

Số: 232 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 12 tháng 03 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu
Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao,
huyện Lục Ngạn (nay là thị xã Chũ), (tỷ lệ 1/2000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 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 Chũ, 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 một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 06/TTr-SXD ngày 11/3/2025 kèm theo Báo cáo số 08/BC-SXD ngày 10/3/2025; UBND thị xã Chũ tại Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 07/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao, huyện Lục Ngạn (nay là thị xã Chũ), tỷ lệ 1/2000, với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

- Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái, thể thao Khuôn Thần được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 14/4/2021, với Quy mô khoảng 873ha;

- Ngày 18/01/2024, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 tại Quyết định số 82/QĐ-TTg;

- Qua rà soát, đối chiếu đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 đã được phê duyệt, có điều chỉnh một số nội dung so với đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao, huyện Lục Ngạn, tỷ lệ (1/2000) đã được phê duyệt;

- Vì vậy việc lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao, huyện Lục Ngạn (nay là thị xã Chũ), (tỷ lệ 1/2000) là cần thiết để phù hợp với định hướng phát triển Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chũ được Thủ tướng phê duyệt và đảm bảo nhu cầu phát triển của khu vực nghiên cứu trong bối cảnh tình hình phát triển của thị xã Chũ trong giai đoạn hiện tại và tương lai, đồng thời đáp ứng vai trò phát triển của khu vực trong tổng thể phát triển chung của tỉnh Bắc Giang.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Kiên Lao, nằm phía Tây Bắc của thị xã Chũ. Cách trung tâm thị xã 9,5 km về phía Tây Bắc. Ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở giữ nguyên theo ranh giới đồ án đã được phê duyệt theo Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu đô thị, du lịch sinh thái thể thao Khuôn Thần tại xã Kiên Lao, huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/2000). Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất rừng phòng hộ;
- Phía Nam giáp: Đất rừng sản xuất và khu dân cư xã Kiên Lao;
- Phía Tây giáp: Đất rừng phòng hộ;
- Phía Đông giáp: Đất rừng sản xuất.

3. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 873 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 14.976 người.

4. Tính chất

- Là khu vực phát triển các mô hình du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, thể thao, vui chơi giải trí và ở trọng điểm của tỉnh Bắc Giang.
- Là khu đô thị với các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại.
- Là khu vực bảo vệ và nâng cao chất lượng cảnh quan sinh thái hồ Khuôn Thần của thị xã Chũ.

5. Quy hoạch phân khu chức năng đô thị

Trên cơ sở cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, đồ án đề xuất toàn bộ khu vực Hồ Khuôn Thần được phân thành 4 phân khu chính:

- Khu A: Khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng: Diện tích 229,86 ha; dân số 5.284 người. Tại khu vực này xây dựng khu vực đón tiếp, bãi đỗ xe - trạm xe chuyển tiếp vào khu trung tâm, các khu nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự, một phần đất ở tái định cư), khu dịch vụ du lịch ven hồ. Hình thành theo dạng không gian mở gắn với trục đường bao ven hồ.

- Khu B: Khu đô thị sinh thái và thể dục thể thao: Diện tích 286,42ha; dân số 3.649 người. Đây là khu vực xây dựng các biệt thự cao cấp, khu đô thị mang tính sinh thái kết hợp các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh cảnh quan và khu trung tâm thể dục thể thao, không gian du lịch nghỉ dưỡng cao cấp và một phần đất ở bố trí tái định cư (nếu có).

- Khu C: Khu đô thị kết hợp công viên chuyên đề: Diện tích 289,77ha; dân số 6.043 người. Tại khu vực này xây dựng khu ở sinh thái và khu công viên chuyên đề kết hợp cây xanh sinh thái phục vụ du lịch dã ngoại, cây xanh cảnh quan.

