

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội
tại thị trấn Nénh, 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 1284-TB/TU 26/9/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 142/TTr-SXD ngày 28/11/2022 kèm theo Báo cáo số 685/BC-SXD ngày 28/11/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 529/TTr-UBND ngày 18/11/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở theo quyết định số 642/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 21/7/2021 về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và đặc biệt là nhu cầu nhà ở cho công nhân trong các KCN lân cận vì vậy việc điều chỉnh nâng quy mô dân số từ 6500 người lên 8000 người là cấp thiết.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh (trước đây là xã Hoàng Ninh), huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày ngày 14/01/2019. Tuy nhiên đến thời điểm này nhiều yếu tố về hiện trạng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có nhiều thay đổi không còn phù hợp so với các chỉ tiêu đã được phê duyệt như diện tích đất giáo dục, công trình công cộng.....

Vì vậy để thu hút được dự án đầu tư, phát huy tối đa tiềm năng về đất đai và những lợi thế khu vực này, việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 là rất cần thiết.

2. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch nằm ở trên địa bàn thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp tổ dân phố My Điền, thị trấn Nénh;

- Phía Nam: Giáp đường kết nối KCN Đình Trám với KCN Việt Hàn và đất nông nghiệp tổ dân phố My Điền, thị trấn Nénh;

- Phía Đông: Giáp KCN Đình Trám;

- Phía Tây: Giáp KCN Việt Hàn;

b) *Quy mô đồ án:* Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 14,48 ha; quy mô dân số khoảng 8.000 người.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Là khu nhà ở xã hội và công trình công cộng cấp đơn vị ở.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Biến động (+): Tăng (-): Giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích đất	126.250,43	100,00	144.821,49	100,00	+18.571,06
1	Đất nhà ở	58.941,80	46,69	56.933,56	39,31	-2.008,24
<i>a</i>	Nhà ở thương mại	10.296,82	8,16	10.543,36	7,28	+246,54
<i>b</i>	Nhà ở xã hội	48.644,98	38,53	46.390,20	32,03	-2.254,78
	<i>Nhà ở cao tầng</i>	<i>44.380,99</i>	<i>35,15</i>	<i>46.390,20</i>	<i>32,03</i>	<i>+2.009,21</i>
	<i>Nhà ở thấp tầng</i>	<i>4.263,99</i>	<i>3,38</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-4.263,99</i>
2	Đất công cộng	12.617,61	9,99	17.765,71	12,27	+5.148,10
<i>a</i>	Nhà văn hóa, y tế	2.175,28	1,72	3.027,37	2,09	+852,09

b	Đất trường học	10.442,33	8,27	14.738,34	10,18	+4.296,01
3	Đất thương mại	1.455,74	1,15	0	0	-1.455,74
4	Đất cây xanh	14.614,62	11,58	16.787,44	11,59	+2.172,82
a	Cây xanh thể dục thể thao	1.541,16	1,22	4.936,82	3,41	+3.395,66
b	Cây xanh	13.073,46	10,36	11.850,62	8,18	-1.222,84
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.849,07	3,05	4.302,61	2,97	+453,54
6	Đất nghĩa địa hiện trạng	4.882,72	3,87	4.882,72	3,37	+0,00
7	Đất giao thông	29.888,88	23,67	44.149,449	30,49	14.260,57
a	Đất đường giao thông	24.355,31	19,29	38.221,069	26,39	+13.865,76
b	Đất bãi đỗ xe	5.533,57	4,38	5.928,38	4,09	+394,81

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Do tính chất đặc thù của khu đất có đường ranh giới bám theo tuyến đường QH (kết nối từ KCN Đình Trám vào KCN Việt Hàn) và tuyến đường liên thôn hiện trạng (đi khu dân cư My Điền 3, theo hướng Tây Bắc – Đông Nam) cắt ngang chia dự án thành hai phần riêng biệt nên trong phương án quy hoạch sẽ mở rộng tuyến đường này (phù hợp với định hướng quy hoạch của huyện và khu dân cư My Điền 2 đang được lập dự án) tạo thành đường trục chính của khu và toàn bộ hệ thống giao thông sẽ bố trí theo hướng song song, vuông góc với hai tuyến đường này.

