

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và trung tâm thương mại xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang (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 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, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 582/BC-SXD ngày 28/12/2021; UBND huyện Lạng Giang tại Tờ trình 252/TTr-UBND ngày 13/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và trung tâm thương mại xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang (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 nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phía Đông Nam thị trấn Vôi có thuộc địa phận hành chính thị trấn Vôi và xã Xương Lâm huyện Lạng Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp dự án Khu dân cư Tân Hòa, xã Xương Lâm;
- + Phía Đông: Giáp ruộng canh tác nông nghiệp xã Xương Lâm;
- + Phía Nam: Giáp đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn;
- + Phía Tây: Giáp đường BT Vôi - Xương Lâm.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 52,23 ha, dân số dự kiến khoảng từ 3.000-5.000 người (quy mô dân số được tính toán, làm rõ trong đồ án quy hoạch chi tiết).

2. Tính chất: Là khu thương mại dịch vụ tổng hợp kết hợp với phát triển đô thị mới xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở, sử dụng của dân cư trong và ngoài khu vực.

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

Chỉ tiêu tính toán theo đô thị loại IV; QCVN 01:2021/BXD và các quy định của tỉnh; cụ thể:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất ở	$\leq 27\%$
	+ Nhà ở liền kề	75 – 140 m ² /lô
	+ Nhà ở biệt thự	250-400 m ² /lô
	+ Nhà hỗn hợp cao tầng	$\geq 15\%$ đất ở
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 2\text{m}^2/\text{người}$
	- Đất giáo dục	$\geq 10\text{m}^2/\text{học sinh}$
	- 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	
	Đường trong khu dân cư (Không áp dụng đối với các tuyến đường chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây	$\geq 19\text{m}$

	<i>xanh, bãi xe tĩnh)</i>	
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở liền kề</i>	$\geq 5 \text{ kW/hộ}$
	<i>Nhà ở cao tầng</i>	$\geq 4 \text{ kW/hộ}$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 8 \text{ kW/hộ}$
	<i>Công trình công cộng</i>	$\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$
	- Cấp nước	
	<i>Nước sinh hoạt</i>	$\geq 150 \text{ l/người/ng.đ}$
	<i>Công cộng, dịch vụ</i>	$\geq 2 \text{ l/m}^2/\text{sàn}$
	<i>Cây xanh, rửa đường</i>	$\geq 3 \text{ l/m}^2$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	<i>80% tiêu chuẩn cấp nước</i>
	<i>Rác thải</i>	<i>1,3 kg/người/ngày</i>

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải tuân thủ quy hoạch cấp trên đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

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

- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

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 nội 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.

5. 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: Thương mại, trường học, văn hóa, nhà ở, vườn hoa, khu vui chơi,...

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; 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 cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lạng Giang;

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 quy hoạch khoảng: **2.101.040.000** đồng (*Hai tỷ, một trăm linh một triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng*)

- *Nguồn vốn:* Vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 2. UBND huyện Lạng Giang 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 chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang 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