

Số: /QĐ-UBND

Việt Yên, ngày tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại tổ dân phố My Điền 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; 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 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 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ- TTg ngày 17/2/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc 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 đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000);

Căn cứ Thông báo số 18/TB-UBND ngày 02/3/2023 về ý kiến kết luận tại Hội nghị giao ban lãnh đạo UBND huyện tuần 10 (ngày 02/3/2023);

Căn cứ Thông báo số 705-TB/HU ngày 04/3/2023 của Thường trực Huyện ủy tại Hội nghị giao ban ngày 03/3/2023;

Căn cứ Công văn số 1323/SXD-QHKT ngày 26/5/2023 của Sở Xây dựng về

việc tham gia ý kiến Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng KDC tại TDP My Điền 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 1972/UBND-QLĐT ngày 25/5/2023 của Chủ tịch UBND huyện về việc xin ý kiến Thành viên UBND huyện;

Theo đề nghị của tại Báo cáo số 217/BC-QLĐT ngày 26/5/2023 của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại tổ dân phố My Điền 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại tổ dân phố My Điền 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí khu đất: Nằm tại tổ dân phố My Điền 3, thị trấn Nénh và thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

b) Ranh giới nghiên cứu: Phía Bắc: Giáp với khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp; Phía Nam: Giáp với KCN Đình Trám; Phía Tây: Giáp với KCN Đình Trám; Phía Đông: Giáp với KDC hiện trạng.

c) Quy mô: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 5ha (trong đó thị trấn Nénh khoảng 4,5ha và xã Hồng Thái khoảng 0,5ha). Quy mô nghiên cứu khảo sát địa hình hiện trạng khoảng 6ha. Quy mô dân số: Khoảng 400 người (Diện tích quy hoạch và quy mô dân số sẽ được chuẩn xác trong bước lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết).

3. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất: Là khu ở mới và các công trình công cộng, dịch vụ được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân.

b) Mục tiêu:

Cụ thể hóa một phần Quy hoạch chung đô thị Việt Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của huyện Việt Yên nói riêng và của tỉnh Bắc Giang nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung xây dựng để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua các khu dân cư, các khu chức năng mới;

Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về địa lý của khu vực.

Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Lập quy hoạch khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các quy hoạch lân cận và những dự án đang triển khai.

Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực.

Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Những vấn đề cần giải quyết:

- Nghiên cứu các tuyến đường theo đồ án QHC đô thị Việt Yên đã được phê duyệt để có các phương án kết nối đường giao thông trong khu dân cư cho phù hợp. Nghiên cứu phương án quy hoạch trên cơ sở tận dụng tối đa quỹ đất hạ tầng và mặt bằng hiện có. Nghiên cứu đưa ra giải pháp kết nối giao thông, đấu nối với hệ thống hạ tầng các dự án liền kề cũng như giao thông tại khu dân cư hiện trạng giáp ranh giới. Nghiên cứu phương án quy hoạch trên cơ sở tận dụng tối đa quỹ đất hạ tầng và mặt bằng hiện có cũng như hình thể của khu đất.

- Nghiên cứu quy hoạch khu nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới thành công viên nghĩa trang, đảm bảo các yêu cầu về khoảng cây xanh cách ly.

- Xác định xây dựng khu ở mới với quy hoạch đồng bộ tạo sự kết nối về mặt không gian kiến trúc cảnh quan, khai thác yếu tố cây xanh công viên đô thị một cách hiệu quả từ đó lan tỏa đến các khu vực khác của đồ án một cách đồng bộ về nhiều mặt. Quy hoạch hệ thống hạ tầng có tính kết nối, kế thừa đối với hệ thống hạ tầng khung của đồ án quy hoạch chung đô thị Việt Yên. Xem xét các yếu tố cần vi chỉnh cho phù hợp với hiện trạng để nâng cao hiệu quả về nhiều mặt của đồ án quy hoạch chi tiết.

- Nghiên cứu phương án quy hoạch phù hợp với điều kiện hiện trạng khu đất, tính toán việc quy hoạch sử dụng đất đảm bảo theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồng thời tận dụng tối đa với quỹ đất hiện có, tổ chức hệ thống giao thông nội thị với quy mô hợp lý để khai thác quỹ đất một cách hiệu quả.

- Thiết kế cao độ đường giao thông, san nền phù hợp tránh gây úng ngập cho các khu vực xung quanh. Nghiên cứu giải pháp tiếp nhận nước mưa từ các khu vực và dự án giáp ranh thoát vào khu đất quy hoạch. Tổ chức hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải phù hợp với định hướng quy hoạch chung trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng thoát nước của khu vực, đấu nối hài hòa hệ thống hiện trạng với quy hoạch mới.

- Hạ ngầm hệ thống điện trung thế, hạ thế để giải phóng không gian, nhằm khai thác triệt để quỹ đất hiện có đảm bảo các tiêu chí theo tiêu chuẩn thiết kế đô thị loại IV.

