

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt 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;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Vina Solar Technology tại Tờ trình số 1212/TTr ngày 12/12/2018; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 445/BC-SXD ngày 28/12/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 6.500 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. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Tên đất	Diện tích	Tỷ lệ
		m ²	(%)
Tổng diện tích đất		126.250,43	100,00
1	Đất nhà ở	58.941,80	46,69
a	<i>Nhà ở thương mại</i>	<i>10.296,82</i>	<i>8,16</i>
b	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>48.644,98</i>	<i>38,53</i>
2	Đất công cộng	12.617,61	9,99
a	<i>Nhà văn hóa, y tế</i>	<i>2.175,28</i>	<i>1,72</i>
b	<i>Đất trường học</i>	<i>10.442,33</i>	<i>8,27</i>
3	Đất thương mại, dịch vụ	1.455,74	1,15
4	Đất cây xanh	14.614,62	11,58
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.849,07	3,05
6	Đất nghĩa địa hiện trạng	4.882,72	3,87
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	29.888,88	23,67

4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu vực lập quy hoạch có đường ranh giới bám theo tuyến đường kết nối từ KCN Đình Trám vào KCN Việt Hàn và tuyến đường liên thôn hiện trạng (đi khu dân cư My Điền 3, theo hướng Tây Bắc – Đông Nam), chia dự án thành hai phần riêng biệt, phương án quy hoạch sẽ mở rộng tuyến đường này tạo thành đường trục chính.

- Các lô đất ở liền kề thương mại và đất thương mại, dịch vụ được bố trí dọc theo hai tuyến đường chính, có mặt tiền nhà bám theo hướng Đông Nam và Tây Nam, tạo ra một tuyến phố thương mại phát triển.

- Khu vực nhà ở xã hội cao tầng được bố trí tập trung về phía Bắc khu vực lập quy hoạch, giáp với KCN Việt Hàn và khu dân cư My Điền 3; các khối công trình được sắp xếp linh hoạt, tránh được các hướng nắng, gió bất lợi, phù hợp với điều kiện vi khí hậu của vùng.

- Các công trình công cộng, thương mại và giáo dục được bố trí hai bên đường trục chính của khu (đường liên thôn) và nằm ở vị trí trung tâm của khu đất, thuận tiện cho việc di chuyển, đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất cho dân cư trong dự án và các khu vực lân cận.

- Khu vực cây xanh kết hợp chức năng thể dục thể thao được bố trí tại vị trí trung tâm của dự án với các khối công trình cao tầng và các dãy nhà liền kề bao quanh, tạo ra một khoảng không gian thoáng đãng là điểm nhấn của toàn khu. Ngoài ra các mảng cây xanh còn được bố trí xen kẽ giữa các dãy nhà, công trình và các khoảng đệm cách ly khu vực.

- Các công trình phụ trợ hạ tầng kỹ thuật được bố trí hợp lý, có vị trí và hướng thuận lợi nhất.

- Trong khu vực lập quy hoạch (hiện trạng) có một vài khu vực có mộ và nghĩa địa nằm rải rác. Phương án quy hoạch sẽ di dời các ngôi mộ nhỏ lẻ và khoanh vùng bảo vệ bằng hệ thống hàng rào xung quanh và trồng cây xanh với mật độ dày xung quanh các khu mộ tập trung nhằm giảm tầm nhìn và hạn chế sự ảnh hưởng đến môi trường sống xung quanh.

- Bố trí 03 bãi đỗ xe tập trung, phục vụ đưa đón công nhân tới các khu công nghiệp lân cận và nhu cầu đỗ xe phục vụ công trình thương mại, giáo dục.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- *Giao thông đối ngoại:* Tuyến đường theo quy hoạch rộng 34m nằm ở phía Đông và Nam dự án (tuyến đường nối KCN Đình Trám và KCN Việt Hàn).

- *Giao thông trong khu vực dự án:*

+ Mặt cắt (1-1) có mặt cắt ngang là 30,5m; trong đó: Mặt đường $2 \times 7,5 = 15,0$ m; hè đường hai bên là $7,5 + 5 = 12,5$ m; dải phân cách là 3,0 m.

+ Mặt cắt (1A-1A) có mặt cắt ngang là 30,5m; trong đó: Mặt đường $13,5 + 7,5 = 21$ m; hè đường hai bên là $1,5 + 5 = 6,5$ m, dải phân cách là 3,0 m.