- Khu D: Khu trung tâm thương mại dịch vụ; Diện tích 66,95 ha; khách lưu trú 3.928 người. Đây là khu trung tâm thương mại dịch vụ của toàn khu với không gian dịch vụ trung tâm sôi động với các khu nghỉ dưỡng ven hồ, trung tâm hội nghị, nhà hát, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện, quảng trường,...

6. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG			873,00	100,00
1	Đất công cộng đô thị	CCDT	2,62	0,30
2	Đất nhóm nhà ở	NO	113,98	13,06
	<i>Đất nhóm nhà ở (khu A)</i>	<i>A-NO</i>	<i>42,13</i>	
	<i>Đất nhóm nhà ở (khu B)</i>	<i>B-NO</i>	<i>31,46</i>	
	<i>Đất nhóm nhà ở (khu C)</i>	<i>C-NO</i>	<i>40,39</i>	
3	Đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ	HH	29,79	3,41

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ (khu A)	A-HH	0,91	
	Đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ (khu B)	B-HH	10,87	
	Đất hỗn hợp căn hộ lưu trú và dịch vụ (khu D)	D-HH	18,01	
4	Đất y tế	YT	1,34	0,15
5	Đất văn hóa	VH	4,27	0,49
6	Đất thể dục thể thao	TD	77,25	8,85
7	Đất giáo dục	GD	4,41	0,51
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	39,68	4,55
9	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	182,30	20,88
10	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	77,02	8,82
11	Đất khu dịch vụ	DV	8,97	1,03
12	Đất dịch vụ du lịch	DL	13,27	1,52
13	Đất đường giao thông	GT	78,77	9,02
14	Đất bãi đỗ xe	DX	4,97	0,57
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT	1,49	0,17
16	Đất sản xuất nông nghiệp	NN	7,07	0,81
17	Đất rừng phòng hộ	RPH	42,12	4,82
18	Đất hồ, ao, đầm	MN	167,99	19,24
19	Đất sông, suối, kênh, rạch	K	15,69	1,80

(Có phụ lục chỉ tiêu sử dụng đất kèm theo)

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

7.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan toàn phân khu:

Định hướng phát triển không gian cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Chủ được phê duyệt.

- Khu vực nghiên cứu được quy hoạch thành 4 phân khu chính. Về cơ bản, các phân khu đều có chức năng chính là du lịch, nghỉ dưỡng song tính chất và quy mô khác nhau do khai thác các lợi thế về điều kiện quỹ đất, cảnh quan tự nhiên của từng khu vực.

- Khu phía Bắc: là khu trung tâm điểm nhấn cho toàn khu, có mật độ xây dựng ở mức trung bình. Khai thác các lợi thế của bãi rộng, các đồi bát úp thấp, tổ chức các không gian thể dục thể thao kết hợp trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp với hướng nhìn không gian bao quát, mở hướng ra hồ Khuôn Thần. Các khu nghỉ dưỡng theo dạng các villas được bố trí ở bao quanh khu thể dục thể thao và phía Bắc hồ nhằm khai thác cảnh quan của hồ cho mục đích nghỉ dưỡng, có tầng cao thấp để đảm bảo không gian hài hòa với cảnh quan khu vực ven hồ, đảm bảo không che khuất các hướng nhìn từ khu trung tâm. Ưu tiên sử dụng các vật liệu địa phương và hình thức kiến trúc truyền thống.

- Trên dọc đường bao quanh hồ Khuôn Thần, không gian dịch vụ du lịch được tổ chức theo mô hình quảng trường mở, tạo nên một sự ngắt nhịp nhằm chuyển đổi không gian trên toàn tuyến, tăng thêm các không gian công cộng được tiếp cận với không gian tự nhiên.

