

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư
xã Trung Sơn - Tiên 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 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 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 Bắc Giang ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 1843-TB/TU ngày 10/8/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 242/TTr-SXD ngày 12/10/2023 kèm theo Báo cáo số 468/BC-SXD ngày 12/10/2023; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 342/TTr-UBND ngày 03/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư xã Trung Sơn - Tiên Sơn, 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 Dĩnh Sơn xã Trung Sơn và thôn Thần Chúc xã Tiên Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng trồng lúa thôn Dĩnh Sơn, xã Trung Sơn;
- Phía Nam: Giáp ruộng lúa thôn Thần Chúc, xã Tiên Sơn;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư và ruộng lúa thôn Thần Chúc, xã Tiên Sơn;
- Phía Tây: Giáp ruộng trồng lúa thôn Kim Viên xã Tiên Sơn.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 14,5ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.000 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	33.729,5	23,2
	Đất ở liền kề	22.297	15,3
	Đất ở hỗn hợp cao tầng	11.432,5	7,9
2	Đất công cộng	10.350,5	7,1
	Đất văn hóa	1.519,8	1,0
	Đất trường học	3.944,4	2,7
	Đất y tế	2.093,9	1,4
	Đất dịch vụ thương mại	2.792,4	1,9
3	Đất cây xanh - mặt nước	25.420,8	17,5
4	Đất hạ tầng	75.970,9	52,2
	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	3.450	2,4
	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)	1.888,1	1,3
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	5.608,5	3,9

	Đất giao thông	65.024,3	44,7
	Tổng cộng	145.471,7	100

b) Bảng chỉ tiêu cho từng lô đất (Có biểu tổng hợp kèm theo)

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung 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 trục chính và tuyến kênh hở thoát nước ở phía Tây kết nối với đường ĐT398 thành trục chính có yếu tố cảnh quan, đồng thời cũng là khung hạ tầng xác định ranh giới giữa khu dân cư mới với Cụm công nghiệp Trung Sơn - Tiên Sơn (theo định hướng quy hoạch tỉnh Bắc Giang);

+ Khu vực phía Bắc, tại ngã ba giao cắt với ĐT398 được xác định là điểm nhấn kiến trúc nên quy hoạch khu dịch vụ thương mại hỗn hợp và các dãy nhà liền kề thấp tầng xung quanh khu cây xanh để kiến tạo không gian mở theo hướng hình thành tiểu khu nhà ở;

+ Dọc theo tuyến trục chính là dải đất dài và hẹp, giáp với làng xóm hiện hữu nên quy hoạch nhà ở liền kề thấp tầng và một số tiện ích hạ tầng như trường mầm non, nhà văn hóa, chợ, cây xanh vườn hoa, bãi đỗ xe tĩnh, đường giao thông kết nối với các ngõ xóm hiện hữu;

+ Tại khu vực phía Nam quy hoạch khối nhà ở hỗn hợp cao tầng vừa tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu dân cư, vừa phục vụ cho Cụm công nghiệp Trung Sơn - Tiên Sơn.

- 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 3 tầng và khu nhà ở hỗn hợp cao tối đa 12 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 tại nút giao với ĐT.398 là không gian xây dựng nhà ở hỗn hợp cao tầng 01 có chiều cao tối đa 12 tầng. Dọc tuyến đường giáp ranh giới ở phía Tây và Tây Nam bố trí công trình y tế cao tối đa 5 tầng, nhà văn hóa cao tối đa 3 tầng, khu nhà ở hỗn hợp cao tầng 02 cao tối đa 12 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: $0\text{m}-3\text{m}$;

Đối với khu công viên cây xanh từ: $0\text{m}-3\text{m}$.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: ĐT398 rộng 60m, trong đó 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 $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 31m, trong đó lòng đường rộng 15m, hè đường 2 bên rộng $6\text{m} + 10\text{m} = 16\text{m}$;

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

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

+ 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 (4-4) rộng 20m, trong đó lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$. Tại một số vị trí giáp đất cây xanh bề rộng vỉa hè rộng 3m;

+ Mặt cắt (4'-4') rộng 17m, trong đó lòng đường rộng 8m, hè đường 2 bên rộng $3\text{m} + 6\text{m} = 9\text{m}$.

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 thiết kế san nền thấp nhất khoảng +5,0m, cao độ cao nhất khoảng +5,7m.

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 02 lưu vực:

+ Lưu vực 01: Gồm khu vực phía Bắc của khu dân cư. Nước mưa sau khi thu gom sẽ thoát về hệ thống mương tiêu đất hiện trạng ở ngoài ranh giới phía Đông Nam của đồ án;

+ Lưu vực 02: Gồm khu vực phía Nam của khu dân cư. Nước mưa sau khi thu gom sẽ thoát về hệ thống mương tiêu đất hiện trạng ở ngoài ranh giới phía Đông Nam, sau đó thoát về trạm bơm tiêu Trúc Núi và cuối cùng ra sông Cầu.

