

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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;

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;

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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ 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 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;

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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 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 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 Công văn số 1679/UBND-XD ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc tài trợ kinh phí để tổ chức khảo sát, lập quy hoạch chi tiết các khu đô thị, khu dân cư và nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 18/05/2020 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1277/SXD-QHKT ngày 17/6/2020 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị tại Báo cáo số 250/BC-KTHT ngày 24/7/2020 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu

Thuộc địa giới hành chính xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới thiết kế được giới hạn như sau: Phía Bắc giáp đường quy hoạch khu đô thị mới Quang Châu; Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nam Ngạn và trường học; Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nam Ngạn; Phía Tây giáp khu đã thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018.

3. Quy mô: Quy mô diện tích lập quy hoạch là 3,3ha; Quy mô dân số là 1.600 người.

4. Tính chất, mục tiêu: Là khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thuê (mô hình ký túc xá công nhân), bao gồm các công trình nhà ở, thương mại dịch vụ, thể thao, vui chơi giải trí, khuôn viên cây xanh...được xây dựng đồng bộ và hiện đại.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất								
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích m ²	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ %	Số căn	Dân số
1	Đất nhà ở công nhân	OCN	8.654	12÷18	50	26,2	433	1.600
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	5.403	2--5	70	16,4		
2.1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV.1	3.922			11,9		

2.2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV.2	1.481			4,5		
3	Đất cây xanh	CX	3.221			9,8		
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		15.725			47,6		
4.1.	Đất Kỹ thuật	KT	550			1,7		
4.2	Bãi đỗ xe	P	1.890			5,7		
	Bãi đỗ xe	P1	1.122			3,4		
	Bãi đỗ xe	P2	768			2,3		
4.3	Đất giao thông		13.285			40,3		
	Tổng		33.003			100,0		

6. Quy hoạch tổ chức không gian, thiết kế cảnh quan và thiết kế đô thị.

6.1. Quy hoạch tổ chức không gian

Trên cơ sở các tuyến đường trục chính, đường khu vực hiện có, quy hoạch các tuyến đường chạy theo hướng Đông Tây làm trục chính, các tuyến đường nhánh theo dạng ô bàn cờ, kết nối với các tuyến đường quy hoạch và đường gom cao tốc, đường khu vực tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn, kết nối các khu chức năng thuận tiện;

Đọc theo tuyến đường chính bố trí công viên cây xanh, bãi đỗ xe, công trình thương mại - dịch vụ tạo không gian kiến trúc cảnh quan, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng;

Khu thương mại dịch vụ được bố trí gần khu vực xây dựng nhà ở cao tầng đảm bảo phục vụ nhu cầu của công nhân trong khu vực;

Không gian tổng thể được thiết kế nhằm tạo các khối cao tầng đẹp hiện đại, dưới chân công trình là thảm cây xanh vườn hoa. Xây dựng khu vực với nhiều tiện ích công cộng và cảnh quan tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư sống trong khu vực.

6.2. Thiết kế đô thị

Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Đông Tây; hệ thống công trình công cộng và dịch vụ thương mại được bố trí tập trung tại khu vực lõi dự án;

Các công trình công cộng và dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc, được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của khu vực;

Khu vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, hợp lý về mặt không gian cũng như công năng sử dụng; màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông:

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

- Mặt cắt (1-1) là 18,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường trái 5,0m, giải phân cách 5,0m;
- Mặt cắt (2-2) là 15,0~17,3m; trong đó lòng đường 8m; hè đường một bên 5,0m; hè đường bên còn lại thiên từ 2,0~4,3m tùy từng vị trí.

7.2. San nền:

Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và đường giao thông khu vực; cao độ san nền trung bình là 2.85÷3.55m, trong đó: cao độ cao nhất là 3.55m, cao độ thấp nhất là 2.85m; độ dốc san nền $i=2\%$.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước:

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động theo chế độ tự chảy; hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống có đường kính từ D600÷D1000 độ dốc cống tối thiểu $i = 1/D$; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m;

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về khu xử lý công suất 256m³/ngày đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa có đường kính D300, D400, được bố trí trên vỉa hè và rãnh xây B300 sau các dãy nhà ở; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30-40m.

- Hệ thống thoát nước hoàn trả cho khu vực xung quanh: Để đảm bảo nhu cầu sản xuất nông nghiệp hoàn trả tại các vị trí kênh tưới cắt qua khu dịch lên trên vỉa hè và đập tấm đan.

