

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh (nay là thị trấn Nénh),
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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 381/BC-SXD ngày 01/10/2021; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình 342/TTr-UBND ngày 27/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Solar, xã Hoàng Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày ngày 14/01/2019. Vị trí nghiên cứu có nhiều lợi thế để phát triển nhà ở xã hội do khu vực lập quy hoạch nằm tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên là khu vực phát triển đô thị, công nghiệp và thương mại dịch vụ năng động; đồng thời giáp KCN Đình Trám đang hoạt động, KCN Việt Hàn hiện đang trong quá trình đầu tư. Qua quá trình rà soát, phân tích đánh giá cho thấy Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) có nhiều bất cập khi triển khai thực tế và không còn phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Vì vậy để thu hút được dự án đầu tư, phát huy tối đa tiềm năng về đất đai và những lợi thế khu vực này, việc điều chỉnh đồ án là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh:

a) Điều chỉnh tên đồ án:

Điều chỉnh tên gọi đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) thành Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)

Lý do: Hiện nay xã Hoàng Ninh đã được sáp nhập vào thị trấn Nénh.

b) Điều chỉnh quy mô đồ án:

Quy mô diện tích quy hoạch từ khoảng 12,6 ha lên khoảng 14,43 ha (tăng 1,83ha).

Lý do: Tăng quy mô diện tích để lấy hết diện tích đất xen kẹt với khu dân cư hiện hữu để tránh lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích của các hộ dân.

c) Điều chỉnh Quy mô dân số:

Từ khoảng 6.500 người lên khoảng 10.000 người (tăng 3.500 người).

Lý do: Điều chỉnh tăng chiều cao các tòa nhà ở cao tầng.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận thị trấn Nénh, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp tổ dân phố My Điền, thị trấn Nénh;

- Phía Nam: Giáp đường kết nối KCN Đình Trám với KCN Việt Hàn và đất nông nghiệp tổ dân phố My Điền, thị trấn Nénh;

- Phía Đông: Giáp KCN Việt Hàn;

- Phía Tây: Giáp KCN Đình Trám.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 14,43 ha, dân số dự kiến khoảng 10.000 người (quy mô dân số được tính toán, làm rõ trong đồ án quy hoạch chi tiết).

4. Tính chất: Là khu nhà ở xã hội và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

5. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu tính toán theo đô thị loại IV và QCVN 01:2021/BXD:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất ở	
	<i>Nhà ở liền kề</i>	$70 - 160m^2/lô$
	<i>Nhà ở xã hội cao tầng</i>	$\geq 20\%$ đất ở
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại	$\geq 2m^2/người$
	- Đất giáo dục	$\geq 2m^2/người$
	- Đất y tế	$\geq 500m^2/trạm$
	- Đất cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	$\geq 2 m^2/người$
	- Đất bãi đỗ xe	$\geq 2,5m^2/người$
2	Hạ tầng kỹ thuật	
	- Giao thông	
	<i>Đường trong khu dân cư (Không áp dụng đối với các tuyến đường chính trục hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh, bãi xe tĩnh)</i>	$\geq 20m$
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở liền kề</i>	$\geq 5kW/hộ$
	<i>Nhà ở cao tầng</i>	$\geq 4kW/hộ$
	<i>Công trình công cộng</i>	$\geq 30W/m^2$ sàn
	- Cấp nước	
	<i>Nước sinh hoạt (Mức tối thiểu)</i>	$\geq 150 l/người/ng.đ$
	<i>Công cộng, dịch vụ</i>	$\geq 2l/m^2/sàn$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước
	<i>Rác thải</i>	0,9kg/người/ngày

6. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;

- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;

- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, hồ đầm, khu vực nghĩa trang, khu cần bảo tồn,...;

- 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 ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí;

- 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.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- 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; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- 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 chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

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

e) Đánh giá môi trường: Phân tích, dự báo những tác động tích cực và

tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

7. Các hạng mục cần 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, ga rác, trạm xử lý nước thải...;

- Công trình: Nhà ở, vườn hoa, khu vui chơi,...

8. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án: Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

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

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Việt Yên;

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- *Kinh phí:* Tổng chi phí lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 585.776.000 đồng (*Năm trăm tám mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*)

- *Nguồn vốn:* Vốn ngoài ngân sách (doanh nghiệp tài trợ).

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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích