

Số: 419 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 03 tháng 05 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và các công trình công cộng cạnh thành Xương Giang, phường Xương Giang, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*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 ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 65/TTr-SXD ngày 24/04/2024 kèm theo Báo cáo số 154/BC-SXD ngày 17/04/2024; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 134/TTr-UBND ngày 11/4/2024.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và các công trình công cộng cạnh thành Xương Giang, phường Xương Giang, 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 đất quy hoạch thuộc địa giới phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Xương Giang;
- Phía Nam: Giáp đường Hoàng Văn Thụ kéo dài.
- Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Chí Thanh;
- Phía Tây: Giáp đường Lý Tử Tấn, đường Giáp Hải.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 27,6ha;
- Quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.100 người.

### 2. Tính chất

Là khu dân cư kết hợp các công trình dịch vụ - công cộng được cải tạo, chỉnh trang được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>		<b>69.431</b>	<b>25,16</b>
<b>II</b>	<b>Đất di tích, tín ngưỡng</b>	<b>TN</b>	<b>1.213</b>	<b>0,44</b>
<b>III</b>	<b>Đất cơ quan</b>		<b>4.437</b>	<b>1,61</b>
1	Đất trụ sở công an phường	CC-CA	932	0,34
2	Đất nhà hội trường đa năng	NHT	3.505	1,27
<b>IV</b>	<b>Đất công cộng - Dịch vụ</b>		<b>58.417</b>	<b>21,17</b>
1	Công ty Quản lý đường bộ	QLDB	2.338	0,85
2	Trung tâm khí tượng thủy văn	DBKT	6.128	2,22
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDVHT	5.018	1,82
4	Đất nhà văn hóa tổ dân phố	NVH	1.268	0,46
5	Đất Trường trung cấp VH-TT&DL Bắc Giang	TVH	14.380	5,21
6	Đất Nhà hát chèo	NHC	5.828	2,11
7	Trung tâm điều dưỡng người có công	NCC	23.457	8,50

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
V	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>36.748</b>	<b>13,31</b>
VI	<b>Đất giao thông, HTKT</b>		<b>105.758</b>	<b>38,32</b>
1	Đất đỗ xe tĩnh	P	1.889	0,68
2	Đất giao thông nội bộ		100.470	36,40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.399	1,23
	<b>Tổng</b>		<b>276.004</b>	<b>100,0</b>

b) Bảng chỉ tiêu cho từng lô đất (*Biểu tổng hợp phụ lục kèm theo*)

#### 4. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu khu số 1 của thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt, quy hoạch tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan các khu chức năng hài hoà, 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 kiến trúc:*

Khu vực lập quy hoạch nằm trong quần thể di tích thành Xương Giang, với định hướng khu hỗ trợ cho cảnh quan kiến trúc các công trình công cộng, tín ngưỡng, các phân đất xen kẽ còn lại đều bố trí cây xanh cảnh quan và cải tạo cảnh quan cho mục đích chung của khu vực.

Các khu vực cửa ngõ kết nối trọng điểm với các tuyến đường chính như đường Xương Giang, đường Nguyễn Chí Thanh, đường Giáp Hải và đường Hoàng Văn Thụ kéo dài.

Khu vực xây dựng mới bao gồm: Các khu nhà ở chia lô thuộc dự án khu dân cư cạnh thành Xương Giang đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà văn hóa, nhà hội trường đa năng và hệ thống mương nước, cây xanh cảnh quan...

- *Thiết kế đô thị:*

Trục không gian kiến trúc chủ đạo là trục dọc theo tuyến đường Lý Tử Tấn và hệ thống mương hở kết hợp cây xanh kết nối mương nước cổ với hồ điều hoà.

Với định hướng quy hoạch Phân khu khu số 1, các tuyến đường giao thông kết nối đều thuận tiện kết nối từ các tuyến đường chính vào trục cảnh quan trung tâm hài hoà và là điểm nhấn chủ đạo cho toàn bộ khu vực.

Khu nhà ở chia lô liền kề thuộc dự án Khu dân cư cạnh thành Xương Giang được bố trí phía Đông tiếp giáp tuyến đường Nguyễn Chí Thanh và đường Hoàng Văn Thụ kéo dài tạo không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư hiện trạng và khu dân cư mới hiện đại, lấy lợi thế dọc các tuyến đường chính đô thị Bắc Giang tạo thế mạnh và giá trị cao cho khu đất ở chia lô.

