

Số: 634 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 8 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 22,  
thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

### 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 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 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 đại bàn tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 277/BC-SXD ngày 28/8/2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn TMS tại Tờ trình số 180/TTr-TMS ngày 15/8/2019,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 22, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500) (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Trường Cao đẳng nghề Bắc Giang và dân cư phố Cốc, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp xã Hương Gián, huyện Yên Dũng;

- Phía Đông: Giáp dân cư thôn Thuyền, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Phía Tây: Giáp dân cư thôn Thuyền, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

b) Quy mô đồ án: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích khoảng 85,75ha; dân số dự kiến khoảng 9.500-12.000 người.

2. Tính chất: Là khu đô thị, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng các nhu cầu ở của nhân dân phía Đông thành phố Bắc Giang.

3. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện trạng, chỉnh trang	110,290	12.9
2	Đất ở mới	181,405	21.2
	<i>Biệt thự</i>	15,505	1.8
	<i>Nhà liền kề</i>	90,631	10.6
	<i>Đất ở liền kề kết hợp thương mại</i>	38,272	4.5
	<i>Đất hỗn hợp (TMDV, VP và ở, ...)</i>	36,997	4.3
3	Đất công cộng	125,424	14.6
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	5,764	0.7
	<i>Đất công cộng, thương mại dịch vụ</i>	17,663	2.1
	<i>Đất giáo dục</i>	97,042	11.3
	<i>Đất tôn giáo - tín ngưỡng</i>	4,955	0.6
4	Đất cây xanh - mặt nước	197,677	23.1
	<i>Mặt nước</i>	15,484	1.8
	<i>Công viên cây xanh</i>	182,193	21.2
5	Đất giao thông	215,549	25.1
	<i>Bãi đỗ xe</i>	7,333	0.9
	<i>Đường giao thông nội bộ</i>	208,216	24.3
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	27,190	3.2
	<b>Tổng</b>	<b>857,535</b>	<b>100.0</b>

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

- Trên cơ sở tuyến đường nối cầu Đồng Sơn và QL31 đã được đầu tư xây dựng, đồ án quy hoạch các tuyến đường trục chính phù hợp theo quy hoạch chung để kết nối với các khu chức năng đô thị;

- Quy hoạch trục cảnh quan dọc theo kênh nước hiện trạng, cải tạo lại kênh nước, nâng cấp chất lượng nước kết hợp với trồng cây xanh và nhà ở thương mại hai bên kênh, tạo cảnh quan điểm nhấn cho khu đô thị;

- Công trình nhà cao tầng có vị trí đẹp, nằm trên trục đường nối cầu Đồng Sơn với QL31 và trên tuyến đường trục chính theo hướng Bắc Nam, hệ thống cửa hàng, thương mại dịch vụ nằm ở khối đế, phục vụ khu đô thị, công trình hỗn hợp. Công trình công cộng, thương mại dịch vụ; trường học, đào tạo nghề nằm trên trục chính hướng Bắc Nam có vị trí trung tâm, tạo điểm nhấn và cảnh quan đô thị;

- Công trình nhà văn hóa, bãi đỗ xe bố trí xen kẽ trong khu đô thị, là điểm tập trung giao lưu, sinh hoạt nội bộ của dân cư đô thị;

- Khu biệt thự bố trí tập trung thành cụm ở phía Đông giáp cây xanh, mặt

nước cảnh quan, tạo môi trường ở yên tĩnh và đẳng cấp của dân cư sinh sống khu biệt thự;

- Khu nhà ở liền kề được bố trí thành từng cụm, tiếp giáp các trục đường chính kết hợp với kinh doanh thương mại.

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

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

- Đường liên khu vực: Mặt cắt (1-1) rộng 42m; trong đó: Lòng đường  $2 \times 10,5 = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa 3m, hè đường  $2 \times 9,0 = 18\text{m}$ .

- Đường chính khu vực:

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

+ Mặt cắt (3-3) rộng 24m, trong đó: Lòng đường 12m, hè đường  $2 \times 6 = 12\text{m}$ .

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt (4-4) rộng 21m, trong đó: Lòng đường 9m; hè đường  $2 \times 6 = 12\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 19m, trong đó: Lòng đường 9m, hè đường  $2 \times 5 = 10\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 18,5m, trong đó: Lòng đường 9m, hè đường  $5 + 4,5 = 9,5\text{m}$ .

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt (7-7) rộng 17,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m, hè đường  $2 \times 5 = 10\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 16,5m, trong đó: Lòng đường 7,5m, hè đường  $2 \times 4,5\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (9-9) rộng 14m, trong đó: Lòng đường 7,5m, hè đường  $4,5 + 2 = 6,5\text{m}$ .

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 +4,4m, cao nhất là +5,5m.

c) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt;

+ Hướng thoát nước chính: Tập trung thoát nước về phía kênh cảnh quan hoàn trả kênh tiêu Văn Sơn nằm giữa khu đô thị. Tại vị trí điểm đầu và điểm cuối của kênh Văn Sơn bố trí các đập tràn giữ nước cao trình khoảng +3,5m;

+ Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT có đường kính từ D600-D1500. Hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau khoảng 30m, độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu đô thị sử dụng cống tròn HDPE đường kính từ D300 đến D600, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chính D600 của khu vực, đầu nối hệ thống thoát nước

thải dọc tuyến đường nối cầu Đồng Sơn với QL31 theo quy hoạch chung, sau đó bơm chuyên bậc dẫn về trạm xử lý nước thải chung của thành phố công suất khoảng 10.000m<sup>3</sup>/ngđ.

d) Cấp nước: Dự kiến khu vực quy hoạch lấy nước từ Nhà máy nước Bắc Giang công suất 35.000m<sup>3</sup>/ngđ qua tuyến ống D315 chạy dọc đường nối cầu Đồng Sơn với QL31. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D110 - D160 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,5m đến 0,7m, đoạn qua đường được đặt trong ống thép bảo vệ.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Được lấy từ nguồn điện 110kV Đồi Cốc, các tuyến đường dây hiện trạng đi qua khu vực được dịch chuyển lên hè đường; Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 4.570kVA.

- 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, chiếu sáng: Lưới điện hạ áp 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.

f) Chất thải rắn (CTR):

+ Trong khu vực vườn hoa, công viên 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 Bắc Giang;

+ Điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực bãi đỗ xe.

g) 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.

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

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...

7. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 212/BC-SXD ngày 04/7/2019 của Sở Xây dựng và hồ sơ Đồ án quy hoạch đã được thẩm định.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Tập Đoàn TMS có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt 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 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; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu: VT. XD.Trung.

**Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐ, TH, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Lại Thanh Sơn