

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại số 3, xã Quảng Minh,  
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 646-TB/TU ngày 17/11/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 475/BC-SXD ngày 19/11/2021; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 481/TTr-UBND ngày 19/11/2021,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3, xã Quảng Minh, 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 ở các thôn Khả Lý Thượng, Đông Long và Khả Lý Hạ xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất canh tác nông nghiệp các thôn Khả Lý Thượng, Khả Lý Hạ, xã Quảng Minh;

- Phía Nam: Giáp đất canh tác nông nghiệp thôn Đông Long xã Quảng Minh;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư và đất canh tác nông nghiệp Tổ dân phố Hoàng Mai 1 và Tổ dân phố Phúc Lâm, thị trấn Nénh;

- Phía Tây: Giáp đất canh tác nông nghiệp thôn Khả Lý Thượng, xã Quảng Minh.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 55,8ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 8500 người.

**2. Tính chất.**

Là khu đô thị mới và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

**3. Quy hoạch sử dụng đất.**

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>142.950,64</b>	<b>25,63</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	92.428,34	16,57
1.2	Đất nhà ở biệt thự	19.056,86	3,42
1.3	Đất ở hiện trạng	3.545,01	0,64
1.4	Đất ở hỗn hợp cao tầng	27.920,43	5,00
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>67.297,65</b>	<b>12,06</b>
2.1	Đất văn hóa	9.579,62	1,72
2.2	Đất trường học	36.283,64	6,50
2.3	Đất y tế	2.830,08	0,51
2.4	Đất dịch vụ thương mại	17.597,47	3,15
2.5	Đất công cộng khác	1.006,84	0,18
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>85.825,50</b>	<b>15,39</b>
3.1	Đất cây xanh	37.897,57	6,79
3.2	Đất cây xanh - thể thao	5.487,99	0,99

3.3	Đất cây xanh - quảng trường	9.405,67	1,69
3.4	Đất cây xanh - cách ly	33.034,27	5,92
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng</b>	<b>261.736,88</b>	<b>46,92</b>
4.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	23.850,34	4,28
4.2	Đất HTKT ( trạm xử lý, tập kết rác,..)	1.593,03	0,28
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	17.996,60	3,23
4.4	Đất giao thông	218.296,91	39,13
	<b>Tổng cộng</b>	<b>557.810,67</b>	<b>100,00</b>

#### 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: Do nằm liền kề với dải cây xanh mặt nước theo đồ án quy hoạch chung đô thị Việt Yên ở phía Tây và phía Bắc vì vậy tiếp tục phát triển không gian theo hướng mở rộng là lan tỏa yếu tố cảnh quan sâu vào vùng lõi của khu 1. Quy hoạch hồ điều hòa giải quyết việc tiêu thoát nước, tổ chức cây xanh công viên cũng như hệ thống nhà ở biệt thự xung quanh hồ. Quy hoạch khu nhà ở cao tầng và khu thương mại dịch vụ ở vị trí nút giao tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan. Phần còn lại quy hoạch hệ thống nhà ở liền kề theo hệ thống giao thông nội bộ. Phương án quy hoạch giao thông khu 1 được thiết kế đơn giản, kết nối thuận lợi và phân biệt rõ ràng được trục chính, đồng thời hạn chế tối đa các nút giao cắt đối với trục đường liên khu vực;

- Khu 2: Quy hoạch và kiến tạo trục không gian cảnh quan chính theo hướng Bắc Nam ở khu vực trung tâm khu 2 cũng như trung tâm đồ án. Quảng trường được quy hoạch thành hai không gian liền kề để tránh làm gián đoạn tuyến giao thông theo hướng Đông Tây. Sau lưng quảng trường quy hoạch khu hỗn hợp nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn cũng là điểm kết thúc cho không gian trục chính. Hai bên quảng trường quy hoạch hệ thống nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại. Hệ thống công trình công cộng trong khu 2 gồm chợ, trường mầm non, nhà văn hóa. Phần còn lại được quy hoạch hệ thống nhà ở liền kề gắn với các tuyến giao thông nội bộ và liên khu vực;

- Khu 3 (phía Đông): Được quy hoạch chủ yếu là công trình công cộng gồm các chức năng như trường liên cấp, trung tâm văn hóa thể thao, dịch vụ y tế, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và công viên nghĩa trang tập trung. Phần còn lại đáp ứng đủ bán kính cách ly 100m với quy hoạch nhà ở. Phần nhà ở hiện trạng cơ bản được giữ nguyên.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 38,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21,0\text{m}$ ;

dải phân cách giữa rộng 5,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 33,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng 21,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 19,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $6,0 + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 17,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $6,0 + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

- Tổng chiều dài các tuyến: 10.487m.

- Bố trí 07 bãi đỗ xe công cộng với tổng diện tích bãi đỗ xe trong đồ án khoảng  $23.850\text{m}^2$ .

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 +5,05m, cao độ cao nhất khoảng +6,95m.

c) Thoát nước:

- Hướng thoát nước mưa: Nước mưa của đồ án được thu về hệ thống hồ điều hòa ở phía Tây của đồ án, nước xả tràn hồ điều hòa sẽ thoát vào hồ điều hòa cấp đô thị nằm trong phạm vi đồ án Khu đô thị Quảng Minh - Ninh Sơn giáp phía Tây của dự án, tiếp theo thoát lên phía Bắc vào hồ sinh thái Quảng Minh rộng khoảng 50ha, sâu khoảng 3,5m sau đó thoát ra ngòi Đa Mai để ra sông Thương.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 03 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Thuộc khu vực phía Tây Bắc của khu đô thị. Diện tích lưu vực 1 là 5,4ha. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hệ thống hồ điều hòa ở phía Tây của khu đô thị;

+ Lưu vực 2: Thuộc khu vực phía Đông và Bắc của khu đô thị. Diện tích lưu vực 2 là 34ha bao gồm bản thân khu đô thị là 21ha, từ khu vực giáp ranh phía Bắc là 13ha. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hệ thống hồ điều hòa ở phía Tây của khu đô thị;

+ Lưu vực 3: Thuộc khu vực phía Đông và Nam của khu đô thị. Diện tích lưu vực 3 là 32,4ha bao gồm bản thân khu đô thị là 29,4ha, từ khu vực giáp ranh phía Đông là 1ha, từ khu vực giáp ranh phía Nam là 2ha. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hệ thống hồ điều hòa ở phía Tây của khu đô thị.

- Nước mưa được thu gom từ bề mặt vào các lưới thu lòng đường đặt dọc theo 2 bên mép đường với khoảng cách  $\leq 30\text{m}$  một giếng. Sau đó nước mưa sẽ theo các tuyến cống nhánh, cống chính xả vào hệ thống hồ điều hòa, tiếp theo thoát ra hồ nước ngoài ranh giới ở phía Bắc. Mạng lưới đường ống thoát nước

mưa được thiết kế tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên và san nền của đồ án. Công thoát nước mưa sử dụng ống bê tông cốt thép với hai loại tải trọng: tải trọng C (đối với ống dưới đường) và tải trọng A (đối với ống trên hè), có đường kính từ D800-D2000, cống hộp B600-B2500.

- Thoát nước thải:

+ Khu vực quy hoạch được chia làm 01 lưu vực chính. Nước thải của khu đô thị sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải đặt ngầm công suất 1.600m<sup>3</sup>/ngđ tại khu đất kỹ thuật gần hồ nước điều hòa ở phía Tây, nước sau khi xử lý được xả vào hồ điều hòa;

+ Trạm xử lý nước thải dùng công nghệ vi sinh để xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

d) Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt và công cộng:

+ Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ Nhà máy nước huyện Việt Yên có công suất Q(2035) = 25.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Một điểm đầu cấp nước được lấy từ đường ống trên hè đường theo Quy hoạch chung ở phía Nam và một điểm đầu từ đường ống trên hè đường theo Quy hoạch chung ở phía Đông Nam. Sau đó nước qua hồ đồng hồ đo nước D100 để tiện quản lý và vận hành sau này;

+ Tổng nhu cầu cấp nước cho khu đô thị khoảng 2140m<sup>3</sup> (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

+ Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính từ D25-D140mm. Đường ống cấp nước được chôn sâu 0,5m với các tuyến ống dịch vụ, sâu 0,9m đối với các tuyến ống phân phối (khoảng cách từ mặt đất đến đáy ống). Ống qua đường đặt lồng trong ống thép.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D100. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã 3 để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 120m;

+ Các công trình cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

e) Cấp điện:

Cấp điện cho dự án là trạm biến áp 110kV Đình Trám, công suất 2 63MVA. Điểm đầu nối cấp điện cho dự án là vị trí cột điện hoàn trả trung thế ở phía Bắc và vị trí cột điện trung thế hoàn trả ở phía Đông Nam của dự án.

- Quy hoạch 13 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 11.730kVA. Bán kính phục vụ các máy biến áp ≤300m. Trạm đặt gần đường giao thông để tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

- Lưới điện trung thế:

+ Đường dây trung thế sẽ được đi ngầm trong khu đất quy hoạch, cáp ngầm trung thế đi trong ống nhựa xoắn HDPE và được chôn trực tiếp trong đất. Phần đi qua đường luôn trong ống thép, có biển báo cảnh báo cáp ngầm điện lực khi chôn dưới hè;

+ Lưới điện 22kV hiện đang cắt qua khu đất quy hoạch sẽ được hạ ngầm đường dây trung thế: Cáp dịch chuyển dùng cáp 3 pha loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W- 22/0,4kV, tiết diện cáp đường trục  $\geq 240\text{mm}^2$  và tiết diện cáp đường nhánh  $\geq 95\text{mm}^2$ .

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế sau các TBA phải được thiết kế có liên kết mạch vòng với nhau, đảm bảo cấp điện hỗ trợ cho nhau khi cần thiết theo quy định của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

+ Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác có chiều cao tùy theo mặt cắt ngang đường. Hệ thống đường dây 0,4kV chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu đô thị.

f) Thông tin liên lạc:

Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc cho đồ án bao gồm:

- Quy hoạch 04 trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án.

- Xây dựng hệ thống ống, bể áp ngầm phục vụ các doanh nghiệp viễn thông, internet kéo áp đến các hộ dân bao gồm xây dựng hệ thống trục chính, hệ thống trục nhánh, các bể cấp và các ganivo kéo cáp, bố trí vị trí lắp đặt tủ áp để đảm bảo cho việc kéo áp đến tận hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

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 được bố trí ở khu đất kỹ thuật nằm ở phía Đông của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định. Tổng khối lượng chất thải rắn của đồ án khoảng 9,18 tấn/ngđ.

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 số 3, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên” ban hành kèm theo Quyết định này.

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

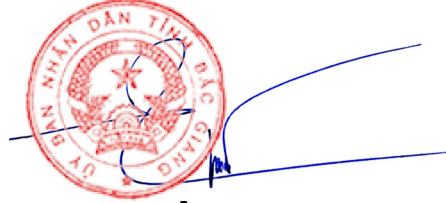
**Điều 2.** UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**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**