

Số: 1759/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 09 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (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/QH13 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 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 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ - UBND ngày 9/6/2017 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 ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 421-TB/TU ngày 18/9/2018 của Thường trực Tỉnh ủy đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Mai tại Tờ trình số 1018/TTr-TM ngày 25/10/2018, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 365/BC-SXD ngày 06/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 28/06/2011; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định 2113/QĐ-UBND ngày 28/12/2016. Do dự án xây dựng đường trục thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT), có đoạn đi

qua khu đô thị mới thị trấn Vôi. Vì vậy, để phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Vôi và thống nhất với các dự án đang triển khai, việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 295;
- + Phía Nam: Giáp dân cư thôn An Mỹ;
- + Phía Đông: Giáp QL1 và đường sắt Hà Nội-Lạng Sơn;
- + Phía Tây: Giáp cánh đồng..

2. Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch 79,06ha.
- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 50ha;
- Quy mô dân số dự kiến trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 8.500 người.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất ở		
	+ Nhà ở biệt thự	m ² / biệt thự	150-250
	+ Nhà ở chia lô liền kề	m ² /lô	70-120
1.2	Đất các công trình công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	3-4
1.3	Công trình cây xanh TĐTT trong đơn vị ở	m ² /người	≥ 3
II	Tầng cao trung bình		
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Nhà ở biệt thự	Tầng	2-3
	+ Nhà ở chia lô liền kề	Tầng	3-5
	- Công trình giáo dục	Tầng	2-3
	- Công trình DVCC khác	Tầng	2-9
III	Mật độ xây dựng trong các lô XD	%	
	- Nhà ở biệt thự	%	65-75

	- Nhà ở chia lô liền kề	%	80-100
	- Công trình giáo dục, văn hóa, công cộng khác	%	≤ 40
	- Công trình thương mại – dịch vụ	%	≤ 60
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Giao thông :	Đường nhỏ nhất trong khu ở	16m
	+ Mật độ giao thông đô thị (tính đến đường phân khu vực)	km/km ²	10-13,3
	+ Tỷ lệ đất giao thông nội thị (tính đến đường phân khu vực)	%	≥ 18
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng.ngđ	100
	+ Trường mầm non	l/ cháu.ngđ	100
	+ Công trình công cộng	l/ m ² sàn	2
	+ Cây xanh, rửa đường	l/ m ² .ngđ	5
4.3	Cấp điện		
	+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn	kw/ biệt thự	7
	+ Nhà ở chia lô liền kề	kw/ hộ	5
	+ Công trình công cộng	w/ m ² sàn	15 - 30
	+ Trường học, nhà trẻ	w/hs	120
	+ Chiếu sáng đường	kw/km	7 - 12
4.4	Thoát nước thải	l/người.ngđ	117
4.5	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	1

4. Các nguyên tắc và yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch:

4.1. Nguyên tắc:

- Tuân thủ đồ án quy hoạch chung thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang đã được phê duyệt, có xem xét việc điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và mang tính khả thi cao;

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực (TL 295, đường sắt Hà Nội – Lạng Sơn);
- Xem xét mối liên kết về không gian, bộ mặt kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;
- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

4.2. Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng:

- Đánh giá điều kiện tự nhiên về: Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng của chúng tới phát triển đô thị trong tương lai;
- Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch: Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai; thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

4.3. Yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Yêu cầu về điều chỉnh quy hoạch:

- Giữ nguyên ranh giới và quy mô theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt;
- Cập nhật tuyến đường trục Vôi – Xương Lâm (tuyến đường BT); đồng thời điều chỉnh quy hoạch các lô đất tiếp giáp với tuyến đường BT và mở rộng mặt cắt đường trong khu đô thị đoạn nối tiếp đường BT từ nút giao vòng xuyên đến hết phạm vi dự án Khu đô thị thành 36,0m để thống nhất với Quy hoạch chung thị trấn Vôi đến 2035 và kết nối phù hợp với quy mô mặt cắt tuyến đường Vôi – Phi Mô – Mỹ Thái đang triển khai;
- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc – Tây Nam (điểm đầu giao cắt với ĐT 295, điểm cuối giao cắt với tuyến đường BT tại nút giao vòng xuyên) từ lộ giới 20,5m lên 27,0m; đồng thời điều chỉnh quy hoạch các lô đất tiếp giáp với tuyến đường điều chỉnh;
- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc – Tây Nam (nối tiếp ĐT 295B đi tiếp giáp lô đất SVD giao cắt với tuyến BT) từ lộ giới 16,0m lên 20,5m, điều chỉnh điểm cuối kéo dài giao cắt với tuyến đường BT kéo dài; đồng thời điều chỉnh quy hoạch các lô đất tiếp giáp với tuyến đường điều chỉnh;
- Điều chỉnh tăng mặt cắt tuyến đường trục Đông Bắc – Tây Nam (nối tiếp ĐT 295B đi tiếp giáp lô đất SVD giao cắt với tuyến đường đôi mặt cắt 37,0m song song với đường BT của khu đô thị) từ lộ giới 20,5m lên 22,0m; đồng thời điều chỉnh quy hoạch các lô đất tiếp giáp với tuyến đường điều chỉnh;

- Điều chỉnh lô đất ở N2 và N3 thành đất cây xanh và nhà văn hóa thôn An Mỹ;

- Điều chỉnh đất ở sang đất cây xanh, đất công cộng tại một số các vị trí để nâng cao chất lượng cảnh quan và hạ tầng xã hội;

- Điều chỉnh vị trí tìm một số tuyến đường nội bộ trong khu đô thị và bố trí phân lô phù hợp để đảm bảo hiệu quả, cảnh quan dự án;

- Các nội dung còn lại tuân thủ theo Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi.

b) Yêu cầu về tổ chức quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng khu vực: Khu nhà ở liền kề, khu ở biệt thự và các công trình xã hội như: Trường học, trạm y tế, khu vui chơi giải trí, nhà văn hóa kết hợp sân thể thao đảm bảo chỉ tiêu khu ở;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

c) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường - chuẩn bị kỹ thuật:

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật...;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước;

- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BXD hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các quy định liên quan.

d) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và các quy định liên quan.

5. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn vốn thực hiện:

- Đề xuất danh mục các dự án cần ưu tiên đầu tư:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...;

+ Công trình công cộng: khu vui chơi, hạ tầng xã hội, vườn hoa, khuôn viên cây xanh...;

+ Công trình nhà ở;

- Phân bổ kế hoạch và nguồn vốn thực hiện.

6. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm: Theo 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; 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng; 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.

7. Tổ chức thực hiện, kế hoạch thực hiện.

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây Dựng;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Mai.

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt (không kể thời gian thẩm định, phê duyệt).

c) Kinh phí:

- Tổng kinh phí thực hiện (tạm tính) khoảng: 568.440.000 đồng (Năm trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng)

- Nguồn vốn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tự bỏ trí kinh phí thực hiện.

II. Các nội dung khác: Theo Nhiệm vụ Quy hoạch đã thẩm định.

Điều 2. Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Mai 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Lạng Giang, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Mai và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: ↓

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Phòng QHKT-Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TH, TNMT;
 - + Lưu: VT, XD.Quý.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Thu Hà