

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Vân 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 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 949-TB/TU ngày 16/3/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 161/BC-SXD ngày 22/3/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 21/3/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Vân 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 vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Vân Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, trạm biến áp Quang Châu 220kv;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp, kênh tiêu, trạm bơm Trúc Tay, khu dân cư hiện trạng thôn Trúc Tay và Đê Sông Cầu;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Vân Cốc 1, thôn Bài Xanh xã Vân Trung, trường THCS, trường mầm non Vân Trung, đường Sen Hồ - Trúc Tay;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng thôn Trung Đông.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 125ha;
- Quy mô dân số khoảng 19.500 người.

### 2. 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 xã Vân Trung, khu vực lân cận và dân cư của các khu công nghiệp.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng, hỗn hợp	8,87	7,08
	<i>Đất công cộng</i>	2,51	2,01
	<i>Đất hỗn hợp: công cộng và thương mại dịch vụ tổng hợp</i>	0,79	0,63
	<i>Đất hỗn hợp: chung cư và dịch vụ thương mại tổng hợp</i>	3,91	3,12
	<i>Đất hỗn hợp: công cộng và thương mại dịch vụ tổng hợp, khách sạn cao tầng</i>	1,66	1,32
2	Đất ở mới	25,84	20,62
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	8,72	6,95
	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	17,13	13,66
3	Đất ở hiện trạng	0,36	0,28
4	Đất trường học	5,91	4,72
	<i>Đất trường trung học (liên cấp THCS-THPT)</i>	1,82	1,45
	<i>Đất trường tiểu học</i>	1,88	1,5
	<i>Đất trường mầm non</i>	2,21	1,76
5	Đất cây xanh, mặt nước	20,17	16,09
	<i>Đất cây xanh, công viên</i>	8,96	7,15

	<i>Đất cây xanh cảnh quan trong phạm vi HLBV tuyến điện 220-500KV giữ nguyên hiện trạng</i>	7,36	5,87
	<i>Đất cây xanh tâm linh</i>	2	1,59
	<i>Đất cây xanh nhóm nhà ở</i>	1,85	1,48
6	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	5,23	4,18
	<i>Trạm xử lý nước</i>	0,2	0,34
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	5,03	4,02
7	Đất giao thông	58,97	47,04
	Tổng diện tích	125,35	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của huyện 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:

Không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị được quy hoạch thành 3 khu vực gồm phía Bắc, Trung tâm và phía Nam;

Khu vực phía Bắc được tổ chức không gian theo hướng hướng phát triển nhà ở gắn thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng. Các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, khách sạn cao tầng, các công trình công trình giáo dục, văn hóa, UBND liền kề với khu vực cây xanh cách ly;

Khu Trung tâm là không gian kiến trúc cảnh quan chính của đồ án, là không gian mở, vùng lõi hình thành khu vực cây xanh mặt nước làm hồ điều hòa hỗ trợ cho việc tiêu thoát nước. Công viên cây xanh gắn với quảng trường đa năng được quy hoạch theo hướng hình thành điểm nhấn gắn kết với công trình thương mại dịch vụ và khu nhà ở hỗn hợp cao tầng. Ngoài ra còn bổ sung khu vực nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ 2 mặt tiền để phát triển và đa dạng yếu tố thương mại dịch vụ cho khu vực trung tâm của khu đô thị;

Khu phía Nam được quy hoạch chủ yếu là nhà ở liền kề, nhà ở cao tầng chạy dọc theo các tuyến giao thông. Không gian đô thị khu vực được quy hoạch hài hòa, đa số giao thông các dãy nhà được thiết kế hướng về khu vực cây xanh mặt nước, hệ thống giao thông khu ở được liên kết chặt chẽ và mạch lạc với trục chính cũng như các tuyến đường liên khu vực.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Tây Bắc - Đông Nam và Đông Bắc - Tây Nam; 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 tại khu vực trung tâm, bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng nằm hai bên tuyến đường đôi có bề rộng 42m là trục giao thông chính, trục cảnh quan của Khu đô thị, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan đẹp;

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.

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

#### **a) Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

Mặt cắt (0-0) rộng 60m (Đường 60m từ TP.Bắc Giang - Yên Dũng - Việt Yên), trong đó lòng đường chính rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , đường phụ 2 bên  $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 6m, dải phân cách giữa đường chính với đường phụ rộng  $2 \times 1,5\text{m} = 3\text{m}$ , vỉa hè 2 bên  $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$ ;

Mặt cắt (1-1) rộng 56,5m (Đường ĐH5B kết nối KCN Quang Châu đến KCN Yên Lư đoạn qua Khu đô thị mới Vân Trung), trong đó lòng đường chính rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , đường phụ 2 bên  $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 1,5m, dải phân cách giữa đường chính với đường phụ rộng  $2 \times 2\text{m} = 4\text{m}$ , vỉa hè 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (2-2) rộng 42m (Đường chính, trục cảnh quan KĐT), trong đó lòng đường chính rộng  $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 6m, vỉa hè 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (3-3) rộng 27m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (4-4) rộng 24m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (5-5) rộng 21m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên  $6\text{m} + 3\text{m}$  (giáp phía cây xanh) = 9m;

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

Mặt cắt (7-7) rộng 17m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên  $6\text{m} + 3\text{m}$  (giáp phía cây xanh) = 9m;

Mặt cắt (8-8) rộng từ 33m đến 49,5m, trong đó lòng đường từ  $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$  đến  $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng từ 5m đến 19,5m (trồng cây xanh), hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (9-9) rộng 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường dân cư hiện trạng cải tạo:

Mặt cắt (10-10) rộng 15,5m (mở rộng đường trục thôn Trúc Tay), trong đó lòng đường 8m, bề rộng rãnh thu 1,5m phía giáp núi, hè đường còn lại rộng 6m;

Mặt cắt (11-11) rộng từ 7m đến 14m (mở rộng đường trục thôn Trúc Tay), trong đó lòng đường từ 7m đến 8m, hè đường từ 0m đến  $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$

Mặt cắt (12-12) rộng 7,5m (giữ nguyên hiện trạng đường trục thôn Trung Đồng đã đầu tư), trong đó lòng đường 6,5m, lề đường gia cố  $2 \times 0,5 \text{m} = 1 \text{m}$ ;

Mặt cắt (13-13) rộng 18m (bãi đỗ xe giáp đường giao thông), trong đó bề rộng bãi đỗ xe 15m, hè đường rộng 3m.

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 +3,6m, cao độ cao nhất là khoảng +5,0m.

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 mưa được thiết kế phù hợp với định hướng thoát nước mưa của Quy hoạch chung đô thị Việt Yên; nước mưa của khu vực lập quy hoạch sẽ thu gom về kênh T1 (hoàn trả ngầm đoạn cắt qua dự án) chảy về trạm bơm Trúc Tay; hệ thống thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có kích thước từ D600 - D2000 và công hộp BTCT B2000x1600, B2000x2000;

Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc công 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 làm sạch bằng bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung có công suất khoảng  $4.500 \text{m}^3/\text{ngày}$  để xử lý, nước sau xử lý đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Nước thải được thu trực tiếp vào công bố trí phía sau các dãy nhà liên kế, sau đó dẫn vào đường công thu gom HDPE tự chảy đường kính D300-400mm được bố trí dưới vỉa hè, thông qua các trạm bơm chuyển bậc để về trạm xử lý nước thải.

d) Cấp nước: Nguồn nước cấp tuân thủ theo quy hoạch chung, dự kiến được từ Nhà máy nước Quang Châu. Đường ống cấp nước có đường kính từ DN50-DN225 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:

Nguồn điện chính cấp điện cho dự án từ trạm biến áp 110kV Quang Châu, công suất hiện trạng 40+63MVA, giai đoạn 2016 - 2025  $2 \times 63 \text{MVA}$  nằm ngoài dự án.

Tổng nhu cầu tiêu thụ điện của dự án theo tính toán khoảng 55.000kVA.

- Lưới điện:

Tuyến đường điện mạch kép 110kV và các tuyến đường điện hiện trạng đi qua khu đô thị được dịch chuyển, đầu nối hoàn trả để đảm bảo cảnh quan;

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) 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) 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 chủ yếu 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, 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.**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Vân Trung, 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**

