

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 1,
xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

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 Bắc Giang;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 48/BC-SXD ngày 26/02/2020, UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình số 13/TTr-UBND ngày 20/02/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 1, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỷ lệ 1/500 (*kèm theo hồ sơ bản vẽ*), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu điều chỉnh.

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch tại thôn Đình, thôn Chùa và thôn Gai, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang (thuộc đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035); ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác, khu dân cư hiện trạng thôn Đình;
- Phía Nam: Giáp ruộng canh tác thôn Chùa, thôn Gai;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Gai;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Chùa và thôn Đình.

b) *Quy mô đồ án:* Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 30,1ha; dân số dự kiến khoảng 4.500 người.

c) *Tính chất*: Là Khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, bao gồm các công trình: Hành chính (trụ sở UBND xã); trường học, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao, thương mại - dịch vụ, các nhóm nhà ở thấp tầng, cao tầng...

2. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng SDD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	92.690	30,80
1.1	Đất ở liên kế	65.306	21,70
1.2	Đất ở nhà vườn	7.773	2,58
1.3	Đất ở xã hội cao tầng	19.611	6,52
2	Đất công trình công cộng	38.013	12,63
2.1	Đất văn hóa	2.292	0,76
2.2	Đất thương mại dịch vụ	15.513	5,16
2.3	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học)	8.928	2,97
2.4	Đất trụ sở cơ quan (UBND xã)	11.280	3,75
3	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao	32.175	10,69
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	138.045	45,87
4.1	Đất giao thông	123.047	40,89
4.2	Đất bãi đỗ xe	7.575	2,52
4.3	Đất kỹ thuật	7.423	2,47
	Tổng	300.923	100,00

3. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Trên cơ sở các tuyến đường trục xã, thôn hiện có, tuyến đường vành đai thành phố theo quy hoạch chung thành phố Bắc Giang (phía Nam khu quy hoạch), đường huyện tuyến Mỹ Thái - Xuân Hương theo quy hoạch giao thông huyện Lạng Giang làm trục chính, quy hoạch mới các tuyến đường nhánh, đấu nối với các tuyến đường trục chính, trục thôn và các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn, kết nối các khu chức năng thuận tiện;

- Khu trung tâm xã được quy hoạch tập trung tại trung tâm khu quy hoạch, gồm các công trình: Trụ sở Ủy ban nhân dân xã mới, công trình giáo dục, trung tâm thương mại - dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục, thể thao tạo thành quần thể trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục cấp xã hoàn chỉnh;

- Quy hoạch nhà văn hóa mới giáp khu sinh hoạt văn hóa tâm linh thôn Gai nằm phía Đông khu quy hoạch và không gian sân lễ hội kết hợp vui chơi thể thao đảm bảo diện tích phục vụ nhân dân, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ và bán kính phục vụ;

- Đất thương mại dịch vụ gồm hai khu kinh doanh, dịch vụ, đảm bảo phục vụ nhu cầu của nhân dân trong khu vực;

- Nhà ở xã hội được quy hoạch tại khu phía Nam dự án, gần đường vành đai thành phố Bắc Giang tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của khu vực;
- Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trên toàn khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường vành đai thành phố Bắc Giang (theo quy hoạch chung thành phố Bắc Giang) qua khu vực nghiên cứu mặt cắt (1-1) rộng 27,0m; trong đó: Lòng đường 15,0m, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Đường Mỹ Thái - Xuân Hương (theo quy hoạch giao thông huyện Lạng Giang) qua khu vực nghiên cứu mặt cắt (2-2) rộng 24,0m; trong đó: Lòng đường 12,0m, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt (3-3) rộng 18,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m, hè đường $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt (5-5) là đường hiện trạng chỉnh trang, cải tạo, mở rộng rộng 12,0 m; trong đó lòng đường 6,0 m, hè đường 2 bên $2 \times 3,0 = 6\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh; cao độ san nền trung bình là +6,55m, trong đó: cao độ cao nhất là +7,1m, cao độ thấp nhất là +6,0m; độ dốc san nền $i=0,4\%$.

c) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, thoát ra mương tiêu chung của khu vực;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, hoạt động theo chế độ tự chảy; hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D1500 độ dốc công tối thiểu $i = 1/D$; công hộp BTCT B2.000, BxH = 1.800x1.600m, độ dốc tối thiểu 0,25%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m;

- Hoàn trả kênh tưới qua khu vực, kích thước B400; cải tạo, nạo vét kênh tiêu đảm bảo thoát nước chung của khu vực.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước từ nhà máy nước DNP; điểm đầu nối trên đường ống D160 hiện có đi dọc theo đường bê tông thôn Gai; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là $1.735\text{m}^3/\text{ngđ}$;

- Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D63 - D110 dùng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m, qua đường là 0,8m đặt trong ống lồng thép;

- Các họng cứu hoả DN125 được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các họng không quá 150m, áp lực nước tại đầu họng $\geq 10\text{m}$ và đặt cách mép đường 1m.

d) Thoát nước thải:

- Nước thải từ thải sinh hoạt xử lý sơ bộ trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý công suất $725\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

- Công thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300 được bố trí trên vỉa hè; độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m; độ dốc tối thiểu với đôi với cống $i \geq 1/D$; rãnh thu nước thải B400 đi sau các dãy nhà xây gạch, đập tấm đan BTCT; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp 110kV Đồi Cốc;

- Tại khu vực lập quy hoạch xây dựng mới 7 trạm biến áp và cải tạo nâng công suất 3 trạm hiện trạng với tổng công suất 9.560kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch và khu dân cư lân cận;

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Toàn bộ đường dây trung thế 35kV xây dựng mới cung cấp điện đến vị trí trạm biến áp được đi ngầm dưới hè đường;

+ Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Được bố trí trên phần đất hè đường quy hoạch luôn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện các hộ.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị trên đường huyện mới Mỹ Thái - Xuân Hương và điểm chờ đầu nối từ đường vành đai phía Bắc thành phố Bắc Giang;

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 70÷100 m, tuyến công trục chính sử dụng ống PVC D110;

- Trạm BTS: Xây dựng mới 01 trạm BTS tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật với diện tích khoảng 30m^2 .

g) Chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, phân loại, sau đó được vận chuyển tới khu xử lý của thành phố Bắc Giang theo quy định.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch.

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

- Công trình công cộng: Nhà trẻ, công viên, cây xanh, thể dục, thể thao, nhà văn hoá, trung tâm thương mại, trụ sở UBND xã;
- Nhà ở: Nhà ở xã hội, chia lô liền kề, biệt thự;
- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

6. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 48/BC-SXD ngày 26/02/2020 của Sở Xây dựng và hồ sơ Đồ án quy hoạch đã được thẩm định.

Điều 2. UBND huyện Lạng Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt 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 Lạng Giang 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;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐ, TH, XD.

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

Lại Thanh Sơn