

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Châu Minh –
Mai Đình, 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; 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 547-TB/TU ngày 04/10/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 400/BC-SXD ngày 05/11/2021; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình 327/TTr-UBND ngày 28/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Châu Minh – Mai Đình, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Châu Minh và xã Mai Đình, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp thôn Ngõ Xá, xã Châu Minh;
- Phía Nam: Giáp ĐT295;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọc Liễn, xã Châu Minh và ĐT295 cũ;

- Phía Tây: Giáp ĐT295.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 52,3ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 10.000 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	151.354,7	28,9
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>12.743,1</i>	
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>106.604,7</i>	
	<i>Đất ở xã hội cao tầng</i>	<i>32.006,9</i>	
2	Đất cơ quan	9.839,1	1,88
3	Đất công cộng	53.420,5	10,2
	<i>Đất công cộng, thương mại dịch vụ</i>	<i>18.783,8</i>	
	<i>Đất văn hóa, y tế</i>	<i>3.769</i>	
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>22.175,6</i>	
	<i>Đất hỗn hợp</i>	<i>8.692,1</i>	
4	Đất cây xanh, TĐTT	54.591,6	10,42
5	Đất giao thông	252.534,6	48,22
	<i>Đất giao thông</i>	<i>227.577,7</i>	
	<i>Đất bãi xe tĩnh</i>	<i>24.956,9</i>	
6	Đất kỹ thuật	1.982,5	0,38
	Tổng	523.723	100

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của 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:

Tổng thể toàn khu vực được chia thành hai nhóm ở chính với cấu trúc không gian mở là lõi hạt nhân, bố trí cây xanh tập trung tạo cảnh quan xanh, thoáng đẹp, tạo điểm nhấn cho khu vực. Ngoài ra quy hoạch các khu cây xanh phân tán theo các dãy nhà tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu;

Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội như trường học, nhà văn hóa, y tế, dịch vụ, cây xanh được quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ; khu cơ quan, trường học nằm giữa khu đô thị mới và khu dân cư hiện trạng, vừa phục vụ khu đô thị mới, vừa phục vụ dân cư hiện trạng;

Các dãy nhà giáp các trục đường lớn tổ chức thành nhà phố thương mại, ở kết hợp kinh doanh. Khu nhà ở thấp tầng và khu biệt thự tạo sự hài hòa, thống nhất về kiến trúc; nhà ở xã hội cao tầng bố trí phía Bắc, cửa ngõ khu đô thị tạo điểm nhấn về không gian, kiến trúc cảnh quan.

- Thiết kế đô thị:

Lõi khu đô thị là cây xanh, mặt nước tạo cảnh quan chính của khu vực; các công trình nhà 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, nhà văn hóa được xây dựng mới 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 vực vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp và nhà ở xã hội nằm trên tuyến ĐT295, đây là các công trình cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp, tiếp cận trục giao thông lớn của khu đô thị;

Khu nhà ở chia lô, biệt thự 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.

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

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

Mặt cắt (1A-1A; đường gom G-G) là 59m, trong đó lòng đường ĐT295 là $2 \times 12 \text{m} = 24 \text{m}$, dải phân cách giữa 6m, hè đường 2 bên $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$; đường gom

rộng 9m, hè đường rộng 8m;

Mặt cắt (1A-1A; đường gom H-H) là 57m, trong đó lòng đường ĐT295 là $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$, dải phân cách giữa 6m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$; đường gom rộng 9m, hè đường rộng 6m;

Mặt cắt (1B-1B) là 40m, trong đó lòng đường 2 bên $2 \times 11\text{m} = 22\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 6m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

* Giao thông khu đô thị:

- Đường chính khu vực:

Mặt cắt (A-A) là 70m, trong đó lòng đường 2 bên $2 \times 11\text{m} = 22\text{m}$, dải cây xanh và kênh rộng 24m, vỉa hè 2 bên kênh $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (B-B) là 33m, trong đó lòng đường 2 bên $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (C-C) là 32m, trong đó lòng đường 2 bên $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 4m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường khu vực, nội bộ:

Mặt cắt (D-D) là 21m, trong đó lòng đường 9m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (E-E) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (1-1) là 23m, trong đó lòng đường 11m, hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

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 +4,4m, cao độ cao nhất là +5,8m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước được chia làm 02 lưu vực:

Lưu vực 1: Hướng thoát từ Đông sang Tây, qua ĐT295 và thoát vào cống chung dọc ĐT295 dẫn về kênh tiêu Ngõ Không;

Lưu vực 2: Hướng thoát từ Bắc xuống Nam và từ Nam đến Bắc, sau đó thoát vào kênh tiêu Ngõ Không;

Hệ thống thoát nước mưa chính sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D1500 và cống hộp $2 \times (3 \times 3\text{m})$;

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

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

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu đô thị sử dụng công tròn đường kính D300÷D400, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến công chung, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Đông Nam khu đô thị có công suất khoảng 2.000m³/ng.đ.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung Mai Đình, huyện Hiệp Hòa công suất khoảng 20.000m³/ngđ, điểm đầu từ ĐT295. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 - D225 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,7m, đoạn qua đường tối thiểu 1m được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Sông Cầu; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 24.790kVA.

- 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.

f) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện Hiệp Hòa;

- Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

g) 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.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

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, y tế, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, 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 định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Châu Minh - Mai Đình, huyện Hiệp Hòa” ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có Quy định quản lý theo đồ án kèm theo hồ sơ quy hoạch)

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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích