

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở công nhân  
huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (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 Bắc Giang 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 một 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 Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 330/BC-SXD ngày 25/8/2021; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình 249/TTr-UBND ngày 13/8/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) *Vị trí khu đất*: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Châu Minh và xã Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

b) *Ranh giới lập quy hoạch*:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nga Trại, xã Hương Lâm và tuyến kênh tiêu Ngõ Không;

- Phía Nam: Giáp Khu công nghiệp Hòa Phú;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Nga Trại, xã Hương Lâm;

- Phía Đông: Giáp đường tỉnh 295.

c) *Quy mô lập quy hoạch*:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 35ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 40.000 người.

*(Quy mô nghiên cứu sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500)*

**2. Tính chất:** Là khu nhà ở công nhân được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho công nhân của các Khu, cụm công nghiệp huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

### 3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại III và tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt:

*Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:*

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất ở		
	+ Nhà ở công nhân	<i>m<sup>2</sup>/căn hộ</i>	<i>25÷70</i>
	+ Nhà ở thương mại	<i>m<sup>2</sup>/căn hộ</i>	<i>≤ 100</i>
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ		
	<i>Trường mầm non</i>	<i>m<sup>2</sup>/cháu</i>	<i>≥ 12</i>
	<i>Đất văn hóa - TDTT</i>	<i>m<sup>2</sup>/công trình</i>	<i>≥ 2.500</i>
	<i>Đất thương mại (chợ)</i>	<i>m<sup>2</sup>/công trình</i>	<i>≥ 2.000</i>
4	Đất cây xanh	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>≥ 2</i>
5	Đất bãi đỗ xe	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>≥ 2,5</i>
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu tầng cao</b>		

1	Đất ở công nhân	Số tầng	18 - 20
2	Đất ở thương mại	Số tầng	05
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông:		
	+ Mặt cắt ngang đường giao thông nội bộ (không áp dụng cho tuyến đường chính trạng hiện trạng và đường có vỉa hè tiếp giáp khu công viên cây xanh)	m	$\geq 19$
	+ Tỷ lệ đất giao thông	%	$\geq 18$
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng/ng.đêm	$\geq 120$
	+ Công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn/ng.đêm	$\geq 2$
3	Cấp điện		
	+ Nhà ở	Kw/hộ	$\geq 3$
	+ Công trình công cộng	w/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 30$
4	Thoát nước thải	l/ng.ngày.đêm	$\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước
5	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	$\geq 1,0$

#### 4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu

##### a) Nguyên tắc:

- Phải phù hợp với quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình hờ phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian, kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất hợp lý;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;
- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

##### b) Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng:

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên; điều tra thu thập dữ liệu và đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

*c) Rà soát các chương trình, dự án chuẩn bị triển khai:* Rà soát, đánh giá các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh.

*d) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:*

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển các khu vực;

- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước ...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Các công trình xã hội (trường học, thương mại - dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe...) công trình cao tầng và nhà ở đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn,...

*đ) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:*

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cung cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

*e) Thiết kế đô thị:* Nghiên cứu xác định các vùng kiến trúc cảnh quan chính, đề xuất tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh, các tuyến chính, các điểm nhấn; xác định tầng cao tối đa, tối thiểu các công trình xây dựng.

*f) Đánh giá môi trường chiến lược:* Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với đô thị, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khu vực triển khai thực hiện quy hoạch.

g) *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:* Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

### **5. Các hạng mục cần đầu tư xây dựng:**

- Công trình nhà ở; công trình dịch vụ xã hội, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, vui chơi giải trí...;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc...

**6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án:** Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

### **7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:**

a) *Tổ chức thực hiện.*

- Cơ quan cơ phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Bắc Giang;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Hiệp Hòa.

b) *Kế hoạch thực hiện:* Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:*

- Kinh phí: Tổng kinh phí thực hiện khoảng: **1.428.555.000** đồng.

*(Một tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, năm trăm năm mươi năm nghìn đồng)*

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách huyện.

**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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ô Pích**