

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bắc Lý số 2,  
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 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 1160-TB/TU ngày 27/6/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 446/BC-SXD ngày 15/7/2022; UBND huyện Hiệp Hòa tại Tờ trình số 235/TTr-UBND ngày 07/7/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Bắc Lý số 2, Huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (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 đất quy hoạch thuộc địa giới hành chính tổ dân phố Tam Hợp, thị trấn Bắc Lý, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới nghiên cứu:

- + Phía Đông: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Tam Hợp;
- + Phía Tây: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Tam Hợp;
- + Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng tổ dân phố Tam Hợp;
- + Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác tổ dân phố Tam Hợp.

- Quy mô đồ án:

- + Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 13 ha;
- + Quy mô dân số: khoảng 2.100 người.

### 2. Tính chất, mục tiêu:

- Tính chất: Là khu đô thị mới 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.
- Mục tiêu: Cụ thể hóa Quy hoạch chung huyện Hiệp Hòa đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất:

| <b>Bảng 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>34.439</b>                   | <b>25,9</b>      |
| 1                              | Đất ở liền kề                       | LK             | 27.492                          | 20,7             |
| 2                              | Đất nhà ở xã hội cao tầng           | CT             | 6.947                           | 5,2              |
| <b>II</b>                      | <b>Đất công cộng</b>                |                | <b>21.080</b>                   | <b>15,8</b>      |
| 1                              | Đất nhà văn hóa                     | VH             | 1.492                           | 1,1              |
| 2                              | Đất TMDV                            | TMDV           | 19.588                          | 14,7             |
| <b>III</b>                     | <b>Đất cây xanh thể thao</b>        | <b>CX</b>      | <b>17.263</b>                   | <b>13,0</b>      |
| <b>IV</b>                      | <b>Đất bãi đỗ xe</b>                | <b>P</b>       | <b>5.282</b>                    | <b>4,0</b>       |
| <b>V</b>                       | <b>Đất giao thông+ HTKT sau nhà</b> |                | <b>53.887</b>                   | <b>40,5</b>      |
| <b>VI</b>                      | <b>Ga rác, HTKT</b>                 | <b>R</b>       | <b>1.054</b>                    | <b>0,8</b>       |
|                                | <b>Tổng</b>                         |                | <b>133.005</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 kiến trúc, cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức hiện đại, hài hòa với cảnh quan không gian chung của tổ dân phố Tam Hợp, mang lại một môi trường sống có cảnh quan hấp dẫn, đa dạng, đáp ứng chức năng để ở và kinh doanh thương mại dịch vụ của người dân định cư sinh sống tại dự án.

- Tại vị trí nút giao 2 tuyến đường quy hoạch phía Tây và phía Bắc đồ án, nơi có vị trí đắc địa nhất, quy hoạch lô đất thương mại – dịch vụ có diện tích tương đối lớn (gần 2ha), tạo điểm nhấn cho vị trí cửa ngõ phía Tây Bắc. Do đặc điểm của công trình thương mại – dịch vụ là công trình có khối tích lớn, song mật độ xây dựng thấp và có nét kiến trúc đặc sắc, tạo điểm nhìn ấn tượng và không gian mở cho toàn bộ đồ án.

- Khu khuôn viên cây xanh được quy hoạch nằm ở vị trí trung tâm khu đất, đảm bảo bán kính phục vụ và mang lại lợi ích hài hòa giữa khu dân cư cũ và khu dân cư mới.

- Các khu chức năng cơ bản trong khu dân cư: Khu thương mại – dịch vụ, nhà văn hóa, bãi đỗ xe được bố trí tại vị trí phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ theo quy chuẩn;

*b. Thiết kế đô thị:*

- Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu đô thị được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm:

- Các khu công cộng, khu cao tầng, khuôn viên cây xanh và khu nhà ở chia lô.

- Các chỉ tiêu quản lý hướng dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan được quy định cụ thể như sau:

- Khu vực Nhà văn hóa, trung tâm thương mại, nhà cao tầng được xây dựng có khoảng lùi, tầng cao và mật độ phù hợp, kết hợp với khuôn viên cây xanh tạo không gian mở làm lõi xanh cho đô thị.

