

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới đường vành đai  
thị trấn Thắng, 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; 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;*

*Căn cứ Thông báo số 786-TB/TU ngày 28/12/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 40/BC-SXD ngày 19/01/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình 07/TTr-UBND ngày 14/01/2021,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới đường vành đai thị trấn Thắng, 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 vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Thăng, xã Lương Phong, huyện Hiệp Hòa; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu đô thị mới phía Nam thị trấn Thăng và khu dân cư hiện trạng tổ dân phố số 3, thị trấn Thăng;

- Phía Nam: Giáp tuyến đường quy hoạch nối QL37 với thị xã Phở Yên, tỉnh Thái Nguyên;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố số 3 thị trấn Thăng và thôn Chóp, xã Lương Phong;

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng tổ dân phố Dinh Hương, thị trấn Thăng.

### b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 37,79ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.145 người.

## 2. Tính chất.

Là khu đô thị mới gắn với hệ thống cây xanh mặt nước cấp đô thị và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

## 3. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>247.645</b>	<b>65,54</b>
1	Đất công cộng	33.895	8,97
1.1	Đất giáo dục	6.305	1,67
1.2	Đất công trình công cộng	5.217	1,38
1.3	Đất thương mại dịch vụ	6.160	1,63
1.4	Đất quảng trường	12.693	3,36
1.5	Đất cây xanh - TDTT	11.094	2,94
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>	<b>68.368</b>	<b>18,09</b>
2.1	Đất biệt thự	9.208	2,44
2.2	Đất nhà ở liên kế	45.456	12,03
2.3	Đất nhà ở xã hội	13.704	3,63
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	137.490	36,39
1.1	Đất giao thông	118.704	31,41
1.2	Bãi đỗ xe	10.134	2,68
1.3	Đất hạ tầng khác (rãnh thoát nước sau nhà)	6.970	1,85
1.4	Trạm xử lý nước thải	2.000	0,53
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>130.225</b>	<b>34,46</b>

1	Đất TMDV	18.547	4,91
2	Đất trung tâm TDTT	68.902	18,23
3	Cây xanh đô thị	42.776	11,32
	<b>Tổng cộng</b>	<b>377.870</b>	<b>100,00</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 của đô thị Hiệp Hòa đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hòa, mỹ quan, khai thác tối đa hiệu năng sử dụng, đảm bảo được tính chất của đồ án, định hướng tổ chức không gian được quy hoạch như sau:

- Giải pháp tổ chức không gian:

Quy hoạch trục giao thông chính của đô thị theo hướng Bắc – Nam, Đông - Tây kết nối với ĐT288, đường vành đai thị trấn và khu đô thị phía Bắc; quy hoạch quảng trường dạng tuyến của khu đô thị, hai bên đường bố trí các dãy liền kề thương mại kết hợp công viên trung tâm tạo, khu thương mại dịch vụ, trung tâm thể dục, thể thao ra điếm nhân toàn khu đô thị; các trục đường kết nối với trục chính, phát triển không gian thành từng nhóm nhà ở, hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, cây xanh thể dục thể thao, công trình công cộng;

Công viên cây xanh, trường học, nhà văn hóa, công trình nhà ở cao tầng được quy hoạch tập trung; quy hoạch cây xanh kết hợp kênh tiêu nước chung của khu vực, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

Khu thương mại dịch vụ, thể dục, thể thao được bố trí trên tuyến đường vành đai có kiến trúc đẹp và hiện đại, phục vụ dân cư mới trong khu vực lập quy hoạch và các vùng lân cận;

Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trên toàn khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

- Thiết kế đô thị:

Không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch theo hướng Bắc Nam; các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, 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 điếm nhân kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa, y tế 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 đô thị;

Khu vực dải cây xanh mặt nước, cây xanh nhóm nhà ở bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điếm dừng chân;

Các công trình điếm nhân trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình công cộng tiếp giáp tuyến đường vành đai thị trấn Thắng, công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp cao tầng nằm giáp dải cây xanh mặt nước, công trình thể thao;

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 đô thị và khu vực xung quanh.

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

#### *a) Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

Mặt cắt (2-2) rộng 23m; trong đó: Lòng đường 11,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6m = 12m$ ;

Mặt cắt (3-3) rộng 29m; trong đó: Lòng đường 15,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 7,0m = 14m$ ;

Mặt cắt (4-4) rộng 25,5m; trong đó: Lòng đường 13,5m; hè đường 2 bên  $2 \times 6,0m = 12m$ ;

Mặt cắt (6-6) rộng 21m; trong đó: Lòng đường 12,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 4,5m = 9m$ ;

- Đường khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (1-1) rộng 20m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6m = 12m$ ;

Mặt cắt (1\*-1\*), (1B-1B) rộng 17m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên  $3m + 6m = 9m$ ;

Mặt cắt (1A-1A) rộng 21m; trong đó: Lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6m = 12m$ ;

Mặt cắt (1A-1A) rộng 21m; trong đó: Lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6m = 12m$ ;

Mặt cắt (5A-5A), (5D-5D) rộng 16,5m; trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên  $3m + 6m = 9m$ ;

Mặt cắt (5C-5C) rộng 13,0m; trong đó: Lòng đường 7,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 3m = 6m$ ;

Mặt cắt (5H-5H) rộng 19,0m; trong đó: Lòng đường 7,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 3m = 6m$ ;

Mặt cắt (6B-6B) rộng 24m; trong đó: Lòng đường 12,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 6m = 12m$ .

*b) San nền:* Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +9,4m, cao độ cao nhất là +15,35m.

#### *c) Thoát nước:*

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động theo chế độ tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa:

Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, Đông sang Tây theo về kênh tiêu chung của khu vực;

Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D2500, công hộp BTCT kích

thước B2000 – B3000; độ dốc cống tròn tối thiểu  $i = 1/D$ , cống hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

- Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng trạm xử lý với tổng công suất khoảng 1.100m<sup>3</sup>/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D400 được bố trí trên vỉa hè và rãnh xây B400-B600 sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống Hmin ≥ 0,5m đối với cống vỉa hè, Hmin ≥ 0,7m đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống  $i \geq 1/D$ , đối với rãnh  $i \geq 0,2\%$ ; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

*d) Cấp nước:*

Nguồn nước: Dự kiến được lấy từ Nhà máy nước Thái Sơn cấp nước sinh hoạt tập trung cho thị trấn Thăng có công suất khoảng 9.500m<sup>3</sup>/ngđ qua tuyến ống phân phối dọc đường vành đai; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 1.650m<sup>3</sup>/ngđ;

Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 – D160, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,7m và đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 1,0m;

Các hống cứu hoả được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các hống không quá 150m, áp lực nước tại đầu hống > 10m và đặt cách mép đường 1m.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn cấp: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Đức Thắng;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng mới khoảng 7 trạm biến áp cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 10.640kVA.

- Lưới điện:

Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 35(22)kV trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đi ngầm trên hè đường;

Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

*f) Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến trên đường DT288;

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trực chính sử

dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 04 trạm tại khu vực đất cây xanh của đô thị.

*g) Chất thải rắn (CTR):*

Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR;

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện;

Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải.

*h) 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.

*i) 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, hào kỹ thuật sau 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, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, công trình 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 định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới đường vành đai thị trấn Thăng, huyện Hiệp Hòa” ban hành kèm theo Quyết định này.

**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;
- Công TĐTT 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**