- Các công trình khách sạn, vui chơi giải trí dọc trục đi bộ được quy hoạch theo giải pháp tạo quan hệ cây xanh mặt nước, sân và công trình. Ngoài không gian giao tiếp chung của các cụm còn có các không gian độc lập theo tính chất, yêu cầu hoạt động của từng công trình. Các công trình dịch vụ du lịch được tổ chức theo giải pháp tạo khoảng mở, hướng về không gian trung tâm. Các công trình cũng đóng vai trò chủ đạo về hình khối cho toàn khu vực tạo nên điểm nhấn không gian trong toàn khu.

- Khu phía Nam: là khu vực của ngõ, hướng tiếp cận chính của khu vực. Khai thác các lợi thế cảnh quan núi đồi và cảnh quan ven hồ tổ chức không gian nghỉ dưỡng ven theo bờ hồ.

- Khu phía Đông: Khai thác điều kiện về cảnh quan đại hình tự nhiên tổ chức các không gian vui chơi giải trí mang tính chuyên đề như Công viên Safari, công viên suối hoa kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, vừa đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí tham quan, vừa đảm bảo bảo tồn hệ sinh thái của khu vực.

- Khu phía Tây: Khai thác yếu tố địa hình và cảnh quan rừng tạo nên các khu biệt thự, khu đô thị cao cấp mang tính sinh thái với hệ thống giao thông liên hoàn, liên kết thuận tiện với các khu chức năng lân cận; không gian trồng và không gian cây xanh tạo thành hệ thống liên hoàn, kết nối với hệ thống quảng trường cây xanh của khu trung tâm. Các công trình đều hướng nhìn ra khu vực trung tâm khu du lịch và hồ Khuôn Thần. Quy hoạch khu ở độc lập kết hợp du lịch trải nghiệm nông nghiệp, giới thiệu các mô hình nông nghiệp của địa phương.

7.2. Thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung đô thị Cần Thơ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể; phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương, văn hoá truyền thống dân tộc.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo luật, nghị định, thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của nhà nước và thị xã đối với các công trình có liên quan.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ khống chế nền xây dựng tuân thủ theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045.
- Phân khu A: Nằm ở hạ lưu đập cao độ san nền thấp nhất +25.00.
- Phân khu B-C-D: Nằm trong vùng thượng lưu lưu vực hồ. Cao độ san nền thấp nhất +51.00. Cao độ khống chế san nền không áp dụng cho các khu vực quy hoạch ao đầm mặt nước và các khu vực có hệ thống phòng chống ngập lụt.
- Tùy theo địa hình, địa chất từng vị trí lựa chọn giải pháp gia cố mái taluy phù hợp. Ưu tiên sử dụng các loại gia cố đất nền bằng phương pháp tường chắn mềm, sau gia cố có thể trồng cây, phủ xanh bề mặt tự nhiên

b) Thoát nước mưa:

- Tuân thủ theo định hướng chính của đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045. Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho khu vực xây dựng mới.
- Quy hoạch thoát nước mưa theo các tuyến đường và theo địa hình từng ô đất cũng như hướng tiếp cận giao thông. Với những ô đất quay lưng vào đồi núi, quy hoạch hệ thống thoát nước không chỉ cho lô đất, cho công trình mà còn quy hoạch thoát nước cho mái taluy cũng như vùng tự nhiên phía sau lô đất.
- Hướng thoát chính là về hồ Khuôn Thần. Các khu vực tự thủy hiện trạng được giữ nguyên, hạn chế tối đa việc bố trí các công trình cũng như san lấp trong các khu vực tự thủy. Trong trường hợp công trình chiếm dụng khu vực tự thủy sẽ quy hoạch cải tạo và điều hướng thoát nước mặt hiện trạng cho phù hợp với địa hình tự nhiên.
- Mạng lưới giao thông có độ dốc lớn và nhiều đường cong bán kính nhỏ nên sử dụng thoát nước bám theo hệ thống giao thông bằng rãnh hộp, rãnh xây kết hợp các hố ga thu lắng cận kết hợp tiêu năng cho các tuyến thoát nước.