7.4. Cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước dự án khoảng 320m³/ngày đêm. Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ đường ống cấp nước nước D110 của Khu đô thị Quang Châu, vị trí điểm đầu nối cấp nước nằm trên tuyến đường quy hoạch phía Bắc khu vực (*xem bản vẽ quy hoạch cấp nước*) hoặc nguồn cấp nước trong khu vực thực hiện Dự án theo quy hoạch.

Từ tuyến ống chính đầu nối D110 thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D63mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo lưu lượng và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110÷120m đảm bảo bán kính phục vụ là 120m.

7.5. Cấp điện:

Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2016-2025 có xét đến 2035, nguồn điện cấp điện sinh hoạt cho khu vực xã Quang Châu, huyện Việt Yên nói chung và khu nghiên cứu dự án nói riêng là do trạm 110/35/22KV Đình Trám (*công suất 2x40MVA*) là chủ yếu. Trên cơ sở trạm biến áp đó thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng

điện, toàn bộ đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng được bố trí đi ngầm tại khu dự án.

Toàn bộ khu vực quy hoạch có tổng công suất khoảng 1.400kVA gồm 2 TBA, phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích và bán kính phục vụ;

Mạng lưới chiếu sáng: Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm; cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao 8÷11 m. Dây dẫn dùng cáp bọc, đèn chiếu sáng dùng bóng đèn LED 80-150W/220V có ánh sáng màu vàng hoặc trắng có các thông số kỹ thuật tương đương.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bê kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 60-100m. Kích thước hố ga tuân theo tiêu chuẩn bưu chính viễn thông.

Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ Khu nhà ở xã hội là lớn. Toàn bộ các dịch vụ thuê bao của Khu nhà ở xã hội dự kiến sẽ được đấu nối với tổng đài của khu vực, phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung. Hệ thống cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do các đơn vị ngành bưu chính viễn thông thiết kế, đầu tư xây dựng theo quy hoạch chuyên ngành..

Thiết kế quy hoạch hệ thống ga hào cáp thông tin, dự kiến sử dụng 4 ống có pvc D110 cho cống cáp ngầm thông tin chính.

Thiết kế trạm BTS dự kiến đặt trên nóc nhà Khu nhà ở xã hội.

7.7. *Chất thải rắn*: Quản lý chất thải rắn ngay tại các phòng công nhân ở, công trình công cộng được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín được thu gom, vận chuyển về ga trung chuyển rác của khu vực hoặc hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, xử lý.

7.8. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đồ án đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

7.9. *Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường, hành lang hai bên đường quy hoạch; khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

8.1. Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án:

- Bụi sinh ra trong quá trình san ủi, đào đất bị gió cuốn lên gây ô nhiễm không khí;
- Tiếng ồn rung do các phương tiện giao thông vận tải và thi công cơ giới gây ra trong quá trình thi công;

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực trong thời gian thi công vào mùa mưa cuốn theo đất cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước trong khu vực;

- Chất thải rắn (như gạch vỡ, bao bì xi măng, sắt thép vụn...);

- Nước, rác thải sinh hoạt của công nhân xây dựng trong quá trình thi công dự án.

8.2. Giải pháp xử lý những tác động môi trường:

- Tránh gây rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại ra môi trường;

- Bố trí cây xanh trong khu vực đất xây dựng kết hợp với trồng cây xanh trên vỉa hè tạo thành cây xanh cho khu dự án.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình trong khu vực đất dự án sẽ được thoát theo hệ thống nước thải của khu vực.

- Lượng chất thải rắn sẽ được thu gom và mang đi bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

- Bảo đảm khoảng cách theo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định giữa các công trình xây dựng theo quy hoạch với nghĩa trang hiện trạng.

9. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Công trình công cộng: Công viên, cây xanh, thể dục - thể thao, trung tâm thương mại;

- Nhà ở: Nhà ở cao tầng;

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

10. Các nội dung khác: Thực hiện theo Báo cáo số 250/BC-KTHT ngày 24/7/2020 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

Điều 2. Chủ đầu tư 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 HĐND và UBND huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND xã Quang Châu, các cơ quan, đơn vị liên quan và đơn vị tư vấn căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (Phòng KTHT: 5b);

- Lưu VT.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;

- LĐVP, CVTH.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Dũng