

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã  
Quảng Minh và xã Ninh Sơn, 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 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 785-TB/TU ngày 28/12/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 34/BC-SXD ngày 17/01/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 21/TTr-UBND ngày 11/01/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Quảng Minh và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Tên đồ án.

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Quảng Minh và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) (điều chỉnh tên đồ án theo danh mục dự án trong quy hoạch sử dụng đất kèm theo Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang). Tên đồ án theo nhiệm vụ đã được phê duyệt tại Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 2, xã Quảng Minh - Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

### 2. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Quảng Minh và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp thôn Đông Long, xã Quảng Minh;
- Phía Nam: Giáp tuyến đường VĐ4;
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp thôn Ninh Động, xã Ninh Sơn;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Đông Long, xã Quảng Minh.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 78ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 5.000 người.

### 3. Tính chất.

Là khu đô thị mới gắn với cây xanh mặt nước của đô thị, được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	203.988,2	26,02
-	Đất ở hiện trạng	146.691,21	18,71
-	Đất ở mới	57.296,99	7,31
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>34.252,64</i>	
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>8.720,36</i>	
	<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng</i>	<i>14.323,99</i>	
2	Đất công cộng	49.218,43	6,28
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>1.824,5</i>	
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>21.788,73</i>	
	<i>Đất y tế</i>	<i>1.553,52</i>	
	<i>Đất công cộng khác</i>	<i>24.051,68</i>	
3	Đất cơ quan	10.176,63	1,3
4	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	6.996,38	0,89
5	Đất dịch vụ thương mại	9.829,01	1,25

6	Đất hỗn hợp thương mại	17.124,49	2,18
7	Đất cây xanh	218.238,41	27,84
	<i>Đất cây xanh, mặt nước</i>	<i>199.325</i>	
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>6.938,3</i>	
	<i>Đất quảng trường</i>	<i>11.975,11</i>	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.580,96	1,48
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà</i>	<i>10.040,96</i>	
	<i>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>1.540</i>	
9	Đất giao thông	256.776,82	32,76
	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>241.006,66</i>	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>15.770,16</i>	
	Tổng cộng	783.929,33	100

### **5. 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 hệ thống trục giao thông chính trong khu đô thị theo hướng Bắc Nam và Đông Tây, phía Nam kết nối với đường VĐ4, phía Tây kết nối với tuyến đường nối giữa trung tâm thị trấn Bích Động và VĐ4. Tại khu vực trung tâm khu đô thị quy hoạch chủ yếu các công trình hành chính, quảng trường, công cộng, hỗn hợp tạo điểm nhấn cho khu đô thị; phía Đông Bắc giáp đất cây xanh mặt nước quy hoạch đất thương mại, hỗn hợp và nhà ở cao tầng;

Khu cây xanh, mặt nước trung tâm là không gian mở, điểm nhấn khu đô thị, đóng vai trò là công viên trung tâm, lá phổi xanh của khu đô thị;

Công trình trường học, nhà văn hóa, quy hoạch nằm giữa các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ; cây xanh và bãi đỗ xe nhóm nhà ở được quy hoạch khu vực lõi, đảm bảo hướng tiếp cận và phục vụ người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở biệt thự quy hoạch giáp đất cây xanh, mặt nước và tuyến đường kết nối với tuyến đường nối giữa trung tâm thị trấn Bích Động và VĐ4; nhà ở chia lô được quy hoạch dải đều khu đô thị, nhà ở chia lô giáp các trục đường lớn kết hợp với kinh doanh, thương mại dịch vụ.

#### **- Thiết kế đô thị:**

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và Đông Tây; 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;

Khu vực cây xanh mặt nước trung tâm của khu đô thị, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình quảng trường, công trình công cộng nằm trên tuyến đường nổi thị trấn Bích Động với VD4, 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, biệt thự 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.

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

### **a) Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

Đường VD4 mặt cắt (1-1) là 60m, trong đó lòng đường chính  $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$ , dải phân cách giữa 1,5m, đường gom  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa đường chính với đường gom  $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$ , hè đường 2 bên  $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$ ;

Mặt cắt (2-2) là 56m, trong đó lòng đường  $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 10m, hè đường 2 bên  $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$ .

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (3-3) là 37m, trong đó lòng đường  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 4m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường phân khu vực:

Mặt cắt (4-4) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường nhóm nhà ở:

Mặt cắt (5-5) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (6-6) là 19m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$  (giáp dân cư hiện trạng, cải tạo, chỉnh trang).

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 +4,85m, cao độ cao nhất là +7,4m.

### **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 03 lưu vực:

Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo 02 hướng từ Đông sang Tây và từ Tây sang Đông, sau đó thoát vào hồ cảnh quan;

Lưu vực 2: Khu vực trung tâm khu đô thị, hướng thoát nước chính của

khu vực thoát theo hướng từ Nam đến Bắc và từ Tây sang Đông, sau đó thoát vào hồ cảnh quan;

Lưu vực 3: Khu vực phía Nam, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo hướng từ Tây Nam đến Đông Bắc, sau đó thoát vào hồ cảnh quan, một phần thoát ra sông Thương và một phần thoát xuống phía Nam để về trạm bơm tiêu Nội Ninh và ra sông Cầu;

Nước mưa toàn khu vực được thoát thoát ra ngòi Đa Mai và thoát ra sông Thương; hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D800-D2000; cống hộp B600-B2500;

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 chính khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính 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 Bắc khu đô thị có công suất khoảng 1.200m<sup>3</sup>/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của huyện Việt Yên có công suất khoảng 25.000m<sup>3</sup>/ngđ đến năm 2035. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D63 - D225 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, 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 8.090kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV 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 35(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 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.

### **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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, 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 định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Quảng Minh và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

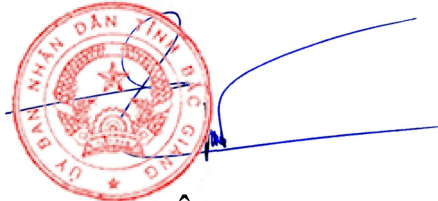
**Điều 2.** UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**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;
- Công TĐTT 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**