8.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Hướng thứ 1: Đường tỉnh 289B kết nối mạng lưới giao thông khu vực với giao thông hướng phía Nam và là tuyến hiện trạng tiếp cận vào khu vực đập hồ Khuôn Thần.

- Hướng thứ 2: Được hình thành trong tương lai theo quy hoạch giao thông tích hợp Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (được điều chỉnh tại Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024) hướng Tây kết nối với cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.

b) Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 1-1 có bề rộng mặt cắt ngang 36,0m: Lòng đường 15,0m, vỉa hè

$2 \times 10,5 = 21\text{m}$.

- Mặt cắt 2-2 có bề rộng mặt cắt ngang 28,5m: Dải hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 6,75m; Lòng đường 11,0m, vỉa hè $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$.

- Mặt cắt A-A có bề rộng mặt cắt ngang 28,5m: Dải hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 6,0m; Lòng đường 10,5m, vỉa hè $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

- Mặt cắt B-B có bề rộng mặt cắt ngang 28,5m: Dải hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 8,75m; Lòng đường 7,0m, vỉa hè $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$.

- Mặt cắt C-C có bề rộng mặt cắt ngang 21,0m: Dải hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 5,0m; Lòng đường 7,0m, vỉa hè $2 \times 2,0 = 4,0\text{m}$.

- Mặt cắt D-D có bề rộng mặt cắt ngang 13,0m; Lòng đường 7,0m, vỉa hè $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$.

c) *Bãi đỗ xe*: Quy hoạch 22 bãi đỗ xe trong khu vực với tổng diện tích khoảng 4,97ha, đảm bảo bán kính phục vụ trong bán kính 300-500m. Ưu tiên giải pháp sử dụng các bãi đỗ xe thông minh, bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng $7.101\text{m}^3/\text{ngđ}$ (gồm nước cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ... bao gồm dự phòng cấp nước và chữa cháy).

- Nguồn cấp:

- + Theo Quy hoạch chung đô thị Chũ, xây dựng mới Nhà máy nước Khuôn Thần, nguồn nước mặt từ hồ Khuôn Thần, công suất năm 2030: $Q(2030) = 17.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$, công suất đến năm 2045: $Q(2045) = 25.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- + Nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống truyền tải D710 từ Nhà máy nước Khuôn Thần đi qua khu vực lập quy hoạch.

- + Khi nhà máy nước tập trung chưa hoàn thành nghiên cứu sử dụng nguồn nước có sẵn hoặc xây dựng nhà máy nước tạm phục vụ theo phân kỳ đầu tư.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Thiết kế mạng lưới dạng vòng kết hợp mạng cụt với các tuyến ống kích thước D110mm - D250mm.

- Cấp nước cứu hỏa: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình. Trên các tuyến ống $\geq D110\text{mm}$, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 120m- 150m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy và đảm bảo giao thông cho xe chữa cháy tới lấy nước.

8.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực lập quy hoạch khoảng: 21MVA.

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn cấp điện hiện có tại khu vực dự án là đường dây 35kV lộ 375 trạm 110kV Lục Ngạn có công suất 2x40MVA. Ngoài ra Dự án còn có thể cấp điện từ đường dây 35kV lộ 371 trạm 110kV Lục Ngạn 2 có công suất 25MVA và các nguồn điện khác theo đúng quy định.

+ Giai đoạn dài hạn: Sau khi trạm biến áp 110kV Lục Ngạn 3 được xây dựng và đưa vào sử dụng, nguồn cấp điện của dự án được lấy từ trạm biến áp 110kV Lục Ngạn 3 và các nguồn điện khác theo đúng quy định.

+ Ưu tiên lắp đặt và sử dụng các nguồn điện năng lượng sạch, năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, gió, thủy điện nhỏ, điện sinh khối, ...

- Lưới điện: Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp xây mới. Tuyến điện trung áp mới đi trong hệ thống hào kỹ thuật hoặc đi trong ống nhựa xoắn HDPE chôn trực tiếp trong đất hoặc được đi nổi để phù hợp với địa hình và nhu cầu đầu tư.

