

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông
thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa (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;

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 1029-TB/TU ngày 27/4/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày 15/02/2023 kèm theo Báo cáo số 42/BC-SXD ngày 13/02/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 18/TTr-UBND ngày 09/02/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa (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:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Thắng, xã Ngọc Sơn và xã Lương Phong, huyện Hiệp Hòa.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

- *Phía Bắc:* Giáp khu dân cư hiện trạng thị trấn Thắng, xã Ngọc Sơn và đường bê tông hiện trạng;

- *Phía Nam:* Giáp khu dân cư hiện trạng xã Lương Phong và đường QL37;

- *Phía Tây:* Giáp khu dân cư hiện trạng thị trấn Thắng;

- *Phía Đông:* Giáp ruộng canh tác nông nghiệp xã Ngọc Sơn và khu dân cư hiện trạng xã Lương Phong.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 65,38 ha;

+ Quy mô dân số: Khoảng 11.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

Là Khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	165.685,23	25,34
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>13.863,43</i>	<i>2,12</i>
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>117.577,34</i>	<i>17,98</i>
	<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng (chiếm 20,67% đất ở mới)</i>	<i>34.244,46</i>	<i>5,24</i>
2	Đất công cộng	54.608,80	8,35
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>21.894,39</i>	<i>3,35</i>
	<i>Đất trường học</i>	<i>22.776,02</i>	<i>3,48</i>
	<i>Đất y tế</i>	<i>3.297,95</i>	<i>0,50</i>
	<i>Đất dịch vụ thương mại</i>	<i>6.185,80</i>	<i>0,95</i>
	<i>Đất công cộng khác</i>	<i>454,64</i>	<i>0,07</i>
3	Đất cây xanh	108.710,22	16,63
	<i>Đất cây xanh</i>	<i>91.844,78</i>	<i>14,05</i>
	<i>Đất cây xanh - quảng trường</i>	<i>16.865,44</i>	<i>2,58</i>

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
4	Đất hạ tầng	324.765,22	49,68
	<i>Đất làm bãi đỗ xe tĩnh</i>	32.698,40	5,00
	<i>Đất HTKT (trạm xử lý, tập kết rác,..)</i>	2.395,57	0,37
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà</i>	27.508,05	4,21
	<i>Đất giao thông</i>	262.163,20	40,10
	Tổng cộng:	653.769,47	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa 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 mở rộng tuyến vành đai 1 lên thành 27m hình thành trục không gian theo hướng Bắc - Nam. Tại khu vực trung tâm kiến tạo hệ thống không gian mở gồm quần thể sân thể thao, công viên cây xanh gắn với hồ điều hòa.

+ Khu vực phía Nam vì chỉnh hướng tuyến vành đai 1 để kết nối với QL37 hình thành và kết nối với nút giao thông đang thi công ở phía Nam, đồng thời mở rộng và kiên cố hóa hệ thống kênh tiêu thoát nước hướng ra phía cầu Chóp.

+ Quy hoạch sân thể thao kết hợp nhà văn hóa hình thành trung tâm văn hóa thể thao nhằm bổ sung tiện ích hạ tầng xã hội khu vực thôn Chóp xã Lương Phong, kết nối các tuyến giao thông hiện trạng với hạ tầng khu đô thị mới.

+ Tại khu vực TDP 2,3 thị trấn Thắng, thiết kế các tuyến giao thông kết với các đường hiện trạng. Quy hoạch bổ sung hệ thống các tiện ích còn thiếu và yếu cho khu vực này gồm cây xanh, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, công trình dịch vụ thương mại...

+ Khu vực phía Bắc thuộc xã Ngọc Sơn chủ yếu là không gian đô thị mới do không trực tiếp tiếp giáp với khu vực dân cư hiện trạng. Quy hoạch khu hỗn hợp nhà ở cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc tại nút giao đường vành đai 1 với trục giao thông hiện hữu đã chỉnh trang mở rộng.

- Thiết kế đô thị:

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm công trình hỗn hợp, ở cao tầng, công trình dịch vụ thương mại. Công trình công cộng như nhà văn hóa, trường học, công trình y tế, đây là các công trình với kiến trúc cảnh quan hấp dẫn, nằm trên trục giao thông chính của khu đô thị;

+ Quy hoạch các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng 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 khác như trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, nhà văn hóa được xây dựng với 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.

+ Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, màu sắc hài hòa, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý không gian kiến trúc của khu đô thị và khu vực xung quanh.

+ Không gian mở là hệ thống các công viên cây xanh, hồ điều hòa và quảng trường trung tâm, sân chơi...

