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

##### c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Trụ sở cơ quan, Nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí...;
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,

tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

đ) Yêu cầu thiết kế đô thị:

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn;

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất;

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và độ cao các tầng của các công trình. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia);

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực

hiện quy hoạch đô thị. Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

### **5. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng**

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, ga rác, trạm xử lý nước thải...;

- Công trình: Nhà ở, vườn hoa, khu vui chơi,...

### **6. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch**

Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn.

### **7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện**

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lục Ngạn;

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng theo quy định của pháp luật.

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- *Kinh phí*: Tổng chi phí khoảng 4.092.111.000 đồng (*Bốn tỷ, không trăm chín mươi hai triệu, một trăm mười một nghìn đồng*).

- *Nguồn vốn*: Vốn ngân sách huyện.

**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 Tài chính, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh; 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;
- Công TTĐT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD<sub>Trung</sub>.

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

**Lê Ô Pích**

