

Số: 1557/QĐ-UBND

Việt Yên, ngày 02 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư
tại xã Minh Đức, 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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; 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/TTB XD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 01/2021/TTB XD 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 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000);

Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên;

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 Công văn số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 08/6/2023 của UBND huyện Việt Yên phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Minh Đức, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 86/TB-UBND ngày 19/8/2023 của UBND huyện Việt Yên về ý kiến kết luận của Lãnh đạo UBND huyện tại Hội nghị giao ban tuần 34 (ngày 17, 18/8/2023);

Căn cứ Thông báo số 969-TB/HU ngày 24/8/2023 về ý kiến của Thường trực Huyện ủy về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư xã Minh Đức;

Căn cứ Công văn số 2597/SXD-QHKT ngày 12/9/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Minh Đức, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 170/TB-STNMT ngày 26/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định chất lượng sản phẩm đo đạc bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Minh Đức, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị tại Báo cáo số 443/BC-QLĐT ngày 28/9/2023 của Trưởng phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Minh Đức, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), cụ thể:

1. Tên đề án, vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

1.1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Minh Đức, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500).

1.2. Vị trí khu đất: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn thôn Đài Sơn, xã Minh Đức, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

1.3. Ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp với đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp với đường giao thông hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp với đường giao thông hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp với khu dân cư hiện trạng.

1.4. Quy mô đề án: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 3,8 ha; dân số khoảng 320 người.

2. Tính chất: Là khu dân cư 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.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Các chỉ tiêu áp dụng: Chỉ tiêu tính toán lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 01:2021/BXD.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao
I	ĐẤT Ở	11.382	29,82		
1	Đất ở mới	9.260	24,26	90%	3-5
1.1	LK1	6.837			
1.2	LK2	1.259			
1.3	LK3	1.164			
2	Đất ở hiện trạng	2.122	5,56		
II	ĐẤT CÂY XANH	2.282	5,98	5%	
1	CX1	690			
2	CX2	1.592			
III	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT	24.511	64,21%		
1	Đất bãi đỗ xe	818			
2	Đất hạ tầng KT	1.451			
3	Đất giao thông	22.242			
IV	TỔNG	38.175	100		

5. Định hướng phát triển không gian và các khu vực chức năng:

Phương án quy hoạch kiến trúc cảnh quan được hoạch định trên cơ sở đánh giá tổng hợp hiện trạng, quy hoạch bổ sung tiện ích phù hợp với khu dân cư mới.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo các nguyên tắc:

+ Tuân thủ cơ bản các chức năng sử dụng đất đã được quy định tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên tỉnh Bắc Giang đến năm 2035.

+ Khu vực nghiên cứu quy hoạch tập trung phát triển thành một khu ở hiện đại với đầy đủ các chức năng: Khu ở, không gian vui chơi, công viên cây xanh và thể dục thể thao;

+ Hệ thống giao thông được thiết kế có tính kết nối với các trục giao thông quan trọng như ĐT.298, đường đi KCN Thượng Lan.

+ Khu vực cây xanh kết hợp các khu ở tạo không gian vui chơi, giải trí, tạo sự hấp dẫn cho khu ở mới và khu dân cư hiện trạng.

+ Các nhóm nhà ở đều có các trục cảnh quan chính dẫn hướng đến khu trung tâm của đồ án là lõi cây xanh đơn vị ở, bãi đỗ xe đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng.

- Thiết kế đô thị: Khu nhà ở liên kế được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo tuyến và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của đô thị và khu vực xung quanh.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

- Hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu vực xây dựng. Mạng lưới đường đơn giản, phân cấp đường chính - đường phân khu vực, đường phụ - đường nhóm nhà ở rõ ràng, nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn và các tiêu chuẩn về kinh tế kỹ thuật. Tổng chiều dài khoảng 1,1 km với bề rộng mặt cắt đường 20m÷38m, cụ thể:

- Đường liên khu vực: Mặt cắt 1 – 1: Bề rộng mặt cắt đường 38,0m

Lòng đường: $= 2 \times 10,5(m)$

Hè đường: $= 2 \times 6m = 12,0(m)$

Dải phân cách giữa: 5(m).

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 2 – 2: Bề rộng mặt cắt đường 20,0m

Lòng đường: $= 8(m)$

Hè đường: $= 6,0m \times 2 = 12,0(m)$

+ Mặt cắt 3 – 3: Bề rộng mặt cắt đường 25,0m

Lòng đường: $= 13,0(m)$

Hè đường: $= 2 \times 6m = 12,0(m)$

b) Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được bố trí ở khu vực phía Đông của đồ án kết hợp với khuôn viên cây xanh, và khu dân cư hiện trạng với tổng diện tích là: 818m².

6.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

***Nền xây dựng:**

- Khu đất xây dựng chủ yếu là đất nông nghiệp, ruộng ngập nước, có địa hình thấp trũng, cốt hiện trạng dao động từ 2,0m đến 5,9m.

Trên căn cứ Quy hoạch chung đô thị Việt Yên đến năm 2035 và cao độ của tuyến đường hiện trạng phía Đông và phía Nam dự án lựa chọn cốt san nền cho khu như sau :

+ Cao độ san nền thấp nhất = 5,80 m

+ Cao độ san nền cao nhất = 6,20 m

+ Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy $I=0.004-0.005$.

***Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Nước mưa sau khi thu gom vào các tuyến cống D600 sẽ thoát vào hệ thống mương thoát nước hiện trạng ở khu vực phía Nam của đồ án qua đường đi KCN Thượng Lan.

- Đối với khu vực giáp dân cư hiện trạng sẽ bố trí các điểm chờ đầu nổi để đầu nổi với mạng lưới thoát nước hiện trạng.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT.

- Kết cấu mạng lưới thoát nước mưa: sử dụng cống tròn BTCT D600.

- Khoảng cách giữa các ga thu thăm kết hợp là 25-40m, đặt tại các vị trí thấp trên đường theo quy hoạch san nền. Ga thăm bố trí tại các vị trí đường công chuyển hướng hoặc giao nhau, đáy các ga thiết kế thấp hơn đáy cống 0,3m để lắng cặn, bùn, thuận tiện cho nạo vét, khơi thông đường cống.

6.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng: **185m³/ngày đêm** (bao gồm cả cấp nước phòng cháy chữa cháy)

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Việt Yên hiện với $Q(tk) = 15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, sản lượng thực tế 7.500 m^3 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 khu đất quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước đường kính $\Phi 110, \Phi 50$.

6.4. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: **560 kVA**.

- Căn cứ trên tình hình cấp điện hiện trạng của khu vực, dự kiến khu vực nghiên cứu được lấy từ đường điện trung thế chạy qua khu vực phía Bắc của đồ án;

- Đối với lưới điện trung thế hiện có đi qua khu vực phía Bắc của đồ án dự kiến sẽ được dịch chuyển ra ngoài ranh giới của đồ án.

- Hệ thống tuyến cáp ngầm 0,4kV đi từ tủ phân phối tổng hạ thế đặt trong các trạm biến áp cấp điện đến các tủ phân phối đặt ngoài trời và cấp tới các lô đất. Toàn bộ các tuyến cáp ngầm hạ thế trong khu đô thị được thiết kế liên kết theo mạch hình tia.

6.5. Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải phát sinh khoảng: **74m³/ngày đêm**.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Xây dựng bể xử lý nước thải cục bộ, dự kiến xây ngầm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan;

Nước thải sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại dẫn ra ống thoát nước chung và được thu gom vào bể xử lý công suất $100 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột B3 theo QCVN 08-MT: 2015/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, nước thải thoát ra hệ thống kênh mương.

6.6. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè phố, nơi cộng cộng; đối với các thải tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí khu đất cây xanh, bãi đỗ xe của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện xử lý theo quy định. Tổng khối lượng chất thải rắn của đồ án khoảng 0,31 tấn/ngđ.

6.7. Thông tin liên lạc:

- Ước tính khu vực nghiên cứu cần khoảng **88** thuê bao (Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình) sử dụng tích hợp các dịch vụ viễn thông, internet, truyền hình cáp

- Dự kiến khu vực nghiên cứu được đầu nối từ trục cáp quang chạy dọc theo ĐT.298 đến.

- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình;

- Các tuyến cáp ngầm này được đặt tại phần đất phía sau hai dãy nhà;

- Tại mỗi cụm công trình nhà ở đặt 1 tủ đầu nối và xây dựng ống PVC D61 phân phối đến các công trình, đối với khu vực thương mại, dịch vụ công cộng xây dựng đường ống PVC D110 đến chân từng công trình chờ sẵn khi có nhu cầu sẽ được các nhà mạng cấp đến;

- Xây dựng hệ thống công bề đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

6.8. Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật:

Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và thoát nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường và hành lang kỹ thuật sau nhà,

7. Những hạng mục chính cần ưu tiên 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, bể xử lý nước thải....

- Công trình: Nhà ở liên kết.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản 3 điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng Quản lý đô thị, phòng Văn hóa thông tin, Chủ tịch UBND xã Minh Đức và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT: Huyện ủy, HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Banbientap_vietyen@bacgiang.gov.vn
- VP: LĐVP, CVTH;
- Lưu: VT.

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

Lê Hoàng Bách