

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 788 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới  
phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

### **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;

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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 327/BC-SXD ngày 10/10/2019; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 139/TTr-UBND ngày 06/9/2019,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên; ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu dân cư dịch vụ Đồng Lớn;
- Phía Nam: Giáp đất ruộng thôn Nam Ngạn;
- Phía Đông: Giáp đường gom QL1;
- Phía Tây: Giáp đường Cái Quan.

b) *Quy mô đồ án:* Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 19,9ha; dân số dự kiến khoảng 4.200 người.

**2. Tính chất:** Là Khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bao gồm các công trình: công cộng, thương mại - dịch vụ, các nhóm nhà ở thấp tầng, cao tầng...

**3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:**

Một số chỉ tiêu cơ bản lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất ở		
	+ Công trình hỗn hợp cao tầng (ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng...)	% đất ở	$\geq 15$
	+ Nhà ở liên kế	m <sup>2</sup> /lô	$\geq 70$
2.1	Đất công trình công cộng	m <sup>2</sup> /người	$\geq 2$
2.2	Đất cây xanh, TDTT (quy mô tối thiểu 5000m <sup>2</sup> /khu cây xanh)	m <sup>2</sup> /người	$\geq 3$
<b>II</b>	<b>Tầng cao trung bình</b>	<b>tầng</b>	
2.1	Nhà ở liên kế	tầng	3÷5
2.2	Công trình hỗn hợp cao tầng (ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng...)	tầng	$\geq 9$
2.3	Công trình công cộng	tầng	2÷5
<b>III</b>	<b>Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng</b>	<b>%</b>	
3.1	Nhà ở liên kế	%	$\leq 90$
3.2	Công trình hỗn hợp cao tầng (ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng...)	%	$\leq 60$
3.3	Công trình công cộng	%	40÷60
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
4.1	Giao thông		
	+ Mật độ đường giao thông (tính đến đường phân khu vực)	km/km <sup>2</sup>	10÷13,3
	+ Lộ giới đường nhỏ nhất trong khu ở	m	$\geq 16,5$
4.2	Hệ thống thoát nước		
	Mật độ đường cống thoát nước chính	km/km <sup>2</sup>	$\geq 4,5$
4.3	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng/ngày đêm	$\geq 120$
	+ Công trình công cộng khác	l/m <sup>2</sup> sàn-ngđ	$\geq 3$
	+ Cây xanh + rửa đường	l/m <sup>2</sup> -ngđ	$\geq 5$

4.4	Cấp điện		
	+ Nhà ở liên kế	kw/hộ	$\geq 5$
	+ Nhà ở biệt thự	kw/hộ	$\geq 7$
	+ Công trình công cộng	w/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 30$
	+ Chiếu sáng đường	kw/km	7÷12
4.5	Thoát nước thải	l/ng.ngày đêm	$\geq 100$
4.6	Vệ sinh môi trường	kg/người/ngđ	1,0

#### 4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

##### a) Nguyên tắc:

- Tuân thủ đồ án quy hoạch cấp trên nhưng có xem xét, kiến nghị 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;
- 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.

##### b) Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng:

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên; điều tra thu thập dữ liệu và đánh giá hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch: Hiện trạng kinh tế - xã hội; hiện trạng sử dụng đất; hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

c) *Rà soát các chương trình, dự án chuẩn bị triển khai:* Đánh giá vai trò và tính phù hợp của các dự án với mục tiêu xây dựng phát triển khu nhà ở, bảo vệ môi trường sinh thái.

##### d) Định hướng tổ chức không gian:

- 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 trung tâm hành chính xã, các công trình xã hội (Trường học, chợ, trung tâm thương mại, y tế, khu vui chơi giải trí...) và nhà ở đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định;
- 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 lô đất; khoảng lùi công trình đối

với các trục đường;

- 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.

*đ) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:*

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel 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 đất;

- Xác định nhu cầu, nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình trạm cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

*e) Đánh giá môi trường chiến lược:* Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

*f) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:* Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

### **5. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:**

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc ...;

- Công trình công cộng: Thương mại - dịch vụ; sân thể dục - thể thao; trường học; công viên cây xanh...;

- Công trình hỗn hợp cao tầng (ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng... ); nhà ở riêng lẻ.

**6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án:** Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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.

### **7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:**

*a) Tổ chức thực hiện.*

- Cơ quan cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Việt Yên;
- Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định hiện hành.

b) *Kế hoạch thực hiện*: Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện*:

- Tổng kinh phí thực hiện khoảng: **1.109.339.000** đồng.

(*Một tỷ, một trăm linh chín triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn đồng*)

- Nguồn vốn: Vốn tài trợ của doanh nghiệp.

**8. Các nội dung khác:** Theo Báo cáo số 327/BC-SXD ngày 10/10/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ nhiệm vụ 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 Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên 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, XD.

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



*[Handwritten signature]*

Lại Thanh Sơn