

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư  
Thường Thắng 2, 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 1732-TB/TU ngày 14/06/2023 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 141/TTr-SXD ngày 27/6/2023 kèm theo Báo cáo số 277/BC-SXD ngày 27/6/2023; UBND Hiệp Hòa tại Tờ trình số 176/TTr-UBND ngày 22/6/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thường Thắng 2, 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 nằm trên địa bàn các thôn Trong Làng, Thống Nhất, Đồng Tâm, xã Thường Thắng, huyện Hiệp Hòa.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

- + Phía Bắc giáp ruộng canh tác thôn Trong Làng;
- + Phía Nam giáp ruộng canh tác thôn Đồng Tâm;
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng và ruộng canh tác thôn Đồng Tâm và thôn Trong Làng;
- + Phía Tây giáp dự án tuyến đường trục Bắc Nam.

- *Quy mô đồ án:*

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 20,4 ha;
- + Quy mô dân số: khoảng 3.000 người.

### 2. Tính chất, mục tiêu:

- *Tính chất:* Là khu dân cư mới được xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có không gian kiến trúc, cảnh quan đẹp nhằm đáp ứng các nhu cầu ở của người dân trong khu vực.

- *Mục tiêu:* Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, huyện Hiệp Hòa đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>41.560</b>	<b>20,3</b>
1	Đất ở liền kề	LK	31.806	15,6
2	Đất chung cư cao tầng	CT	9.754	4,8
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>14.405</b>	<b>7,0</b>
1	Đất nhà văn hóa	VH	2548	1,2
2	Đất trường học	TH	5787	2,8
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	6070	3,0
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	CX	<b>27.023</b>	<b>13,2</b>
1	Cây xanh nhóm nhà ở		19.393	9,5
2	Cây xanh đô thị		7.630	3,7
<b>V</b>	<b>Đường giao thông+ HTKT</b>	GT	<b>121.436</b>	<b>59,4</b>
1	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.008	<b>0,5</b>
2	Bãi xe	P	7.857	<b>3,8</b>
3	Giao thông, HTKT khác		112.571	<b>55,1</b>
	<b>Tổng</b>		<b>204.424</b>	<b>100,0</b>

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

##### *a. Giải pháp tổ chức không gian:*

- Tổng thể toàn khu vực được phân chia thành 03 tiểu khu Bắc - Trung - Nam 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 tại phía Bắc tiểu khu Nam, tiếp giáp với tuyến đường vành đai 2 quy hoạch mới; Khu nhà ở liền kề được quy hoạch bám theo các trục đường giao thông, số tầng cao tối đa 05 tầng.

- Khu thương mại - dịch vụ được bố trí phía Nam tiểu khu Trung, tiếp giáp với hai tuyến đường đối ngoại là đường trục đô thị Bắc Nam ở phía Tây và đường vành đai 2 ở phía Nam, tạo điểm nhấn cho cửa ngõ vào khu dân cư, đồng thời tăng khả năng tiếp cận, kích thích phát triển thương mại, dịch vụ.

- Công trình công cộng (giáo dục, văn hóa) được quy hoạch bố trí phân bố tại các tiểu khu Bắc và Trung, 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:*

Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu dân cư được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm:

- Các khu nhà ở chia lô và khuôn viên cây xanh.

- Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

+ Kiến trúc công trình chủ yếu là nhà ở. Tầng cao tối đa của các công trình nhà ở liền kề là 5 tầng, tối thiểu 1 tầng, màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau.

+ Đối với từng nhóm nhà ở chia lô đều phải tuân thủ nguyên tắc tạo được các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp.

+ Khu vực Nhà văn hóa, công trình thương mại được xây dựng khoảng lùi và tầng cao và mật độ phù hợp, kết hợp với khuôn viên cây xanh tạo không gian mở làm lõi xanh.

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

##### *a. Giao thông:*

Hệ thống giao thông khu dự án gồm các tuyến đường sau:

- Đường đối ngoại:

+ Đường đối ngoại: Mặt cắt (1-1) có chỉ giới đường đỏ là 48m; trong đó lòng đường chính hai bên rộng  $2 \times 8,5 = 17\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 4m; lòng đường gom 1 bên quy hoạch rộng 9m; dải phân cách giữa đường chính và đường gom 6m; hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$

+ Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 34m; trong đó lòng hai bên rộng  $2 \times 10,5 = 21\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 1m; hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3 rộng 23m; trong đó lòng đường rộng 11m; hè đường hai bên rộng  $2 \times 6 = 12$ m.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 15m - 35m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường hai bên  $2 \times 6 = 12$ m (đoạn qua khu dân cư hiện trạng rộng từ 3-20m).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 02 bãi đỗ xe được bố trí gần với các khu vực công cộng, công viên,... đảm bảo với bán kính phục vụ theo quy định.