- Trạm biến áp: Bố trí các trạm biến áp phân phối 35(22)/0,4kV (đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án). Các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế theo quy định.

- Điện hạ áp và chiếu sáng: Được chôn ngầm dưới đất hoặc đi nổi (phù hợp với địa hình) trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng ưu tiên sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng. Các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan, công trình điểm nhấn... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

8.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao 13.051 line.

- Khu vực tổng đài bưu điện, viễn thông, cột ăng-ten, trạm BTS, nhu cầu phát triển thuê bao phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ, phù hợp mỹ quan và quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (bê cáp), các ống luôn cáp, tuyến cáp nội tỉnh được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải, bảo vệ môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh Q_{max} khoảng: 5.500 m³/ngđ.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch sẽ được thu gom và xử lý theo 8 lưu vực:
 - + Lưu vực 1: Thu gom một phần nước thải phân khu A bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 1 công suất 1010 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật A-HT1.
 - + Lưu vực 2: Thu gom một phần nước thải phân khu A bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 2 công suất 60 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật A-HT3.
 - + Lưu vực 3: Thu gom một phần nước thải phân khu A bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 3 công suất 180 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật A-HT5.
 - + Lưu vực 4: Thu gom một phần nước thải các phân khu A, B bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 4 công suất 290 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật A-HT6.
 - + Lưu vực 5: Thu gom một phần nước thải phân khu B bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 5 công suất 660 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật B-HT1.
 - + Lưu vực 6: Thu gom một phần nước thải các phân khu B, C, D bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 6 công suất 1810 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật C-HT3.
 - + Lưu vực 7: Thu gom một phần nước thải phân khu C bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 7 công suất 1230 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật C-HT2.
 - + Lưu vực 8: Thu gom một phần nước thải phân khu B bằng hệ thống đường ống D300 dẫn nước về Trạm xử lý nước thải số 8 công suất 340 m³/ngđ được đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật C-HT1.
- Trạm xử lý nước thải: Được đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn, đảm bảo hiệu quả, phù hợp với định hướng mục tiêu phát triển đô thị bền vững. Nước thải sau khi xử lý phải đạt giá trị theo các quy định có liên quan trước khi xả ra nguồn tiếp nhận
- Nước thải y tế: Xây dựng trạm làm sạch riêng, có biện pháp quản lý và kiểm tra nước thải đạt tiêu chuẩn vệ sinh và khử trùng theo quy định mới được xả ra hệ thống thoát nước chung của đô thị.

b) Chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 22,99 tấn/ngày.
- Các loại chất thải rắn phải được phân loại, tổ chức thu gom rác tại khu vực công cộng bằng các thùng đựng rác riêng. Trong các khu dân cư, bố trí các điểm tập kết chất thải rắn kết hợp với cây xanh cách ly đảm bảo ATMT, các điểm tập kết có bán kính phục vụ theo quy định, rác thải được thu gom hàng ngày.

- Tuân thủ quy hoạch chung đô thị Chũ về chất thải rắn, khu vực thiết kế sau thu gom chuyển về các khu xử lý CTR tập trung của thị xã.

8.7. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Dọc theo các trục giao thông đô thị bố trí các tuynel kỹ thuật, kích thước sẽ được cụ thể và chi tiết ở giai đoạn sau, các tuynel kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc.

- Riêng hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ $D > 800\text{mm}$, hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước bản sẽ được hạ ngầm (khoảng cách đảm bảo TCVN, Quy chuẩn) chi tiết xem trên mặt cắt đường, bản vẽ.

