

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư  
Mai Trung, 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 1733-TB/TU ngày 14/06/2023 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 163/TTr-SXD ngày 19/7/2023 kèm theo Báo cáo số 322/BC-SXD ngày 18/7/2023; UBND Hiệp Hòa tại Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 12/4/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Mai Trung, 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 điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn thôn Trung Hưng, xã Mai Trung, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc giáp đường bê tông hiện trạng;  
+ Phía Nam giáp đường quy hoạch mới nối ĐT296 với ĐT398 và ruộng canh tác thôn Trung Hưng;

+ Phía Đông giáp cánh đồng sản xuất nông nghiệp thôn Trung Hưng;

+ Phía Tây giáp đường bê tông hiện trạng.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 10,89 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 2100 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:

<b>Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất</b>				
<b>STT</b>	<b>Chức năng</b>	<b>Kí hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>25.863</b>	<b>23,6</b>
1	Đất ở liền kề	LK	19.897	18,1
2	Đất nhà ở xã hội cao tầng	CT	5.966	5,4
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>14.099</b>	<b>12,8</b>
1	Đất trung tâm văn hóa	VH	1.987	1,8
2	Đất TMDV	TMDV	9.055	8,3
3	Đất trường học	TH	3.057	2,8
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	CX	<b>14.214</b>	<b>13,0</b>
<b>IV</b>	<b>Đường giao thông, HTKT</b>		<b>55.565</b>	<b>50,6</b>
1	Bãi đỗ xe	P	2692	2,5
2	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	981	0,9
3	Giao thông và HTKT khác		51.892	47,3
	<b>Tổng</b>		<b>109.741</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:*

- Xây dựng một khu dân cư mới hiện đại có đặc trưng kiến trúc riêng, với môi trường sống tiện nghi. Khai thác tối đa lợi thế tuyến đường quy hoạch mới nối ĐT296 với ĐT398 nằm tiếp giáp phía Nam khu đất và những yếu tố cảnh quan trong khu vực, tổ chức không gian hài hòa cảnh quan kiến trúc chung của khu vực.

- Khu khuôn viên cây xanh tập trung lớn được bố trí giữa khu đất, xung quanh là các công trình nhà liền kề và nhà ở xã hội cao tầng, tạo khoảng không gian mở và đem lại tiện ích cho dân cư xung quanh. Các công trình công cộng (giáo dục, văn hóa) kết hợp khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe phía Tây... đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư mới.

- Khu thương mại - dịch vụ được bố trí đầu khu đất hướng tiếp giáp với tuyến đường chính phía Nam khu đất tận dụng lợi thế về giao thông liên vùng đồng thời phục vụ các tiện ích cho dân cư trong và ngoài khu vực quy hoạch.

- Khu nhà ở cao tầng được bố trí tại khu vực phía Đông đồ án, tiếp giáp với khu công viên cây xanh, bãi đỗ xe; Khu nhà ở liền kề được quy hoạch bám theo các trục đường giao thông với số tầng cao tối đa 05 tầng.

#### *b. Thiết kế đô thị:*

- 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:**

#### *5.1 Giao thông:*

- Đường đối ngoại: Mặt cắt 1-1 (đường nối ĐT296 với ĐT398) rộng 31,0m; trong đó lòng đường chính rộng 15m; hè đường hai bên rộng  $2 \times 8 \text{m} = 16 \text{m}$ .

- Đường nội bộ:

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

+ Mặt cắt 3-3 rộng 18m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường phía khu dân cư rộng 6m; hè đường phía khu đất sản xuất nông nghiệp rộng 3m.

+ Mặt cắt 4-4 rộng 19,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường phía khu dân cư rộng 6m; hè đường phía khu đất sản xuất nông nghiệp rộng 3m.

+ Mặt cắt 5-5 rộng 22,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường hai bên  $2 \times 6 = 12\text{m}$ .

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ trên tất cả các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới theo quy hoạch:

+ Với các khu đất ở liền kề, chỉ giới xây dựng xem chi tiết từng lô đất trên bản vẽ.

+ Với khu đất xây dựng nhà văn hoá, nhà cao tầng, đất thương mại, đất biệt thự khoảng lùi chỉ giới đường đỏ cách chỉ giới xây dựng từ 3-6m.

- 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.

### 5.2 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 +8,3m, cao độ san nền thấp nhất khoảng +8,16m.

### 5.3 Thoát nước:

#### a. 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 Nam lên Bắc và thoát vào hệ thống kênh mương thoát nước hiện trạng phía Tây 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.

#### b. 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. Toàn bộ nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải với công suất 472m<sup>3</sup>/ngày đêm đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Tây 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: 2,1 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.

#### 5.4. 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 nối ĐT296 với ĐT398 phía Nam dự án. Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là khoảng 750 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 – D110, dùng ống nhựa HDPE, được đặt phía sau dãy 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 0,7.

#### 5.5. Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Hợp Thịnh thông qua tuyến 22kV hiện trạng thuộc lộ 471-E7.21 chạy qua phía Nam dự án.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng mới 03 trạm biến áp 22/0,4kV cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy 2.990kVA.

- Lưới điện trung thế 22kV: Hệ thống điện 22kV trong khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Sử dụng cáp ngầm 24kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x120mm<sup>2</sup> có đai thép bảo vệ 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. Toàn bộ lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC- 0,6/1kV.

- Điện chiếu sáng: Thiết kế hệ thống chiếu sáng đường sử dụng đèn Led 150W, cột đèn dạng thép mạ kẽm nhúng nóng, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 đến 35m, sử dụng cáp ngầm 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

#### 5.6 Mạng lưới thông tin liên lạc:

- Quy hoạch 02 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.

- Thiết kế xây dựng hệ thống cống bể cấp thông tin liên lạc đi ngầm cáp cho khu vực dự án, thiết kế sử dụng đường ống đi ngầm với đường trục chính 2 ống u.PVC D110, đường trục nhánh 2 ống u.PVC D61, thiết kế hệ thống bể cấp, ganivo cấp tới các lô đất liền kề.

#### 5.7 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, thảm 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 “Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Mai Trung, 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**