*b. San nền:* Cao độ san nền tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, phù hợp với hiện trạng khu vực xung quanh, cao độ san nền cao nhất khoảng +12,0m, cao độ san nền thấp nhất khoảng +8,89m.

*c. Thoát nước:*

- *Hệ thống 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. Nước mưa thoát theo hướng từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam và thoát vào hệ thống kênh mương thoát nước hiện trạng phía Nam dự án.

+ Hệ thống cống thoát nước chính đặt trên vỉa hè các tuyến 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. Nước mưa từ các nhà ở, các công trình... được dồn về các họng thu nước rồi chảy vào tuyến cống có tròn đường kính từ D600 - D1250 và cống hộp B1500, B2000, B3000x2000.

- *Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước mưa, sử dụng cống tròn đường kính D300 trên vỉa hè các tuyến đường và phía sau dãy đất ở và rãnh B400 bao quanh khu dân cư hiện trạng. Toàn bộ nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải với công suất 589m<sup>3</sup>/ng.đêm đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Nam dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định được xả vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

+ Dọc theo hệ thống thoát nước thải bố trí các hố ga thăm với khoảng cách khoảng 30m bố trí một hố ga.

+ Thu gom rác thải:

Lượng chất thải rắn phát sinh trong một ngày ước tính: 3 Tấn/ngày.

Chất thải rắn sau khi được thu gom về các bãi tập kết chất thải chung của khu nhà ở sẽ được chuyên đi xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn của xã.

Thu gom CTR: việc xã hội hóa công tác thu gom CTR từ các tổ dân phố (thôn), các phường (xã) là một mô hình tốt đã được áp dụng ở nhiều nơi. Chất thải rắn đã được phân thành 2 loại từ nguồn:

CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon.. được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

CTR hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và được Công ty vệ sinh môi trường vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

*d. Cấp nước:*

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước Mai Đình hiện trạng đang xây dựng với công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ng.đêm thông qua tuyến ống phân phối chính chạy dọc trên đường trục chính đô thị Bắc Nam phía Tây dự án. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là khoảng 1.177 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tùy thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đầu nối cấp nước.

- Đường kính ống cấp nước khu từ D63 - D160, dùng ống nhựa HDPE, được đặt phía sau dây đất ở và dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh 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 Đức Thắng thông qua tuyến 22KV hiện trạng chạy qua phía Tây dự án.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng mới 06 trạm biến áp 22/0,4kV cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy 4.410kVA. Dịch chuyển trạm biến áp Thường Thắng 10 hiện trạng nằm trong ranh giới dự án sang vị trí mới trong khu cây xanh trung tâm thuộc tiểu khu Bắc.

- 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 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 0,6/1kV 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. Xây dựng mới hoàn trả tuyến đường hạ thế cấp từ trạm biến áp Thường Thắng 10 hiện trạng tới các khu dân cư hiện trạng khu vực xung quanh dự án. Toàn bộ lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC - 0,6/1kV.

- 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. Mạng lưới thông tin liên lạc:*

- Quy hoạch 03 vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện với môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới. Vị trí đặt ở các khu vực cây xanh công cộng của khu dân cư.

- Xây dựng hệ thống công, bề 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 bề 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. Đánh giá môi trường chiến lược:*

- Đồ án đã chỉ ra các khu vực cần thu gom và xử lý nguồn phát thải là khu nhà biệt thự, công cộng, dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe,...; Có giải pháp trồng

cây xanh, thăm cỏ tạo cảnh quan kết hợp các vị trí thu gom rác thải, phân loại tại nguồn trước khi đưa về khu xử lý theo quy định.

- Đồ án đã đưa ra được các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, tận dụng tối đa môi trường sinh thái, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào vận hành của toàn bộ khu vực nghiên cứu.

### **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 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 “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thường Thắng 2, 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**