

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị - dịch vụ Tiên Sơn - Ninh 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 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;

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 1429-TB/TU 14/12/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 691/BC-SXD ngày 30/11/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 524/TTr-UBND ngày 17/11/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Tiên Sơn - Ninh 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 vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Tiên Sơn và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đê tả Cầu và khu dân cư thôn Hữu Nghi;
- Phía Đông: Giáp nhà máy nước sạch Việt Yên và khu dân cư thôn Nội Ninh;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 80,2ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 16.200 người.

2. Tính chất.

Là Khu đô thị dịch vụ của xã Tiên Sơn và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên có đầy đủ các công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. 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	255.822	31,87
	<i>Nhà ở liên kế</i>	<i>76.310</i>	<i>9,51</i>
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	<i>134.351</i>	<i>16,74</i>
	<i>Nhà ở cao tầng</i>	<i>45.161</i>	<i>5,63</i>
2	Công trình công cộng	57.415	7,15
3	Giáo dục	35.003	4,36
4	Đất cây xanh mặt nước - TDDT	211.943	26,4
5	Bãi xe	9.283	1,16
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.500	0,44
7	Đất giao thông	229.799	28,63
	Tổng	802.765	100

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

Cảnh quan khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xây dựng dựa trên các nguyên tắc về tôn trọng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng, chỉnh trang, kết nối, nâng cao giá trị quỹ đất và tiềm năng của khu vực. Góp phần hoàn thiện không gian chung của khu vực, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Trục cảnh quan chính đan xen với giao thông chính đô thị, tạo thành trục xương sống chính cho khu vực; các tuyến giao thông nội bộ tổ chức mạch lạc, hướng tuyến rõ ràng, nối vào ra các tuyến đường;

Quy hoạch công trình thương mại dịch vụ tiếp giáp với đường giao thông đối ngoại, là tuyến đường nội ĐT398 đi Bắc Ninh, vừa tạo điểm nhấn vừa là lợi thế về kinh doanh thương mại dịch vụ;

Khu vực phía Đông quy hoạch đất ở cao tầng, đất trường học liên cấp phục vụ người dân, chuyên gia và người lao động của khu đô thị;

Vùng lõi khu vực phía Tây Bắc quy hoạch đất cơ quan, văn hóa, trường mầm non để đảo bảo bán kính phục vụ;

Không gian cây xanh lớn được bố trí tại trung tâm khu đất, các không gian cây xanh nhỏ hơn bố trí cho nhóm ở trải dài từ Bắc xuống Nam, Đông sang Tây hình thành hệ thống không mở mạch lạc, thông thoáng.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và hướng Tây Bắc - Đông Nam, các công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa, cơ quan, thể thao 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 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 bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí;

Khu nhà ở thấp tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc thống nhất, phù hợp với cảnh quan, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến đường 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 (1-1) là 56m, trong đó lòng đường $2 \times 15m = 30m$, dải phân cách giữa 10m, hè đường 2 bên $2 \times 8m = 16m$;

Mặt cắt (2-2) là 36m, trong đó lòng đường 24m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Đường liên khu vực:

Mặt cắt (3-3) là 27m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

- Đường phân khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (4-4) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (5-5) là 19m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

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 +4,5m, cao độ cao nhất là +8,62m.

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. Toàn bộ lưu lượng nước khu vực được thu gom về hệ thống cống thoát nước trên trục đường giao thông, thoát nước ra kênh cảnh quan sau đó bơm ra sông Cầu, khu vực được chia thành 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc, hướng thoát nước chính từ Tây Bắc về Đông Nam sau đó thoát ra kênh phía Bắc của khu vực qua cửa xả 1, 2 và 3, điểm xả công hộp;

+ Lưu vực 2: Khu vực giữa khu đô thị, hướng thoát chính từ Đông Nam đến Tây Bắc và từ Tây sang Đông, nước mưa khu vực thoát vào hồ cảnh quan thông qua cửa xả 4 và điểm xả công hộp;

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Đông Nam, hướng thoát chính từ Đông sang Tây, Tây sang Đông, nước mưa trong khu vực thoát vào mương hở thông qua cửa xả 5, 6, 7 sau đó dẫn về trạm bơm Nội Ninh bơm ra sông Cầu.

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600, D800, D1000; cống băng đường sử dụng loại công hộp BxH=(2x2)m và BxH=(3x3)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: Hệ thống thoát nước thải chính của khu đô thị sử dụng cống 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 Đông Nam khu đô thị có công suất khoảng 2.800m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp 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, dự kiến 02 điểm đầu cho khu đô thị tại phía Tây Bắc và Đông Nam. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D63 - D250 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 khu đô thị dịch vụ được cấp điện từ trạm điện 110/22kV Ninh Sơn; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 24.470kVA.

- 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) 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; Điềm 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 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, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, y tế, 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 “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - dịch vụ Tiên Sơn - Ninh Sơn, 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;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích