

Số: 191 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 28 tháng 02 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu số 02, đô thị Chũ,  
tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000)**

**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 20/11/2018;*

*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 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 32/TTr-SXD ngày 26/02/2024 kèm theo Báo cáo số 75/BC-SXD ngày 26/02/2024; UBND huyện Lục Ngạn tại Tờ trình số 165/TTr-UBND ngày 23/02/2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu số 02, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí khu đất: Thuộc một phần diện tích trong đô thị Chũ (Phân khu số 2). Bao gồm thị trấn Chũ hiện hữu và các xã: Quý Sơn, Trù Hựu, Thanh Hải, Hồng Giang. Có vị trí:

+ Phía Bắc giáp xã Kiên Lao; Kiên Thành và khu vực nông nghiệp xã Thanh Hải;

+ Phía Nam giáp QL.31, xã Phượng Sơn và sông Lục Nam;

+ Phía Đông giáp các xã Giáp Sơn, Tân Quang, Tân Lập, huyện Lục Ngạn;

+ Phía Tây giáp địa phận xã Đông Hưng, huyện Lục Nam;

b) Quy mô: Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng 10.115 ha, dân số dự kiến đến năm 2045 khoảng 160.000 người.

## 2. Tính chất

Là khu vực đô thị hiện hữu phát triển mở rộng gắn với dịch vụ thương mại, du lịch sinh thái, nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao; Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế của đô thị Chũ.

## 3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính áp dụng theo tiêu chuẩn đô thị loại III và Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng và tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
<b>I</b>	<b>Dân số khu vực nghiên cứu</b>	<b>Người</b>	<b>160.000</b>
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	50 - 80
2	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	28 - 45
3	Đất cây xanh đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
4	Đất công cộng đô thị và công cộng đơn vị ở	Tuân thủ bảng 2.3 và bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD	
5	Đất giao thông	%	≥ 18
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
3.1	Giao thông		
	Đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18
	Mật độ mạng lưới đường tính đến đường phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10 - 13,3
3.2	Cấp nước		
	Sinh hoạt	l/người/ngày đêm	≥ 120

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Dịch vụ, công cộng	Lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	2
	Tỷ lệ cấp nước	%	100
3.3	Cấp điện		
	Sinh hoạt	w/người	≥330
	CTCC, dịch vụ	% sinh hoạt	≥30
	Công nghiệp	Kw/ha	120 - 350
3.4	Thông tin liên lạc	Thuê bao/ hộ	01
3.5	Thoát nước thải		
	Sinh hoạt	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước	
	Dịch vụ		
3.6	Chất thải rắn		
	Sinh hoạt	kg/ng/ngày	≥ 0,8
	Dịch vụ	kg/m <sup>2</sup> sàn.ngày	0,1
	Tỷ lệ thu gom	%	100
3.7	Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, hành lang hạ tầng kỹ thuật... theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.		

(\*) Trong quá trình lập quy hoạch, với khu vực có tính đặc thù, chỉ tiêu vượt Quy chuẩn thì phải có luận chứng đảm bảo tính phù hợp.

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

a) Khảo sát hiện trạng và xác định các chỉ tiêu quy hoạch: Khảo sát điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, dân số, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường; đánh giá tổng hợp hiện trạng, xác định các vấn đề cơ bản trong quy hoạch.

b) Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất:

- Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung đô thị Chủ đã được phê duyệt, đảm bảo xác định các chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian phù hợp.

- Không gian quy hoạch kiến trúc phải phù hợp với điều kiện địa hình và bản sắc khu vực, phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc tiện nghi cao, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Sử dụng đất phải khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên kề về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật sao cho khai thác quỹ đất hiệu quả nhất để phát triển các khu chức năng phù hợp.

- Bảo đảm tính hợp lý của tổ chức không gian các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

- Cơ cấu các khu chức năng: Phù hợp với đồ án quy hoạch chung đô thị Chủ đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000). Phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng và kỹ thuật.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định trong quy hoạch chung đô thị; Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh,...cho các chức năng.

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất; Các khu vực thương mại, dịch vụ được tạo điều kiện phát triển với mật độ cao, đa dạng để tối ưu hóa đất thương mại, dịch vụ tạo động lực phát triển kinh tế nói chung.

- Xác định rõ các khu vực cấm xây dựng (nếu có).

- Xác định các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm,...

- Chỉ tiêu sử dụng đất và các quy định khác về nội dung được tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

c) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Phân khu số 2 có quy mô khá lớn, vì vậy để quản lý xây dựng và phát triển từng tiểu khu vực, phân khu số 2 được chia thành 3 cụm, xen lẫn là vùng phát triển nông nghiệp đặc biệt là diện tích trồng vải rất lớn như vậy tính chất các khu vực có sự khác biệt và chức năng khác nhau khá rõ nét. Định hướng chung cho toàn phân khu và phát triển các cụm như sau:

- Cấu trúc phân khu số 2 có dạng mạng kết hợp chuỗi. Nhưng giải pháp quy hoạch giảm các trung tâm công cộng trên các tuyến trục chính, đồng thời các trung tâm khu vực đô thị và khu ở được bố trí vào sâu bên trong các khu chức năng đô thị để giảm tải cho QL31, ĐT.290B.