+ Mặt cắt (2-2) có mặt cắt ngang là 19,0m; trong đó: Lòng đường 9,0 m; hè đường hai bên là $5,0 \times 2 = 10,0$ m.

+ Mặt cắt (2A-2A) có mặt cắt ngang là 20,0m; trong đó: Lòng đường 9,0 m; hè đường hai bên là $6 + 5,0 = 11,0$ m.

+ Mặt cắt (3-3) có mặt cắt ngang là 17,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường hai bên là $2 \times 5,0 = 10,0$ m.

+ Mặt cắt (4-4) có mặt cắt ngang là 16,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường hai bên là $5,0 + 4,0 = 9,0$ m.

+ Mặt cắt (5-5) có mặt cắt ngang là 15,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường hai bên là $5,0 + 3,0 = 8,0$ m.

+ Mặt cắt (5A-5A) có mặt cắt ngang là 15,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường hai bên là $3,0 + 5,0 = 8,0$ m.

+ Mặt cắt (6-6) có mặt cắt ngang là 15,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường hai bên là $2 \times 4,0 = 8,0$ m.

+ Mặt cắt (7-7) có mặt cắt ngang là 13,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m;

hè đường hai bên là $1 + 5,0 = 6,0$ m.

+ Mặt cắt (8-8) có mặt cắt ngang là 12,5m; trong đó: Lòng đường 7,5 m; hè đường một bên là 5,0m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

* *Quy hoạch san nền:*

- Thấp nhất: $H_{min} = +5,20$ m;

- Cao nhất: $H_{max} = +5,70$ m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng; hướng thoát nước mưa tuân thủ theo hướng dốc nền xây dựng.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom vào hệ thống cống chính chạy dọc theo đường giao thông sau đó được xả ra hệ thống kênh mương phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống rãnh B600 – B800 và cống BTCT D400 – D1200 thu nước hiện trạng xung quanh ranh giới dự án sau đó xả trực tiếp ra mương thoát nước phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Lấy từ đường ống cấp nước D250 hiện có trên QL37.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với mạng nhánh cụt. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính từ D50-D160.

- Tổng nhu cầu cấp nước toàn dự án là: 2200m³/ngđ.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Các họng cứu hỏa được lấy từ đường ống cấp nước có đường kính ≥ 110 , khoảng cách từ 100-150m.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Trạm XLNT dùng công nghệ hiện đại, có công suất 1200m³/ng.đêm; xung quanh Trạm XLNT sẽ được bố trí hệ thống cây xanh cách ly đảm bảo theo quy định.

- Hệ thống thu gom nước thải sử dụng rãnh B300 có nắp đan BTCT và cống tròn D300.

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn thải, đưa về khu vực tập kết (ga rác) sau đó được thu gom và chuyên về khu xử lý chất thải rắn theo quy hoạch để xử lý.

g) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch: Giai đoạn trước mắt là sẽ lấy từ đường cáp ngầm xuất tuyến từ trạm 110/22kV Đình Trám phục vụ cho thi công và các phụ tải nhỏ. Tuyến cáp chạy dọc theo Quốc lộ 37 rồi cấp điện cho các TBA trong dự án. Giai đoạn sau sẽ được lấy từ trạm biến áp 110kV Việt Hàn để cấp cho dự án.

- Trạm biến áp: Dự kiến bố trí 01 trạm biến áp 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu nhà ở thấp tầng, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Điện chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng cho đường nội bộ khu nhà ở xã hội có điện áp 380V/220V được lấy từ các trạm biến áp hạ áp, được điều khiển bởi 01 tủ điện điều khiển.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Bố trí 01 tủ phân phối trung tâm có tổng dung lượng khoảng 3000 số, dự kiến đặt ở vị trí trung tâm của dự án.

6. Đánh giá tác động 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

7. Những hạng mục chính ưu tiên xây dựng: Xây dựng hệ thống khuôn viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, mạng lưới cấp điện, cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải...).

8. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 445/BC-SXD ngày 28/12/2018 của Sở Xây dựng và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

Điều 2. Chủ đầu tư 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, CN, XD.



Lê Ánh Dương