

Số:1339/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 29 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại thôn Đầu và
thôn Cầu, 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 1282-TB/TU 26/9/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 179/TTr-SXD ngày 27/12/2022 kèm theo Báo cáo số 767/BC-SXD ngày 27/12/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 577/TTr-UBND ngày 26/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại thôn Đầu và thôn Cầu, 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 Đầu và thôn Cầu, xã Tụ Lạn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng trồng lúa và ao hồ thôn Đầu, thôn Cầu, xã Tụ Lạn;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư thôn Cầu, xã Tụ Lạn;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Cầu, xã Tụ Lạn;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Đầu, xã Tụ Lạn.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 15,17ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.180 người.

2. Tính chất.

Là khu dân cư mới và các công trình công cộng cấp nhóm nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp đáp ứng các nhu cầu của nhân dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	45.399,30	29,92
	Đất ở hiện trạng	11.144,93	7,35
	Đất ở liền kề	27.321,22	18,01
	Đất ở hỗn hợp cao tầng	6.933,15	4,57
2	Đất công cộng	10.650,59	7,02
	Đất văn hóa	1.553,04	1,02
	Đất trường học	6.590,42	4,34
	Đất dịch vụ thương mại	2.087,36	1,38
	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	94,56	0,06
	Đất công cộng	325,21	0,21
3	Đất cây xanh	10.627,02	7,00
4	Đất hạ tầng	85.048,60	56,05
	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	10.341,28	6,82
	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)	660,00	0,43
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	6.417,94	4,23
	Đất giao thông	67.629,38	44,57
	Tổng cộng	151.725,51	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:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch tuyến giao thông kết nối trực tiếp từ QL37 đến tuyến đường thuộc đồ án quy hoạch chung ở phía Bắc để tạo thành trục không gian chính của khu dân cư. Thiết kế các chức năng công cộng, cây xanh và hệ thống nhà ở liền kề để kiến tạo thành không gian kiến trúc cảnh quan chính của đồ án. Quy hoạch điểm trường mầm non ở khu vực trung tâm gắn với vườn hoa, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng để chuyển tiếp và kết nối với không gian làng xóm hiện hữu. Phần lớn khu vực phía Đông của tuyến đường chính tổ chức các tiện ích đô thị và hình thành trục cảnh quan tương đối sinh động cho khu trung tâm của khu dân cư mới cũng như khu dân cư hiện hữu;

Khu vực phía Đông quy hoạch công trình nhà ở hỗn hợp cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, khu vực phía Đông Nam là quỹ đất xen kẹt được dành toàn bộ cho mục đích công cộng như vườn hoa, bãi đỗ xe tĩnh và tuyến đường giao thông kết nối trực tiếp khu làng xóm hiện hữu với không gian đô thị mới. Giải pháp quy hoạch này nhằm mở rộng không gian và giải quyết phần lớn vấn đề hạ tầng cũng như môi trường cho khu vực dân cư hiện trạng;

Khu dân cư mới và hệ thống nhà ở liền kề chủ yếu được quy hoạch tập trung ở phía Bắc và phía Tây của đồ án để hình thành tuyến phố đồng bộ cũng như hình ảnh khu dân cư hiện đại trong tương lai. Quy hoạch công trình dịch vụ thương mại gắn với vườn hoa hình thành không gian công cộng và cây xanh linh hoạt tạo thêm điểm nhấn ở vị trí giáp ranh giữa làng xóm hiện hữu và trục giao thông chính cấp đô thị;

Các khu vực tiếp giáp trực tiếp với khu vực dân cư hiện trạng, đồ án đã chú trọng quy hoạch hệ thống hạ tầng và vườn hoa công viên để tạo không gian kết nối và đầu nối hệ thống kỹ thuật được đồng bộ và thuận lợi;

Khu vực dân cư hiện trạng đã sinh sống ổn định cơ bản được quy hoạch giữ nguyên hiện trạng, ngoài ra còn thiết kế kết nối và mở rộng các tuyến đường giao thông trên cơ sở kết nối với tuyến đường trục chính của khu dân cư.

- 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 dân cư;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình hỗn hợp, ở cao tầng ở cửa ngõ phía Đông, công trình công cộng như trường học, nhà văn hóa nằm trên trục đường kết nối với QL37, trung tâm thương mại nằm trên trục đường giao thông chính của khu dân cư đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp;

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 đối ngoại:

Mặt cắt (1-1) rộng 25,5m; trong đó lòng đường rộng 13,5m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

Mặt cắt (2-2) 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 (3-3) rộng 20,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

Mặt cắt (4-4) rộng 19,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng 7,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$. Tại một số giáp vị trí đất cây xanh hoặc dân cư hiện trạng, vỉa hè rộng 3,0m hoặc không bố trí vỉa hè.

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 +5,70m, cao độ cao nhất là +7,50m.

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 01 lưu vực: Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ nước ngoài ranh giới ở phía Đông Bắc.

Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có đường kính D800, mương BTCT B600 và cống hộp bê tông cốt thép B800-B2000;

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 trung tâm khu dân cư có công suất khoảng $430\text{m}^3/\text{ng.đ}$.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ Nhà máy nước Việt Yên có công suất $Q(2035) = 25.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Đường kính ống cấp nước chính khu đô

thì từ D50-D110 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 3.950kVA.

- 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 lô 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 ở trung tâm của đồ án.

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.

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 hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại thôn Đầu và thôn Cầu, xã Tụ 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