

Số: 481 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 23 tháng 05 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Ninh Sơn,
xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1031-TB/TU ngày 27/4/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 287/BC-SXD ngày 13/5/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 220/TTr-UBND ngày 11/5/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Ninh Sơn, xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 42ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 8.250 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị dịch vụ với đầy đủ các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	147.019	35
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>89.928</i>	<i>21,41</i>
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>33.621</i>	<i>8</i>
	<i>Đất hỗn hợp ở cao tầng</i>	<i>23.470</i>	<i>5,59</i>
2	Đất công cộng	18.356	4,37
3	Đất giáo dục	19.342	4,61
4	Đất cây xanh, mặt nước	113.792	27,09
5	Bãi đỗ xe	4.253	1,01
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.000	0,24
7	Đất giao thông	116.241	27,68
	Tổng	420.003	100

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

Trên cơ sở 02 tuyến đường giao thông đối ngoại theo định hướng quy hoạch chung của đô thị Việt Yên đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch công trình thương mại dịch vụ phía Đông Bắc, là công trình điểm nhấn của khu đô thị, bên cạnh quy hoạch bãi đỗ xe cao tầng phục vụ khu đô thị, tăng hiệu quả sử dụng đất; khu vực phía Tây quy hoạch các công trình công cộng như: Y tế, văn hóa, thể thao, trường học liên cấp, công trình hỗn hợp ở cao tầng kết hợp với dải cây xanh mặt nước, tạo thành một quần thể công trình công cộng phục vụ khu đô thị;

Khu vực phía Nam quy hoạch một công trình thương mại dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu đô thị và đảm bảo bán kính phục vụ;

Cây xanh kết hợp với mặt nước, cây xanh dọc theo các tuyến đường giao thông và cây xanh sau lô đất vừa tạo không gian xanh, vừa phục vụ tiêu thoát nước, vừa điều hòa vi khí hậu cho toàn bộ khu đô thị.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam và hướng Đông Tây, các công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, ở cao tầng 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; các công trình công cộng được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu đô thị;

Khu vực cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí;

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

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

a) Giao thông:

Mặt cắt (1-1) là 19m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (2-2) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (3-3) là 24m, trong đó lòng đường $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$, dải phân cách giữa 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4,5m, cao độ cao nhất là +5,2m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt. Nước mưa toàn khu vực được thoát ra hệ thống kênh tiêu - hồ điều hòa rồi bơm ra sông Cầu, khu vực được chia thành 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc, hướng thoát chính từ Tây sang Đông, thoát về cây xanh mặt nước qua cửa xả 1;

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông, Đông Nam, hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam và từ Nam đến Bắc, thoát về cây xanh mặt nước qua cửa xả 2; một phần khu vực phía Nam thoát về phía Nam qua cửa xả 3;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1500;

Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải chính của khu đô thị sử dụng cống tròn đường kính D300, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Nam khu đô thị có công suất khoảng 1.500m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung của huyện Việt Yên có công suất khoảng 9.000m³/ngđ, dự kiến 02 điểm đầu cho khu đô thị tại phía Tây Bắc và Đông Nam. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D63 - D250 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp khu đô thị dịch vụ được cấp điện từ trạm điện 110/22kV Ninh Sơn;

Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 11.160kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

f) Chất thải rắn (CTR):

Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Việt Yên;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã 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 tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường và hành lang hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Ninh Sơn, xã Ninh Sơn, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

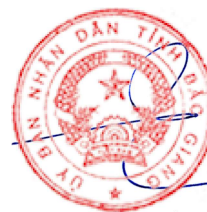
Điều 2. UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT 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