

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Nam,
thành phố 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐUBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 628-TB/TU ngày 08/11/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 506/BC-SXD ngày 02/12/2021; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 435/TTr-UBND ngày 29/11/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Bắc Giang (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 của phường Mỹ Độ và xã Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Khu dân cư hiện trạng Tổ dân phố số 4, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang;

- Phía Nam: Giáp đường Bà Triệu (đường trục chính KĐT Tây Nam);

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị mới phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang;

- Phía Tây: Giáp đường trục chính Khu đô thị phía Tây Nam thành phố (đường 48m).

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 67,80ha, dân số khoảng 10.000 người.

2. Tính chất.

Là Khu đô thị mới, được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở	221.110,65	32,61
1.1	Đất ở liền kề	84.953,39	12,53
1.2	Đất nhà ở xã hội	29.362,93	4,33
1.3	Đất ở hỗn hợp thấp tầng	5.652,77	0,83
1.4	Đất ở hỗn hợp cao tầng	26.785,68	3,95
1.5	Đất tái định cư	15.508,62	2,29
1.6	Đất ở hiện trạng	58.847,26	8,68
2	Đất công cộng	75.176,19	11,06
2.1	Đất văn hóa	4.377,70	0,65
2.2	Đất trường học	26.335,84	3,88
2.3	Đất y tế	1.050,00	0,15
2.4	Đất công cộng	15.431,16	2,28
2.4	Đất hỗn hợp (VP, TMDV)	27.864,56	4,11
3	Đất cây xanh, mặt nước	88.240,94	13,02

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
3.1	Đất cây xanh	33.538,59	4,95
3.2	Đất cây xanh TĐTT	5985,83	0,88
3.3	Đất cây xanh đô thị	32.255,71	4,76
3.4	Đất mặt nước	16.460,81	2,43
4	Đất nghĩa trang	25.957,41	3,83
5	Đất tôn giáo	4.292,71	0,63
6	Đất hạ tầng	263.306,84	38,84
6.1	Đất làm bãi đỗ xe tĩnh	11.162,75	6,1
6.2	Đất đầu mối HTKT	5.113,28	0,75
6.3	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	19.083,90	2,81
6.4	Đất giao thông	227.946,91	33,62
	Tổng cộng	677.967,81	100,00

4. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc phân chi tiết; phải có tính kế thừa kiến trúc - cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên của khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong điều chỉnh Quy hoạch phân khu, Khu số 4 thành phố Bắc Giang.

- Tôn trọng kế thừa các giá trị văn hóa, giá trị bản địa, các khu vực có giá trị gắn với văn hóa, tâm linh của địa phương, các khu có nghĩa trang tập trung.

- Áp dụng mô hình phát triển không gian theo hướng linh hoạt, hình thức kiến trúc theo phong cách hiện đại, tạo dựng hệ thống trục tuyến không gian mở liên hoàn tạo sự hấp dẫn biến thiên về nhịp điệu không gian.

- Đảm bảo tính liên kết không gian với những khu vực dân cư hiện hữu, khớp nối với các dự án khu vực giáp ranh.

- Bố trí các công trình có vai trò điểm nhấn, hình ảnh tại vị trí cửa ngõ, tại các khu vực trung tâm, các công trình ở kết hợp thương mại bố trí tại các tuyến đường chính đô thị thuận lợi cho việc khai thác dịch vụ thương mại, nhà hàng, dịch vụ các khu phố sầm uất.

- Hệ thống trung tâm được tổ chức theo dạng cụm trung tâm phân định theo các cấp. Từng cụm trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau : trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở văn phòng cho thuê, trung tâm công viên cây xanh vui chơi giải trí, trung tâm văn hóa nghệ thuật, trung tâm TĐTT, trung tâm y tế...

- Hệ thống liên hoàn các không gian cây xanh, vườn hoa, cây xanh vùng đệm tại các trục không gian mở sẽ tăng cường kết nối khu vực xây dựng với vùng không gian mềm tự nhiên.

- Chức năng ở mới được thiết kế độc lập về kiến trúc cảnh quan, các mẫu nhà kiến trúc công trình, bố trí lát vỉa hè, cây trồng nằm đệm đến các cảm nhận khác biệt, hấp dẫn cho từng cụm khu nhà ở.

- Hệ thống trung tâm cấp đô thị được bố trí tuân thủ theo định hướng của QHC và QHPK. Hệ thống trung tâm cấp đô thị được bố trí theo dạng cụm trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau: trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê, trung tâm công viên vui chơi giải trí.

- Việc phát triển yếu tố sinh thái cảnh quan cây xanh mặt nước là đặc biệt quan trọng. Tối đa hóa diện tích dự án tiếp xúc với mặt nước, tạo nên sự đa dạng về cảnh quan kết hợp với các không gian cộng đồng sẽ gia tăng giá trị các khu chức năng thành phần, giúp người dân sinh sống có nhiều những trải nghiệm khác nhau.

- Hệ thống liên hoàn các không gian cây xanh, vườn hoa, cây xanh tại vùng đệm sẽ tăng cường kết nối không gian giữa khu chức năng của đô thị.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1A-1A) rộng 56,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 10,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 8,0\text{m} = 16,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (1B-1B) rộng 48,0m; trong đó lòng đường tuyến chính rộng $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 6,0m; hè đường 2 bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 27,0m; trong đó lòng đường rộng 15,0m; hè đường rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) rộng 22,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; $6,0 + 7,0\text{m} = 13,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 24,0m; trong đó lòng đường rộng 12,0m; hè đường rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 19,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường rộng $6,0 + 4,0\text{m} = 10,0\text{m}$;

+ Mặt cắt ngang (6-6) có lộ giới rộng 21,0m trong đó phần lòng đường rộng 9,0m. Phần vỉa hè rộng $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt (7-7) rộng 20,5m; trong đó lòng đường rộng 10,5m; hè đường rộng $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 23,0m; trong đó lòng đường rộng 11,0m; hè đường rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Mặt cắt (9-9) rộng 15,0m; trong đó lòng đường rộng 7,0m; hè đường rộng $2 \times 4,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

+ Mặt cắt (10-10) rộng 18,0m; trong đó lòng đường rộng 9,0m; hè đường rộng $3,0 + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$.

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 +4,50m, cao độ cao nhất là +4,80m.

c) Thoát nước:

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải.
- Hướng thoát nước chính: Toàn bộ thoát nước mưa của dự án thoát theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam;

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m, thu nước hai bên đường. Ga thăm, ga kết hợp thu nước mưa dưới lòng đường là ga xây gạch hoặc BTCT, Nắp ga thu nước và nắp ga thăm dùng loại ghi gang đúc sẵn hoặc composite;

- Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D2000. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D để đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Độ sâu chôn cống tại điểm đầu dưới lòng đường 0,7m;

- Bố trí hố ga thu nước với khoảng cách trung bình 30m.

* Hệ thống thoát nước thải:

- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch thoát nước mưa - san nền. - Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, nước thải thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải bố trí dọc đường;

- Cống thoát nước thải là đường cống chôn ngầm D200-D300 và các hố ga thu được xây gạch có nắp đậy để tránh gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước là khoảng: $Q = 3121,71 \text{ (m}^3 \text{ /ngđ)}$;

- Khu vực quy hoạch dự kiến lấy nước từ các tuyến ống cấp nước D150-D300 theo quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt;

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Xây dựng mạng vòng đường kính ống D110, D250 bao quanh dự án, đảm bảo cấp nước là liên tục. Xây dựng mạng cụt D63 đảm bảo cấp nước đến từng công trình;

- Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống D110, tại các vị trí ngã giao để khi có hỏa hoạn xe cứu hỏa sẽ ra vào một cách nhanh chóng và dễ dàng nhất. Khoảng cách trung bình giữa các trụ là 150m.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến đường dây trên không 22kV hiện trạng nằm ở phía Đông và phía Tây dự án;

- Tổng nhu cầu cấp điện: 21.587,89 kVA;

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios kiểu kín hợp bộ. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 35(22)/0,4KV sử dụng cáp 0,4KV. - Xây dựng tuyến cáp ngầm 0,4kV để cấp điện cho các hộ tiêu thụ. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

- Công tơ điện được đặt trong tủ công tơ. Tủ công tơ được đặt trên vỉa hè tại vị trí ranh giới giữa 2 nhà.

- Hệ thống chiếu sáng dùng mạng điện 3 pha 4 dây có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu đất gần nhất cấp điện cho từng khu vực.

- Bố trí đèn đường: Đèn được bố trí lắp một bên, dải giữa phân cách đường giao thông. (Chi tiết cụ thể xem trên bản vẽ cấp điện chiếu sáng).

- Loại đèn: Dùng đèn led công suất 100W để chiếu sáng. - Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép với chiều cao 8÷9m và khoảng cách trung bình 30m/cột.

f) Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ khu dự kiến xây dựng tuyến đường dây thông tin có dung lượng là 5886 line, qua các tủ cáp tổng MDF;

- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết. Ngoài ra mỗi khu vực công cộng nếu lượng thuê bao lớn sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ;

- Các số liệu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là sơ bộ, cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và có ý kiến thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành;

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ tuyến cáp bur chính viễn thông theo quy hoạch chung phía Bắc khu vực.

- Toàn bộ chi tiết thiết bị hệ thống thông tin liên lạc sẽ do nhà thầu cung cấp vì trên thực tế tại Việt Nam mỗi nhà thầu có các quy mô và vùng quy hoạch

riêng về hệ thống thông tin liên lạc.

g) **Chất thải rắn (CTR):** Giải pháp quản lý CTR: CTR phát sinh từ quá trình hoạt động của khu đô thị sẽ được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển của khu trước khi vận chuyển tới cơ sở xử lý chất thải rắn đô thị (đã xác định theo quy hoạch chung). Dự kiến quy hoạch 01 trạm trung chuyển trong khu. Dự báo lượng CTR phát sinh toàn khu là 15,48 tấn/ngày.

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.

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, y tế, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, 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 theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Bắc Giang” ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có Quy định quản lý theo đồ án kèm theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang 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 thành phố Bắc Giang 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