

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch văn hóa và dịch vụ thương mại tại xã Ninh Sơn, Trung Sơn và Tiên Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (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 554-TB/TU ngày 06/10/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 446/BC-SXD ngày 15/7/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 331/TTr-UBND ngày 06/7/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch văn hóa và dịch vụ thương mại tại xã Ninh Sơn, Trung Sơn và Tiên Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (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, xã Trung Sơn, xã Tiên Sơn, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, trường THPT Lý Thường Kiệt;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và dân cư Kim Sơn;
- Phía Đông: Giáp ĐT398 và Cụm công nghiệp Trung Sơn - Ninh Sơn;
- Phía Tây: Giáp với khu di tích lịch sử quốc gia Chùa Bồ Đà.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 150ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 14.900 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị phức hợp, du lịch văn hóa và dịch vụ thương mại, khai thác bền vững cảnh quan thiên nhiên, các giá trị về văn hóa và các giá trị về không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng như làng Việt, làng cổ Bắc Bộ... được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển của huyện Việt Yên.

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	350.806,3	23,38
	<i>Nhà ở thấp tầng</i>	<i>199.921,5</i>	
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	<i>74.953,5</i>	
	<i>Nhà ở cao tầng</i>	<i>75.643,3</i>	
	<i>Nhà ở tái định cư</i>	<i>288</i>	
2	Đất Công cộng	222.184	14,81
	<i>Trường đào tạo nghề</i>	<i>12.269,8</i>	
	<i>Công cộng thương mại dịch vụ, chợ</i>	<i>152.818,9</i>	
	<i>Công trình văn hóa (làng Việt)</i>	<i>7.186,2</i>	
	<i>Nhà văn hóa, y tế</i>	<i>12.016,6</i>	
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>37.892,5</i>	

3	Đất cây xanh, TĐTT	289.059,1	19,27
	<i>Cây xanh công viên</i>	58.182,3	
	<i>Cây xanh TĐTT</i>	5.000,7	
	<i>Cây xanh - mặt nước cảnh quan</i>	161.763,4	
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	64.112,7	
4	Đất giao thông	590.594,6	39,38
5	Bãi đỗ xe	37.268,8	2,48
6	Đất HTKT	10.257,9	0,68
	Tổng	1.500.170,7	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 chính 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 phía ĐT398, là công trình điểm nhấn của khu đô thị; khu vực phía Đông quy hoạch các công trình ở cao tầng, công trình công cộng như trường học liên cấp, trường đào tạo nghề; khu vực phía Nam quy hoạch công trình nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn phía Nam, phục vụ nhu cầu ở và công nhân các khu, cụm công nghiệp lân cận;

Khu vực lõi khu đô thị là không gian mở, quy hoạch hệ thống hồ kết hợp cây xanh, công viên văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng, nhà ở Bắc Bộ dạng thấp tầng tạo thành một quần thể kiến trúc độc đáo, thu hút khách tham quan, du lịch; mặt nước vừa tạo cảnh quan, vừa phục vụ tiêu thoát nước chung của toàn bộ khu vực; ngoài ra cây xanh và bãi đỗ xe nhóm nhà ở được quy hoạch khu vực lõi, đảm bảo hướng tiếp cận và phục vụ người dân sống trong khu đô thị;

Nhà ở chia lô được quy hoạch rải đều khu đô thị, nhà ở chia lô giáp các trục đường lớn kết hợp với kinh doanh, thương mại dịch vụ.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan trải dài theo hướng kênh tiêu thoát nước từ Tây Bắc xuống Đông Nam, các công trình thương mại dịch vụ phía Đông Bắc khu đô thị, ở cao tầng phía Đông và phía Nam 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;

Không gian nhà ở Bắc Bộ xây dựng với hình thức kiến trúc, vật liệu mang đậm nét làng quê, giữ gìn bản sắc văn hóa;

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;

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

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

ĐT398, mặt cắt (C-C) rộng 60m, trong đó lòng đường chính $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$, dải phân cách giữa 1,5m, lòng đường gom $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa đường chính với đường gom $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$, hè đường 2 bên $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$;

Mặt cắt (1-1) rộng 36m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$, dải phân cách giữa 3m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường trục cảnh quan:

Mặt cắt (2-2) rộng 32m, trong đó lòng đường $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$, dải phân cách giữa 4m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (3-3) rộng 30m, trong đó lòng đường $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$, dải phân cách giữa 2m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (4-4) rộng 27m, trong đó lòng đường 15m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (5-5) rộng 26,5m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 1 bên 6m, 1 bên 8,5m.

- Đường phân khu vực và nhóm nhà ở:

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

Mặt cắt (7-7) rộng 21m, trong đó lòng đường 9m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) rộng 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (9-9) rộng 16m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 1 bên 6m, 1 bên 3m;

Mặt cắt (10-10) rộng 17m, trong đó lòng đường 12m, lề đường 2 bên $2 \times 2,5\text{m} = 5\text{m}$ (đường đi bộ, xe điện; hạn chế xe cơ giới);

Mặt cắt (11-11) rộng 12m, trong đó lòng đường 7m, lề đường 2 bên $2 \times 2,5\text{m} = 5\text{m}$ (đường đi bộ, xe điện; hạn chế xe cơ giới).

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 +8,0m.

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 3 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Nam thoát ra dọc tuyến kênh thoát nước qua 3 cửa xả;

+ Lưu vực 2: Khu vực trung tâm và khu chức năng xung quanh hồ cảnh quan, hướng thoát chính từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông qua 10 cửa xả;

+ Lưu vực 3: Khu vực đơn vị ở phía Bắc dự án tiếp giáp với trường THPT Lý Thường Kiệt hiện hữu qua 1 cửa xả;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1800;

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-D400, 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 Đông Nam khu đô thị có công suất khoảng 4.250m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp dự kiến được lấy từ nhà máy cấp nước Việt Yên công suất 25.000m³/ngđ, dự kiến 06 điểm đầu cho khu đô thị. Đường kính ống cấp nước chính khu đô thị từ D50 – D225 dùng ống HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 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 110kV/22kV Tiên Ninh; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 35.370kVA.

- 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 35(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 du lịch văn hóa và dịch vụ thương mại tại xã Ninh Sơn, Trung Sơn và Tiên Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (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;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, KTN;
- + Công TTĐT tỉnh;
- + Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích