

Số: /QĐ-UBND

Việt Yên, ngày tháng 02 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN**

*Căn cứ 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 20/11/2018; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ 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 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 của Chính phủ và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000);*

*Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 3741/SXD-QHKT ngày 27/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến các đề án quy hoạch chi tiết xây dựng: Khu dân cư mới thôn Rãnh, xã Tự Lạn; Điểm dân cư tổ dân phố Đông, thị trấn Bích Động; Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên;*

*Theo đề nghị tại Báo cáo số 17/BC-KTHT ngày 19/01/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

**2. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch**

**2.1. Vị trí:** Khu đất quy hoạch thuộc địa giới thôn Dĩnh Sơn và Sơn Hải, xã

Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Sơn Hải;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Dương Huy;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Dĩnh Sơn;
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư thôn Chợ Nhảm;

**2.2. Quy mô nghiên cứu:** Diện tích lập quy hoạch khoảng 7,94ha; dân số dự kiến lập quy hoạch khoảng 750 người.

**3. Tính chất:** Là khu dân cư mới và các công trình chức năng cấp nhóm nhà ở.

#### 4. Các hạng mục dự kiến đầu tư

- Nhà ở: Nhà ở chia lô liền kề;
- Công trình công cộng: Nhà văn hoá, trường học, thương mại;
- Hệ thống giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc;
- Cây xanh công viên, thể dục thể thao và cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

#### 5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	LK,BT	21.379,11	26,94
1.1	Đất ở biệt thự	BT	3.007,04	3,79
1.2	Đất ở liền kề	LK	18.372,07	23,15
2	Đất công cộng	VH,TH,TM	5.920,68	7,46
2.1	Đất văn hóa	VH	1.552,28	1,96
2.2	Đất trường học	TH	2.408,39	3,03
2.3	Đất dịch vụ thương mại	TM	1.960,01	2,47
3	Đất cây xanh	CX	5.139,37	6,48
4	Đất hạ tầng		46.929,06	59,13
4.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	P	1.908,72	2,40
4.2	Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)	KT	602,42	0,76
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		3.477,39	4,38
4.4	Đất giao thông		40.940,53	51,58
<b>Tổng cộng</b>			<b>79.368,22</b>	<b>100,00</b>

- Trên cơ sở kết nối với trục giao thông liên khu vực ở phía Đông của đồ án, quy hoạch bổ sung 2 tuyến giao thông và phát triển không gian đô thị về phía Tây. Thiết kế mở rộng tuyến đường hiện trạng ở phía Nam thành trục giao thông chính.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh và hồ điều hòa ở khu trung tâm để tạo kiến trúc cảnh quan cũng như không gian mở gắn với việc điều hòa thoát nước (do hệ thống thoát nước khu vực xung quanh đồ án còn nhiều hạn chế). Xung quanh khu vực hồ điều hòa bố trí các dãy nhà ở liền kề, biệt thự, cây xanh vườn hoa kết

nối với hệ thống cảnh quan đường phố. Hình thành tiểu khu nhà ở có lõi xanh và mặt nước tạo thành không gian mở hấp dẫn.

- Khu vực phía Tây được quy hoạch hệ thống hạ tầng theo hướng kết nối với dân cư hiện trạng, bổ sung công trình nhà văn hóa và bãi đỗ xe tĩnh sử dụng chung với khu dân cư mới. Quy hoạch điểm trường mầm non nằm giữa các dãy nhà, hình thành không gian công cộng kết nối hài hòa với hệ thống nhà ở.

- Trục chính kiến trúc cảnh quan khu dân cư được xác định chủ yếu theo hướng Đông - Tây kết nối từ hồ điều hòa qua dãy biệt thự đến trường mầm non. Điểm nhấn kiến trúc được xác định bởi công trình thương mại dịch vụ phía Đông Nam ở trục chính đô thị. Dãy nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ sẽ hình thành với tầng cao từ 4 đến 6 tầng tạo ra bộ kiến trúc cảnh quan và góp nâng tầm không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực xã Trung Sơn.

## **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Quy hoạch giao thông**

- Tổ chức hệ thống giao thông bao quanh công viên, hồ điều hòa để khai thác tối đa cảnh quan phục vụ cho cộng đồng dân cư trong và ngoài khu đô thị. Đảm bảo kết nối các tuyến đường dạo với hệ thống đường giao thông hiện hữu.

- Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến giao thông như sau:

+ Đường trục chính đô thị: Mặt cắt (1-1) rộng 38,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 5,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Đường nội bộ: Mặt cắt (2-2) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Đường đối ngoại: Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ . Tại một số vị trí giáp hồ điều hòa vỉa hè rộng 3,0m.

**7.2. Quy hoạch san nền (chuẩn bị kỹ thuật):** Cao độ hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là ruộng canh tác nông nghiệp, địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất khoảng +7,60m, cao độ cao nhất khoảng +10,50m. Trong quá trình triển khai dự án, ở bước tiếp theo khi thực hiện lập dự án đầu tư. Sau khi thiết kế chi tiết các tuyến đường giao thông của dự án cần chuẩn xác lại cao độ san nền để phù hợp với cao độ đường giao thông, phù hợp với cao độ hè đường.

### **7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

Hướng thoát nước của dự án chủ yếu theo hướng Bắc - Nam và Tây – Đông, gồm 2 lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1: gồm phần lớn diện tích khu dân cư có diện tích khoảng 20,35ha, trong đó bản thân dự án là 6,35ha và từ khu vực giáp ranh phía Bắc 10ha và phía Đông 4ha. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom sẽ thoát vào hồ điều hòa. Nước xả tràn hồ thoát vào hệ thống mương tiêu đất hiện trạng ở phía Đông

Nam có chiều rộng B=3-4m, sâu khoảng 2,5m, sau đó thoát về mương tiêu chảy về hướng Tây để về trạm bơm tiêu Trúc Núi và ra sông Cầu;

- Lưu vực 2: gồm một phần nhỏ của khu dân cư có diện tích khoảng 1,58ha, nước mưa bề mặt thoát về mương tiêu đất hiện trạng ở phía Đông Nam.

- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn bê tông cốt thép với hai loại tải trọng: tải trọng C (đối với công dưới đường) và tải trọng A (đối với công trên hè), kích thước công D800-D2000 và công hộp BTCT kích thước B1000-B2000.

#### **7.4. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Việt Yên hiện có đặt ở xã Nội Ninh với  $Q(2035) = 25.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Điểm đầu nối cấp nước đặt trên hè đường ở phía Đông Nam khu đất quy hoạch;

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án **khoảng  $310 \text{ m}^3/\text{ngđ}$**  (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

- Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính từ D25-D110mm. Đường ống cấp nước được chôn sâu 0,5m với các tuyến ống dịch vụ, sâu 0,9m đối với các tuyến ống phân phối (khoảng cách từ mặt đất đến đáy ống). Ống qua đường đặt lồng trong ống thép. Đường ống cấp nước cho các hộ gia đình được đi ngầm phía sau 2 dãy nhà.

#### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải**

- Gồm 01 lưu vực chính: Là toàn bộ các lô đất thuộc khu đất quy hoạch. Nước thải toàn bộ dự án sẽ được thu gom theo nguyên tắc tự chảy và đưa về trạm xử lý nước thải đặt ngầm, công suất dự kiến là  **$130 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  tại** khu đất kỹ thuật gần hồ nước phía Đông Nam. Nước sau khi xử lý được thoát vào hồ nước;

- Trạm xử lý nước thải dùng công nghệ vi sinh để xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn Cột A của QCVN14:2008/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

#### **7.6. Quy hoạch cấp điện**

- Nguồn cấp điện cho dự án là từ trạm biến áp 110kV Đình Trám công suất 2x63MVA. Điểm đầu nối cấp điện cho dự án là tại vị trí cột điện trung thế hoàn trả hiện trạng tại phía Tây của dự án.

- Quy hoạch 03 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 1.520kVA. Bán kính phục vụ các máy biến áp  $\leq 300\text{m}$ .

- Lưới điện trung thế cấp cho khu vực dự án sẽ được đi ngầm trên vỉa hè và luồn trong ống nhựa xoắn cấp đến các trạm biến áp phục vụ cấp điện sinh hoạt, trường học, nhà văn hóa, trạm bơm thoát nước, trạm xử lý nước thải, công viên thể thao. Ngoài ra sẽ đặt ống chờ trung thế tại các vị trí như nhà ở cao tầng, trung tâm thương mại, y tế để phục vụ cấp điện cho giai đoạn sau.

- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế sau các TBA phải được thiết kế có liên kết mạch vòng với nhau, đảm bảo cấp điện hỗ trợ cho nhau khi cần thiết theo quy định của Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

- + Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột

đèn chiếu sáng dùng cột bát giác có chiều cao tùy theo mặt cắt ngang đường. Hệ thống đường dây 0,4kV chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu đô thị.

+ Xây dựng tuyến đường dây 0,4kV đi ngầm phía sau 2 dãy nhà và đáp ứng nhu cầu dùng điện của các phụ tải dùng điện trong các hộ gia đình và các công trình khác trong đồ án.

### **7.7. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Quy hoạch 1 trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án;

- Mạng cáp thông tin chính cấp cho cả khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp trên vỉa hè. Mạng cáp thông tin nhánh cung cấp cho các hộ gia đình được bố trí đi ngầm phía sau 2 dãy nhà.

**7.8. Chất thải rắn:** Phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải. Số lượng, vị trí các thùng và container chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m. Toàn bộ chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác tập trung của huyện.

**7.9. Đánh giá môi trường:** Đồ án sẽ được đánh giá môi trường theo các quy định hiện hành. Việc đầu tư xây dựng khu dân cư mới xã Trung Sơn là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho xã Trung Sơn nói riêng và của huyện Việt Yên nói chung.

**7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới xã Trung Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Kho bạc Nhà nước huyện Việt Yên, Chủ tịch UBND thị trấn Bích Động và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT: Huyện ủy, HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- banbientap\_vietyen@bacgiang.gov.vn;
- LĐVP, CVTH;
- Lưu: VT.

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

**Lê Hoàng Bách**