

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ, thương mại tổng hợp  
tại xã Tân Mỹ, xã Song Khê thành phố Bắc Giang và xã Tăng Tiến,  
huyện Việt Yên (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 1726-TB/TU ngày 14/06/2023 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 128/TTr-SXD ngày 13/6/2023 kèm theo Báo cáo số 180/BC-SXD ngày 16/5/2023; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 96/TTr-UBND ngày 25/4/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ, thương mại tổng hợp tại xã Tân Mỹ, xã Song Khê thành phố Bắc Giang và xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên (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 xã Tân Mỹ, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường trục Tây Nam, thành phố Bắc Giang (dự án đường Bà Triệu);

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp thôn Liêm Xuyên, xã Song Khê;

- Phía Đông: Giáp QL17 (đường Võ Nguyên Giáp);

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Chùa, xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 36,76ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 4.744 người (trong đó dân số vãng lai tại các cơ sở lưu trú khoảng 1.128 người).

### 2. Tính chất.

Là khu đô thị mới bao gồm đầy đủ các chức năng của một nhóm nhà ở kết hợp với các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp và trung tâm đào tạo nghề chất lượng cao, được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### 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>1</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>60.464</b>	<b>16,45</b>
1.1	Đất giáo dục	55.146	15,00
1.2	Đất nhà văn hóa	2.692	0,73
1.3	Trường mầm non	2.626	0,72
<b>2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>98.564</b>	<b>26,81</b>
<b>3</b>	<b>Đất ở</b>	<b>43.035</b>	<b>11,70</b>
3.1	Đất ở liền kề	32.473	8,83
3.2	Đất nhà ở xã hội	10.563	2,87
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>	<b>35.435</b>	<b>9,65</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>130.106</b>	<b>35,39</b>

5.1	Bãi đỗ xe	15.036	4,09
5.2	Đất HTKT khác	1.818	0,49
5.3	Đất giao thông	113.252	30,81
	<b>Tổng cộng</b>	<b>367.604</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, quy hoạch phân khu Khu số 4 của thành phố Bắc Giang 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:*

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

+ Phát triển các chức năng đô thị tập trung, thương mại dịch vụ được bố trí theo tuyến đường chính đô thị kết nối không gian kinh tế - xã hội – kỹ thuật bên ngoài khu đô thị, phát huy lợi thế trục đường Võ Nguyên Giáp và đường trục chính Tây Nam; khu vực ở đô thị bố trí thành các cụm, gần với các không gian mở cây xanh mặt nước để sử dụng tốt nhất cảnh quan, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

+ Khu công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí và thể dục thể thao: là điểm nhấn của khu đô thị, tạo giá trị cảnh quan, tính thẩm mỹ đồng thời cải thiện vi khí hậu của đô thị; tạo hệ thống không gian mở chính kết nối, đồng thời làm rõ không gian các khu chức năng.

##### *- Thiết kế đô thị:*

+ Trục cảnh quan dọc theo các đường chính khu đô thị, 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 điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa 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 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 điểm dừng chân;

+ 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, liên khu vực:

+ Đường Bà Triệu (mặt cắt A-A): Lộ giới đường rộng 56m (trong đó: lòng đường rộng  $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 10m, hè đường 2 bên rộng  $2 \times 8,0\text{m} = 16\text{m}$ );

+ Đường Võ Nguyên Giáp (mặt cắt B-B): Lộ giới đường rộng 36m (trong đó: lòng đường rộng  $2 \times 10,5 = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ );

+ Đường phía Nam khu vực (Mặt cắt C-C): Lộ giới đường rộng 24m (trong đó: lòng đường 12,0m; vỉa hè hai bên  $2 \times 6,0 = 12\text{m}$ ).

- Đường khu vực, nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt 1-1 (có đường dây 110kV phía trên): Lộ giới đường rộng 56m (trong đó: lòng đường rộng 18,0m; vỉa hè rộng  $2 \times 6,0 = 12\text{m}$ ; dải cây xanh cách ly rộng 26,0m);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới đường rộng 29m (trong đó: lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè rộng  $6\text{m} + 8\text{m} = 14\text{m}$ );

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

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới đường rộng 21m, (lòng đường 9,0m; vỉa hè rộng  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ );

- Bãi đỗ xe: Bố trí 04 bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh vườn hoa trong các khu ở và khu vực sân của các công trình xây dựng.

b) *San nền*: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch phân khu dựng được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4,7m, cao độ cao nhất là +5,03m.

