

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam
xã Song Mai, 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 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 915-TB/TU ngày 03/3/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 171/BC-SXD ngày 24/3/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 14/3/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Song Mai, 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 bàn phường Đa Mai và xã Song Mai, thành phố Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Đa Mai - Song Mai 2;

- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp đường QL17 (đường Hoàng Hoa Thám).

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 20,39ha;

- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 2.844 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới gắn với hệ thống cây xanh mặt nước cấp đô thị và các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ngoài đơn vị ở	46.353	22,74
1	Cây xanh đô thị	11.801	5,79
2	Giao thông ngoài đơn vị ở	34.552	16,95
II	Đất đơn vị ở	157.508	77,26
1	Đất công cộng	42.233	20,72
1.1	Đất thương mại dịch vụ	5.232	2,57
1.2	Đất trường học	4.755	2,33
1.3	Đất văn hoá	1.694	0,83
1.4	Đất cây xanh, mặt nước	30.552	14,99
2	Đất ở	67.443	33,08
2.1	Đất ở mới	45.590	22,36
	- Đất ở liên kế	24.475	12,01
	- Đất ở biệt thự	11.993	5,88
	- Đất nhà ở xã hội	9.121	4,47
2.2	Đất ở hiện trạng	21.853	10,72
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	47.832	23,46
3.1	Đất bãi đỗ xe	9.822	4,82

3.2	Đất giao thông nội bộ	32.795	16,09
3.3	Hạ tầng kỹ thuật khác	5.215	2,56
	<i>Rãnh kỹ thuật sau nhà</i>	3.857	1,89
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật (tập kết rác thải)</i>	390	0,19
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	969	0,48
	Tổng cộng	203.861	100,00

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:

Quy hoạch trục giao thông chính của đô thị theo hướng Đông Bắc– Tây Nam, Tây Bắc – Đông Nam kết nối với QL17 và khu đô thị phía Bắc; quy hoạch các trục đường kết nối với trục chính, phát triển không gian thành từng nhóm nhà ở, hệ thống công viên cây xanh, mặt nước, cây xanh thể dục thể thao, công trình công cộng;

Công viên cây xanh, trường học, nhà văn hóa, công trình nhà ở cao tầng được quy hoạch tập trung tạo điểm nhấn cho đô thị; quy hoạch cây xanh kết hợp hồ điều hoà, kênh tiêu nước chung của khu vực, tạo không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

Khu thương mại dịch vụ được bố trí trên tuyến đường chính khu vực có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho đô thị, phục vụ dân cư mới trong khu vực lập quy hoạch và các vùng lân cận;

Bãi đỗ xe được bố trí phân tán đều trong khu vực, kết hợp với các khuôn viên cây xanh, khu thương mại và khu tập trung dân cư.

- Thiết kế đô thị:

Trục cảnh quan trung tâm theo hướng Tây Bắc – Đông Nam của dự án là dải cây xanh đô thị dọc ngòi Cống Sông nối liền với trục cảnh quan của khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2; 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:

Mặt cắt (1-1) rộng 24m; trong đó: Lòng đường 12,0m; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

- Đường khu vực, nhóm nhà ở:

Mặt cắt (2-2) rộng 21,0m; trong đó: Lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

Mặt cắt (3-3) rộng 18,0m; trong đó: Lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên $3\text{m} + 6,0\text{m} = 9,0\text{m}$;

Mặt cắt (4-4) rộng 15,5m; trong đó: Lòng đường 7,5m; hè đường 2 bên $5\text{m} + 3\text{m} = 8,0\text{m}$;

Mặt cắt (5-5) rộng 13,0m; trong đó: Lòng đường 6,0m; hè đường 2 bên $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{m}$;

Mặt cắt (6-6) rộng 15,0m; trong đó: Lòng đường 7,0m; hè đường 2 bên $2 \times 4,0\text{m} = 6,0\text{m}$;

Mặt cắt (7-7) rộng 18,0m; trong đó: Lòng đường 9,0m; hè đường 2 bên $6\text{m} + 3,0\text{m} = 9,0\text{m}$;

Mặt cắt (8-8) lòng đường rộng 7m-8,0m;

Mặt cắt (10-10) rộng 11,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m; hè đường 1 bên 3,0m.

b) *San nền*: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch phân khu được duyệt, cao độ san nền thấp nhất là +4,8m, cao độ cao nhất là +5,8m.

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:

Hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây vào kênh tiêu chung của khu vực về trạm bơm Cống Sông.

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT đường kính D600÷D1200, công hộp từ B1000 - B2000; hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau không quá 30m/hố; độ sâu chôn công $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với công trên vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu $i = 1/D$, công hộp $i \geq 0,2\%$; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa $\leq 30\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống cống thoát nước thải chung về trạm xử lý đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Cống thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè, sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cống vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ 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: Dự kiến được lấy từ Nhà máy Bắc Giang có công suất khoảng $35.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ qua tuyến ống D160 dọc đường QL17 và đường khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng $1.050\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 – 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: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Song Khê – Nội Hoàng thông qua lộ 471E7.12;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng các trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 5.550kVA.

- 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.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc:

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

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, sau các dãy nhà ở liền kề; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 01 tại khu vực đất công cộng của đô thị.

g) 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;

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, 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 hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Song Mai, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

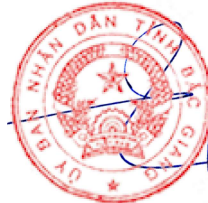
Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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