

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 5,
thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng (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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 308/BC-SXD ngày 17/8/2021; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 135/TTr-UBND ngày 11/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 5, thị trấn Tân An, xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

- *Vị trí khu đất:* Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thị trấn Tân An và xã Lão Hộ, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp đường tỉnh ĐT.293;

+ Phía Nam: Giáp dân cư TDP Thắng và ruộng canh tác hiện trạng;

+ Phía Đông: Giáp ruộng canh tác xã Lão Hộ;

+ Phía Tây: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Thắng, thị trấn Tân An.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 34,7 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 4.300 người.

(Diện tích quy hoạch và dân số sẽ được chuẩn xác trong bước lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết)

2. Tính chất, mục tiêu:

- Là Khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị thị trấn Tân Dân mở rộng (nay là thị trấn Tân An) huyện Yên Dũng đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và xây dựng theo quy hoạch, triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại I và tuân thủ theo đồ án hoạch chung thành thị trấn Tân An đã được phê duyệt:

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|----------|---|-------------|-----------------------------|
| I | Chỉ tiêu sử dụng đất | | |
| 1 | Đất ở | | |
| - | <i>Nhà ở chia lô liền kề</i> | $m^2/lô$ | $70 \div 150$ |
| - | <i>Nhà ở biệt thự</i> | $m^2/lô$ | ≥ 300 |
| - | <i>Đất ở cao tầng (Xây dựng nhà ở xã hội)</i> | % | $\geq 20\%$ diện tích đất ở |
| 2 | Đất công trình công cộng, TMDV | $m^2/người$ | ≥ 2 |
| 3 | Đất giáo dục (có xét đến khu vực lân cận khu vực lập quy hoạch) | $m^2/người$ | ≥ 2 |
| 4 | Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm xây xanh đô thị) | $m^2/người$ | ≥ 2 |
| 5 | Đất bãi đỗ xe | $m^2/người$ | $\geq 2,5$ |

| II | Hạ tầng kỹ thuật | | |
|----|---|-----------------------|------------------------|
| 1 | Mặt cắt ngang đường giao thông (không áp dụng đối với các tuyến hiện trạng) | m | ≥19m |
| 2 | Cấp nước | | |
| | + Nước sinh hoạt (mức tối thiểu) | l/ng/ngày.đêm | 150 |
| | + Công trình công cộng | l /m ² sàn | 2 |
| 3 | Cấp điện | | |
| | + Nhà ở chia lô liền kề, nhà ở biệt thự | kw/ hộ | 5÷8 |
| | + Công trình công cộng | w/ m ² sàn | 30 |
| 4 | Thoát nước | l/ng.ngày.đêm | ≥80% chỉ tiêu cấp nước |
| 5 | Chất thải rắn | kg/người.ngđ | 1,3 |

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh.
- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Công trình công cộng - dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, khu vực cần bảo tồn...
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Phân tích, dự báo những tác động ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

5. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng:

- Công trình nhà ở;

- Công trình dịch vụ xã hội, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, vui chơi giải trí...;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...

6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án: Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Chủ tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Yên Dũng.

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- Kinh phí: Tổng kinh phí thực hiện khoảng **1.447.993.000 đồng**.
(Một tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm chín mươi ba ngàn đồng).
- Nguồn vốn: Vốn tài trợ của doanh nghiệp.

Điều 2. UBND huyện Yên Dũng 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 Yên Dũng 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