

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Châu Minh,
xã Châu Minh, 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 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 916-TB/TU ngày 03/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 191/BC-SXD ngày 01/4/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 57/TTr-UBND ngày 17/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Châu Minh, xã Châu Minh, 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 giới hành chính của xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Ngọ Xá, 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 16ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.700 người.

2. Tính chất.

Là khu nhà ở được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân xã Châu Minh.

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 công cộng	11.678,6	7,12
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>2.920</i>	
	<i>Đất thể thao</i>	<i>4.234</i>	
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>4.524,6</i>	
2	Đất thương mại dịch vụ	5.079,4	3,1
3	Đất hỗn hợp	4.066,1	2,48
4	Đất cây xanh	18.693	11,39
5	Đất ở	41.355,9	25,21
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>32.528,1</i>	
	<i>Đất ở xã hội</i>	<i>8.827,8</i>	
6	Đất giao thông	81.207,3	49,5
	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>75.214,8</i>	
	<i>Đất bãi xe tĩnh</i>	<i>5.992,5</i>	
7	Đất kỹ thuật	1.980	1,2
	Tổng	164.060,3	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:

Khu vực trung tâm khu đô thị quy hoạch đất cây xanh tập trung, là không gian mở, tạo cảnh quan xanh, thoáng đẹp, điểm nhấn cho khu vực;

Quy hoạch đất thương mại dịch vụ trên DT295, tạo điểm nhấn của ngõ khu đô thị. Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội như trường học, nhà văn hóa, khu thể thao, đất hỗn hợp được quy hoạch ở khu vực trung tâm của khu đô thị, là điểm nhấn và đảm bảo bán kính phục vụ khu đô thị cũng như dân cư hiện trạng. Đất ở xã hội cao tầng quy hoạch khu vực phía Bắc kết hợp với bãi đỗ xe. Các dãy nhà ở chia lô tạo sự hài hòa, thống nhất về kiến trúc.

- Thiết kế đô thị:

Lối khu đô thị là cây xanh, tạo cảnh quan chính của khu vực; các công trình công cộng, nhà ở xã hội 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 trên DT295. Hỗn hợp và nhà ở xã hội, đây là các công trình cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp;

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.

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

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

DT295, mặt cắt (A-A; đường gom 5-5) là 57m, trong đó lòng đường 2x12m=24m, dải phân cách giữa 6m, hè đường 2 bên 2x6m=12m; đường gom rộng 9m, hè đường rộng 6m;

DT295 cũ, mặt cắt (B-B) là 23m, trong đó lòng đường rộng 11m, hè đường 2 bên 2x6m=12m;

Tuyến đường phía Nam rộng 40m, trong đó đường trong ranh giới khu đô thị, mặt cắt (4-4) rộng 17m, lòng đường rộng 11m, hè đường phía khu đô thị rộng 6m.

* Giao thông khu đô thị:

Đường phân khu vực, nội bộ:

Mặt cắt (1-1) là 26m, trong đó lòng đường 14m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (2-2) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$;

Mặt cắt (3-3) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên $2 \times 6m = 12m$.

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 +5,2m, cao độ cao nhất là +5,4m.

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. Hướng thoát nước toàn bộ khu vực thoát theo hướng từ Nam đến Bắc sau đó thoát về kênh tiêu Ngõ Khổng;

Hệ thống thoát nước mưa chính sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1500;

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 cống tròn đường kính D200-D300, 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 Đông khu đô thị có công suất khoảng $500m^3/ng.đ$.

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 $20.000m^3/ng.đ$, điểm đầu từ ĐT295. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 - D200 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 8.770kVA.

- 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, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Châu Minh, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

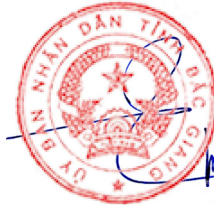
Điều 2. UBND huyện Hiệp Hòa có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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