

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị và nhà ở xã hội
Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên (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 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, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 497-TB/TU ngày 13/9/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 406/BC-SXD ngày 09/11/2021; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 404/TTr-UBND ngày 25/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên (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 nằm tại các thôn Vân Cốc 1,2,3,4, xã Vân Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường gom Quốc lộ 1A (Hà Nội – Lạng Sơn);
- Phía Đông Bắc: Giáp dự án khu nhà ở công nhân;
- Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng xã Vân Trung;
- Phía Tây: Giáp ranh giới Khu công nghiệp Quang Châu.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 74,65 ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 25.000 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới, trong đó có khu nhà ở xã hội, nhà ở chia lô liên kê, biệt thự với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng hiện đại.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	217.231	29,10
1.1	Đất nhà ở liên kê	36.405	4,88
1.2	Đất nhà ở biệt thự	23.130	3,10
1.3	Đất nhà ở xã hội	151.691	20,32
1.4	Đất chung cư thương mại hỗn hợp	6.005	0,8
2	Đất công cộng	104.567	14,01
2.1	Đất văn hóa	2.547	0,34
2.2	Đất giáo dục	64.085	8,59
2.3	Đất y tế	2.627	0,35
2.4	Đất dịch vụ thương mại	16.792	2,25
2.5	Đất chợ	6.179	0,83
2.6	Đất công trình hỗn hợp	12.337	1,65
3	Đất cây xanh, mặt nước	161.893	21,68
3.1	Đất cây xanh, công viên, TDTT	86.529	11,59

3.2	<i>Đất cây xanh – cách ly</i>	54.081	7,24
3.3	<i>Đất mặt nước</i>	21.283	2,85
4	Đất công viên nghĩa trang	13.720	1,84
5	Đất hạ tầng	249.052	33,37
5.1	<i>Đất bến xe</i>	37.234	4,99
5.2	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	20.539	2,75
5.3	<i>Đất HTKT</i>	6.462	0,87
5.4	<i>Đất giao thông</i>	184.817	24,76
	Tổng cộng	746.463	100,00

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của đô thị Việt Yên 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 hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Khu 1: Từ ranh giới khu đất gần kề nút giao trên đường cao tốc đến đường vào thôn Vân Cốc bố trí khu nhà ở xã hội, nhà ở thấp tầng, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông phục vụ chung cho người dân trong khu vực. Khu nghĩa trang trong khu vực cải tạo, nâng cấp thành công viên nghĩa trang.

- Khu 2: Từ đường vào khu dân cư Vân Cốc đến hết ranh giới lập quy hoạch bố trí các khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại thấp tầng và bố trí khu nhà ở chung cư cao tầng và khu nhà ở thương mại thấp tầng thuộc quỹ đất nhà ở xã hội về phía Nam khu đất lập quy hoạch; Các công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở (trường tiểu học, mầm non, trạm y tế, chợ, công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe) bố trí về phía Đông Bắc đường trục chính của khu vực, tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng thôn Vân Cốc và tại vị trí giữa 2 khu nhà ở xã hội phía Tây của khu vực.

- Cải tạo tuyến đường điện 110KV phía Bắc khu đất đi vào dải phân cách của tuyến trục Đông Bắc – Tây Nam của khu đất lập quy hoạch.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 56,0m; trong đó lòng đường rộng $2 \times 11,0\text{m} = 22,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 18,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times (6+2)\text{m} = 16,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (2-2) rộng 43,25m; trong đó lòng đường rộng $(7+28)=35\text{m}$; hè đường 2 bên rộng $2,2+6,0\text{m} = 8,25\text{m}$.

+ Mặt cắt (3-3) rộng 40,5m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng $11,25 \times 2 = 22,5\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 6,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 24,0m; trong đó lòng đường rộng 15,0m; hè đường 2 bên rộng $6,0+3,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (5-5) rộng 23m; trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường 2 bên rộng $2\times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 21,0m; trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường 2 bên rộng $6,0+4,0\text{m} = 10,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 19,5m; trong đó lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên rộng $2\times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 19,0m; trong đó lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên rộng $2\times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Bố trí 04 bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích bãi đỗ xe trong đồ án khoảng 20.539m^2 .

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ thiết kế san nền thấp nhất khoảng +4,00m.

c) Thoát nước:

* Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt.

- Xây dựng hệ thống mương chạy dọc theo ranh giới phía Đông của khu đất quy hoạch để thu nước mặt của dân cư hiện trạng thôn Vân Cốc.

- Các tuyến cống được bố trí theo hướng đi ngắn nhất để tránh lãng phí và thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng sau này.

- Nước mưa của khu vực lập quy hoạch thoát ra kênh tiêu nằm ở phía Tây Nam của dự án sau đó thoát ra sông Cầu qua trạm bơm Trúc Tay, công suất $64.000\text{ m}^3/\text{h}$.

- Kết cấu cống: Kết cấu cống hộp và cống tròn bê tông cốt thép. Cống được đặt dưới lòng đường, hè đường. Bố trí các ga thu, ga thăm kết hợp trên tuyến cống với khoảng cách trung bình $30\div 50\text{m}/\text{hố}$.

- Thông số thiết kế: Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v\geq 0,6\text{m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{\max}=4\text{m/s}$. Độ dốc đường ống tối thiểu bằng $1/D$. Độ sâu chôn cống trên đường $h\geq 0,5\text{m}$, trong công viên cây xanh và trên vỉa hè $h\geq 0,5\text{m}$. Nối cống có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh cống.

* Thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình, công trình công cộng sau khi qua bể tự hoại chảy về hệ thống thoát nước dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu có

công suất 4000m³/ngày để xử lý, nước sau xử lý đạt QCVN 14:2015/BTNMT được thoát ra kênh tiêu trạm bơm Trúc Tay.

- Mạng lưới thoát nước thải: Mạng lưới thu gom nước thải trực tiếp tại các lô đất được xây dựng bằng công bê tông cốt thép có đường kính D300-400 mm được bố trí dưới vỉa hè. Độ dốc $i=1/D$.

d) Cấp nước: Nguồn nước cấp cho toàn khu được lấy từ nhà máy nước xã Quang Châu công suất 12.000 m³/ng.đ, khai thác nguồn nước từ mặt sông Cầu và nhà máy nước sạch DNP – Bắc Giang thông qua trạm bơm tăng áp. Đường ống thiết kế là mạng lưới phân phối từ đường kính từ DN100÷DN350 và mạng đường ống dịch vụ thiết kế đầu chờ có đường kính từ DN32÷75. Đường ống đặt dưới vỉa hè độ sâu đặt ống từ 0,8÷1,0m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện chính cấp điện cho khu vực là trạm biến áp 110kV Quang Châu có công suất 40MVA. Trạm biến áp 110kV Quang Châu được thiết kế xây dựng gồm 3 MBA công suất 40 MVA -110/22 kV và 11 xuất tuyến 22 kV.

- Lưới 22kV: Lưới trung thế 22kV xây dựng theo kết cấu mạch vòng, bình thường vận hành hở, khu vực được thiết kế 2 mạch vòng. Lưới trung thế 22kV được xây dựng ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị. Sử dụng dây dẫn XLPE 1200 hoặc tương đương.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV kết cấu mạng hình tia, bán kính phục vụ của lưới đảm bảo $\leq 500m$.

f) Thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu tổ chức thành các hệ thống riêng. Đảm bảo chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy cập Internet và mạng truyền thanh.

- Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu bằng các hệ thống cống, bể cấp và hầm cấp chạy trên hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, mương dẫn cấp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp, nắp bể cấp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê tông. Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống PVC.

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết chất thải rắn.

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, 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 theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên” ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có Quy định quản lý theo đồ án kèm theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. UBND huyện Việt Yên 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 Việt Yên 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;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích