

Số: /QĐ-UBND

Việt Yên, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân 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 1533/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 2829/SXD-QHKT ngày 04/12/2020 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị tại Báo cáo số 439/BC-KTHT ngày 21/12/2020 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 dành cho công nhân 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 dành cho công nhân 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

2.1. Vị trí khu đất: Vị trí khu đất nằm ở phía Tây đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, thuộc xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2.2. Ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc: Giáp đất trống và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam: Giáp khu đất quy hoạch Khu dân cư mới.
- Phía Đông: Giáp đường gom cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (có một số diện tích trồng cây ăn quả).

3. Quy mô: Quy mô diện tích lập quy hoạch là 4,4ha; Quy mô dân số là 3.600 người.

4. Tính chất, mục tiêu: Là Khu nhà ở xã hội dành công nhân và người có thu nhập thấp và các công trình công cộng nhóm nhà ở

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất xây dựng công trình	30%÷40%

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
	- Đất cây xanh, TDTT	$\geq 2\text{m}^2/\text{người}$
2	Chỉ tiêu tầng cao	
	Công trình thương mại, dịch vụ	3 tầng
	Trường mầm non	3 tầng
	Nhà ở cao tầng	9-18 tầng
3	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	
	- Đường giao thông	$\geq 19\text{m}$
	- Cấp điện	$\geq 4\text{Kw}/\text{căn hộ}$
	- Cấp nước	$\geq 120\text{l}/\text{ng}/\text{ngày đêm}$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	Thoát nước thải	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
	Rác thải	1,3kg/người

5. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân	HHCT	10.607,00	24,03
2	Đất xây dựng trường mầm non	TH	2.014,39	4,56
3	Đất sân vườn, cây xanh, mặt nước	CX, CXHT	11.348,54	25,71
3.1	<i>Đất cây xanh, mặt nước hiện trạng</i>	<i>CXHT</i>	<i>4.065,45</i>	<i>9,21</i>
3.2	<i>Đất cây xanh quy hoạch</i>	<i>CX</i>	<i>7.283,09</i>	<i>16,50</i>
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.473,14	3,34
6	Đất làm bãi đỗ xe	P	5.894,94	13,36
7	Đất sân đường giao thông		12.798,19	29,00
	Tổng		44.136,20	100,00

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

6.1. Quy hoạch tổ chức không gian

- Phương án quy hoạch giao thông chủ yếu được tiếp cận từ đường gom tuyến cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn ở phía Đông là chủ yếu. Ở khu vực phía Nam quy hoạch bổ sung tuyến giao thông đối ngoại để kết nối khu vực dân cư hiện hữu với hệ thống đường gom, từ đây mở ra không gian tiếp cận và tương tác giữa hiện trạng và quy hoạch xây dựng mới.

- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng được định hướng xây dựng dựa trên việc tổ chức không gian các khối nhà ở cao tầng, bố cục được sắp xếp theo hướng có lợi về mặt vật lý kiến trúc, hạn chế tối đa các bề mặt tiếp xúc với hướng Tây. Tạo dựng không gian các block nhà ở có tính điển hình để tiết kiệm chi phí thiết kế, xây dựng. Quy hoạch các không gian công cộng tạo ra môi trường sống hài hòa, tạo sự chuyển tiếp giữa các khối nhà ở với hệ thống công trình công cộng, cảnh quan kiến trúc. Quy hoạch các khối nhà theo dạng chữ U, hướng đa số các căn hộ chủ yếu theo hướng Nam và hướng Đông Nam.

- Hình thành không gian cây xanh ở vùng lõi để tạo không gian sinh hoạt cộng đồng, nâng tầm và cải thiện chất lượng cuộc sống đối với dự án nhà ở xã hội. Quy hoạch đầy đủ các tiện ích công cộng như trường mầm non, công trình dịch vụ thương mại, không gian sân vườn, bãi đỗ xe... Không gian kiến trúc cảnh quan được chú trọng, hệ thống sân vườn được quy hoạch linh hoạt, hợp lý.

- Quy hoạch các tuyến đường giao thông bao quanh khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, tạo mối liên thông giữa các khu chức năng và kết nối với khu dân cư hiện trạng.

