

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội  
Solar, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 277/TB-TU của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên giao ban ngày 4/12/2017; số 311/TB-TU của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên giao ban ngày 12/3/2018;

Xét đề nghị Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 135/BC-SXD ngày 21/5/2018, Tờ trình số 07/TTr ngày 27/7/2018 của Công ty TNHH Vina solar technology,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) (kèm theo bản vẽ và thuyết minh), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu.

a) *Vị trí khu đất:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

b) *Ranh giới nghiên cứu:*

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp xã Hoàng Ninh;
- Phía Nam: Giáp đường kết nối KCN Đình Trám với KCN Việt Hàn và đất nông nghiệp xã Hoàng Ninh;
- Phía Đông: Giáp KCN Việt Hàn;
- Phía Tây: Giáp KCN Đình Trám.

c) Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch chi tiết xây dựng: 12,6 ha;
- Quy mô dân số khoảng 10.000 người.

2. Tính chất:

Là Khu nhà ở xã hội với các tiện ích công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, có cảnh quan đẹp, sinh thái thân thiện môi trường.

3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

ST T	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu theo quy chuẩn
1	Quy mô dân số dự tính	Người	Khoảng 10.000
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất ở		
	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	m <sup>2</sup> /lô	≥45
	Đất xây dựng nhà ở chung cư cao tầng	m <sup>2</sup> sàn /hộ	Tối thiểu 25 Tối đa 70
2.2	Đất công trình công cộng		
	Giáo dục	m <sup>2</sup> /chỗ số chỗ/1000 dân	Theo quy mô dân số
	Trạm y tế	m <sup>2</sup> /trạm số trạm/1000 dân	Theo quy mô dân số
2.3	Đất giao thông, HTKT	%	Theo quy mô
2.4	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	≥2
3	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	150-200
	- Công cộng, dịch vụ	lít / m <sup>2</sup> sàn	
	- Nhà trẻ, mầm non	lít / cháu	≥ 75
3.2	Cấp điện		
	- Nhà ở riêng lẻ thấp tầng	kW / hộ	5

	- Nhà ở chung cư cao tầng	kW / hộ	4
	- Công cộng, dịch vụ	kW / m <sup>2</sup> sàn	0,025-0,03
	- Trường học	kW / người	0,15-0,25
3.3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải	lấy theo tiêu chuẩn cấp nước	
	- Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	1
3.4	Thông tin liên lạc		
	- Chỉ tiêu bình quân	máy/1000 dân	250
	- Nhà ở	máy/hộ	1-2
	- Công cộng, dịch vụ	máy/300m <sup>2</sup> sàn	1
	- Nhà trẻ, mầm non	máy/trường	10

#### 4. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản với đồ án quy hoạch:

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch;

Khớp nối quy hoạch với các dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, đề xuất những hạng mục ưu tiên và nguồn lực để thực hiện, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật;

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực.

#### 5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam;

Xác định các vùng cấm, vùng hạn chế xây dựng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực cải tạo và khu dân cư hiện có, tạo được các điểm nhấn kiến trúc ở các vị trí có tầm nhìn và không gian lớn tại các tuyến đường chính trong khu vực. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi thiên nhiên trong đô thị.

#### 6. Thiết kế đô thị

Tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng;

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn;

Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và cảnh quan của khu vực xung quanh;

Với diện tích cây xanh cảnh quan lớn cần cụ thể hóa góp phần tạo điểm nhấn về không gian xanh cho khu vực;

Xác định chiều cao xây dựng công trình;

Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất;

Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng;

Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông;

Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc;

#### 7. Đề xuất định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Khảo sát, đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư xây dựng để có cơ sở điều chỉnh, khớp nối cho phù hợp.

- *Giao thông*: Xác định mạng lưới đường giao thông, tính toán các chỉ tiêu giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô, bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) để đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông khu vực.

- *San nền, thoát nước mưa*: Xác định chỉ tiêu, thông số cơ bản, lưu vực thoát nước, mạng lưới thoát nước, nguồn tiếp nhận nước mặt, vị trí, quy mô các công trình đầu mối tiêu thoát chính (nếu có); Xác định sơ bộ khối lượng đào đắp của các khu vực; Xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực xây dựng cụ thể và các tuyến đường quy hoạch.

- *Cấp nước*: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước, bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- *Thoát nước thải*: Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí các công trình xử lý nước thải, chất thải tuân thủ theo các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, quy định hiện hành.

- *Cấp điện*: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- *Thông tin liên lạc*: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp, thoát nước cho khu vực.

## 8. Đánh giá môi trường chiến lược

Lập đánh giá tác động môi trường chiến lược theo quy định và đề xuất giải pháp quản lý giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

## 9. Danh mục hồ sơ quy hoạch

Tuân thủ theo 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; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

10. Các dự án, hạng mục ưu tiên đầu tư: Đề xuất danh mục, thứ tự các dự án để tập trung nguồn lực ưu tiên đầu tư các hạng mục trong khu vực nghiên cứu, phù hợp với quy hoạch ngắn hạn và lâu dài.

### 11. Tổ chức thực hiện.

#### a) Tổ chức thực hiện:

Chủ đầu tư lập quy hoạch : Công ty TNHH Vina Solar Technology.

Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang.

Thẩm quyền phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang.

#### b) Kế hoạch thực hiện:

Thời gian hoàn thành tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng.

#### c) Chi phí thực hiện:

Chi phí thực hiện tuân thủ theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng và các văn bản hiện hành có liên quan.

Tổng kinh phí thực hiện khoảng: **1.170.864.000 đồng.**

*(Một tỷ, một trăm bảy mươi triệu, tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)*

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình (tạm tính) khoảng:	150.000.000	đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	58.061.093	đồng
- Chi phí lập quy hoạch:	545.072.220	đồng
- Chi phí khác:	417.730.687	đồng

d) Nguồn vốn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tự bố trí kinh phí thực hiện.

12. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 135/BC-SXD ngày 21/5/2018 của Sở Xây dựng và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty TNHH Vina Solar Technology và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:** ↓

- Như Điều 3;
- Lưu VT, XD.Trung.

**Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, TNMT, XD.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*AD*

**Lê Anh Dương**