

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3
xã Tự Lạn, 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;

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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1100-TB/TU 05/6/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 147/TTr-SXD ngày 02/12/2022 kèm theo Báo cáo số 690/BC-SXD ngày 30/11/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 562/TTr-UBND ngày 17/11/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Tự Lạn, 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 lập quy hoạch thuộc địa phận thôn Nguồn và thôn Râm, xã Tự Lạn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp kênh tưới cấp III và khu dân cư thôn Nguồn, thôn Râm;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Nguồn;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Râm và đường vào thôn Râm;
- Phía Tây: Giáp đường vào thôn Nguồn và đường Tự Dương Huy kéo dài.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 39,9ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 4.600 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	134.659,14	33,75
	Đất ở hiện trạng	65.432,3	16,4
	Đất ở mới	69.226,84	17,35
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>47.731,64</i>	<i>11,96</i>
	<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng</i>	<i>21.495,2</i>	<i>5,39</i>
2	Đất công cộng	48.966,73	12,27
	Đất văn hóa, trung tâm VHTT	20.872,14	5,23
	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1.736,84	0,44
	Đất trường học	21.004,73	5,26
	Đất dịch vụ thương mại	954,61	0,24
	Đất y tế	4.398,41	1,1
3	Đất cây xanh	31.189,98	7,82
	Đất cây xanh công viên	27.067,44	6,878
	Đất cây xanh cách ly	4.122,54	1,03
4	Đất hạ tầng	184.139,15	46,16
	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	19.081,91	4,78
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	13.325,29	3,34
	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, tập kết rác tạm thời,...)	938,85	0,24
	Đất giao thông	150.793,1	37,8
	Tổng diện tích	398.955	100

4. Các giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung 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:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch hệ thống trục giao thông khu đô thị theo hướng Tây Bắc - Đông Nam và hướng Đông Bắc - Tây Nam; quy hoạch tuyến đường giao thông hướng Đông Bắc - Tây Nam kết nối khu đô thị với QL37, là tuyến đường chính của khu đô thị kết nối với khu vực lân cận;

Giáp với khu đô thị số 2 Tự Lạn ở phía Tây Bắc, quy hoạch khu trung tâm văn hóa thể thao, y tế, trường học tạo sự liên kết giữa 2 khu đô thị với nhau thông qua các tiện ích công cộng;

Tại khu vực phía Nam quy hoạch công trình hỗn hợp, ở cao tầng tạo điểm nhấn cho khu đô thị; quy hoạch công viên cây xanh tại khu vực lõi, trung tâm của khu đô thị, tạo không gian mở và là điểm nhấn, phục vụ chung cho toàn bộ khu vực;

Các công trình trường học, nhà văn hóa, thể thao, cây xanh quy hoạch nằm giữa các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở chia lô được quy hoạch dải đều khu đô thị, vừa ở vừa kết hợp kinh doanh.

- Thiết kế đô thị:

Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình hỗn hợp, ở cao tầng ở khu vực phía Nam, công trình công cộng như trung tâm văn hóa, y tế, trường học ở phía Tây Bắc, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

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

a) Giao thông:

- Đường đôi ngoại: Quốc lộ 37, mặt cắt (1-1) rộng 27m, trong đó lòng đường rộng 15m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$.

- Đường phân khu vực và đường nội bộ:

Mặt cắt (2-2) rộng 25,5m, trong đó lòng đường rộng 13,5m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (3-3) rộng 24m, trong đó lòng đường rộng 12m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (4-4) rộng 22,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (5-5) rộng 20m, trong đó lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6m = 12m$. Tại một số vị trí giáp đất cây xanh, hồ điều hòa, đất ở hiện trạng vỉa hè rộng 3m hoặc không bố trí vỉa hè;

Một số đường hoàn trả, phục vụ dân cư hiện trạng có bề rộng mặt đường là 7m.

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 san nền thấp nhất là +5,6m, cao độ cao nhất là +7,3m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hệ thống thoát nước được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Thuộc khu vực phía Bắc, phía Tây và phía Nam của khu đô thị. Nước mưa sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ điều hòa của khu đô thị ở phía Đông;

+ Lưu vực 2: Thuộc khu vực phía Đông của khu đô thị. Nước mưa sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ điều hòa ngoài ranh giới ở phía Đông;

Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn từ D800-D1500, cống hộp B1000-B3500;

Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D300-D400, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Đông Nam khu đô thị có công suất khoảng $900m^3/ng.đ$.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Việt Yên đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D50-D160 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,9m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Đình Trám. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 7.800kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lộ đất;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Việt Yên;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) 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.

h) 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 và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Tự Lạn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Việt Yên 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 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;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích