

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Xuân Cẩm,
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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng Vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 1562-TB/TU ngày 23/3/2023 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1211/TTr-SXD ngày 18/5/2023 kèm theo Báo cáo số 194/BC-SXD ngày 18/5/2023; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 120/TTr-UBND ngày 16/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Xuân Cẩm, 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 lập quy hoạch nằm ở phía Tây Nam huyện Hiệp Hòa, thuộc địa phận thôn Cẩm Bào và thôn Xuân Biều, xã Xuân Cẩm, huyện Hiệp Hòa. Ranh giới lập quy hoạch như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp thôn Xuân Biều và đường điện 110KV;
- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch nối ĐT296 với đường VD4 Hà Nội;
- + Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp thôn Cẩm Bào và đường điện 110KV;
- + Phía Tây: Giáp đường bê tông hiện trạng.

b) *Quy mô đồ án:*

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 19,87 ha;
- + Quy mô dân số: khoảng 3000 người.

2. Tính chất.

Là Khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	42.738	21,5
1	Đất ở liền kề	27.991	14,1
2	Đất ở biệt thự	3.592	1,8
3	Đất nhà ở xã hội cao tầng	11.155	5,6
II	Đất công cộng	13.284	6,7
1	Đất nhà văn hóa	2.782	1,4
2	Đất hỗn hợp TMDV	6.439	3,2
3	Đất trường mầm non	4.063	2,0
III	Đất cây xanh	29.793	15,0
IV	Đường giao thông, HTKT	112.903	56,8
1	Đất bãi xe	5.080	2,6
2	Đất HTKT	745	0,4
3	Giao thông và HTKT khác	107.078	53,9
	Tổng	198.718	100,0

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

a) Giải pháp tổ chức không gian:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Hiệp Hoà đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hiện đại có đặc trưng kiến trúc riêng, môi trường sống tiện nghi, đảm bảo được tính chất chủ yếu và trọng tâm của đồ án; định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Tuyến đường chính của khu đất lập quy hoạch là tuyến trục đường TL295C chạy theo hướng Bắc Nam là trục không gian chính phân tách thành 02 tiểu khu Đông – Tây với cấu trúc không gian mở, bố trí khu cây xanh tập trung và các công trình công cộng (trường học, nhà văn hóa) tạo thành lõi không gian giữa tiểu khu, đảm bảo bán kính phục vụ và cung cấp tiện ích đô thị cho dân cư xung quanh;

- Khu nhà ở cao tầng được bố trí phía Tây cạnh khuôn viên cây tạo điểm nhấn cho cả khu vực. Đồng thời, bổ sung không gian sống thoáng đãng, có cảnh quan đẹp, mang lại nhiều lựa chọn cho khách hàng, tiết kiệm diện tích sử dụng đất cho đô thị;

- Khu thương mại - dịch vụ được bố trí ở trung tâm, công trình vừa phục vụ cho dân cư đô thị vừa là đầu mối thông thương với cụm công nghiệp và khu nông nghiệp công nghệ cao;

- Công trình công cộng (giáo dục, văn hóa) được quy hoạch bố trí phân bố tại tiểu khu Đông, gần khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe... đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới;

- Khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe được bố trí tại lõi các tiểu khu vừa tạo cảnh quan thiên nhiên, điều hòa vi khí hậu toàn dự án.

b) Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính, tổ chức các công trình cao tầng, công trình dịch vụ thương mại tạo điểm nhấn; khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

- Khu nhà ở biệt thự, ở liền kề được thiết kế với màu sắc trung tính nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

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

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

- + Mặt cắt (1-1) rộng 53m; trong đó: Đường trục chính đô thị Bắc Nam rộng 11m; dải phân cách hai bên rộng $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$; đường gom hai bên rộng $2 \times 9 \text{m} = 18 \text{m}$; hè đường hai bên rộng $2 \times 9 \text{m} = 18 \text{m}$.

+ Mặt cắt (2-2) rộng 27m; trong đó: Lòng đường rộng 15m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

- Đường nội bộ: Mặt cắt (3-3) rộng 21m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường hai bên rộng $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$.

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 khoảng +8,16m, cao độ cao nhất khoảng +8,68m.

c) *Thoát nước*:

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: Nước mưa của khu vực lập quy hoạch theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam.

+ Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D1.200, công hộp BTCT kích thước B1500, B2000; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu $i = 1/D$; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau $< 30\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước thải.

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

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng 01 trạm xử lý với tổng công suất khoảng $566\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam khu quy hoạch; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu, xử lý khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

+ Công thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300 được bố trí trên vỉa hè, hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở liền kề và rãnh B400 bao quanh khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với công $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau $\leq 30\text{m}$.

d) *Cấp nước*:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch dự kiến từ nhà máy nước Xuân Cẩm; nhu cầu dùng nước khoảng: $1192\text{ m}^3/\text{ngđ}$;

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp; đường kính ống cấp nước khu từ D63 - D110, dùng ống nhựa HDPE, được đặt phía sau dãy đất ở và dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m, đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 0,7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Xuân Biều thông qua tuyến 22KV nhánh Xuân Biều/471 E7.21 phía Tây - Bắc đồ án;

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Lắp đặt 05 trạm biến áp, tổng công suất dự kiến khoảng 5.230kVA.

- Hệ thống cấp điện trung thế: Xây dựng cáp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22(35)/0,4kV;

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

g) Thông tin liên lạc:

- Mạng cáp thông tin được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, dưới vỉa hè và lòng đường quy hoạch;

- Cống cáp: Đường trục chính sử dụng 04 ống u.PVC D110, đường trục nhánh sử dụng 02 ống u.PVC D110 và đường dịch vụ sử dụng 01(02) ống u.PVC D60;

- Bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 01 đơn hoặc 02 đơn. Hệ thống bể cáp bằng gạch xây nắp đậy bê tông, vị trí lắp đặt trên các tuyến cống cáp chính hoặc rẽ nhánh, khoảng cách giữa hai bể cáp nhỏ hơn 100m;

- Ganivo: Bằng bê tông cốt thép đúc sẵn, phía trên lắp ghép bộ khung nắp chuyên dụng; vị trí lắp đặt ở giữa ranh giới hai lô đất ở;

- Toàn bộ hệ thống ống (cống cáp) được chôn ngầm trong rãnh (cống) cáp ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè;

- Tủ cáp thông tin: Thiết kế lắp đặt tại đầu các tuyến dịch vụ, phục vụ kéo cáp vào các phân lô;

- Trạm BTS: Bố trí lắp đặt 02 trạm BTS tại vị trí khuôn viên cây xanh, trung tâm khu quy hoạch đảm bảo cảnh quan và thân thiện với môi trường.

h) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè phố, nơi cộng cộng; đối với các thải tại hộ gia đình được thu gom bằng xe đẩy tay và được vận chuyển về điểm tập kết được bố trí khu đất cây xanh, bãi đỗ xe của đồ án và vận chuyển về khu xử lý rác thải của huyện xử lý theo quy định.

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) 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, đất hạ tầng giữa các dãy nhà.

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 “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Xuân Cẩm, 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