- Quy hoạch nhà để xe 4 tầng ở khu vực phía Đông Bắc của đồ án. Ngoài ra bãi đỗ xe được bố trí ở phía Bắc và Đông, gần cổng vào và ngay sát các tòa nhà ở cao tầng.

- Hệ thống công trình dịch vụ thương mại, không gian sinh hoạt cộng đồng được quy hoạch tích hợp ở các khối nhà ở.

6.2. Thiết kế đô thị

Khung thiết kế đô thị được hoạch định là trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Nam - Bắc. Công trình trường học mầm non được bố trí dạng tập trung nhằm phục vụ các khu chức năng hoạt động riêng biệt và cụ thể.

- Công trình trường học được bố trí nằm phía Tây Bắc khu nhà ở;
- Các vườn hoa, sân chơi bố trí trung tâm và phía Tây của khu đất.

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

7.1. Quy hoạch giao thông

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

- Đường liên khu vực:
 - + Mặt cắt (1-1) bề rộng nền đường là 20,0m; trong đó lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.
- Đường nội bộ:
 - + Trong khu nhà ở có các tuyến đường nội bộ, bề rộng mặt đường là 7,0m (Tuyến T1, T2 và T3).
 - + Lối vào khu nhà ở có bề rộng nền đường là 30,0m, trong đó lòng đường rộng $2 \times 12,0\text{m} = 24,0\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 6,0m (Tuyến T4).
 - + Bao quanh khu nhà ở hỗn hợp cao tầng là hệ thống cây xanh sân vườn, bãi đỗ xe, không gian thể dục thể thao... Hệ thống sân vườn cao hơn mặt đường tối thiểu từ 5-10cm, đảm bảo độ dốc tiêu thoát nước thuận lợi.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe công cộng cho khu nhà ở xã hội. Tổng diện tích bãi đỗ xe của đồ án là 5.894,94 m², trong đó có xây dựng 1 nhà để xe 4 tầng diện tích tối đa là 2000m² phục vụ chung cho các khối nhà ở cao tầng trong phạm vi quy hoạch xây dựng.

- Đối với những công trình trường học, khu nhà hỗn hợp cao tầng, khu vui chơi giải trí bố trí riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình đáp ứng nhu cầu bản thân.

- Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ "Quy hoạch kiến trúc cảnh quan" tỷ lệ 1/500, bản đồ quy hoạch giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng đối với công trình công cộng phải lùi lại tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo yếu tố kiến trúc cảnh quan đô thị. Chỉ giới xây dựng đối với nhà ở cao tầng phải lùi lại tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

7.2. San nền

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp;

- Cốt san nền thiết kế phù hợp với hiện trạng khu vực xung quanh và các quy hoạch đã được phê duyệt. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất khoảng +3,20m (lô đất phía Đông Nam giáp đường gom), cao độ cao nhất khoảng +3,95m (ở giữa lô đất nghiên cứu lập quy hoạch).

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng hoàn toàn. Tất cả các tuyến ống được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 01 lưu vực thoát nước, nước mưa từ bề mặt sẽ được thu gom vào hệ thống hố thu nước đặt sát mép đường sau đó thoát vào các tuyến cống nhánh để thoát ra mạng tiêu đất hiện trạng ở phía Đông của khu đất.

- Cống thoát nước mưa sử dụng ống bê tông cốt thép với hai loại tải trọng: tải trọng C (đối với ống dưới đường) và tải trọng A (đối với ống trên hè), có đường kính từ D600 - D800. Độ sâu chôn ống trung bình từ 1,45-2,2m.

Khu vực giáp ranh khu dân cư hiện trạng ở phía Bắc sẽ bố trí thiết kế tuyến mương B800 để đầu nối với tuyến cống hiện trạng xả nước vào khu đất quy hoạch.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nước cấp cho dự án được lấy từ đường ống chạy đường gom của đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, sau đó qua hồ đồng hồ đo nước D100 vào hệ thống đường ống cấp nước của dự án để tiện cho việc quản lý và vận hành sau này.

- Đường ống cấp nước cho dự án là đường ống cấp nước chung với hệ thống cấp nước chữa cháy. Các tuyến ống dẫn chính được thiết kế thành mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục.

- Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính từ D25-D160mm. Đường ống cấp nước được chôn sâu 0,5m với các tuyến ống dịch vụ, sâu 0,9m đối với các tuyến ống phân phối (khoảng cách từ mặt đất đến đáy ống). Ống qua đường đặt lồng trong ống thép.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy, xe chữa cháy đến lấy nước từ trụ nước chữa cháy được bố trí nằm dọc trên hè hoặc tại các ngã ba, ngã tư. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy từ 100-120m.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện:

- + Nguồn điện trung thế được lấy từ đường dây trung thế 35 kV hiện trạng ở sát ranh giới phía Đông Nam khu vực quy hoạch. Nhu cầu phụ tải của khu nhà ở khoảng 5.000kW.

- + Toàn bộ khu vực quy hoạch 05 trạm biến áp kios, có công suất 5x1000kVA phù hợp theo tiêu chuẩn về diện tích phục vụ. Bán kính phục vụ của mỗi trạm biến áp $\leq 300\text{m}$.

- Lưới điện:

- + Lưới điện trung thế: Đường dây trung thế sẽ được đi ngầm trong khu đất quy hoạch, cáp ngầm trung thế đi trong ống nhựa xoắn HDPE và được chôn trực tiếp trong đất. Phần đi qua đường luồn trong ống thép, có biển báo cảnh báo cáp ngầm điện lực khi chôn dưới hè. Điểm đầu nối cáp điện là đường dây 35kV ở cột trước trạm biến áp hiện trạng.

- + Lưới điện hạ thế: Sử dụng cáp điện áp 380/220V ba pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực đi trong rãnh cáp hạ thế. Đầu tư xây dựng mới đường dây 0,4 kV cấp điện sinh hoạt cho khu nhà ở. Cáp ngầm sử dụng là loại 0,6/1 kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có tiết diện từ 50 mm² đến 240 mm².

- + Lưới chiếu sáng:

Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao từ 8 đến 11m tùy theo mặt cắt ngang đường.

Hệ thống đường dây 0,4kV chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan khu đô thị. Cáp ngầm từ tủ điều khiển chiếu sáng sử dụng loại cáp CU/XLPE/DSTA/PVC chia làm các nhánh để cấp điện đến các đèn chiếu sáng.

7.6. Quy hoạch hệ thống hào kỹ thuật và thông tin liên lạc

- Hệ thống hào cấp trực chính có đặt sẵn 4 ống uPVC D110 dùng để đi các đường cáp thông tin theo trục chính, đảm bảo cho việc phục vụ cung cấp đường cáp thông tin trong tương lai.

- Hào cấp được đặt trong phần vỉa hè của đường, trên hệ thống hào cấp kỹ thuật có bố trí các hố ga và khoảng cách các hố ga kỹ thuật tùy thuộc vào địa hình và điểm rẽ nhánh cáp.

- Toàn bộ các tủ đầu cáp, hệ thống cáp, các thiết bị đầu cuối sẽ tùy thuộc vào nhà cung cấp dịch vụ.

7.7. Hệ thống thoát nước thải

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa. Tổng lượng nước thải thoát ra của dự án khoảng 460 m³/ngđ.

- Nước thải của khu vực sau khi thu gom sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải đặt ngầm công suất 460m³/ngđ tại khu đất kỹ thuật gần nương tiêu đất, nước sau khi xử lý được xả vào nương tiêu đất để ra sông Cầu.

- Nước thải từ các công trình sau khi qua bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống mạng lưới đường ống thoát nước của dự án để đến trạm xử lý nước thải. Mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến ống D400mm (đường kính ngoài) chạy dọc trên hè các tuyến đường để về khu vực trạm xử lý.

7.8. Quy hoạch chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn của khu nhà ở xã hội khoảng 4,32 tấn/ngđ. Chất thải rắn được phân loại từ nguồn thải thành các chất vô cơ và hữu cơ, sau đó được thu gom và chuyển về khu tập kết, trung chuyển chất thải rắn chung của khu vực để vận chuyển về khu xử lý rác thải hoặc ký hợp đồng với đơn vị đủ chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

7.9. Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã có hồ sơ môi trường theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp bảo vệ môi trường để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực quy hoạch.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Công trình kiến trúc: Các block nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ thương mại, công trình giáo dục.

- Các công trình kiến trúc cảnh quan, hệ thống cây xanh, vườn hoa.

- Hệ thống công trình phụ trợ.

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 Phương