

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam,
xã Nghĩa Trung, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng Vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1842-TB/TU ngày 10/8/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 227/TTr-SXD ngày 26/9/2023 kèm theo Báo cáo số 443/BC-SXD ngày 26/9/2023; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 325/TTr-UBND ngày 19/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam, xã Nghĩa Trung, 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 đất quy hoạch thuộc địa giới thôn Lai và thôn Tĩnh Lộ, xã Nghĩa Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Tĩnh Lộ và sông Máng;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Lai;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Tĩnh Lộ, thôn Lai và sông Máng;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Bình Minh.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 44ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 4.500 người.

2. Tính chất

Là khu dân cư mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng mục tiêu chỉnh trang không gian đô thị tại khu vực trung tâm xã Nghĩa Trung.

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	144.824,2	33
1.1	Đất ở hiện trạng	84.287,3	19,2
1.2	Đất ở mới	60.536,9	13,8
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>47.314,3</i>	<i>10,8</i>
	<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng (chiếm 17,7% đất ở mới)</i>	<i>10.759,8</i>	<i>2,5</i>
	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>2.462,8</i>	<i>0,6</i>
2	Đất công cộng	22.748,9	5,2
	Đất văn hóa	1.772,8	0,4
	Đất trường học	13.219,8	3
	Đất y tế	789,8	0,2
	Đất dịch vụ thương mại	3.281,4	0,7
	Đất tín ngưỡng - tôn giáo	3.685,1	0,8
3	Đất cây xanh, mặt nước	65.689,4	15
	Đất cây xanh	26.772	6,1
	Đất cây xanh - thể thao	14.135,4	3,2
	Đất cây xanh cách ly	2.412,4	0,5
	Mặt nước	22.369,6	5,1
4	Đất hạ tầng	205.691,8	46,9
	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	10.808,8	2,5
	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,...)	1.158,1	0,3
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	10.671,6	2,4
	Đất giao thông	183.053,3	41,7
	Tổng cộng	438.954,3	100

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Quy hoạch tuyến giao thông kết nối liên khu vực từ phía Đông Nam lên phía Bắc, hình thành ranh giới (không bao gồm quỹ đất nông nghiệp bên trong) cũng như khung hạ tầng chính của đồ án. Tuyến trục chính theo hướng Bắc Nam kết nối dân cư hiện trạng để khai thác quỹ đất ở phía Bắc và phía Nam;

+ Khu vực phía Bắc kết nối trực tiếp với khu dân cư thôn Tĩnh Lộc qua sông Máng (đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 07/4/2022). Dọc theo sông Máng và trục giao thông quy hoạch nhà ở liền kề, các vị trí nút giao bố trí nhà ở hỗn hợp cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc. Vùng lõi quy hoạch trung tâm văn hóa thể thao và trường học liên cấp tạo không gian thoáng và tiện ích hạ tầng xã hội cho khu dân cư mới cũng như hiện hữu. Các công trình hạ tầng như bãi đỗ xe, nghĩa trang hiện trạng điểm tập kết rác, trạm xử lý nước thải được quy hoạch thành cụm đảm bảo khoảng cách ly theo tiêu chuẩn;

+ Khu vực trung tâm đồ án phần lớn là dân cư nông thôn hiện trạng tập trung của thôn Lai, hiện còn thiếu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, vì vậy đồ án đã ưu tiên quy hoạch các chức năng gồm: Chợ, trường mầm non, nhà văn hóa, công viên vườn hoa, hồ điều hòa, bãi đỗ xe và hệ thống giao thông kết nối đi qua khu trung tâm. Chùa thôn Lai được quy hoạch bổ sung bãi đỗ xe và công viên ở phía Nam để tạo không gian mở phục vụ các hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư. Mặt nước hiện trạng được chỉnh trang, thiết kế thành vườn hoa và hồ điều hòa để tăng thêm tiện ích cũng như cảnh quan cho làng xóm hiện hữu. Sân thể thao được quy hoạch mở rộng thành trung tâm văn hóa thể thao;

+ Dọc theo sông Máng quy hoạch mở rộng tuyến giao thông hiện trạng theo định hướng quy hoạch chung, vì vậy có sử dụng một phần đất ở hiện trạng cho việc mở đường, đồng thời quy hoạch bổ sung quỹ đất tái định cư tại chỗ dọc theo tuyến giao thông mở mới tạo ra quỹ đất ở tốt hơn nơi ở cũ để đảm bảo cho đồ án quy hoạch mang tính khả thi cao, quỹ đất mặt nước dọc theo sông Máng (hạ tầng khung cấp đô thị) được đảm bảo giữ nguyên hoặc mở rộng;

+ Phía Nam có 2 điểm dân cư hiện trạng được nghiên cứu giữ lại phần lớn diện tích đất và công trình kiến trúc, đồng thời quy hoạch thêm các chức năng như sân chơi, vườn hoa, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Nghĩa trang liệt sỹ hiện trạng quy hoạch thành vườn hoa gắn với công viên cây xanh và hệ thống giao thông xung quanh tạo không gian phục vụ chung cho cộng đồng dân cư. Các dãy nhà ở liền kề được quy hoạch dọc theo các tuyến đường nội bộ và liên khu vực để tạo hình ảnh kiến trúc hiện đại cho khu dân cư phía Nam xã Nghĩa Trung.

- Thiết kế đô thị:

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch: Khu nhà cao tầng (khu thương mại dịch vụ cao tối đa 9 tầng và khu nhà ở hỗn hợp cao tối đa 18 tầng), công trình có thể hợp khối hoặc đơn khối, hài hoà với địa hình, khí hậu, cảnh quan xung quanh, hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng,

mang dấu ấn tạo hình nghệ thuật, màu sắc hài hoà với không gian xung quanh; Trong công viên bố trí các công trình mang tính biểu tượng văn hoá, nghệ thuật, được bố trí tại những nơi có tầm nhìn thoáng, rộng. Đồng thời xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ có tính thẩm mỹ cao.

+ Chiều cao xây dựng công trình:

Khu vực cửa ngõ phía Tây và Tây Bắc là không gian xây dựng cao tầng có chiều cao tối đa 18 tầng, công trình y tế cao tối đa 5 tầng, trường mầm non và nhà văn hóa cao tối đa 3 tầng, thương mại dịch vụ từ 3 đến 9 tầng;

Các khu nhà ở thấp tầng có chiều cao tối đa 5 tầng.

+ Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố như sau:

Đối với các công trình cao tầng: $\geq 6\text{m}$;

Đối với các công trình công cộng: $\geq 3\text{m}$;

Đối với các công trình thấp tầng từ: 0m-3m;

Đối với khu công viên cây xanh từ: 0m-3m.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại (Tuyến đường ven sông Máng):

+ Đường khu vực:

Mặt cắt (4-4) rộng 20,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè đường 2 bên rộng $4\text{m}+6\text{m}=10\text{m}$;

Mặt cắt (4'-4') rộng 19,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè đường 2 bên rộng $3\text{m}+6\text{m}=9\text{m}$.

+ Mặt cắt (7-7), đoạn qua dân cư hiện trạng, tương đương cấp đường phân khu vực rộng 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 3\text{m}=6\text{m}$.

- Giao thông khu dân cư:

+ Đường chính khu vực:

Mặt cắt (1-1) rộng 27m, trong đó lòng đường rộng 15m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m}=12\text{m}$;

Mặt cắt (1'-1') rộng 24m, trong đó lòng đường rộng 15m, hè đường 2 bên rộng $3\text{m}+6\text{m}=9\text{m}$.

+ Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (2-2) rộng 25,5m, trong đó lòng đường rộng 13,5m, hè đường 2

bên rộng $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$;

Mặt cắt (2'-2') rộng 22,5m, trong đó lòng đường rộng 13,5m, hè đường 2 bên rộng $3 \text{m} + 6 \text{m} = 9 \text{m}$;

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

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

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

Mặt cắt (5'-5') rộng 17m, trong đó lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên rộng $3 \text{m} + 6 \text{m} = 9 \text{m}$;

Mặt cắt (6-6) rộng 16m, trong đó lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên rộng $6 \text{m} + 3 \text{m} = 9 \text{m}$;

+ Mặt cắt (6'-6') rộng 13m, trong đó lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$.

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 khoảng +7,5m, cao độ cao nhất là khoảng +9,6m.

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;

Nước mưa của khu vực lập quy hoạch được thu gom trên các trục giao thông và thoát vào hệ thống cống hiện trạng luôn dưới đáy sông Máng, sau đó thoát về ngòi Phú Khê và thoát ra sông Thương; hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có kích thước từ D600-D1500, mương BTCT B600; cống hộp BTCT kích thước B800-B2000 và $B \times H = 3 \text{m} \times 2 \text{m}$; $B \times H = 3,5 \text{m} \times 1,5 \text{m}$; $B \times H = 2 \times (2 \text{m} \times 1,5 \text{m})$; $B \times H = 2 \times (2,5 \text{m} \times 1,5 \text{m})$; $B \times H = 4 \text{m} \times 1,5 \text{m}$;

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:

Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý bằng bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải chính khu dân cư, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chính, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Tây khu dân cư có công suất khoảng $800 \text{m}^3/\text{ng.đ}$, nước sau xử lý đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Nước thải được thu trực tiếp vào cống bố trí phía sau các dãy nhà liên kế, sau đó dẫn vào đường cống thu gom HDPE tự chảy đường kính D300-D400 được bố trí dưới vỉa hè.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch huyện Việt Yên. Đường kính ống cấp nước chính khu dân cư từ D50-D160 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 6.500kVA.

- 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) Thông tin liên lạc: Hệ thống viễn thông là hệ thống ngầm, được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

g) 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 rồi vận chuyển về điểm tập kết được bố trí ở khu đất kỹ thuật nằm ở phía Tây của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

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,...;

- Công trình công cộng: Trường học, sân thể thao, 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 “Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam, xã Nghĩa Trung, 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;
- Lưu: VT; XD.Trung.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Ô Pích