- Nghiên cứu cấu trúc đô thị hiện trạng, sử dụng đất đối với các khu dân cư hiện hữu và đã sinh sống ổn định lâu đời để có giải pháp khai thác sử dụng đất cho phù hợp, hạn chế việc phát triển mới các khu dân cư đô thị trong vùng này.

- Định hướng di dời dần những khu vực chăn nuôi, sản xuất thủ công (gây ô nhiễm môi trường và tiếng ồn) không phù hợp với sự phát triển bền vững của đô thị (các nhà máy, xí nghiệp) và chuyển đổi quỹ đất các cơ sở đó thành các không gian công cộng như sân chơi, thể dục thể thao vườn hoa, trường học, bảo tàng, nhà hàng,...

- Bảo tồn toàn bộ hệ mặt nước suối trung khu vực. Ưu tiên bảo vệ bảo vệ môi trường và các nguồn tài nguyên thiên nhiên, hạn chế tối đa việc can thiệp làm thay đổi đặc trưng riêng khu vực cũng như xây dựng công trình cao tầng, ưu tiên các giải pháp thân thiện với môi trường và cảnh quan sinh thái tự nhiên.

- Định hướng phát triển đô thị với mật độ thấp đến tập trung ở lõi trung tâm, ưu tiên duy trì quỹ đất sản xuất nông lâm nghiệp ở các khu vực phát triển mới. Khai thác lợi thế cảnh quan tự nhiên hồ Bầu Lầy, hồ Làng Thum để phát triển du lịch, đô thị sinh thái. Chính trang và bổ sung hạ tầng các khu trung tâm hiện hữu.

d) Thiết kế đô thị:

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị; Lập khung tổng thể thiết kế đô thị; Xác định các khu vực phải không chế và kiểm soát xây dựng; Xác định các tuyến trục không gian và yêu cầu kiểm soát phát triển; Xác định các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong khu vực quy hoạch.

- Lựa chọn không gian chủ đạo (Không gian đô thị trung tâm gắn với tổ hợp các công trình hành chính của thị xã, không gian cảnh quan các trục chính QL.31; ĐT.290B; ĐT.289; Không gian cảnh quan hồ Làng Thum, hồ Bàu Lầy, các không gian làng xóm dân cư truyền thống, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của đô thị. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn.

- Đề xuất các quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, kiến trúc mái.. và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

đ) Các yêu cầu đối với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: 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 chung được duyệt, xác định vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe, xác định tuyến, ga tàu điện ngầm (nếu có), xác định hào, tuynenl kỹ thuật;

- Cao độ nền, thoát nước mưa: Cao độ không chế nền xây dựng trong đồ án quy hoạch phân khu cần phải được nghiên cứu tính toán cụ thể trên cơ sở các thông số kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung đô thị Chũ và kết nối hài hòa với các tuyến đường hiện trạng và khu dân cư hiện hữu, phân chia lưu vực, tính toán, bố trí mạng lưới thoát nước phù hợp, hiệu quả;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu công suất sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;

- Thông tin liên lạc: Xác định nguồn cấp, xác định hệ thống thông tin liên lạc và thông số kỹ thuật, Xác định hạ tầng viễn thông thụ động tại khu vực lập quy hoạch như là số lượng trạm BTS, bố trí vị trí lắp đặt trạm BTS;

- Thoát nước thải, chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

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

e) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá hiện trạng môi trường; dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất bảo vệ môi trường.

f) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư: Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Đề xuất quy định quản lý quy hoạch kiến trúc, hoạt động xây dựng phù hợp đồ án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn khu quy hoạch. Quy định quản lý bao gồm các quy định chung, quy định cụ thể và quy định về tổ chức thực hiện.

h) Dự thảo văn bản: Dự thảo quyết định phê duyệt và dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

## 5. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ban ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ và thông tư hướng dẫn về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư 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; Với mức độ, quy cách, nội dung thể hiện hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị.

## 6. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Bắc Giang;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lục Ngạn;

b) Kế hoạch thực hiện: Tối đa không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

*(Thời gian trên không bao gồm thời gian chờ xin ý kiến, thẩm định và phê duyệt).*

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- Kinh phí khoảng: **14.521.305.000 đồng** (Mười bốn tỷ năm trăm hai mươi một triệu, ba trăm linh năm ngàn 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 Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; 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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN, XD.Trung.
- Lưu: VT.

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

**Lê Ô Pích**