

Số:762 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 20 tháng 07 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bắc Lý - Hương Lâm mở rộng, 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 1731-TB/TU ngày 14/06/2023 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 159/TTr-SXD ngày 18/7/2023 kèm theo Báo cáo số 319/BC-SXD ngày 18/7/2023; UBND Hiệp Hòa tại Tờ trình số 210/TTr-UBND ngày 12/7/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Bắc Lý-Hương Lâm mở rộng, 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 đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Bắc Lý và xã Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu ruộng sản xuất nông nghiệp và dân cư hiện trạng tổ dân phố Tam Hợp, thị trấn Bắc Lý;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Lý Viên, thị trấn Bắc Lý và thôn Hương Câu, xã Hương Lâm;
- Phía Đông giáp khu ruộng canh tác nông nghiệp và dân cư hiện trạng tổ dân phố Trung Tâm, thị trấn Bắc Lý;
- Phía Tây giáp ruộng sản xuất nông nghiệp và dự án đường trục chính đô thị Bắc - Nam.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 26,76ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 4.300 người.

### 2. Tính chất.

Là Khu dân cư mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>68.850,8</b>	<b>25,7</b>
1.1	Đất ở biệt thự	8.700,0	3,3
1.2	Đất ở liền kề	44.368,2	16,6
1.3	Đất ở hỗn hợp cao tầng (chiếm 22,9% đất ở)	15.782,6	5,9
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>34.451,7</b>	<b>12,9</b>
2.1	Đất văn hóa	10.780,9	4,0
2.2	Đất trường học	17.765,0	6,6
2.3	Đất công cộng	2.711,4	1,0
2.4	Đất y tế	1.084,7	0,4
2.5	Đất an ninh	2.109,7	0,8
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>27.883,2</b>	<b>10,4</b>
3.1	Đất cây xanh công viên	21.306,6	8,0
3.2	Đất cây xanh thể thao	6.576,6	2,5
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng</b>	<b>136.454,7</b>	<b>51,0</b>
4.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	11.742,1	4,4

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
4.2	Đất HTKT ( trạm xử lý, tập kết rác,..)	906,5	0,3
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	10.583,5	4,0
4.4	Đất giao thông	113.222,6	42,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>267.640,4</b>	<b>100,0</b>

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể kiến trúc cảnh quan các khu chức năng khu dân cư hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất chủ yếu và trọng tâm của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Quy hoạch vườn hoa, quảng trường dọc theo trục đường Bắc - Nam kiến tạo không gian xanh. Mở đầu ở phía Nam là trường tiểu học và khu nhà ở hỗn hợp cao tầng, kết thúc ở phía Bắc là khối nhà ở hỗn hợp cao tầng, tạo dựng thành tuyến có điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan đô thị.

+ Kiến tạo không gian mở cho đồ án quy hoạch gồm hai công viên liền nhau tạo thành lõi trung tâm xanh gắn kết với cộng đồng. Quy hoạch các dãy nhà ở vừa khai thác yếu tố cảnh quan của vườn hoa và công viên tạo điểm nhấn trong lòng khu dân cư.

+ Khu vực phía Đông Nam thiết kế khu văn hóa thể thao kết hợp với các bãi đỗ xe tạo ra không gian mở với các tiện ích công cộng như trung tâm văn hóa thể thao, nhà văn hóa, sân chơi góp phần tăng cường kết nối và bổ sung tiện ích hạ tầng xã hội dùng chung đối với khu vực dân cư hiện hữu ở phía Nam, đồng thời cho cả khu dân cư ở phía Đông đang đầu tư xây dựng;

+ Khu vực phía Bắc quy hoạch cây xanh thể thao để tạo không gian chuyển tiếp với khu dân cư hiện trạng. Ngoài ra còn bổ sung các tiện ích cần thiết khác như hạ tầng giao thông, bãi đỗ xe, trường mầm non, cây xanh gắn với sân chơi;

+ Thiết kế bổ sung nhà văn hóa, sân chơi công cộng, dịch vụ y tế, bãi đỗ xe, trụ sở công an thị trấn liền kề với khu vực dân cư hiện trạng, đồng thời tạo kết nối liên thông với khu dân cư mới tạo ra tiện ích dùng chung cho khu vực lân cận trong phạm vi bán kính phù hợp.

- Thiết kế đô thị:

+ Các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, y tế, 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 dân cư;

+ Khu vực cây xanh, công viên của khu dân cư, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, các điểm dừng chân;

+ 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 dân cư mới và khu vực xung quanh.

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

#### a) Giao thông:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt (A-A) rộng 33,0m; trong đó lòng đường rộng  $2 \times 8,5\text{m} = 17,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 4,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường phố khu vực: Mặt cắt (1-1) rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ .

- Đường phố nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 21,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (2'-2') rộng 18,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường 2 bên rộng  $3,0 + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 16,5m; trong đó lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên rộng  $3,0 + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$ .

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất khoảng +6,90m, cao độ cao nhất khoảng +8,70m

#### c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt, hướng thoát nước mưa theo hướng từ Nam lên Bắc và từ Tây sang Đông.

+ Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 01 lưu vực thoát nước. Nước mưa từ khu vực quy hoạch được thu gom về hệ thống cống thoát nước của đồ án sau đó xả ra cống hộp BxH=2x(3mx2m) cắt qua đường tỉnh 295, tiếp theo ra mương đất hiện trạng dự kiến được cải tạo thành cống hộp BxH=2x(3mx2,5m) để vào ngòi Cầu Trang và cuối cùng thoát ra sông Cầu.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600-D1000; mương BTCT B600 kết hợp cống hộp BTCT kích thước B800-B1800, BxH=2,5mx1,5m, BxH=2,5mx2m, BxH=2x(1,5mx2m), BxH=2x(2,5mx2m), BXH=2x(3mx2m) và cống hộp BTCT BxH=2x(3mx2,5m).

+ 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  $i = 1/D$  (1/B).

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải chính khu dân cư sử dụng cống tròn đường kính từ D300 - D400, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống của khu dân cư, sau đó dẫn về khu xử lý nước thải nằm ở phía Tây có công suất khoảng 800 m<sup>3</sup>/ng.đ.

+ Trạm xử lý này sẽ chỉ sử dụng tạm thời trước mắt khi trạm XLNT tập trung của thị trấn Bắc Lý chưa được xây dựng, tương lai sau này khi thị trấn đã xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, nước thải sẽ được đưa về trạm xử lý của thị trấn. Nước thải sau khi xử lý được thoát vào cống thoát nước mưa.

*d) Cấp nước:*

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước sạch Nam Sơn với  $Q_{tk} = 20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , đảm bảo nhu cầu sinh hoạt và khả năng chữa cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.

- Điểm đầu nối cấp nước đặt trên hè đường ở phía Nam và phía Tây khu đất quy hoạch. Đường kính ống cấp nước chính khu dân cư từ D50 - D300, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,4m đến 0,9m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án là  $1.040 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$  (bao gồm cả cấp nước chữa cháy);

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy D100. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã ba, ngã tư... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 120m.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn cấp: Cấp điện cho dự án là trạm biến áp 110kV Sông Cầu công suất 1x40MVA;

- Trạm biến áp: Quy hoạch mới 07 trạm biến áp với tổng dung lượng trạm khoảng 6.450 kVA; bán kính phục vụ các trạm biến áp  $\leq 300\text{m}$ ;

- 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.

*g) Thông tin liên lạc:*

- Quy hoạch 04 vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư tại khu vực cây xanh, công cộng của đồ án;

- Xây dựng hệ thống cống, bể 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 bể 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) Chất thải rắn (CTR):*

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng chất thải rắn.

- CTR được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ, được thu gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường, trong

khe hạ tầng các hộ dân rời vận chuyển về điểm tập kết và vận chuyển về khu xử lý rác của huyện để 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.**

- 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, sân thể thao, nhà văn hóa, cơ sở y tế, công viên, cây xanh thể dục thể thao, 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 dân cư Bắc Lý - Hương Lâm mở rộng, 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**