

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt nhiệm lập Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Dự án: Khu dân cư bản Quỳnh Lâu, xã Tam Tiến, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 09/7/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 959/TTr-KTHT ngày 19/12/2022 và Báo cáo thẩm định số 944/BC-KTHT ngày 16/12/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư bản Quỳnh Lâu, xã Tam Tiến, huyện Yên Thế (tỷ lệ 1/500) với các nội dung chính như sau:

## **1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

### a) Vị trí và ranh giới lập quy hoạch

Nằm ở bản Quỳnh Lâu, xã Tam Tiên, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, ranh giới được xác định:

- + Phía Tây: Giáp trục đường bê tông bản Quỳnh Lâu.
- + Phía Đông: Giáp trục đường QL17-QL37-Võ Nhai (Thái Nguyên).
- + Phía Bắc: Giáp với khu ruộng canh tác bản Quỳnh Lâu.
- + Phía Nam: Giáp với khu dân cư hiện trạng bản Quỳnh Lâu.

### b) Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 3,87ha;
- Quy mô dân số khoảng: 332 người.

## **2. Tính chất, mục tiêu**

a) Tính chất: Là khu dân cư mới và các công trình chức năng cấp nhóm nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng; đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn khu, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

### b) Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng huyện Yên Thế đã được UBND tỉnh phê duyệt;

Góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của huyện Yên Thế nói riêng và của tỉnh Bắc Giang nói chung, từng bước hoàn chỉnh được quy hoạch chung xây dựng để đạt được hiệu quả kinh tế - xã hội, phù hợp mục tiêu của chủ đầu tư đồng thời đảm bảo lợi ích của địa phương và cả cộng đồng dân cư, thông qua các khu đô thị, các khu chức năng mới;

Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu trên cơ sở xem xét lợi thế và hạn chế về địa lý của khu vực;

Thiết kế quy hoạch tổng thể, xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn xây dựng, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất, quy hoạch đồng bộ các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

Lập quy hoạch khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các quy hoạch lân cận, và những dự án đang triển khai;

Xác định cơ cấu chức năng, quy hoạch sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất. Đề xuất giải pháp

khai thác quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, trường học phục vụ đời sống kinh tế xã hội, văn hóa của nhân dân trong khu vực.

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

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất ở	%	$\leq 40$
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$m^2/lô$	$70 \div 150$
2	Đất công trình công cộng	$m^2/người$	$\geq 2$
3	Công trình cây xanh, TDDT (không bao gồm cây xanh đô thị)	$m^2/người$	$\geq 2$
4	Đất làm bãi đỗ xe	$m^2/người$	$\geq 2,5$
<b>II</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông (không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên, cây xanh)	m	$\geq 20m$
2	Hệ thống cấp nước		
	+ <i>Nước sinh hoạt</i>	$l/ng/ngày.đêm$	$\geq 120$
	+ <i>Công trình công cộng, dịch vụ thương mại</i>	$l/m^2 sàn$	2
3	Cây xanh	$l/m^2.nđ$	3
4	Cấp điện		
	+ <i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$kw/hộ$	$\geq 5$
	+ <i>Nhà ở biệt thự</i>	$kw/hộ$	$\geq 7$
	+ <i>Công trình công cộng, dịch vụ thương mại</i>	$w/m^2 sàn$	$20 \div 30$
	+ <i>Chiếu sáng đường</i>	$kw/km$	$10 \div 15$
5	Thoát nước	$l/ng.ngày.đêm$	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
6	Vệ sinh môi trường	$kg/người.ngđ$	0,8

### 4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu

#### a) Nguyên tắc cơ bản

Thuyết minh nhiệm vụ đồ án chưa xây dựng các nguyên tắc cơ bản trong việc phân tích, đánh giá hiện trạng; rà soát các dự án và quy hoạch trong địa bàn xã đang còn hiệu lực như:

- 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; phù hợp của các Quy hoạch đã lập với khu vực quy hoạch mới đảm bảo cho tầm nhìn dài hạn;

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực; liên kết về không gian, bộ mặt kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận.

Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu hoàn thiện, bổ sung vào nội dung thuyết minh nhiệm vụ đề án.

b) Nghiên cứu, điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp

- Điều tra khảo sát và thu thập các số liệu liên quan trong khu vực nghiên cứu thiết kế để đánh giá thực trạng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận; các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý đầu tư xây dựng, xác định nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;

- Khảo sát thực địa, phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp khu vực nghiên cứu: Đánh giá, rà soát tính phù hợp của các quỹ đất hiện có và các quỹ đất dự kiến phát triển, tổ chức không gian và kết nối hạ tầng kỹ thuật.

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

- Xác định chức năng, 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 điện, cấp nước, thoát nước,...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí...;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; 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, khu trung tâm.

d) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường - chuẩn bị kỹ thuật

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; 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 vị trí đất;

- Về giao thông: 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, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; cống, bể kỹ thuật;

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu công suất sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải, nước mặt, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

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

#### đ) Yêu cầu thiết kế đô thị

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điếm nhân (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và độ cao các tầng của các công trình. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia).

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

#### e) Đánh giá môi trường chiến lược

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề xuất các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện.

### **5. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng**

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, xây dựng các tuyến đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, cống bể kỹ thuật;

- Công trình công cộng, dịch vụ: Khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao...;

- Công trình nhà ở: Nhà liền kề.

### **6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án**

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện 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; Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn dưới luật về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

### **7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện**

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Yên Thế;
- Cơ quan đại diện Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Yên Thế;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Yên Thế;
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Yên Thế;
- Cơ quan tham gia ý kiến: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực theo quy định.

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

c) Kinh phí:

- Tổng kinh phí: **329.363.000** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng chẵn*).

Giá trị dự toán trên là giá trị tạm tính để làm cơ sở cho công tác lập nhiệm vụ. Giá trị dự toán chính xác của công tác tổ chức lập quy hoạch sẽ được thẩm định và phê duyệt ở nhiệm vụ quy hoạch theo quy định.

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện.

**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện 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, Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện, Kho bạc Nhà nước huyện, UBND xã Tam Tiến và đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Sơn**