

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 8 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN 01:2019/BXD); số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 của UBND tỉnh: số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định sửa đổi, bổ sung số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh: số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050; số 228/QĐ-UBND ngày 26/03/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000; số 1106/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 8 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 3477/UBND-XD ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh về việc tài trợ kinh phí để khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu đô thị, khu dân cư;

Căn cứ Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh về

việc thực hiện Quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 2723/SXD-QHKT ngày 30/9/2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 8 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 99-TB/VPTU ngày 30/9/2021 về Kết luận của Thường trực Thành ủy tại Hội nghị giao ban ngày 27/9/2021;

Căn cứ Căn cứ Thông báo số 189/TB-UBND ngày 27/9/2021 về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại Hội nghị giao ban ngày 24/9/2020;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo thẩm định số 115/BC-QLĐT ngày 30/9/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 8 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) *Vị trí khu đất:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Dĩnh Kế, xã Dĩnh Trì và xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang; nằm trong Khu số 8 thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang.

b) *Ranh giới quy hoạch:*

- Phía Tây Bắc: giáp đường Lê Duẩn đã xây dựng và Khu dân cư hiện trạng thôn An Phong, xã Tân Tiến.

- Phía Đông Bắc: giáp khu vực quy hoạch dải cây xanh - mặt nước đô thị phía Nam;

- Phía Đông Nam: Giáp đường Trường Chinh và trường Chính trị Tỉnh đã xây dựng.

- Phía Tây Nam: giáp đường Nguyễn Văn Linh (đã thi công xây dựng) và Khu đô thị số 5, 9 khu đô thị phía Nam (đang thi công xây dựng).

c) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 12,8 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 2.132 người.

2. Tính chất, mục tiêu: Là nhóm ở mới được xây dựng đồng bộ về công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, trường học, khuôn viên cây xanh và bãi đỗ xe.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ số kỹ thuật:

ST T	Chức năng SDD	Ký hiệu	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Chiều cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Số lô /căn
1	Đất công cộng và dịch vụ thương mại		50.680	39.6	44.9	≤25	6.0	
1.1	Đất công trình hỗn hợp TMDV	HH	20.042	15.7	40-50	≤25	10.3	
1.2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2.352	1.8	60.0	≤15	9.0	
1.3	Đất trường liên cấp	TH	26.689	20.8	40.0	≤7	2.8	
1.4	Đất nhà văn hóa	NVH	1.591	1.2	40.0	≤5	2.0	
2	Đất ở		16.943	13.2	85.5	4,0-20	5.5	533
2.1	Đất nhà liền kề	LK	12.700	9.9	96.7	4.0	3.9	128
2.2	Đất nhà ở xã hội	OXH	3.670	2.9	60.0	20	12.0	401
2.3	Đất ở hiện trạng	OHT	572	0.4				4
3	Đất cây xanh	CX	9.286	7.3	5.0	1.0	0.05	
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		51.128	39.9	1.1	0-1	0.01	
4.1	Đất giao thông	GT	46.205	36.1				
4.2	Đất bãi đỗ xe	BDX	2.006	1.6	20.0	1.0	0.2	
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.921	2.3	40.0	1.0	0.1	
Tổng			128.039	100				533

4. Giải pháp tổ chức không gian, thiết kế đô thị:

4.1. Giải pháp tổ chức không gian:

Không gian tổng thể của khu dân cư được hình thành dựa trên định hướng phát triển không gian theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang kết hợp với địa hình và cơ sở hạ tầng hiện trạng.

Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu đô thị được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm các khu nhà ở chia lô bố trí kết hợp với khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

- Khu nhà ở liền kề và nhà ở xã hội nằm ở các trục đường chính để dân cư tiếp cận dễ dàng, thuận tiện; tăng hiệu quả đầu tư;

- Khu vực khuôn viên cây xanh tạo không gian đệm, ngăn cách giữa khu vực dân cư hiện trạng và khu dân cư mới. Các khu vực Hạ tầng kỹ thuật nằm kết hợp với khuôn viên cây xanh để tạo thẩm mỹ và không cản trở sinh hoạt của người dân.

4.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan bám theo các trục đường chính như đường Nguyễn Văn Linh.

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy chế quản lý không gian kiến trúc của thành phố và khu vực xung quanh.

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

5.1. Giao thông:

Mạng lưới giao thông của khu dân cư được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu đô thị.

* Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến đường chính như sau:

Bảng thống kê khối lượng giao thông

TT	Hạng mục	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
			Lòng đường	Via hè	Phân cách		
I	Giao thông đối ngoại	947,0					7.093,5
1	Trục chính đô thị (Mặt cắt 1-1)	347,0	2x10,5m	2x9m	3m	42	3.123,0
2	Đường liên khu vực (Mặt cắt 2-2)	353,0	2x10,5m	2x6m	2m	35	2.118,0
3	Đường khu vực (Mặt cắt 3-3)	247,0	2x7,5m	2x7,5m	3m	33	1.852,5
II	Giao thông đối nội	2.633,0					39.107,9
1	Mặt cắt 4-4	335,0	10,5m	2x5m		20,5	6.867,5
2	Mặt cắt 5-5	1.503,7	9,0m	2x6m		21,0	20.126,7
3	Mặt cắt 6-6	346,3	9,0m	6m+14,5m		29,5	9.873,7
4	Mặt cắt 7-7	448,0	3,0m - 5,0m			3,0m - 5,0m	2.240,0
III	Bãi đỗ xe						2.006,0
	Tổng	3.580,0					48.207,4

5.2. San nền:

- Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang và cao độ đường hiện hữu phía Bắc (4.0 - 4.30) và cao độ đường hiện hữu phía Nam (cao độ từ 4.0 – 4.10).

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ tìm đường khu quy hoạch $H_{min} = 4,00m$; $H_{max} = 4,10m$

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

5.3.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: theo hướng từ Tây Nam – Đông Bắc, thu gom nước mưa thoát ra kênh tại dải cây xanh – mặt nước bằng tuyến cống D1000 rồi thoát vào hệ thống thoát chung thành phố.

- Hệ thống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, sử dụng cống tròn D600:-D800, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$. Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30m.

5.3.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước thải B300 chạy sau các dãy nhà để thu gom nước thải từng công trình. Nước thải sau đó được dẫn về các tuyến cống thoát nước thải kích thước D300mm dọc theo vỉa hè các tuyến đường quy hoạch để dẫn về trạm xử lý nước thải chung của thành phố Bắc Giang.

- Độ dốc tối thiểu $i = 1/D$, hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau khoảng 30m.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước thành phố hiện có chạy dọc theo đường trục chính phía Đông Nam và đường khu vực phía Tây Bắc.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D 160, D110 được lắp đặt phía trước nhà trên vỉa hè. Hệ thống ống cấp nước dịch vụ HDPE-D63 được lắp đặt đi phía sau nhà và có đồng hồ van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Mạng lưới cấp nước cho hệ thống phòng cháy chữa cháy của khu dự án được tổ chức theo mạng lưới vòng, chung với hệ thống cấp nước, đảm bảo cấp nước cho phòng cháy chữa cháy được tốt nhất. Đường kính ống cấp nước PCCC là ống HDPE-D160, D110. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷150m/hạng.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn cấp điện:

- Nguồn cấp điện khu quy hoạch dẫn điện từ TBA 110KV Đồi Cốc theo đường dây 35KV Lộ 371^{E7.1} dẫn về , hướng đầu nối cấp điện từ tuyến điện trung thế thuộc khu đô thị 6,7 phía Bắc khu quy hoạch.

b) Lưới điện trung thế và hạ thế:

- Lưới trung thế: Lưới điện trung thế sử dụng loại cáp ngầm 35kV cách điện Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC, luồn trong ống nhựa cứng HDPE, chạy dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp. Tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu nhà thấp tầng, quy mô từ 4-8 hộ /1 tủ phân phối).

- Tủ công tơ sử dụng tủ Composite; Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 – 1kV chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường.

- Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

c) Trạm biến áp xây mới:

- Thiết kế mới 5 trạm biến áp cấp điện cho toàn bộ dự án với tổng công suất 8.050KVA, đảm bảo cấp điện cho tổng nhu cầu dự án là 7.705KVA. Trạm biến áp sử dụng 2 cấp điện áp 35KV và 22KV để phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của điện lực. Cụ thể:

- Sử dụng trạm biến áp có gam máy nhỏ hơn 630KVA cấp điện cho khu ở, khu nhà văn hóa, cấp điện chiếu sáng.

- Đối với khu vực hỗn hợp cao tầng có công suất phụ tải lớn sử dụng máy biến áp gam máy biến áp lớn để phù hợp với nhu cầu cấp điện, hạn chế chiếm dụng đất xây dựng trạm, đảm bảo cung cấp điện cho công trình.

- Các trạm biến áp trong khu được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh, bãi đỗ xe, tầng hầm công trình... Hình thức xây dựng trạm biến áp sẽ được cụ thể ở giai đoạn sau.

d) Hệ thống điện chiếu sáng:

- Xây dựng mới hệ thống đèn chiếu sáng trên hè đường.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

5.7. Quy hoạch chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

5.8. Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp bảo vệ môi trường, để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực quy hoạch và môi trường chung của thành phố.

5.9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với nội dung của đồ án và các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

6. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tiên xây dựng:

Xây dựng san nền, hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện;

7. Các nội dung khác có liên quan:

Theo Báo cáo thẩm định số 115/BC-QLĐT ngày 30/9/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố và Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 8 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã thẩm định.

(Có Hồ sơ chi tiết kèm theo)

Điều 2. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố và Chủ tịch UBND phường Mỹ Độ và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để Th/h);
- Các Sở: XD, TN&MT (để B/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

TM ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thạo