- Kiến trúc công trình nhà ở: Tầng cao tối đa; màu sắc, cao độ ban công và các tầng nhà phải thống nhất, hài hòa theo từng tuyến phố; có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp.

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

### *5.1 Giao thông:*

\* Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến đường chính như sau:

- Đường Trục chính đô thị: Mặt cắt (1-1) có chỉ giới đường đỏ là 63m; trong đó lòng đường chính 2 bên rộng 2x8,5m.; dải phân cách bên giữa 4m; hè đường 2 bên rộng 2x6m, dải cây xanh điện cao thế 12m, lòng đường gom phía dân cư 9m, hè đường 2 bên 3+6=9m.

+ Mặt cắt (2-2) có chỉ giới đường đỏ là 23m; trong đó lòng đường rộng 11m; hè đường 2 bên rộng 2x6=12m.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (3-3) có chỉ giới đường đỏ là 21m; trong đó lòng đường rộng 9m; hè đường 2 bên rộng 2x6=12m.

+ Mặt cắt (4-4) có chỉ giới đường đỏ là 20m; trong đó lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên rộng 2x6=12m.

- 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 trùng với chỉ giới đường đỏ và các lô đất mật độ xây dựng từ 85-90% thì khoảng lùi chi tiết trên bản vẽ.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 01 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 hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là ruộng canh tác nông nghiệp có địa hình tương đối bằng phẳng. Hướng thoát nước chủ yếu về phía mặt nước thấp trũng hiện trạng.

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chệch, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền thấp nhất là +7.15(m); cốt san nền cao nhất là +8.40(m).

Thiết kế san nền: Chia làm 2 bước:

+ Thiết kế san nền giai đoạn sơ bộ nhằm dự trù khối lượng đất san nền trong phạm vi của dự án tới cao độ xây dựng, tính khối lượng theo phương pháp lưới ô vuông kích thước 50\*50m;

+ San nền chi tiết: Khi xây dựng hạ tầng kỹ thuật sẽ thiết kế chi tiết san nền từng lô cụ thể, hoàn thiện sân đường nội bộ.

### 5.3 Thoát nước:

#### a. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thoát theo hướng từ Tây sang Đông qua hệ thống cống chính của khu lập quy hoạch có khẩu độ B=2.0x1.5m, thoát vào mương tiêu đất hiện trạng, qua hệ thống cống ngầm TL 295 thoát về ngòi Cầu Trang.

- Nước mưa trong các lô đất và trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác sau đó chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống có đường kính từ D600 – 1250 và B(2.0 x 1.5)m.

#### b. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được thoát vào hệ thống rãnh cống D300 kết hợp với hố thu nước thải sau nhà rồi thoát ra hệ thống hố ga kết hợp với hệ thống

cống ngầm D300, D400 trên vỉa hè về trạm xử lý nước thải của khu vực lập quy hoạch đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm cạnh khu đất khuôn viên cây xanh phía Đông khu lập quy hoạch.

- Độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ , hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30 (m); Độ sâu chôn cống  $H_{min} \geq 0,5m$  đối với cống vỉa hè,  $H_{min} \geq 0,7m$  đối với cống ngang đường.

- Trạm xử lý với công suất của trạm là  $565m^3/ngđ$ .

- Nước thải sau xử lý đạt cột B trở lên, được đưa vào hệ thống thoát nước mưa.

- Thu gom rác thải: Lượng chất thải rắn phát sinh trong một ngày ước tính: 2,7 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 khu vực.

#### 5.4. Cấp nước:

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D200 hiện trạng từ nhà máy nước Mai Đình cấp đến, tuyến đường ống nằm bên phải dọc trên tuyến đường tỉnh 295 nối trực tiếp với TT Thăng Hiệp Hòa.

Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D200 theo quy hoạch chung cấp nước sạch của huyện và nhỏ nhất là D63, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63, được lắp đặt phía sau nhà đối với bề rộng hạ tầng sau nhà 4m, và đi trước nhà trên vỉa hè với bề rộng hạ tầng sau nhà 2m và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D75-D63.