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

a. Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 30,0m; trong đó lòng đường rộng 18,0m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2 (Đường vành đai 1) rộng 27m; trong đó lòng đường rộng 15m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$. Đoạn cuối kết nối ra QL37 có một bên vỉa hè giảm từ 6m xuống còn 4m (bên trái tuyến) để đảm bảo tiết diện hệ thống kênh tiêu thoát nước qua cầu Chóp.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 23,0m; trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3 rộng 25,5m; trong đó lòng đường rộng 13,5m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 rộng 21m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

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 +9,80m, cao độ cao nhất là +17,12m.

c. Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính của đồ án chủ yếu là Bắc - Nam, thoát về mương tiêu đất hiện có ngoài ranh giới ở phía Nam, dự kiến sẽ được cải tạo mở rộng. Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 04 lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Thuộc khu vực phía Bắc của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ cảnh quan số 1 ở giữa khu đất,

nước tràn hồ qua công hộp BTCT BxH=3,5mx2,5m nối thông với hồ nước ở phía Nam;

+ Lưu vực 2: Thuộc khu vực trung tâm của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ cảnh quan số 2 ở phía Nam, nước tràn hồ qua công hộp hiện có BTCT BxH=5mx2,5m cắt qua QL37 (cầu Chóp) tiếp theo ra mương tiêu đất cải tạo rộng khoảng 7,5m sau đó ra ngòi Yên Ninh, cuối cùng ra sông Cầu;

+ Lưu vực 3: Thuộc khu vực phía Tây của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào hồ cảnh quan số 2 ở phía Nam, nước tràn hồ qua công hộp hiện có BTCT BxH=5mx2,5m cắt qua QL37 (cầu Chóp) tiếp theo ra mương tiêu đất sau đó ra ngòi Yên Ninh, cuối cùng thoát ra sông Cầu;

+ Lưu vực 4: Thuộc khu vực phía Nam của khu đô thị. Nước mưa bề mặt sau khi thu gom vào các tuyến cống sẽ xả vào công hộp hiện có BTCT BxH=5mx2,5m cắt qua QL37 (cầu Chóp) tiếp theo ra mương tiêu đất cải tạo rộng khoảng 7,5m sau đó ra ngòi Yên Ninh, cuối cùng ra sông Cầu.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT đường kính D600-D1500, công hộp BTCT B800-B2500, công hộp BTCT BxH=3,5mx2,5m và công hộp BxH=2x(2,5mx2,5m);

- Hệ thống hồ ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

- Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- *Hệ thống thoát nước thải:* Hệ thống thoát nước thải chính khu đô thị sử dụng công 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 Nam khu đô thị có công suất khoảng 2.100m³/ng.đ.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Thái Sơn. Có 02 điểm đầu nối cấp nước đặt trên hè QL37 ở phía Nam và hè đường phía Bắc khu đất quy hoạch. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là 2.760m³/ng.đêm.

- Mạng đường ống cấp nước kết hợp sinh hoạt và chữa cháy. Đường ống cấp nước có đường kính ống chính D50-D160 dùng ống nhựa HDPE, đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu từ 0,5m đến 0,9m.

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D100. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã 3, ngã ... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 120m.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Đức Thắng thông qua tuyến 22KV hiện trạng chạy qua dự án; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 21.960kVA.

- 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 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.

g. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Quy hoạch các vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị mới. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án;

- Xây dựng hệ thống công, bể cáp ngầm phục vụ các doanh nghiệp viễn thông, internet kéo cáp đến các hộ dân bao gồm xây dựng hệ thống trục chính, hệ thống trục nhánh, các bể cáp và các ganivo kéo cáp, bố trí vị trí lắp đặt tủ cáp để đảm bảo cho việc kéo cáp đến tận hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

h. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- *Chất thải rắn:* Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng chất thải rắn. Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ, được thu gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong khe hạ tầng các hộ dân rồi vận chuyển về điểm tập kết rác tạm thời của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để xử lý theo quy định.

- *Nghĩa trang:* Khu nghĩa trang nằm trong ranh giới ở phía Đông Bắc sẽ dùng chôn cất, xây tường bao xung quanh và trồng cây xanh cách ly, hình thành công viên nghĩa trang để đảm bảo mỹ quan đô thị.

i. 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.

k. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, nước mưa và thông tin liên lạc đều được đi trên vỉa hè và hành lang sau nhà; Khoảng cách giữa các ống, cống đảm bảo theo quy định hiện hành.

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, y tế, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, mặt nước, 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 mới phía Đông thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Hiệp Hòa chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, 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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích