

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh 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 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 164/BC-SXD ngày 22/3/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 111/TTr-UBND ngày 17/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 25/5/2020. Thực hiện văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Công văn số 5481/UBND-KTN ngày 18/10/2021 về việc quản lý kiến trúc, xây dựng công trình phía sau 2 dãy nhà và không gian đầu hồi 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang..., đảm bảo quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng đồng bộ, hiện đại, phù hợp với các nhu cầu dự báo trong tương lai (quỹ đất xây dựng nhà cao tầng, đất trường học, văn hóa, bãi đỗ xe, quy mô mặt cắt ngang đường, khoảng cách giữa các dãy nhà liền kề...), phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, việc lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng là cần thiết.

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

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Quang Châu, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

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

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 19,85ha, dân số dự kiến khoảng 3.300 người (quy mô diện tích và dân số được tính toán, làm rõ trong đồ án quy hoạch chi tiết).

3. 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 theo hướng đô thị hiện đại.

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

Chỉ tiêu tính toán theo đô thị loại IV và QCVN 01:2021/BXD:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất ở	
	+ Nhà ở liền kề	$\geq 75 \text{ m}^2/\text{lô}$
	+ Nhà ở biệt thự	$\geq 250 \text{ m}^2/\text{lô}$
	+ Nhà hỗn hợp ở cao tầng	$\geq 15\% \text{ đất ở}$
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	$\geq \text{m}^2/\text{người}$
	- Đất cây xanh đơn vị ở (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất bãi đỗ xe	$\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$

2	Hạ tầng kỹ thuật	
	- Giao thông	
	<i>Đường trong khu dân cư (Không áp dụng đối với các tuyến đường chính trang hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh, bãi xe tĩnh)</i>	$\geq 19 m$
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở liền kề</i>	$\geq 5 kW/hộ$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 8 kW/hộ$
	<i>Công trình công cộng</i>	$\geq 30 W/m^2 sàn$
	- Cấp nước	
	<i>Nước sinh hoạt</i>	$\geq 100 l/người/ngđ$
	<i>Công cộng, dịch vụ</i>	$\geq 2 l/m^2/sàn$
	<i>Cây xanh, rửa đường</i>	$\geq 3 l/m^2$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	<i>80% tiêu chuẩn cấp nước</i>
	<i>Rác thải</i>	<i>0,9 kg/người/ngày</i>

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Việt Yên đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

- 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 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 và phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế;

- Quy hoạch san nền: Tính toán khối lượng đào đắp hợp lý, tiết kiệm, phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;

- 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.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định tính chất, 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: Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, hồ đầm, khu vực nghĩa trang, khu cần bảo tồn,...;
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; 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.

d) 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; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;
- Đánh giá về địa hình, địa chất; 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 và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm 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 đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

đ) Đánh giá môi trường: Nội dung theo quy định tại Khoản 6 Điều 20 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.

e) Thiết kế đô thị: Theo 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 số 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 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

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.

6. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, ga rác, trạm xử lý nước thải...;

- 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.

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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

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;

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

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:* Tổng chi phí lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: **1.019.444.000** đồng (*Một tỷ, không trăm mười chín triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*)

- *Nguồn vốn:* Vốn ngoài ngân sách (doanh nghiệp tài trợ).

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