Các lô đất ở liền kề thương mại bố trí dọc theo tuyến đường nối 2 KCN Đình Trám và KCN Việt Hàn và tuyến đường liên thôn hiện trạng đi ngang dự án và tuyến đường chính của dự án. Đây đều là các tuyến đường giao thông quan trọng, là vị trí giao thoa, kết nối của các khu vực lân cận vì vậy có vị trí rất thuận lợi, tạo ra một khu vực, một trục đường với các hoạt động thương mại phát triển sầm uất.

Khu vực nhà ở xã hội cao tầng được bố trí tập trung về phía Bắc của dự án, giáp với KCN Việt Hàn, trong đó các khối công trình được sắp xếp linh hoạt, tránh được các hướng nắng, gió bất lợi, phù hợp với điều kiện vi khí hậu của vùng. Không gian tổng thể được thiết kế nhằm tạo các khối cao tầng hoành tráng, hùng vĩ, dưới chân công trình là thảm cây xanh vườn hoa. Xây dựng khu vực với nhiều tiện ích công cộng và cảnh quan.

Các công trình công cộng được bố trí về một bên đường liên thôn hiện có thuận tiện cho việc di chuyển, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất và giảm thiểu tác động không tích cực cho dân cư trong dự án và các khu vực lân cận khi các công trình công cộng đi vào hoạt động.

Khu vực cây xanh kết hợp chức năng thể dục thể thao được bố trí tại vị trí trung tâm của các khu chức năng với các khối công trình cao tầng và các dãy

nhà liền kề bao quanh, tạo ra một khoảng rộng, thoáng đãng, và là điểm nhấn của toàn khu. Ngoài ra các mảng cây xanh còn được bố trí xen kẽ giữa các dãy nhà, công trình và các khoảng đệm cách ly khu vực.

Các công trình phụ trợ hạ tầng kỹ thuật được bố trí hợp lý sao cho có hướng thuận lợi nhất.

Trong khu vực dự án có một vài khu vực nghĩa địa tập trung và rải rác. Trong phương án quy hoạch sẽ di dời các ngôi mộ nhỏ lẻ này còn đối với các khu tập trung sẽ khoanh vùng bảo vệ bằng hệ thống hàng rào xung quanh và trồng cây xanh với mật độ dày, nhằm giảm tầm nhìn và ảnh hưởng đến những cư dân sống lân cận.

Tại mỗi khu vực đều bố trí khu đất bãi đỗ xe tập trung, là điểm đỗ xe đưa đón công nhân tới các khu công nghiệp lân cận, và nhu cầu đỗ xe phục vụ công trình thương mại, giáo dục.

Dự án nằm giữa hai khu công nghiệp Đình Trám và Việt Hàn, tuy nhiên trong cách bố trí công trình đã tính toán, đảm bảo khoảng cách ly an toàn tới sinh hoạt của người dân trong dự án.

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

a) Giao thông:

** Giao thông đối ngoại:*

- Mạng lưới đường giao thông đối ngoại tiếp giáp với dự án bao gồm: Tuyến đường nhựa theo quy hoạch rộng 34m (tuyến đường nối KCN Đình Trám và KCN Việt Hàn) nằm ở phía Nam và Đông dự án đã được phê duyệt và đang đầu tư xây dựng.

** Giao thông nội bộ:*

- Đường 30,0m (Mặt cắt 1-1 và 1A-1A), trong đó: Lòng đường 18,0m, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Đường 22,5m (Mặt cắt 2-2, 2A-2A), trong đó: Lòng đường 10,5m, hè đường $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

- Đường 20,0m (Mặt cắt 3-3, 3A-3A), trong đó: Lòng đường 8,0m, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Đường 36,1m (Mặt cắt 4-4), trong đó: Lòng đường $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$, hè đường $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$, dải phân cách 8,1m.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, cao độ khống chế của Khu công nghiệp Việt Hàn và cao độ tuyến đường kết nối Quốc lộ 17 – Khu công nghiệp Việt Hàn – Khu công nghiệp Đình Trám với Quốc lộ 37 đã được phê duyệt, cao độ san nền khu vực quy hoạch thấp nhất là +4,85m, cao độ cao nhất là +5,55m.

c) Thoát nước:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải,

nguyên lý hoạt động cơ bản theo chế độ tự chảy.

** Hệ thống thoát nước mưa:*

- Lưu vực thoát nước tính toán của dự án được chia thành ba lưu vực chính.

+ Lưu vực thứ nhất gồm tuyến đường số 3,4 của dự án, nước mưa được thu gom vào cống BTCT D400-D600 sau đó được thoát ra tuyến cống D800, tuyến cống này chạy dọc đường quy hoạch nối khu công nghiệp Đình Trám và khu Việt Hàn rồi thoát ra mương Việt Hàn ở phía Bắc của khu đất (tuyến cống D800 thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối Quốc lộ 17 – Khu CN Việt Hàn – Khu CN Đình Trám với quốc lộ 37 đã được phê duyệt).

+ Lưu vực thứ hai tuyến đường số 2 trùng với tuyến đường nhánh trong Dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối Quốc lộ 17 – Khu CN Việt Hàn – Khu CN Đình Trám với quốc lộ 37 đã được phê duyệt.

+ Lưu vực thứ ba là phần còn lại dự án được thu gom vào cống BTCT D400-D1200, tuyến cống bám theo trục đường chính sau đó thoát vào mương Việt Hàn ở phía Bắc của khu đất.

- Xung quanh ranh giới dự án ở phía Tây có thiết kế hệ thống rãnh B600 thu nước hiện trạng và xả trực tiếp ra mương thoát nước phía Đông Bắc thuộc dự án khu CN Việt Hàn.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Nước mưa được gom qua các ga thu, dẫn theo các tuyến cống rồi đổ ra các tuyến cống chính. Cống thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè hoặc lòng đường, độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,3\text{m}$ đối với cống vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu $i = 1/D$; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa trung bình $\leq 30\text{m}$.

** Hệ thống thoát nước thải:*

- Nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng độc lập với nước mưa, Nước thải sau khi xử lý sơ bộ qua bể phốt được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải có công suất 1.350 m³/ng.đ;

- Cống thoát nước thải sử dụng ống BTCT hoặc nhựa HDPE có đường kính D300 được bố trí trên vỉa hè và sau các dãy nhà ở; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,3\text{m}$ đối với cống vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,25\%$; khoảng cách giữa các giếng thăm trung bình $\leq 30\text{m}$.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ đường ống D250 hiện có trên QL37; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 2.200m³/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 mạng nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D110 - D160 sử dụng ống nhựa HDPE; Chiều sâu đặt ống trung bình từ 0,7-1,0m, các vị trí qua đường được đặt trong ống thép lồng;

- Các hõng chữa cháy được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các hõng không quá 120m, áp lực nước tại đầu hõng >10m và đặt cách mép đường 1m.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp cho dự án ở giai đoạn trước mắt là là đường cáp ngầm từ xuất tuyến của trạm 110/22kV Đình Trám phục vụ cho thi công và các phụ tải nhỏ, Tuyến cáp chạy dọc theo quốc lộ 37 rồi cấp điện cho các TBA trong dự án. Ở giai đoạn sau nguồn cấp thiết kế được lấy từ trạm biến áp 110kV Việt Hàn để cấp cho dự án,

- Lưới điện trung thế: Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp trong dự án là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng vòng được đi ngầm dưới vỉa hè;

- Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống nhựa đi ngầm.

f) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống công, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; tuyến ống trực chính sử dụng ống nhựa u.PVC D100-D150. Xây dựng các ga kéo cáp là ga kỹ thuật kéo cáp trực chính và ganivo kéo cáp thuê bao. Ống kéo cáp từ ganivo vào lô đất sử dụng ống nhựa xoắn HDPE D40/30.

- Trạm BTS: Bố trí 02 trạm tại khu vực đất công cộng của khu đô thị.

g) Chất thải rắn (CTR): Giải pháp quản lý CTR: CTR phát sinh từ quá trình hoạt động của khu đô thị sẽ được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển của khu trước khi vận chuyển tới cơ sở xử lý chất thải rắn đô thị (đã xác định theo quy hoạch chung). Dự báo lượng CTR phát sinh toàn khu là 6,84 tấn/ngày.

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.

7. 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, y tế, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, 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