- Dọc theo các đường liên khu vực bố trí các hào cáp kỹ thuật chứa đựng các đường cáp phục vụ các hộ tiêu thụ dọc tuyến đường các hào cáp này được xây dựng trên vỉa hè, hai bên đường kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể ở giai đoạn sau.

b) Các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Không gian ngầm công cộng chủ yếu được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất dịch vụ công cộng, ngoài ra có thể bố trí dưới các không gian quảng trường gắn với công trình công cộng, thương mại dịch vụ trên mặt đất.

- Đối với đất nhóm ở: nghiên cứu xây dựng không gian ngầm để bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và các chức năng khác được phép theo quy định.

- Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thị xã, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Khi nghiên cứu xây dựng các không gian ngầm cụ thể của từng khu vực, phải tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước.

9. Giải pháp môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

- Cần tiến hành phục hồi hệ sinh thái ở những khu vực gần nguồn nước (các khu vực mở rộng diện tích không gian mặt nước). Ứng dụng các giải pháp dựa vào thiên nhiên để giảm nhẹ tác động từ sự phát triển kinh tế - xã hội tới các hệ sinh thái; thúc đẩy việc xây dựng và sử dụng các mô hình kinh tế sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên.

- Tiến hành theo dõi và giám sát thường xuyên hàng năm hệ thống quan trắc môi trường chung của thị xã Chũ cũng như quan tâm đến các khu vực có nguồn và nguy cơ ô nhiễm, các vùng nhạy cảm liên quan đến sức khỏe người dân, sự thay đổi tình trạng môi trường để có giải pháp quản lý và xử lý kịp thời thích ứng.

- Thực hiện đánh giá để phân tích các sự cố rủi ro (các khu vực nguồn

cấp nước, cụm công nghiệp, trạm xử lý nước thải... để có kế hoạch khắc phục xử lý kịp thời như thay đổi nguyên vật liệu hoặc thậm chí điều chỉnh công nghệ (xây dựng các hồ điều hòa để chứa nước thải sau xử lý trước khi thải ra môi trường và cũng để phòng rủi ro trong trường hợp hệ thống xử lý nước thải không được vận hành đúng yêu cầu...).

- Giám sát hiệu quả của các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng mới đảm bảo mật độ và tầng cao xây dựng theo đúng quy hoạch. Đề xuất nhiều hơn cây xanh nếu có thể tại các khu vực này. Thiết kế không gian công cộng đẹp, bền vững về mặt môi trường như cần đem lại cảm nhận và trải nghiệm cho người sử dụng, dành nhiều không gian cho người đi bộ có tính chất kết nối với không gian khác trong đô thị đảm bảo phát huy được tiềm năng sử dụng và không lãng phí quỹ đất.

10. Quy định quản lý

Có quy định quản lý quy hoạch kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. UBND thị xã Chũ có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định của pháp luật, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Bắc Giang theo quy định;

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn thị xã đảm bảo theo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, vi phạm quy hoạch;

- Hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch theo đúng quy định (sau khi được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định); Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định pháp luật;

- Chịu trách nhiệm về: Nội dung, chất lượng đồ án quy hoạch và tính chính xác các số liệu khảo sát, đánh giá hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, công trình... tính chính xác các số liệu trong hồ sơ đồ án quy hoạch; đánh giá các dự án đầu tư xây dựng liên quan tại khu vực lập quy hoạch (tình hình, mức độ triển khai thực hiện) trong đó có các dự án nhà ở, khu dân cư, đô thị, sản xuất, kinh doanh,... trên địa bàn phù hợp với các định hướng liên quan tại Quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết, phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đang triển khai thực hiện, không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai. Việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và cộng đồng dân cư, tiếp thu, giải trình đảm bảo theo đúng quy định.

2. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành của tỉnh, UBND thị xã Chũ theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định pháp luật.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Công thương, Kho bạc Nhà nước Khu vực VI; Chủ tịch UBND thị xã Chũ 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, TTTT (đăng tải);
- Lưu: VT; XD_{Trung}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Thịnh