

Số:1588/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân
phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú, 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 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 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;

Căn cứ Thông báo số 733-TB/TU ngày 07/12/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 437/BC-SXD ngày 29/12/2021; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình 308/TTr-UBND ngày 14/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Mai Đình, huyện Hiệp Hòa. Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Hòa Phú;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Mai Hạ, xã Mai Đình;
- Phía Đông: Giáp đường tỉnh 295;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Mai Hạ, xã Mai Đình và đê sông Cầu.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 7,8ha;
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 10.440 người.

2. Tính chất: Là khu nhà ở công nhân phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú và khu vực xung quanh, bao gồm các công trình nhà ở, thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, khuôn viên cây xanh..., được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

| TT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|----------|--|-----------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất công cộng, thương mại dịch vụ | | 2.505,6 | 3,21 |
| a | Đất công cộng | CC | 1.194,9 | 1,53 |
| b | Đất thương mại dịch vụ | TMDV | 1.310,7 | 1,68 |
| 2 | Đất trường mầm non | GD | 1.538,0 | 1,97 |
| 3 | Đất ở | | 27.460,5 | 35,16 |
| a | Đất nhà ở liền kề | LK | 4.902,5 | 6,28 |
| b | Đất nhà ở công nhân, chuyên gia | | 22.558,0 | 28,88 |
| 4 | Đất cây xanh - TDTT | CX | 21.010,7 | 26,90 |
| 5 | Đất giao thông tĩnh và HTKT | | 3.951,9 | 5,06 |
| a | Đất hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 2.641,2 | 3,38 |
| b | Đất bãi đỗ xe | BĐX | 1.310,7 | 1,68 |
| 6 | Đất đường giao thông | | 21.629,7 | 27,70 |
| | TỔNG DIỆN TÍCH | | 78.096,4 | 100,00 |

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

Trên cơ sở định hướng theo quy hoạch chung Đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, quy hoạch kiến trúc cảnh quan các khu chức năng phù hợp, đảm bảo tính chất của đồ án, hài hòa với cảnh quan không gian chung của khu vực, có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đa dạng.

- Không gian kiến trúc cảnh quan Khu nhà ở công nhân được hình thành bởi các khu chức năng chính bao gồm: Khu chức năng đất ở (đất nhà ở công nhân, đất nhà ở liền kề, đất nhà ở chuyên gia và công nhân); Đất công trình giáo dục (trường mầm non); Đất công trình công cộng (y tế, nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng); Đất công trình thương mại dịch vụ; Đất cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao và Đất giao thông.

- Các khu chức năng được quy hoạch dọc theo các tuyến đường trong khu vực, các công trình được thiết kế với ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, đồng bộ, gây ấn tượng về một khu nhà ở dành cho công nhân văn minh, có tính tổ chức cao. Trong các nhóm nhà ở bố trí xen kẽ các vườn hoa, cây xanh tạo ra không gian mở, sinh thái, hình thành các điểm nghỉ và vui chơi cho người dân, các khối công trình kết hợp với hệ thống cây xanh đường phố đảm bảo xây dựng một không gian sống xanh đáp ứng cho nhu cầu sinh hoạt và ở của người lao động.

- Công trình giáo dục được bố trí tại trung tâm khu nhà ở và giáp với khu cây xanh, thuận lợi cho việc tiếp cận; Công trình nhà ở công nhân đóng vai trò làm điểm nhấn cho khu vực quy hoạch, gồm các khối nhà với chiều cao nổi bật bố trí giáp trục đường lớn; Công trình thương mại dịch vụ được bố trí tại trung tâm ô đất, đảm bảo bán kính phục vụ đều và thuận tiện nhất cho công nhân; Công trình công cộng (nhà văn hóa, y tế) được quy hoạch tại vị trí thuận lợi đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực.

- Khu cây xanh, bãi đỗ xe, vườn hoa kết hợp thể dục thể thao được tổ chức liên hoàn từ Bắc xuống Nam và Đông sang Tây. Các khu cây xanh, vườn hoa tại đây được tổ chức theo hướng mở (không có hàng rào ngăn cách) với các hoạt động sinh hoạt văn hóa kết hợp với thể dục thể thao phục vụ cộng đồng dân cư và các hoạt động ngoài trời hướng tới mọi đối tượng.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt 1-1 (Đường trục chính KCN Hòa Phú kết nối với dự án) có mặt cắt ngang rộng 33m. Trong đó: Lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; dải phân cách giữa 8m; vỉa hè hai bên $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2 (Đường gom ĐT295) có mặt cắt ngang rộng 15m. Trong đó: Lòng đường 9m; vỉa hè một bên 6m.

+ Mặt cắt 4-4 (Đường KCN Hòa Phú tiếp giáp phía Bắc dự án) có mặt cắt rộng 15,5m. Trong đó: Lòng đường 7,5m; vỉa hè hai bên $5\text{m} + 3\text{m} = 8\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3 có mặt cắt ngang rộng 24m. Trong đó: Lòng đường rộng 12m; hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 có mặt cắt ngang rộng 20m. Trong đó: Lòng đường rộng 8m; hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 có mặt cắt ngang rộng 19m. Trong đó: Lòng đường rộng 7,0m; hè đường hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Hiệp

Hòa đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng khu vực xung quanh, cao độ san nền cao nhất khoảng +5.20m, cao độ san nền thấp nhất khoảng +4,05m. Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy $I > 0,3\%$.

c) Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ trạm cấp nước Khu công nghiệp Hòa Phú thông qua hai điểm đầu nối phía Tây và phía Bắc dự án. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là 2.076 m³/ng.đêm.

Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt.

Đường kính ống cấp nước từ D50 – D160, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,6m.

d) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy và theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống dọc các tuyến đường sau đó xả vào mương thoát nước chung chạy dọc ĐT295 phía Đông, Đông Bắc dự án.

Hệ thống cống thoát nước chính đặt dưới lòng đường. Việc thu gom nước mưa ở sân đường được thực hiện bởi các hố thu nước ven đường, khoảng cách trung bình các hố là khoảng 30m đến 50m. Nước mưa từ các nhà ở, các công trình... được dồn về các họng thu nước rồi chảy vào tuyến cống có đường kính từ D600 - D1200. Dọc theo hệ thống thoát nước mưa bố trí các hố ga thăm với khoảng cách từ 30m - 50m bố trí một hố ga.

e) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước mưa, sử dụng công tròn BTCT đường kính D300 - D400 bố trí trên vỉa hè các tuyến đường; toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải với công suất 1.050m³/ng.đêm đặt phía Tây dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được xả vào hệ thống mương thoát nước mưa của Khu công nghiệp Hòa Phú.

f) Cấp điện:

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Sông Cầu thông qua tuyến 22KV cấp cho Khu công nghiệp Hòa Phú.

Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng mới 2 trạm biến áp 22/0,4kV cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy 16.000kVA.

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.

g) *Thông tin liên lạc*: Mạng cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống ống nhựa xoắn HDPE dưới vỉa hè đường quy hoạch. Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 2.668 số.

h) *Chất thải rắn (CTR)*: CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được tập kết theo quy định sau đó được thu gom, vận chuyển tới Nhà máy xử lý CTR của huyện.

i) *Đánh giá môi trường chiến lược*: Đồ án đã phân tích, đánh giá tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

j) *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết*: Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 35, Luật quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung đồ án.

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

- Xây dựng hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện và trạm xử lý nước thải;

- Công trình Nhà ở công nhân, nhà ở chuyên gia, công trình công cộng, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao...

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 Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa” ban hành kèm theo Quyết định này.

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

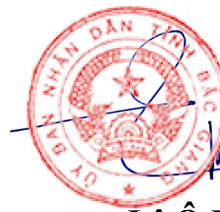
Điều 2. UBND huyện Hiệp Hòa có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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;
- 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