### c) Thoát nước:

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

- Hệ thống thoát nước mưa:

Khu vực thiết kế được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Được giới hạn từ đường có mặt cắt (1-1) hướng lên phía Bắc đến đường Trục chính Tây Nam; lưu vực có diện tích khoảng 15ha; hướng thoát nước từ Đông sang Tây;

+ Lưu vực 2: Được giới hạn từ đường có mặt cắt (1-1) hướng xuống phía Nam đến ranh giới dự án. Lưu vực có diện tích khoảng 23ha. Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT kích thước từ D400-D1.500, cống hộp  $2x(BxH)=2x(3000x2000)$ ; hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau không quá 30m/hố; độ sâu chôn cống  $H_{min} \geq 0,5m$  đối với cống trên vỉa hè,  $H_{min} \geq 0,7m$  đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu  $i = 1/D$ , cống hộp  $i > 0,2\%$ ; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa  $< 30m$ ;

+ Hoàn trả mương nước hiện trạng bằng tuyến cống hộp  $2x(BxH)=2x(3x2)m$  nằm ở phía Tây dự án, hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam sau đó thoát vào cống ngang  $2x(BxH)=2x(3x2)m$  của khu đô thị Thái Hà;

+ Hoàn trả 2 cống ngang hiện trạng  $BxH=1,25x1,25m$  và  $BxH=2,0x2,0m$  trên đường trục chính Tây Nam bằng tuyến cống hộp  $BxH=2,0x2,0m$  rồi thoát vào tuyến cống hoàn trả hiện trạng  $2x(BxH)=2x(3x2)m$ .

+ Đầu nối cống ngang hiện trạng  $BxH=2,5x2,5m$  trên đường trục chính Tây Nam vào tuyến cống hoàn trả hiện trạng  $2x(BxH)=2x(3x2)m$ .

+ Xây dựng tuyến rãnh B500 trong hành lang hoàn trả hạ tầng kỹ thuật hiện trạng thoát nước cho khu dân cư hiện trạng nằm ở phía Đông Nam dự án.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt được thu gom và tự chảy về tuyến cống thoát nước thải theo quy hoạch ở phía Bắc khu quy hoạch, trên đường trục chính Tây Nam sau đó thoát về trạm xử lý nước thải SH5 công suất  $10.000m^3/ngđ$ ;

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, sau các dãy nhà ở; giáp khu dân cư hiện trạng thiết kế tuyến rãnh B500; độ sâu chôn cống  $H_{min} \geq 0,5m$  đối với cống vỉa hè,  $H_{min} \geq 0,7m$  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: Từ Nhà máy Bắc Giang có công suất khoảng  $35.000m^3/ngđ$  qua tuyến ống D200 trên đường QL17; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng  $2.500m^3/ngđ$ ;

- Mạng đường ống cấp nước kết hợp sinh hoạt và chữa cháy; đường ống cấp nước có đường kính ống chính D63 – D200 dùng ống nhựa HDPE, đặt dưới vỉa hè và đường ống dịch vụ cấp đến từng lô đất; độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 110kV Song Khê – Nội Hoàng qua đường dây 22kV cải tạo chạy qua khu vực lập quy hoạch;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 07 trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 10.500kVA; di chuyển, hoàn trả 02 trạm biến áp hiện trạng;

- 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;

+ Lưới điện hạ thế: Gồm các tuyến cáp ngầm từ các lộ ra của trạm biến áp hạ thế 35(22)/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất;

+ Điện chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện.

*g) Thông tin liên lạc:*

- Điểm đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị dự kiến trên đường QL17;

- Mạng lưới thông tin: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bê kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, sau các dãy nhà ở liền kề; các đường cáp được luồn trong ống PVC-U/110 và PVC-U/61; sử dụng bể nắp gang và bể ganivo, mỗi bể ganivo cấp cho từ 1-2 nhà dân.

- Trạm BTS: Bố trí 02 trạm BTS tại khu vực đất công cộng của đô thị.

*h) 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 thành phố;

- Các khu nghĩa trang hiện có sẽ dùng chôn cất hung táng, chỉ chôn cất táng và hỏa táng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng sẽ dịch chuyển các mộ phần về các nghĩa trang tập trung đã xác định trong đồ án quy hoạch chung.

*i) 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.

*k) 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, đất hạ tầng giữa 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, bãi đỗ xe...; các công trình thương mại.

## **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 khu đô thị dịch vụ, thương mại tổng hợp tại xã Tân Mỹ, xã Song Khê thành phố Bắc Giang và xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang 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 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;
- 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**