

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị tại xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng và xã Đồng Sơn,
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/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 650-TB/TU ngày 17/11/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 575/BC-SXD ngày 24/12/2021; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 252/TTr-UBND ngày 22/12/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng và xã Đồng Sơn, thành phố 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:* Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc tuyến Đường nối QL17 với ĐT293; thuộc địa phận xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng và xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

- *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp khu đất nông nghiệp xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

+ Phía Nam: Giáp khu đất nông nghiệp xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng;

+ Phía Đông: Giáp Quốc lộ 37 kéo dài;

+ Phía Tây: Giáp thôn Quyết Tiến và thôn Thành Công, xã Tiên Phong.

- *Quy mô đồ án:*

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 95,6 ha;

+ Quy mô dân số: khoảng 12.376 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

Là Khu đô thị mới và các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại I và tuân thủ theo đồ án hoạch chung, quy hoạch phân khu thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt:

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
I	Đất ở	-	244.683,0	25,6
1.1	Đất ở biệt thự	BT	12.091,2	1,3
1.2	Đất ở liền kề	LK	172.403,0	18,0
1.3	Đất Nhà cao tầng	CT	17.857,0	1,9
1.4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	42.331,8	4,4
II	Đất công cộng	-	103.617,9	10,8

2.1	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	TTTM	57.962,0	6,1
2.2	Đất công cộng nhóm ở	-	45.655,9	4,8
-	Đất công trình công cộng, quảng trường	CC	17.977,4	1,9
-	Đất trạm y tế	YT	1.756,0	0,2
-	Đất giáo dục	MG, TH, THCS	25.922,5	2,7
III	Đất thương mại dịch vụ	-	24.174,2	2,5
3.1	Đất khách sạn, văn phòng, căn hộ lưu chú	KS	19.008,4	2,0
3.2	Đất thương mại	TM	5.165,8	0,5
IV	Đất cây xanh mặt nước	-	120.628,3	12,6
4.1	Đất cây xanh	CX	53.009,7	5,5
4.2	Mặt nước	MN	67.618,6	7,1
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	37.567,5	3,9
VI	Đất công viên nghĩa trang	-	27.576,0	2,9
6.1	Đất nghĩa trang	NT	21.312,5	2,2
6.2	Đất cây xanh canh quan, cây xanh cách ly	CXCL	6.263,5	0,7
VII	Đất bãi đỗ xe	BĐX	23.793,1	2,5
VIII	Đất giao thông	-	374.022,1	39,1
Tổng		-	956.061,9	100,0

5. Các giải pháp tổ chức không gian và thiết kế đô thị

a. Giải pháp tổ chức không gian:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu.

- Tổng thể không gian kiến trúc khu vực lập quy hoạch bố cục theo dạng mảng và tuyến không gian thấp tầng, cao tầng, xen lẫn với hệ thống cây xanh, mặt nước cảnh quan, đón các hướng nhìn quan trọng từ phía trục chính.

- Cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan khu vực được tổ chức với ý tưởng phát triển đô thị sinh thái, hiện đại với hệ thống cây xanh mặt nước cảnh

quan với quy mô lớn kết hợp các dịch vụ tiện ích đô thị cao cấp công trình công cộng, khách sạn..., đồng thời phát triển gắn với khu dân cư hiện hữu.

- Tại các vị trí cửa ngõ và trung tâm khu vực nghiên cứu, bố trí các công trình dịch vụ tiện ích như trung tâm thương mại tại vị trí cửa ngõ phía Đông Bắc hay khu vực khách sạn nằm trên trục đường chính khu vực. Các công trình được thiết kế với khối tích lớn kết hợp hình thái kiến trúc độc đáo, ngoài việc đảm bảo đáp ứng nhu cầu khai thác và sử dụng còn nhằm tạo ra các điểm nhận biết, điểm nhấn của khu vực. Các khu nhà ở được bố trí dàn trải trên toàn bộ khu vực và bám sát các tuyến đường giao thông.

- Các công trình công cộng được bố trí với bán kính phù hợp, liên kết với các khu nhà ở qua các trục giao thông nội khu. Ưu tiên đặt cạnh không gian cây xanh để tạo nên một quần thể không gian công cộng sinh động.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường công cộng được kết nối tạo thành mạng lưới gắn kết chặt chẽ với nhau, thuận tiện cho người sử dụng. Các mảng cây xanh, mặt nước lớn có tác dụng điều hòa, tạo nên không khí trong lành đồng thời có tác dụng giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

b. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính; Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị được bố trí với khối tích lớn tạo thành điểm nhấn cho khu đô thị;

- Các công trình trường học, nhà văn hóa được xây dựng với 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 quảng trường, vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

- Khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

- Khu nhà ở chia lô và biệt thự được thiết kế với màu sắc trung tính, nhã nhặn, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường; Các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy định quản lý của đồ án.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

- Đường chính đô thị:

+ Mặt cắt A-A rộng 60m, trong đó lòng đường $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 6,0m; lòng đường gom $2 \times 7,5 = 15\text{m}$; hè đường $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; dải phân cách phụ $2 \times 1,5 = 3\text{m}$;

+ Mặt cắt B-B rộng 48m, trong đó lòng đường $2 \times 15,5 = 31,0\text{m}$; dải phân cách giữa rộng 3,0m; hè đường $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$;

- *Đường liên khu vực*: Mặt cắt 5-5 rộng 27m, trong đó lòng đường 15,0m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0$ m.

- *Đường chính khu vực*:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 38m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0$ m; dải phân cách giữa rộng 3,0m; hè đường $2 \times 10,0 = 20,0$ m;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 35m, trong đó lòng đường 15,0m; hè đường $2 \times 10,0 = 20,0$ m;

+ Mặt cắt 5-5 rộng 27m, trong đó lòng đường 15,0m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0$ m;

Đường khu vực: Mặt cắt 3-3 rộng 35m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0$ m; dải phân cách giữa rộng 8,0m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0$ m.

- *Đường phân khu vực, đường nội bộ*:

+ Mặt cắt 4-4 rộng 30m, trong đó lòng đường $2 \times 7,5 = 15,0$ m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0$ m; dải phân cách giữa rộng 3,0m;

+ Mặt cắt 7-7 rộng 20m, trong đó lòng đường 8,0m; hè đường $2 \times 6,0 = 12,0$ m;

+ Mặt cắt 9-9 (đường ngõ xóm hiện trạng), có bề rộng lòng đường là 3,5m và 8m.

- *Bãi đỗ xe*: Quy hoạch 10 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 23.793,1 m², được bố trí phù hợp gần với các khu vực công cộng, công viên, quảng trường,... với bán kính phục vụ từ 400m - 500m.

b. San nền: Thiết kế quy hoạch san nền được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường giao thông. Cao độ các ô đất san nền được vượt nối với cao độ xác định tại mép vỉa hè của các tuyến đường giao thông; Cao độ san nền thấp nhất là +4.00(m), cao độ san nền cao nhất là +5.20(m).

c. Thoát nước:

- *Hệ thống thoát nước mưa*:

+ Hướng thoát chính: Hướng thoát chính là từ Tây sang Đông, toàn bộ khu vực được chia ra làm 2 lưu vực thoát nước: Phía Nam và phía Bắc.

+ Nước mưa được thu gom qua các hố ga thu trên mặt đường sau đó tập trung chảy vào các tuyến cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D400 - D2000 rồi thoát ra các hồ điều hòa, nước từ hồ điều hòa sẽ thoát ra kênh tiêu T3 theo tuyến cống hộp bê tông cốt thép B2000 và có cửa phai điều tiết.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước thải sinh hoạt. Toàn bộ hệ thống thoát nước mưa được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, đường kính từ D400 - D2000, và cống hộp bê tông cốt thép B2000x2000; xây dựng 1 tuyến mương nắp đan B1500 hoàn trả hệ thống mương tưới thủy lợi nằm trên vỉa hè. Trên hệ thống

thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Ga thu nước mưa, ga thăm, 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 được quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D250 và D300. Cống thoát nước thải áp lực sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D160.

