

Số: /BC-SXD

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2021

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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 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 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 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 26/3/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

Sau khi xem xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) kèm theo Tờ trình số 503/TTr-UBND ngày 29/11/2021 của UBND huyện Việt Yên đã hoàn thiện theo ý kiến của Hội nghị thẩm định tại Sở Xây dựng ngày 28/7/2021; Biên bản xin ý kiến cơ quan,

cộng đồng dân cư thị trấn Bích Động ngày 09/4/2021; Thông báo số 647-TB/TU ngày 17/11/2021 Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh về Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500). Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định với những nội dung chính như sau:

I. Nội dung trình của UBND huyện Việt Yên.

1. Thành phần hồ sơ.

- Hồ sơ khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình;
- Thuyết minh tổng hợp, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ bản vẽ: Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật; bản đồ quy hoạch sử dụng đất; bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng; sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; các bản vẽ thiết kế đô thị; các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch;
- Hồ sơ xin ý kiến các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư.

2. Các chỉ tiêu chính trong đồ án.

- a) Quy mô quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch khoảng 77,5ha;
- b) Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật theo nhiệm vụ:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất ở	
	<i>Nhà ở liên kế</i>	$70-120m^2/lô$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 250m^2/lô$
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	$\geq 20\%$ đất ở
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 2m^2/người$
	- Đất giáo dục	$\geq 2m^2/người$
	- Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	$\geq 2m^2/người$
	- Đất bãi đỗ xe	$\geq 2,5m^2/người$
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Giao thông:	
	<i>Đường trong khu đô thị (Không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên,</i>	$\geq 19m$

	<i>cây xanh</i>)	
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở liên kế</i>	$\geq 5kW/hộ$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 8kW/hộ$
	<i>Công trình công cộng</i>	$\geq 30W/m^2$ sàn
	- Cấp nước:	
	<i>Sinh hoạt</i>	≥ 120 l/người/ng.đ
	<i>Công cộng</i>	$2l/m^2/sàn$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước
	<i>Rác thải</i>	0,9 kg/người/ngày

3. Giải trình ý kiến các Sở, ngành.

Hồ sơ đã chỉnh sửa hoàn thiện theo ý kiến các Sở, ngành của Hội nghị thẩm định tại Sở Xây dựng ngày 28/7/2021 và Thông báo số 647-TB/TU ngày 17/11/2021 Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh về Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

II. Kết quả thẩm định.

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

Viện nghiên cứu thiết kế đô thị là Viện chuyên ngành trực thuộc Viện quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng là đơn vị tổ chức tư vấn có pháp nhân, đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 10 của Luật quy hoạch, cụ thể:

- Giấy chứng đăng ký hoạt động khoa học và công nghệ số A-1170 ngày 14/3/2014 do Bộ khoa học và Công nghệ cấp;

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của Viện nghiên cứu thiết kế đô thị số: BXD-00004160 do Bộ Xây dựng cấp ngày 11/6/2019; trong đó lĩnh vực hoạt động Lập quy hoạch xây dựng Hạng I phù hợp với yêu cầu của của đề án;

- Các cán bộ chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn có chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.

2. Sự phù hợp của đề án quy hoạch với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch.

Đề án đã thể hiện đầy đủ nội dung theo yêu cầu của Nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 26/3/2021; đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng

đồng, cải thiện cảnh quan; khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực; bảo đảm đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân.

3. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên thuộc các tổ dân phố: Thượng, Kiều, Tăng Quang và Dục Quang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp tổ dân phố Thượng;
- Phía Nam: Giáp tổ dân phố Kiều và xã Quảng Minh;
- Phía Đông: Giáp tổ dân phố Tăng Quang và tổ dân phố Thượng;
- Phía Tây: Giáp tổ dân phố Kiều và Công ty may Tín Trực.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 77,5ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 6.000 người.

4. Tính chất.

Là khu đô thị mới, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân thị trấn Bích Động và khu vực lân cận.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

<i>Nhà ở liền kề:</i>	$70-120m^2/lô;$
<i>Nhà ở biệt thự:</i>	$\geq 250m^2/lô;$
<i>Đất nhà ở cao tầng:</i>	$\geq 20\%$ đất ở;
<i>Đất giáo dục:</i>	$\geq 2m^2/người;$
<i>Đất cây xanh, TDTT:</i>	$\geq 2m^2/người;$
<i>Đất bãi đỗ xe (tính toán cho nhà ở thấp tầng):</i>	$\geq 2,5m^2/người.$

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông:

Đường trong khu đô thị (Không áp dụng đối với các tuyến chính trục hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh): $\geq 19m;$

+ Cấp điện:

<i>Nhà ở cao tầng:</i>	$\geq 4kW/hộ;$
<i>Nhà ở liền kề:</i>	$\geq 5kW/hộ;$
<i>Nhà ở biệt thự:</i>	$\geq 8kW/hộ;$
<i>Công trình công cộng, hỗn hợp:</i>	$\geq 30w/m^2$ sàn.

+ Cấp nước:

Sinh hoạt: $\geq 120l/người/ng.đ$;

Công cộng: $2 l/m^2/sàn$;

Tưới cây: $3l/m^2.ng.đ$;

Rửa đường: $0,5l/m^2.ng.đ$;

+ Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

Thoát nước: $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước;

Rác thải: $0,9 kg/người/ngày$.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	154.349,29	19,92
	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>116.786,58</i>	<i>15,07</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>19.479,61</i>	<i>2,51</i>
	<i>Đất ở làng xóm cải tạo</i>	<i>18.083,10</i>	<i>2,33</i>
2	Đất công cộng	25.535,54	3,30
3	Đất giáo dục	19.049,03	2,46
4	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ - nhà ở cao tầng	49.002,21	6,32
5	Đất cây xanh, mặt nước	176.821,11	22,82
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>77.198,39</i>	<i>9,96</i>
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>12.856,87</i>	<i>1,66</i>
	<i>Đất cây xanh TDTT</i>	<i>37.468,84</i>	<i>4,84</i>
	<i>Mặt nước</i>	<i>49.297,01</i>	<i>6,36</i>
6	Đất nghĩa trang	7.156,31	0,92
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	665,42	0,09
8	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	24.941,05	3,22
9	Đất giao thông	317.277,38	40,95
	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>291.063,04</i>	<i>37,57</i>
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>26.214,34</i>	<i>3,38</i>
	Tổng cộng	774.797,34	100

7. 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 kết nối với trung tâm thị trấn Bích Động và QL37, hướng Đông Tây kết nối với ĐT298B. Tại khu vực trung tâm khu đô thị quy hoạch dải cây xanh, mặt nước tạo điểm nhấn cho khu đô thị, hai bên quy hoạch công trình công cộng, thương mại dịch vụ, thể thao và đất ở biệt thự, tạo không gian thoáng, mật độ xây dựng thấp tại khu vực trung tâm;

Trên trục đường hướng Bắc Nam nối với trung tâm thị trấn Bích Động và QL37, khu vực cửa ngõ của khu đô thị quy hoạch 02 khu công trình thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ. Quy hoạch 02 công trình công cộng phía Đông để phân bố đồng đều, tránh tập trung đông người;

Công trình trường học, nhà văn hóa, quy hoạch nằm giữa đô thị 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.

- 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 dải cây xanh mặt nước trung tâm, 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 công cộng gần ĐT298B, công trình thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng nằm trên tuyến đường nối với trung tâm thị trấn Bích Động và QL37, công trình thể thao, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp, nằm trên trục giao thông đối ngoại quan trọng;

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.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

ĐT298B, lộ giới là 27m, trong đó lòng đường rộng 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (A-A) là 38m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 5m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (B-B) là 35m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (C-C) là 27m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường khu vực:

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

Mặt cắt (1-1) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (2-2) là 28m, trong đó lòng đường $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

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 +6,0m, cao độ cao nhất là +6,25m.

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 hướng từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam;

Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Nam, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo hướng từ Tây sang Đông;

Lưu vực 3: Khu vực phía Đông Nam, hướng thoát nước chính của khu vực thoát theo hướng từ Đông sang Tây;

Nước mưa toàn khu vực được thoát vào nhánh sông cổ, thoát ra ngòi Đa

Mai và thoát ra sông Thương;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D2000;

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 phía Đông Bắc khu đô thị có công suất khoảng 2.000m³/ng.đ.

d) Cấp nước:

Nguồn nước: Dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của huyện Việt Yên có công suất khoảng 9.000m³/ngđ, điểm đầu từ ĐT298B và tuyến đường phía Tây khu vực lập quy hoạch. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D50 - 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 16.070kVA.

- 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.

9. 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...

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

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã thể hiện được đầy đủ nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

11. Tổ chức thực hiện.

UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500). Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

(Có hồ sơ, bản vẽ quy hoạch và quy định quản lý kèm theo)

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- UBND huyện Việt Yên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT_{Hải}.

GIÁM ĐỐC

Vương Tuấn Nghĩa