

Số: **839**/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày **06** tháng 6 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị mới Quang Châu, huyện Việt Yên; tỷ lệ 1/500

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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.

Căn cứ Quyết định 318/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang tại Tờ trình số 81/2016/TT-SBG ngày 29 tháng 4 năm 2016, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 123/BC-SXD ngày 31 tháng 5 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Quang Châu, huyện Việt Yên; tỷ lệ 1/500 (*kèm theo bản vẽ quy hoạch và thuyết minh*), với nội dung sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Quang Châu, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 03/3/2010, trong quá trình triển khai đã phát sinh một số nội dung như: Cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng không còn phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện nay, điểm đầu nối giao thông từ đường gom vào đường QL1 không được quy hoạch, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật cần điều chỉnh đồng bộ hơn... Vì vậy, quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Quang Châu cần được điều chỉnh để phù hợp.

2. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh:

a) Vị trí khu đất:

Ranh giới, quy mô lập quy hoạch không thay đổi theo Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 03/3/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong ranh giới hành chính của xã Quang Châu, huyện Việt Yên; ranh giới điều chỉnh quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Quang Châu;
- Phía Nam: Giáp thôn Đông Tiến;
- Phía Đông: Giáp sông Cầu tại thôn Quang Biều;
- Phía Tây: Giáp QL1.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích khoảng: 120ha.
- Quy mô dân số khoảng: 10.000 - 13.000 người.

c) Tính chất: Là khu đô thị mới, khu dịch vụ công cộng, thương mại tổng hợp, văn phòng làm việc.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

a) Đất đai:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Đất nhà ở biệt thự, nhà vườn: | 250 - 300 m ² /lô; |
| - Đất nhà ở liên kề: | 70 - 120 m ² /lô; |
| - Đất công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: | 3 - 4 m ² /người; |
| - Đất giao thông nội bộ: | 12 - 13 m ² /người; |
| - Đất cây xanh: | ≥7 m ² /người. |

b) Hạ tầng kỹ thuật:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - Cấp điện: | |
| + Nhà ở liên kề: | 5 kw/hộ; |
| + Nhà ở biệt thự: | 8 kw/hộ; |
| + Công trình công cộng: | ≥30 w/ m ² sàn; |
| + Nhà trẻ: | 0,2 kw/hs; |
| - Cấp nước: | |
| + Cấp nước sinh hoạt: | 150 lít/ng.ngđ; |
| + Công trình công cộng, văn phòng : | 3 lít/ m ² sàn/ngđ; |
| + Trường mầm non: | 100 lít/cháu/ngđ; |
| + Cây xanh | 5 lít/ m ² sàn/ngđ; |
| - Thoát nước bản: | 105 lít/ng.ngđ; |
| - Chất thải rắn: | 1 Kg/người/ ngày. |

4. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Hạng mục	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	120,00	100	120,00	100
1	Đất công trình công cộng	11,146	9,29	9,306	7,76
2	Đất giáo dục	6,314	5,26	3,58	2,98
3	Đất ở	39,975	33,31	47,201	39,33
	- Nhà ở chuyên gia, nhà vườn	8,61		5,03	
	- Nhà ở chia lô liền kề	19,705		25,106	
	- Nhà ở Chung cư cao tầng	6,821		11,047	
	- Nhà ở Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ	4,837		6,018	
4	Đất cây xanh, mặt nước	25,177	20,98	20,075	16,73
5	Bãi công trình đầu mối	2,075	1,73	1,247	1,04
6	Đất giao thông	35,313	29,43	38,591	32,16

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Khu đô thị được quy hoạch trên nguyên tắc mạng lưới ô bàn cờ, các khu chức năng, công trình công cộng và nhà ở được tiếp cận đầy đủ với hệ thống giao thông đối ngoại và giao thông khu đô thị;

- Quy hoạch tuyến giao thông chính khu đô thị theo hướng Đông Tây với lộ giới 47m, ở giữa là kênh tiêu thoát nước vừa tạo cảnh quan, vừa đảm bảo tiêu thoát nước cho toàn bộ khu vực phía Bắc QL1;

- Các công trình hành chính, công cộng được quy hoạch nằm ở vị trí trung tâm khu đô thị, vừa là điểm nhấn cho toàn khu vực, vừa đảm bảo bán kính phục vụ trong khu đô thị; giữa các công trình hành chính, công cộng quy hoạch hồ nước vừa tạo cảnh quan đẹp cho khu trung tâm đô thị, vừa điều hòa tiêu thoát nước cho toàn bộ khu vực;

- Phía Bắc khu đô thị quy hoạch khu nhà ở công nhân cao tầng với đầy đủ dịch vụ phục vụ cho công nhân trong quá trình ở và làm việc, khu nhà ở công nhân gần khu công nghiệp Quang Châu nên thuận lợi trong quá trình quản lý, tiếp cận làm việc đối với công nhân làm việc tại khu công nghiệp;

- Giữa các khu nhà ở chuyên gia và nhà ở chia lô được quy hoạch nhà trẻ, cây xanh và thể dục thể thao, tạo không gian thoáng mát, hài hòa và đảm bảo không gian xanh trong khu đô thị.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Giáp khu vực quy hoạch có tuyến QL1.

- Đường phố chính đô thị:

+ Mặt cắt (1-1) là 28,0m; trong đó lòng đường $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; dải phân cách 3,0m; hè đường 2 bên $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Đường phân khu:

+ Mặt cắt (2-2) là 20,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Đường cấp nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) là 35,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$; mương và vỉa hè 15,0m;

+ Mặt cắt (3*-3*) là 32,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$; mương nước 12,0m;

+ Mặt cắt (4-4) là 47,5m; trong đó lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; hè đường 2 bên $2 \times (3,0 + 5,0) = 16,0\text{m}$; mương nước giữa 16,0m;

+ Mặt cắt (5-5) đường gom QL1 là 21,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $5,0 + 6,0 = 11,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (6-6) là 11,0m; trong đó lòng đường 5,0m; hè 2 bên $2 \times 3,0 = 6,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (7-7) là 42,0m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; mương nước 21,5m;

+ Mặt cắt (8-8) là 50,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường 2 bên $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$; mương nước 30,0m.

b) San nền: Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch đã duyệt; cao độ san nền khu vực thiết kế có cao độ trung bình là +4,0m.

c) Thoát nước: Hệ thống thoát nước được thiết kế riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy; nước thải được tách riêng, bơm về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+Hướng thoát nước mưa về phía Đông khu vực điều chỉnh quy hoạch, thoát vào hệ thống kênh và hồ điều hòa sau đó thoát ra các cống trạm bơm Đông Tiến và Quang Biểu và bơm ra sông Cầu;

+Kênh tiêu hoàn trả rộng từ 12m đến 30m; toàn bộ hệ thống thoát nước được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400 –

D1250; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau 40 – 60m; độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải của toàn khu đô thị được thu gom và bơm về trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp, phía Đông Bắc khu đô thị để xử lý. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn nhóm A được xả ra môi trường;

+ Mạng lưới dùng ống uPVC D300, cống BTCT D500 được bố trí hai bên vỉa hè, độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m; xây dựng 02 trạm bơm nước thải có tổng công suất 175m³/h;

+ Sơ đồ thoát nước: Bể tự hoại → Cống thoát nước thải → Trạm bơm → Trạm xử lý nước thải → Xả ra môi trường.

d) Cấp nước:

+ Nguồn nước được lấy từ trạm xử lý nước sạch KCN Quang Châu, công suất hiện tại 5.000 m³/ngđ, dự kiến mở rộng lên 15.000 m³/ngđ; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là 4.100m³/ngđ.

+ Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp từ D32 – D300 dùng ống nhựa uPVC, HDPE và được thiết kế chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu đô thị lấy trên tuyến 22KV từ trạm trung gian Nam Ngạn;

- Tại khu vực quy hoạch bố trí 10 trạm biến áp để cấp điện; tổng công suất của các trạm biến áp là 21.200 KVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Xây dựng mới 02 đường dây trục 22KV đi ngầm có kết cấu mạch vòng, một đầu là tuyến điện 22KV hiện đang cấp cho khu công nghiệp một đầu là tuyến 22KV Nam Ngạn, sử dụng cáp điện CU/XLPE/DSTA/PVC 24 KV.

+ Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện; cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao 8m, bố trí đèn 1 phía đối với đường có lòng đường $\leq 15m$ và có khoảng cách đèn từ 30m đến 30m.

f) Chất thải rắn: Chất thải rắn được tập kết về bãi trung chuyển có diện tích khoảng 5.950m² và được phân loại sơ bộ, vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của huyện Việt Yên.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Quang Châu không chỉ đáp ứng nhu cầu về nhà ở công nhân của các khu công nghiệp,

nâng cao đời sống vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường cho khu vực xung quanh mà còn là động lực phát triển của huyện Việt Yên.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường quy hoạch.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuyến đường chính vào Khu đô thị mới, các trục giao thông nội bộ trong khu đô thị, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước trong khu vực;

- Công trình công cộng: Nhà trẻ, trạm y tế, nhà văn hoá, chợ, thương mại dịch vụ, hồ điều hòa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...;

- Nhà ở: Nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự.

8. Những nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 123/BC-SXD ngày 31 tháng 5 năm 2016 của Sở Xây dựng và Hồ sơ đồ án đã thẩm định.

Điều 2. UBND huyện Việt Yên, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *N*

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, TNMT;
- + Lưu: VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Thu Hà