+ Quy hoạch 3 trạm bơm chuyển bậc nước thải tại các vị trí độ sâu chôn cống lớn ($H>3,5m$) để bơm chuyển bậc nước thải dẫn về trạm xử lý nước thải SH-04 theo điều chỉnh Quy hoạch chung đã được phê duyệt .

+ Toàn bộ nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải SH-4 cách khu vực nghiên cứu 1,5km về phía Đông theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

d. Cấp nước:

- Nguồn nước: Khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước DNP - Bắc Giang bởi tuyến ống D315 hiện trạng nằm ở xã Đồng Sơn cách khu vực lập quy hoạch khoảng 500m.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

+ Từ đường ống phân phối HDPE D200 và HDPE D160 dẫn nước từ nhà máy nước DNP cấp đến khu vực quy hoạch, thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính HDPE D110mm - D200mm nối với nhau thành mạng vòng đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước;

+ Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m.

e. Cấp điện:

- Nguồn cấp: Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 35kv hiện trạng có nguồn từ trạm biến áp 110kv Song Khê - Nội Hoàng công suất hiện trạng 2x63Mva nằm ở phía Tây Nam của khu vực lập quy hoạch và đường dây trung thế 35kv từ trạm biến áp Nam thành phố công suất 1x40Mva nằm ở phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch.

- Dự kiến xây dựng 14 trạm biến áp mới có tổng công suất khoảng 33.332,53 kva, các trạm biến áp có công suất (từ trạm công suất 400 kva, đến Trạm công suất 630 kva) cung cấp điện cho cả khu vực. Vị trí các trạm biến áp đặt tại các khu cây xanh, gần các đường giao thông, đảm bảo khoảng cách ly an toàn.

- Lưới điện trung thế: Vị trí đầu nối với nguồn điện 35kv cho đồ án: đầu nối với đường dây trung thế 35kv hiện trạng tiếp giáp ở phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch có nguồn từ trạm biến áp 110kv Song Khê - Nội Hoàng và điểm đầu nối với đường dây 35kv hiện trạng phía Đông Bắc của dự án có nguồn từ trạm biến áp 110kv Nam Thành Phố; tuyến cáp điện đi ngầm sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-3x120 mm².

- Lưới điện hạ thế, chiếu sáng: Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ phù hợp với phụ tải theo tính toán.

- Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế đi trong đất. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên đối diện, hoặc bố trí một bên. Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED công suất là 100W và 150W tương ứng lắp trên loại cột đèn cao 8m và 11m.

Tổng nhu cầu cấp điện trong khu vực khoảng 33.332,53KVA.

g. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Đường cáp phân phối: Sử dụng cáp quang đi ngầm, đầu nối từ mạng thông tin trong khu vực kéo vào các tủ cáp tổng MDF bố trí trên hè.

- Đường cáp dịch vụ: Bố trí cáp quang đi ngầm, đầu nối từ tủ MDF ra các tủ cáp phân phối IDF, đường cáp quang dịch vụ từ cáp IDF theo hào đi chung tại phần đất hạ tầng sau nhà, dẫn ra các ga-ni-vo đầu vào các hộ sử dụng.

h. Chất thải rắn và nghĩa trang:

- *Chất thải rắn:*

+ Đối với khu vực công trình công cộng: xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên. Đối với khu vực nhà thấp tầng: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch.

+ 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 tại phường Đa Mai;

- *Nghĩa trang:* Quy hoạch 1 khu công viên nghĩa trang tập trung phía Đông Nam, nhằm đảm bảo các vấn đề về vệ sinh môi trường và không gian kiến trúc cảnh quan, các phần mộ rải rác sẽ được di dời vào khu công viên nghĩa trang này với hình thức cát táng.

i. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đồ 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.

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

- Công trình công cộng: Trường học, quảng trường, công viên cây xanh, thể dục - thể thao, nhà văn hoá,...

- Nhà ở: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở cao tầng;

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy định Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng và xã Đồng Sơn, 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 huyện Yên Dũng 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 Yên Dũng 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