#### 5.5. Cấp điện:

Nguồn điện cấp cho đồ án được đấu nối từ đường dây 22kV thuộc lộ 475-E7.11 sau Trạm biến áp 110kV Đức Thắng thuộc hệ thống điện Quốc gia. Trong khu vực đồ án sẽ bố trí các trạm biến áp tại các khu vực cây xanh, đất chuyên dụng để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện.

Tổng công suất yêu cầu toàn khu: 3.784 (kVA) chia thành 4 trạm biến áp với công suất từ 1x400kVA đến 2x1000kVA

\* Lưới điện 22kV phân xây mới cấp cho các trạm biến áp của đồ án:

- Xây dựng 01 tuyến cấp điện ngầm 22kV từ cột điểm đấu cấp điện nguồn hoàn trả cho trạm biến áp Đồng Giót.

- Toàn bộ hệ thống tuyến cấp điện 22kV cấp cho các máy biến áp và trạm biến áp Đồng Giót sẽ được đi ngầm trong rãnh cáp kỹ thuật điện.

\* *Trạm biến áp:*

- Các trạm biến áp cấp điện cho khu nhà ở liền kề, đất chuyên dụng sử dụng trạm biến áp kiểu trạm biến áp Kiosk hoặc Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực.

- Dự kiến xây dựng mới 04TBA với tổng công suất khoảng 4.200kVA; Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh (khi đó trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây được trồng theo chiều cao).

*\* Lưới điện hạ thế 0,4kV:*

- Tháo dỡ hoàn trả ngầm lưới điện hạ thế 0,4kV hiện trạng của trạm biến áp Đồng Giót.

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng tuyến đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp, mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

- Đường dây 0,4kV sử dụng cáp điện CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1kV.

*\* Hệ thống điện chiếu sáng:*

Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu vực đề án được quy hoạch, đường dây cáp điện chiếu sáng đi ngầm, các cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn liền cần cao 9m và 11m. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm có chủng loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6/1kV (3x16+1x10) mm<sup>2</sup>.

- Để phù hợp với địa hình thực tế và giảm chi phí xây dựng, bố trí đèn một phía tùy thuộc vào từng tuyến đường và có khoảng cách trung bình từ 30m đến 40m.

*5.6 Mạng lưới thông tin liên lạc:*

Giải pháp thiết kế: Mạng cáp thông tin được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp, trên vỉa hè, sau nhà và lòng đường trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống ống (cống cáp): Đường trục chính sử dụng 03 ống u.PVC D110, đường nhánh sử dụng 02 ống u.PVC D60 đi ngầm trong hào kỹ thuật ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m phía trên vỉa hè, sau nhà.

- Bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 1 đơn hoặc 2 đơn. Hệ thống bể cáp bằng gạch xây nắp đậy bê tông. Vị trí lắp đặt trên các tuyến cống cáp chính, khoảng cách giữa hai bể cáp nhỏ hơn 100m. Và tại các điểm rẽ nhánh đến các phân lô.

- Ganivo kéo cáp: Bằng bê tông cốt thép đúc sẵn, phía trên lắp bộ khung nắp ganivo chuyên dụng. Vị trí lắp đặt ở giữa danh giới phía sau hai lô đất ở liền kề.

- Tủ cáp thông tin: Đặt tại đầu các tuyến trục nhánh phục vụ kéo cáp vào các phân lô.

- Trạm BTS: Lắp đặt 01 trạm BTS tại vị trí trung tâm đề án là khu khuôn viên cây xanh đảm bảo cảnh quan và thân thiện với môi trường.

*5.7, Đánh giá môi trường chiến lược:*

- Đề 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:**

- *Nhà ở*: Nhà ở chia lô liền kề; nhà ở cao tầng...

- *Công trình công cộng*:

+ Nhà văn hóa, công trình thương mại – dịch vụ; Vườn hoa công cộng, khuôn viên cây xanh, vui chơi thể thao; cây xanh bóng mát, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông, trong khu đô thị mới...

- *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...;

#### **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 đô thị Bắc Lý số 2, Huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” 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**