

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 1  
xã Trung Sơn – Ninh Sơn, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 102/BC-SXD ngày 24/02/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 55/TTr-UBND ngày 15/02/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 1 xã Trung Sơn - Ninh Sơn, 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 quy hoạch thuộc danh giới địa xã Trung Sơn và xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất canh tác nông nghiệp thôn Chợ Nhấm, xã Trung Sơn;
- Phía Nam: Giáp đường đất canh tác nông nghiệp thôn Cao Lôi xã Ninh Sơn;
- Phía Tây: Giáp đất canh tác nông nghiệp thôn thôn Dương Huy xã Trung Sơn;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Dương Huy xã Trung Sơn và đất canh tác nông nghiệp thôn Cao Lôi xã Ninh Sơn.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 33ha (trong đó diện tích thuộc địa bàn xã Trung Sơn 27,72ha và xã Ninh Sơn là 5,28ha);
- Quy mô dân số khoảng 3.500 người.

*(Diện tích quy hoạch và dân số sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết).*

### 2. Tính chất:

Là khu đô thị mới gắn với các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

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

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu lấy theo chỉ tiêu đô thị loại IV (Áp dụng QCVN/01/2021-BXD):

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất ở		
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$m^2/lô$	$70 \div 150$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$m^2/lô$	$\geq 250$
1.2	Đất xây dựng nhà ở hỗn hợp cao tầng	%	$\geq 20\%$ diện tích đất ở
1.3	Đất công trình công cộng, dịch vụ	$m^2/người$	$\geq 2$
1.4	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	$m^2/người$	$\geq 2$
1.5	Đất làm bãi đỗ xe	$m^2/người$	$\geq 2,5$
II	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Giao thông: (không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh)	m	$\geq 20m$

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	<i>l/ng/ngày đêm</i>	$\geq 120$
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	<i>l/m<sup>2</sup> sàn</i>	2
	+ Cây xanh	<i>l/m<sup>2</sup>.nđ</i>	3
2.3	Cấp điện		
	+ Nhà ở chia lô liền kề, nhà ở biệt thự	<i>kw/hộ</i>	5÷7
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	<i>w/ m<sup>2</sup> sàn</i>	20÷30
	+ Chiếu sáng đường	<i>kw/km</i>	10÷15
2.4	Thoát nước	% chỉ tiêu cấp nước	$\geq 80$
2.5	Vệ sinh môi trường (CTR)	kg/người.ngđ	0,9

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

##### a) Nguyên tắc:

- Tuân thủ quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt; kế thừa, khớp nối và có xem xét tính phù hợp của các quy hoạch đã lập với khu vực quy hoạch mới đảm bảo cho tầm nhìn dài hạn;

- 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, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

##### b) Nghiên cứu, điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp:

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế;

- Khảo sát, đánh giá hiện trạng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận để có phương án quy hoạch, đấu nối cho phù hợp;

- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu: Đánh giá, rà soát tính phù hợp của các quỹ đất hiện có và các quỹ đất dự kiến phát triển, tổ chức không gian và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

##### c) Định hướng sử dụng đất và 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 phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí....

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất 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.

*d) 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 vị trí đất;

- 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; công, bể 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 công suất sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải, nước mặt, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

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

*đ) Yêu cầu thiết kế đô thị:*

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

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

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và độ cao các tầng của các công trình. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia).

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

e) *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

### **5. Các hạng mục chính cần đầu tư xây dựng:**

- Hạ tầng kỹ thuật: San nền, xây dựng các tuyến đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, công bể kỹ thuật;

- Công trình công cộng, dịch vụ: Trường học, công trình thương mại - dịch vụ, công viên, khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao...;

- Công trình nhà ở: Nhà liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà ở hỗn hợp cao tầng.

**6. Danh mục hồ sơ đồ án:** Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

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

a) *Tổ chức thực hiện:*

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Việt Yên;

b) *Kế hoạch thực hiện:* Tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:*

- Kinh phí: **1.650.842.000** đồng (*Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng*)

- Nguồn vốn: Vốn xã hội hóa (vốn tài trợ của doanh nghiệp).

**Điều 2.** UBND huyện Việt Yên 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 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 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, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**