- Nghiên cứu bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với các khu vực giáp ranh giữa dân cư hiện hữu và đồ án quy hoạch. Nghiên cứu bổ sung các chức năng đô thị còn thiếu và yếu cụ thể như bãi đỗ xe, cây xanh, dịch vụ thương mại.

- Bảo vệ môi trường cùng với các giải pháp bảo vệ thiên nhiên, bảo tồn và phát huy các yếu tố lịch sử, văn hóa bản địa; tăng cường thu gom và xử lý các loại chất thải theo quy định hiện hành.

5. Quy mô sử dụng đất các khu chức năng và chỉ tiêu kỹ thuật quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu như sau

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất ở	%	≤ 27
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	<i>m²/lô</i>	<i>90÷150</i>
1.2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 2
1.3	Cây xanh	m ² /người	≥ 2
1.4	Đất làm bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5
II	Tầng cao trung bình		
2.1	Nhà ở chia lô liền kề	tầng	3÷5
2.2	Công trình công cộng	tầng	1÷3
2.3	Công trình dịch vụ thương mại	tầng	5÷9
III	Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng	%	
3.1	Nhà ở chia lô liền kề	%	80÷100
3.2	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	%	40÷80
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	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	≥ 20m
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ <i>Nước sinh hoạt</i>	<i>l/ng/ngày đêm</i>	<i>≥ 120</i>
	+ <i>Công trình công cộng, dịch vụ thương mại</i>	<i>l/m² sàn</i>	<i>2</i>
	+ <i>Cây xanh</i>	<i>l/m².nd</i>	<i>3</i>
4.3	Cấp điện		
	+ <i>Nhà ở chia lô liền kề, nhà ở biệt thự (tối thiểu)</i>	<i>kw / hộ</i>	<i>≥ 5</i>
	+ <i>Công trình công cộng, dịch vụ thương mại</i>	<i>w/ m² sàn</i>	<i>20÷30</i>
	+ <i>Chiếu sáng đường</i>	<i>kw/km</i>	<i>10÷15</i>
4.4	Thoát nước	l/ng.ngày.đêm	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
4.5	Vệ sinh môi trường (CTR)	kg/người.ngđ	0,9

6. Các nguyên tắc và yêu cầu về nội dung nghiên cứu

a) Nguyên tắc:

- 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 chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

- 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 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, khu bảo tồn (nếu có).

- Tổ chức không gian cần xác định và thể hiện rõ cách tổ chức hướng tuyến, trục cảnh quan và các công trình điểm nhấn trong khu vực, hệ thống không gian mở (quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước, bố trí các công trình tiện ích hạ tầng cơ sở và hình thái phát triển không gian theo lô và theo tuyến);

- Tổ chức không gian cho các khu vực cảnh quan đặc thù và xác định các khu vực cần can thiệp và có tác động về kiến trúc cảnh quan.

d) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược:

- Chuẩn bị kỹ thuật:

- + San nền: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; đề xuất các giải pháp san nền và cao trình chuẩn bị kỹ thuật phù hợp với từng khu vực.

- + Thoát nước mưa: Xác định lưu vực thoát nước, hệ thống thoát nước mưa và các thông số kỹ thuật chính.

- 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 về vị trí, quy mô bãi đỗ xe.

- Cấp nước: 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.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng giao thông.

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp thông tin liên lạc; vị trí, quy mô các tủ phân phối thông tin; mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, các nghĩa trang trong khu vực quy hoạch;

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

d) Yêu cầu thiết kế đô thị:

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

- 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.

7. 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, cống bể kỹ thuật;

- Công trình công cộng: Công trình công cộng, công viên, khuôn viên cây xanh
- thể dục thể thao...

8. Danh mục hồ sơ đồ án: Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

9. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên;

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng quản lý đô thị huyện Việt Yên;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng quản lý đô thị 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:

- Tổng kinh phí khoảng: **574.897.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng). Trong đó:

+ Chi phí lập nhiệm vụ khoảng: 40.711.000 đồng;

+ Chi phí lập quy hoạch khoảng: 309.595.000 đồng;

+ Chi phí khảo sát địa hình khoảng: 60.854.000 đồng;

+ Chi phí khác khoảng: 82.565.000 đồng;

+ Chí phí cắm mốc ranh giới quy hoạch (tạm tính): 50.212.000 đồng;

+ *Chi phí lập hồ sơ GIS cho đồ án QH: 30.960.000 đồng.*

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện.

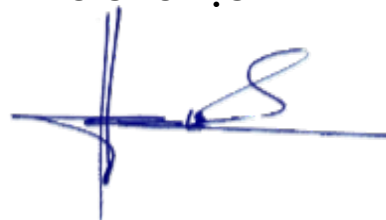
Điều 2. Phòng Quản lý đô thị (chủ đầu tư) có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Nénh, Chủ tịch UBND xã Hồng Thái và các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực: 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