

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư  
Thường Thắng 2, huyện Hiệp Hoà (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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 336/BC-SXD ngày 31/5/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình 152/TTr-UBND ngày 20/5/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thường Thắng 2, huyện Hiệp Hoà (Tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

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

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc ranh giới hành chính các thôn Trong Làng, Thống Nhất và Đồng Tâm thuộc xã Thường Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Ranh giới được giới hạn như sau:

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

b) *Quy mô đồ án:*

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 20 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 3.000 người (*Dân số sẽ được tính toán, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch*).

**2. Tính chất:** Là khu dân cư mới với các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### 3. Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chủ yếu:

Chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật phù hợp theo Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hoà và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, cụ thể như sau:

Bảng một số chỉ tiêu cơ bản:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>	
	- Đất ở	
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$70 \div 140m^2/lô$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 300m^2/lô$
	<i>Nhà ở cao tầng (Nhà ở xã hội)</i>	$\geq 20\%$ đất ở
	- Đất công cộng, TMDV	$\geq 2m^2/người$
	- Đất giáo dục	$\geq 2m^2/người$
	- Đất cây xanh đơn vị ở	$\geq 2m^2/người$
	- Đất bãi đỗ xe	$\geq 2,5m^2/người$
<b>2</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>	
	- Giao thông	
	<i>Đường trong khu dân cư (Không áp dụng đối với các tuyến đường chính trạng hiện trạng, đường có vỉa hè tiếp giáp khu công</i>	$\geq 19m$

	<i>viên, cây xanh, bãi xe tĩnh)</i>	
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$\geq 5kW/hộ$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 8kW/hộ$
	<i>Công trình công cộng</i>	$\geq 30W/m^2 sàn$
	- Cấp nước	
	<i>Nước sinh hoạt (mức tối thiểu)</i>	$\geq 100l/người/ng.đ$
	<i>Công cộng, dịch vụ</i>	$\geq 2l/m^2/sàn$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước sinh hoạt</i>	<i>80% chỉ tiêu cấp nước</i>
	<i>Chất thải rắn</i>	<i>1,0kg/người/ngày</i>

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

##### *a) Nguyên tắc:*

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung đô thị Hiệp Hoà 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 của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

##### *b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:*

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;
- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

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

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của 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 nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, cây xanh đô thị, hồ đầm, khu vực nghĩa trang, khu cần bảo tồn,...;
- 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 đất; 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.

*d) 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; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, 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 ô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn 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) Đánh giá môi trường:* 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 khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực 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 hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, ga rác, trạm xử lý nước thải...;

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

**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 phê duyệt: UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Hiệp Hoà;

*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 **1.135.424.000 đồng**  
(Một tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm hai mươi tư nghìn đồng).
- *Nguồn vốn:* Vốn ngân sách huyện.

**Điều 2.** UBND huyện Hiệp Hoà 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 Hoà 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;
- + LĐVP, TH, KTN;
- + Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**