Công thoát nước mưa sử dụng công tròn từ D600-D1500, mương BTCT B600, cống hộp BTCT kích thước B800-B2000 và cống hộp BTCT BxH=2x(3mx2m) và BxH=3x(2,5mx2m);

Hệ thống hồ 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 dân cư sử dụng công tròn đường kính D300, 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 Tây Nam khu dân cư có công suất khoảng 360m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Việt Yên. Đường kính ống cấp nước chính khu dân cư 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 3.580kVA.

- 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) 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 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.

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 và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

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, sân thể thao, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

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

Có quy định quản lý quy hoạch kèm theo hồ sơ quy hoạch.

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

PHỤ LỤC

BIỂU CHỈ TIẾT CHỈ TIÊU ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2023 của UBND tỉnh)

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			m ²	%	%	tầng	lần
1	Đất ở		33.729,5	23,2			
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	22.297	15,3	95	5	5,00
	<i>Đất ở liền kề 01</i>	<i>LK:01</i>	<i>3.172,4</i>		<i>75-95</i>	<i>5</i>	<i>4.25-4.75</i>
	<i>Đất ở liền kề 02</i>	<i>LK:02</i>	<i>2.520,3</i>		<i>80-90</i>	<i>5</i>	<i>4.25-4.5</i>
	<i>Đất ở liền kề 03</i>	<i>LK:03</i>	<i>2.129</i>		<i>75-95</i>	<i>5</i>	<i>4.25-4.75</i>
	<i>Đất ở liền kề 04</i>	<i>LK:04</i>	<i>3.086,4</i>		<i>70-95</i>	<i>5</i>	<i>3.5-4.75</i>
	<i>Đất ở liền kề 05</i>	<i>LK:05</i>	<i>2.555,8</i>		<i>80-95</i>	<i>5</i>	<i>4-4.75</i>
	<i>Đất ở liền kề 06</i>	<i>LK:06</i>	<i>630</i>		<i>90</i>	<i>5</i>	<i>4,5</i>
	<i>Đất ở liền kề 07</i>	<i>LK:07</i>	<i>4.288,6</i>		<i>75-90</i>	<i>5</i>	<i>3.75-4.5</i>
	<i>Đất ở liền kề 08</i>	<i>LK:08</i>	<i>3.914,5</i>		<i>70-90</i>	<i>5</i>	<i>3.5-4.5</i>
1.2	Đất hỗn hợp cao tầng có ở	CT	11.432,5	7,86	65	12	7,8
	Đất hỗn hợp cao tầng có ở 01	CT:01	4.684,4		65	12	7,8
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				<i>65</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				<i>65</i>	<i>9</i>	
	Đất hỗn hợp cao tầng có ở 02	CT:02	6.748,1		55	12	6,6
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				<i>80</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối đế (TMDV)</i>				<i>55</i>	<i>3</i>	
	<i>Khối tháp (căn hộ ở)</i>				<i>55</i>	<i>9</i>	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		35.771,3	24,6			
2.1	Đất văn hoá - y tế	VH,YT	3.613,7	2,48	40	5	2,00
	<i>Đất văn hoá 01</i>	<i>VH:01</i>	<i>1.519,8</i>		<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>
	<i>Đất trạm y tế</i>	<i>YT:01</i>	<i>2.093,9</i>		<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
2.2	Đất giáo dục	GD	3.944,4	2,71	40	3	1,2

	<i>Trường mầm non 01</i>	<i>TH:01</i>	3.944,4		40	3	1,20
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	2.504,8	1,72	5	1	0,05
	<i>Đất thể dục thể thao 01</i>	<i>CXTT:01</i>	2.504,8		5	1	0,05
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22.916	15,8	5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 01</i>	<i>CX:01</i>	3.887,3		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 02</i>	<i>CX:02</i>	2.130,1		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 03</i>	<i>CX:03</i>	1.744,2		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 04</i>	<i>CX:04</i>	2.317,8		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 05</i>	<i>CX:05</i>	2.154,7		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 06</i>	<i>CX:06</i>	6.639,4		5	1	0,05
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 07</i>	<i>CX:07</i>	4.042,5		5	1	0,05
2.5	Đất thương mại	TM	2.792,4	1,92	40	3	1,2
	<i>Tầng hầm đỗ xe</i>				80	3	
	<i>Chợ</i>	<i>TM:01</i>	2.792,4		40	3	1,2
3	Đất bãi đỗ xe	P	3.450	2,37			
	<i>Đất bãi đỗ xe 01</i>	<i>P:01</i>	721,3				
	<i>Đất bãi đỗ xe 02</i>	<i>P:02</i>	671				
	<i>Đất bãi đỗ xe 03</i>	<i>P:03</i>	847,7				
	<i>Đất bãi đỗ xe 04</i>	<i>P:04</i>	1.210				
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		7.496,6	5,15	5	1	0,05
4.1	Đất trạm xử lý nước thải, thu gom rác	KT:01	1.888,1		5	1	0,05
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở	HTKT	5.608,5				
5	Đất giao thông		65.024,3	44,7			
	Tổng		145.471,7	100			