

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Nam, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, 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 1159-TB/TU 27/6/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 434/BC-SXD ngày 12/7/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 07/7/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Nam, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

- *Vị trí khu đất:* Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư số 3, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa.

+ Phía Nam: Giáp ruộng canh tác của tổ dân phố Việt Hùng;

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng của tổ dân phố Việt Hùng và tổ dân phố Dinh Hương;

+ Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng và ruộng canh tác của tổ dân phố Đông Ngàn.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 41,3 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 4.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

- Tính chất: là Khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo hướng đô thị hiện đại.

- Mục tiêu: Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

| STT | Chức năng | Kí hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| I | Đất ở mới | | 91.754 | 22,2 |
| 1 | Đất ở liền kề | LK | 64.708 | 15,7 |
| 2 | Đất ở biệt thự | BT | 8.085 | 1,9 |
| 3 | Đất nhà ở xã hội cao tầng | NOXH | 18.961 | 4,6 |
| II | Đất dân cư hiện trạng | OHT | 26.830 | 6,5 |
| III | Đất công cộng | | 63.777 | 15,4 |
| 1 | Đất nhà văn hóa | VH | 6.666 | 1,6 |
| 2 | Đất trường học | TH | 9.263 | 2,2 |
| 3 | Đất y tế | YT | 1.114 | 0,3 |
| 4 | Chợ | CHO | 3.803 | 0,9 |
| 5 | Đất thương mại dịch vụ | TMDV | 7.257 | 1,8 |
| 6 | Đất cơ quan | CQ | 35.674 | 8,6 |
| IV | Đất cây xanh, mặt nước | CX,MN | 47.328 | 11,5 |
| V | Đường giao thông+ HTKT | GT | 183.509 | 44,4 |

| | | | | |
|---|---------------------------|------|----------------|--------------|
| 1 | Đất đầu mối HTKT | HTKT | 750 | 0,2 |
| 2 | Đất bãi đỗ xe | P | 7.100 | 1,7 |
| 3 | Đất giao thông, HTKT khác | | 175.659 | 42,5 |
| | Tổng | | 413.198 | 100,0 |

4. Các giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a. Giải pháp tổ chức không gian:

Các khu chức năng được quy hoạch thành 3 cụm chính: Cụm phía Đông Bắc chủ yếu bố trí các công trình cơ quan, chợ, trung tâm văn hóa và khuôn viên cây xanh; cụm trung tâm bố trí khối nhà ở xã hội cao tầng kết hợp với nhà văn hóa, trường học và khuôn viên cây xanh; cụm phía Tây Nam bố trí khuôn viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa.

- Khu nhà ở cao tầng được bố trí tại trung tâm đồ án, đây là nhóm dân cư tập trung đông đúc, bố trí cạnh các tiện ích như cây xanh, nhà văn hóa và trường học; Khu nhà ở biệt thự được quy hoạch xung quanh khuôn viên cây xanh - mặt nước phía Tây Nam; Khu nhà ở liền kề được quy hoạch bám theo các trục đường giao thông, trong đó các khu nhà phố thương mại được bố trí bám theo các trục đường lớn để phát triển thương mại dịch vụ kết hợp ở.

- Khu trung tâm thương mại - dịch vụ được quy hoạch đầu vào phía Nam, tiếp giáp với mặt đường trục Bắc Nam và đường nối QL37 với thị xã Phổ Yên làm điểm nhấn cho cửa ngõ vào khu đô thị, đồng thời tăng khả năng tiếp cận, kích thích các hoạt động thương mại, dịch vụ.

- Khu đất các cơ quan được quy hoạch phía Đông Bắc đồ án đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa được phê duyệt.

- Công trình công cộng (giáo dục, văn hóa, y tế) được quy hoạch bố trí xen kẽ trong các khu chức năng đảm bảo tính kết nối, khoảng cách phù hợp đáp ứng cho dân cư khu đô thị mới.

- Cây xanh, bãi đỗ xe bố trí dọc các tuyến đường giao thông, đan xen giữa các khu chức năng và các nhóm ở vừa tạo cảnh quan thiên, điều hòa vi khí hậu.

b. Thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu đô thị được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm:

- Các khu công cộng, cao tầng, khuôn viên cây xanh và khu nhà ở chia lô.

- Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

- Khu vực Nhà văn hóa- trường học, trung tâm thương mại, nhà cao tầng được xây dựng có khoảng lùi, tầng cao và mật độ phù hợp, kết hợp với khuôn viên cây xanh tạo không gian mở làm lối xanh cho đô thị;

- Kiến trúc công trình nhà ở: Tầng cao tối đa của các công trình nhà ở liền kề là 5 tầng, tối thiểu 2 tầng, màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải

thống nhất và giống nhau cho từng đoạn phố. Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp.

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

5.1 Giao thông:

Hệ thống giao thông khu dự án gồm các tuyến đường sau:

- Đường trục chính đô thị:

+ Mặt cắt 1-1 (đường nối QL37 với thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên) có mặt cắt ngang rộng 52m. Trong đó: Lòng đường chính 15m, dải phân cách hai bên $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$, lòng đường gom hai bên $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$, hè đường gom hai bên $2 \times 6 = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2 (đường trục chính đô thị Bắc Nam) có mặt cắt ngang rộng 33m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 8,5\text{m} = 17\text{m}$, dải phân cách giữa 4m, hè đường hai bên $2 \times 6 = 12\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang rộng 32m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 9,0\text{m} = 18\text{m}$, dải phân cách giữa 2m, hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4 có mặt cắt ngang rộng 24m. Trong đó: Lòng đường 12m; hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 có mặt cắt ngang rộng 15-21m. Trong đó: Lòng đường rộng 9m, hè đường hai bên $2 \times (3-6)\text{m} = 6-12\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 có mặt cắt ngang rộng 20m. Trong đó: Lòng đường rộng 8m, hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

5.2 San nền:

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền thấp nhất là +10.22(m); cốt san nền cao nhất là +14.00(m).

5.3 Thoát nước:

a. Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hài hòa đảm bảo thoát nước triệt để cho khu vực dự án, các khu vực hiện trạng và tuân thủ theo quy hoạch chung.

- Các lưu vực hiện trạng đổ vào dự án cần thoát nước bao gồm các lưu vực phía Bắc, phía Tây Bắc, phía Nam dự án.

- Nước mưa tự chảy từ các lô đất, các công trình vào hệ thống cống nhánh, cống chính qua các ga thu, ga thăm theo các trục đường giao thông, sau đó chảy tập trung vào các trục tiêu chính và đầu vào đường cống chính của khu vực nghiên cứu.

- Khu vực quy hoạch được thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải độc lập. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước lưu vực 1: Gồm khu vực đất khuôn viên cây xanh, thương mại dịch vụ, chợ, nhà văn hóa và đất cơ quan. Nước mưa trên các tuyến đường, khu đất được thu gom thoát theo hướng từ Đông sang phía Tây đầu nối thoát vào tuyến cống B2000 của khu đô thị số 4 Thị Trấn Thắng, Hiệp Hòa đã được phê duyệt và tuyến B2000 thiết kế mới của khu lập quy hoạch.

- Hướng thoát nước lưu vực 2: Nước mưa từ khu vực dân cư hiện trạng được thoát theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam, qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường thu gom nước mưa thoát về Ngòi Cầu Trang do UBND Huyện Hiệp Hòa quản lý.

b. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- + Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- + Nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống rãnh cống D300 kết hợp với hố thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hố ga kết hợp với hệ thống cống ngầm D300, trên vỉa hè về trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm cạnh hồ điều hòa phía Tây Nam khu quy hoạch.

- + Độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Thu gom rác thải:

- + Lượng chất thải rắn phát sinh trong một ngày ước tính: 4,5 Tấn/ngày

- + Chất thải rắn sau khi được thu gom về các bãi tập kết chất thải chung của khu nhà ở sẽ được chuyển đi xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn của huyện.

5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D110 hiện trạng của khu dân cư số 3 Thị Trấn Thắng, và các điểm đầu theo quy hoạch chung của huyện.

- Nhu cầu cấp nước : 1.190 m³/ngđ.

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D160 và nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D160, D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63, được lắp đặt phía sau nhà đối với bề rộng hạ tầng sau nhà 4m, và đi trước nhà trên vỉa hè với bề rộng hạ tầng sau nhà 2m và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa không nhỏ hơn 10m.

- Căn cứ vào quy chuẩn và tiêu chuẩn PCCC, đường kính ống cấp nước PCCC cho khu dự án là ống HDPE-D110; Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷150m/hạng.

5.5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Đức Thắng thông qua tuyến 22KV hiện trạng chạy qua dự án.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng mới 08 trạm biến áp 22/0,4kV cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy 9.480VA.

- Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV trong khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và đặc tính chống thấm dọc.

- Lưới điện hạ thế: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V và gồm các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà. Toàn bộ lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC.

- Điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường dùng đèn Led làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa... Toàn bộ tuyến chiếu sáng sử dụng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho toàn khu vực.

5.6 Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Mạng công bố cấp thông tin liên lạc các đường trục chính được thiết kế bố trí đi ngầm trên vỉa hè đường, các đường trục nhánh được thiết kế đi sau các lô đất liền kề. Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (cống cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

- Bố trí 03 trạm BTS tại các khu công viên cây xanh khu Trung tâm, phía Bắc và phía Tây Nam.

5.7 Quy hoạch nghĩa trang: Đối với các mộ hiện có trong khu vực lập quy hoạch, sẽ tiến hành di dời tới nghĩa trang tập trung của khu vực để đảm bảo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

5.8 Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đưa ra được các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

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

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề,...
- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

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 mới phía Tây Nam, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. UBND huyện Hiệp Hòa 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 Hiệp Hòa và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT 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