

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Vân Trung, 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 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 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 363/BC-SXD ngày 02/11/2020; Công ty TNHH FuGiang tại Tờ trình 10/1020/CVCD-FuG ngày 19/10/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do, sự cần thiết phải điều chỉnh:

Khu nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1800/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 28/7/2017. Sau khi được phê duyệt quy hoạch và được UBND tỉnh chấp thuận Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 23/8/2017 Công ty TNHH Fugiang đã tiến hành giải phóng mặt bằng và tiến hành đầu tư xây dựng một số hạng mục của dự án. Tuy nhiên, theo phương án quy hoạch đã được phê duyệt, quỹ đất xây dựng nhà ở dành cho công nhân chưa nhiều do mật độ xây dựng thấp; các căn hộ đã thiết kế chủ yếu là căn hộ gia đình có

diện tích sử dụng lớn, kết cấu và vật liệu hoàn thiện giá thành cao dẫn đến giá bán, giá cho thuê cao. Vì vậy, để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho nhiều đối tượng khách hàng, đặc biệt là đối tượng khách hàng có thu nhập thấp và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa phận xã Vân Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp hành lang bảo vệ Quốc lộ 1A
- + Phía Nam: Giáp thôn Văn Cốc, xã Vân Trung;
- + Phía Đông: Giáp khu công nghiệp Vân Trung;
- + Phía Tây: Giáp với thôn Văn Cốc, xã Vân Trung, huyện Việt Yên.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 16,68ha;
- Dân số khoảng 16.000 người; trong đó: dân số cố định khoảng 6.500 người (dân số hộ gia đình 4.000 người, dân số hộ độc thân 2.500 người), dân số lưu động 9.500 người.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) *Tính chất:* Là khu nhà ở cho công nhân, người lao động có thu nhập thấp và dịch vụ cho Khu công nghiệp và khu vực lân cận.

b) *Mục tiêu:*

- Cụ thể hóa Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Cụ thể hoá định hướng quy hoạch tổng thể KT-XH tỉnh Bắc Giang và huyện Việt Yên trong giai đoạn từ nay đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030;
- Đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà ở cho thuê đối với người thu nhập thấp, đặc biệt là công nhân khu công nghiệp Vân Trung và các khu công nghiệp lân cận, đa dạng hóa loại hình nhà ở góp phần tạo ra sản phẩm nhà ở vừa túi tiền, giải quyết bài toán nhà ở cho người thu nhập thấp.
- Hình thành một khu dịch vụ - thương mại hỗn hợp phục vụ cho KCN Vân Trung và các khu vực lân cận.
- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Việt Yên đã được phê duyệt và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD về quy hoạch xây dựng.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I.	Dân số dự kiến trong khu	Người	16.000
II.	Chỉ tiêu sử dụng đất:		
2.1	Diện tích đất/sàn thương mại	%	≤20
2.2	Đất công trình công cộng	m ² /Người	≥2,7
2.3	Đất cây xanh	m ² /Người	≥2
2.4	Đất bãi đỗ xe	m ² /Người	≥2,5
III	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Mật độ giao thông	%	≥18
3.2	Cấp nước sinh hoạt	L/người/ng.đ	130
3.3	Thoát nước	%Q sinh hoạt	80
3.4	Rác thải	kg/ng-ng	1,0
3.5	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	8
3.6	Cấp điện công trình công cộng	W/m ² sàn	30
3.7	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1-1,2
3.8	Thông tin liên lạc	01 máy/hộ	01

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải căn cứ vào Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, hiện trạng khu vực nghiên cứu để đưa ra phương án quy hoạch cho phù hợp;

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật của quốc gia và tỉnh đi qua khu vực.

b) Định hướng tổ chức không gian:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, phân tích, đánh giá nhu cầu thực tế và sự phát triển của khu vực để đưa ra phương án điều chỉnh cho phù hợp.

- Các không gian công cộng, khuôn viên, cây xanh mặt nước, không gian được chú trọng và phù hợp với cảnh quan không gian kiến trúc xung quanh;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng 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; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có);

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

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông, xác định quy mô, mặt cắt đường, diện tích bãi đỗ xe đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành;
- Đề xuất các giải pháp san nền, cốt xây dựng cho các khu vực quy hoạch mới và khu vực hiện trạng;
- Xác định nguồn nước, tiêu chuẩn cấp nước, mạng lưới cấp nước và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
- 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 đầu mối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

c) Đánh giá môi trường chiến lược: Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường khi điều chỉnh thiết kế quy hoạch và 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 lập điều chỉnh quy hoạch.

6. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:

- Các công trình nhà ở cho công nhân, người lao động thu nhập thấp...;
- Hệ thống sân vườn, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe;
- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại phục vụ cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.
- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc ...

7. 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.

8. 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;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH FuGiang;

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:

- Kinh phí thực hiện dự kiến khoảng: **709.325.000đ**

(Bảy trăm linh chín triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng)

- Nguồn vốn: Chủ đầu tư dự án tự bố trí kinh phí thực hiện.

Điều 2. Công ty TNHH Fugiang 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 Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty TNHH Fugiang 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, XD;
- Lưu: VT. XD.Trung.

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

Phan Thế Tuấn