

Số: 727/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 17 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới
phía Tây thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỷ lệ: 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Quyết định 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam tại Tờ trình số 32/TTr- HDB ngày 10 tháng 5 năm 2016, UBND huyện Hiệp Hòa tại Công văn số 818/UBND-KT&HT ngày 10 tháng 5 năm 2016, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 107/BC-SXD ngày 12 tháng 5 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỷ lệ: 1/500 (kèm theo bản vẽ quy hoạch và thuyết minh), với nội dung sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh đất xây dựng Trường đào tạo nghề sang đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, cây xanh và đất giao thông;

- Điều chỉnh phân khu chức năng quy hoạch đất hỗn hợp, khu văn hóa sang quy hoạch đất nhà ở liền kề;

- Quy hoạch kết hợp các công trình khách sạn, thương mại, dịch vụ, văn phòng thành công trình thương mại, dịch vụ;

- Điều chỉnh vị trí trường mầm non từ phía Đông khu đô thị về vị trí trung tâm;

- Điều chỉnh vị trí chợ được chuyển vào trong khu đất chợ và kios, bao

quanh là khu kios thương mại tạo thành một quần thể thương mại tập trung;

- Điều chỉnh vị trí tuyến đường giao thông đi giữa nhóm nhà ở số 4 và nhóm nhà ở số 5 về phía Tây Nam theo tuyến đường hiện trạng thôn Đức Thắng;

- Giữ nguyên mặt cắt ngang tuyến đường đi giữa nhóm nhà ở số 2 và 3 là 21m (*không điều chỉnh thành 40m theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Thắng tại Công văn số 1211/UBND-XD ngày 12/5/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh*).

2. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh:

a) Vị trí khu đất:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thắng nằm ở phía Tây Bắc của thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang, có ranh giới điều chỉnh được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp thôn Đức Thịnh;

+ Phía Nam: Giáp đường tỉnh 296;

+ Phía Đông: Giáp dân cư thị trấn Thắng;

+ Phía Tây: Giáp dân cư thôn Trung Đông.

b) Quy mô đồ án: Diện tích khoảng: 25,92ha.

c) Tính chất: Là khu đô thị mới kết hợp dịch vụ thương mại, thể thao văn hoá, vui chơi giải trí cấp đô thị.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

a) Dân số: Quy mô dân số khoảng 2.500 người.

b) Đất đai:

- Đất nhà ở biệt thự, nhà vườn: 250 - 500 m²/lô;

- Đất nhà ở liên kề: 70 - 120 m²/lô;

- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - 3 - 4 m²/người;

thương mại:

- Đất giao thông nội bộ: 12 - 13 m²/người;

- Đất cây xanh: 2 - 3,5 m²/người;

c) Hạ tầng kỹ thuật:

- *Cấp điện:*

+ Nhà ở liên kề: 5 kw/hộ;

+ Nhà ở biệt thự: 8 kw/hộ;

+ Công trình công cộng: 15-30 w/ m² sàn;

+ Nhà trẻ: 0,15-0,2 kw/hs;

+ Chiếu sáng đường: 7-12 kw/km;

- Cấp nước:
- + Cấp nước sinh hoạt: 130 lít/ng.ngđ;
- + Công trình công cộng, văn phòng : 2 lít/ m² sàn/ngđ;
- + Trường mầm non: 100 lít/cháu/ngđ;
- + Cây xanh 3 lít/ m² sàn/ngđ;
- Thoát nước bản: 104 lít/ng.ngđ;
- Chất thải rắn: 0,9 - 1 Kg/người/ ngày.

4. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Hạng mục	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất khu vực thiết kế	259.200	100,00	259.200	100,00
1	Đất công cộng	34.765	13,41	8.002	3,09
2	Đất nhà trẻ	1.713	0,66	2.125	0,82
3	Công trình Dịch vụ, TM, VP, KS, Chợ	21.159	8,16	19.186	7,40
4	Đất ở	53.204	20,53	73.216	34,29
	+ Đất ở hiện trạng	18.854	7,27	20.874	8,05
	+ Đất ở chia liền kề	34.350	13,25	57762	22,28
	+ Đất ở biệt thự, nhà vườn	-	-	10.234	3,95
5	Đất trường đào tạo nghề	19.198	7,41	-	-
6	Đất cây xanh, mặt nước	26.527	10,23	26.998	10,42
7	Bãi đỗ xe	1.368	0,53	1.409	0,54
8	Đất giao thông, HTKT	101.266	39,07	112.610	43,45

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Xây dựng trục chính trung tâm theo quy hoạch chung đã được duyệt, có mặt ngang rộng 33,0m với giải phân cách giữa rộng 4,0m trồng cây xanh tạo cảnh quan;

- Xây dựng công trình hỗ trợ thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn có tầng cao từ 3-5 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại làm điểm nhấn cho tuyến đường trục chính rộng 33,0m;

- Phía Đông điểm giao nhau giữa đường trục chính và đường tỉnh 296 bố trí khu vực thương mại dịch vụ, showroom cao trung bình 5 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại làm điểm nhấn cho cửa ngõ khu đô thị;

- Chợ trung tâm thị trấn Thăng quy hoạch phía Đông đường trục chính, phục vụ cho toàn bộ thị trấn Thăng; quy hoạch bãi đỗ xe phía Nam chợ đảm bảo hoạt động an toàn và thuận tiện;

- Khu công viên cây xanh được xây dựng thành một quần thể gồm công trình nhà văn hóa trung tâm, các khu vui chơi giải trí và hồ tạo cảnh quan phục vụ dân cư khu trong khu vực và thị trấn;

- Trường mầm non được thiết kế đưa vào trung tâm khu ở gần với vườn hoa nhỏ, vừa để tạo cảnh quan vừa đảm bảo yên tĩnh và bán kính phục vụ;

- Các khu nhà ở chia lô bố trí phía Tây, Đông và Đông Bắc, gồm nhà chia lô và biệt thự kết hợp kinh doanh dịch vụ. Hình thức kiến trúc đồng nhất theo từng dãy phố;

- Các khu dân cư hiện trạng được giữ nguyên, hệ thống đường thôn xóm được cải tạo nâng cấp đầu nối với các tuyến đường trục đô thị. Riêng các hộ dân có vị trí nằm trên trục đường chính 33m sau khi xây dựng sẽ được quản lý, hướng dẫn xây dựng nhà ở theo hình thức kiến trúc thống nhất có tính thẩm mỹ cao để đảm bảo mỹ quan đô thị.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh:

a) Giao thông: Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính như sau:

- Giao thông đối ngoại: Hiện trạng có đường tỉnh 296 giáp khu vực quy hoạch có mặt cắt ngang rộng 22m, trong đó lòng đường 7,5m, hè đường 7,0m x 2 = 15,0m.

- Giao thông đô thị:

+ Mặt cắt (1-1) là 33,0m; trong đó lòng đường 7,5 x 2 = 15,0m; dải phân cách 4,0m; hè đường 2 bên 7,0 x 2 = 14,0m;

+ Mặt cắt (2-2) là 28,0m; trong đó lòng đường 14,0m, hè đường 2 bên 7,0 x 2 = 14,0m.

- Đường phân khu vực: Mặt cắt (3-3) là 21,0m, trong đó lòng đường 9,0m; hè 2 bên 6,0 x 2 = 12,0m.

+ Đường khu vực: Mặt cắt (4-4) là 18,0m; trong đó lòng đường 9,0m; hè 2 bên 4,5 x 2 = 9,0m;

+ Đường vào nhà: Mặt cắt (5-5) là 16,0m; trong đó lòng đường 7,0m; hè 2 bên 4,5 x 2 = 9,0m;

+ Đường giáp ranh giữa khu đô thị mới và dân cư cũ: Mặt cắt (6-6) là 14,5m; trong đó lòng đường 7,5,0m; hè 2 bên 3,5 x 2 = 7,0m.

b) San nền: Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch đã duyệt cao độ san nền khu vực thiết kế có cao độ trung bình là +15,5m; cao độ thấp nhất là +12,0m; cao độ cao nhất là +19,0m.

c. Thoát nước: Hệ thống thoát nước được thiết kế hệ thống thoát nước riêng; hoạt động theo chế độ tự chảy; nước thải được tách riêng, bơm về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Hệ thống thoát nước mưa: Hướng thoát về phía Tây khu vực quy hoạch; toàn bộ hệ thống thoát nước được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400 – D1500; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau 40 – 60m; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải của Khu đô thị mới được thiết kế thoát nước riêng; nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải của dự án; mạng lưới thoát nước thải dùng rãnh 400x600mm, ống HDPE D400;

+ Sơ đồ thoát nước: Bể tự hoại → Cống thoát nước thải → Trạm bơm → Trạm xử lý nước thải → Xả ra môi trường.

+ Trạm xử lý nước thải công suất 500 m³/ngđ được xây dựng mới với công nghệ hiện đại, có hệ thống thu, xử lý khí thải, đáp ứng các chỉ tiêu theo quy định trước khi xả ra môi trường.

d) Cấp nước: Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Thái Sơn, công suất 9.500 m³/ng.đ; điểm đầu nối trên đường ống D160 dọc đường tỉnh 296; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là 647m³/ngđ. Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp từ D50 – D250 dùng ống nhựa HDPE và được thiết kế chôn sâu không nhỏ hơn 0,7m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu đô thị lấy từ trạm điện 500KV Hiệp Hòa qua trạm biến áp trung gian Hiệp Hòa 2;

- Tại khu vực quy hoạch bố trí 09 trạm biến áp để cấp điện; tổng công suất của các trạm biến áp là 4.370 KVA. Dịch chuyển TBA Đức Thắng nằm giữa đường quy hoạch lên vỉa hè, đồng thời hạ ngầm tuyến 0,4kV cấp điện đến khu dân cư lân cận;

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Xây dựng hệ thống đường cáp ngầm 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x240mm²) kết nối các trạm biến áp 22(10)/0,4kV của khu đô thị thành một mạch vòng kín (vận hành hở). Đoạn đường dây hiện có cắt qua khu đô thị được dỡ bỏ;

+ Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện; cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao 10m, bố trí đèn 1 phía đối với đường có lòng đường $\leq 15m$, bố trí đèn ở giải phân cách với đường có lòng đường $\geq 15m$ và có khoảng cách đèn từ 30m đến 35m.

f) Chất thải rắn: Chất thải rắn được Hợp tác xã vệ sinh môi trường thị trấn Hiệp Hòa thu gom và vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của thị trấn.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới thị trấn Thăng không chỉ nâng cao về đời sống vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường cho nhân dân mà còn là động lực phát triển của thị trấn Thăng.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hè đường quy hoạch.

7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuyến đường chính vào Khu-đô thị mới, các trục giao thông nội bộ trong khu đô thị, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước trong khu vực;

- Công trình công cộng: Nhà trẻ, nhà văn hoá, chợ, thương mại dịch vụ, hồ điều hòa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...;

- Nhà ở: Nhà ở liền kề, biệt thự.

8. Những nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 107/BC-SXD ngày 12 tháng 5 năm 2016 của Sở Xây dựng và Hồ sơ đồ án đã thẩm định.

Điều 2. UBND huyện Hiệp Hòa, Công ty cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam có trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Hiệp Hòa, Công ty cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *N*

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, TNMT;
- + Lưu: VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Thu Hà