Công trình công cộng Trường trung cấp VH-TT&DL Bắc Giang, Nhà hát chèo được quy hoạch cải tạo, mở rộng; một số cơ quan, doanh nghiệp được chỉnh trang. Nhà văn hoá tổ dân phố Đông Giang được quy hoạch xây dựng

sang vị trí mới, gắn với khu cây xanh thể dục thể thao tạo sự kết nối giữa khu dân cư mới và khu dân cư hiện trạng.

Các vườn hoa cảnh quan, sân chơi, tiểu cảnh, bãi đỗ xe được bố trí xen lẫn trong khu dân cư, các công trình công cộng và khu di tích là khu vực chuyển tiếp cũng như điều hoà vi khí hậu cho toàn bộ khu vực.

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

### *5.1. Giao thông:*

- Đường giao thông:

+ Đường Lý Tử Tấn: Lộ giới 19,5m (trong đó: lòng đường rộng 10,5m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 4,5m = 9m$ ).

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 16,50m (trong đó: lòng đường rộng 7,50m; hè đường 2 bên rộng  $2 \times 4,5m = 9m$ ).

+ Mặt cắt 1A-1A: Lộ giới 16,0m (trong đó: lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên  $4,0m + 4,5m = 8,5m$ ).

+ Mặt cắt 1B-1B: Lộ giới 15,5m (trong đó: lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên  $2 \times 4,0m = 8,0m$ ).

+ Mặt cắt 1C-1C: Lộ giới 14,5m (trong đó: lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên  $3,0m + 4,0m = 7,0m$ ).

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 15,5m (trong đó: lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên  $4,0m + 4,5m = 8,5m$ ).

+ Mặt cắt 2A-2A: Lộ giới 15,0m (trong đó: lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 4,0m = 8,0m$ ).

+ Mặt cắt 2B-2B: Lộ giới 14,5m (trong đó: lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên  $3,0m + 4,5m = 7,5m$ ).

+ Mặt cắt 2C-2C: Lộ giới 13,0m (trong đó: lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 3,0m = 6,0m$ ).

+ Mặt cắt 2D-2D: Lộ giới 11,0m (trong đó: lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 2,0m = 4,0m$ ).

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 11,0m (trong đó: lòng đường rộng 5,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 3,0m = 6,0m$ ).

+ Mặt cắt 3A-3A: Lộ giới 9,0m (trong đó: lòng đường rộng 5,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 2,0m = 4,0m$ ).

+ Mặt cắt 3B-3B: Lộ giới 6,0m (trong đó: lòng đường rộng 5,0m; hè đường 2 bên  $2 \times 0,5m = 1,0m$ ).

- Bãi đỗ xe: Bố trí 03 bãi đỗ xe có tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 1.889m<sup>2</sup> chủ yếu phục vụ nhu cầu của nhân dân trong khu vực. Tại các công trình công cộng đều bố trí bãi đỗ xe riêng bên trong ranh giới ô đất của mỗi công trình để đáp ứng nhu cầu bản thân.

5.2. *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 là +5,60m, cao độ cao nhất là +7,70m.

### 5.3 *Thoát nước*:

#### a) Hệ thống thoát nước mưa:

- 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, hướng thoát nước chính của đô án chủ yếu theo hướng Bắc xuống Nam và Tây sang Đông thoát về mương hở có khẩu độ B=5,0-9,0m. Cuối tuyến mương hở này sẽ đổ vào hồ điều hoà phía Nam của khu vực, thoát ra công trục chính dọc đường Hoàng Văn Thụ, qua KDC số 2 về kênh tiêu Văn Sơn.

- Các đường quy hoạch mới sẽ thiết kế các tuyến cống D400-D1500 thu gom nước mưa của khu vực và đổ về mương hở trong dự án. Khu dân cư hiện trạng thiết kế mương đập nắp đan B400 thu hỗn hợp nước mưa và nước thải.

- Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố.

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$  (1/B).

#### b) Hệ thống thoát nước thải và VSMT:

- Hướng tuyến đầu nối toàn bộ nước thải sẽ đầu nối về tuyến cống D300, D400 thuộc dự án HTKT Khu dân cư thành Xương Giang đã xây dựng, để dẫn về mạng lưới thoát nước thải riêng của thành phố, đưa về Trạm Xử lý nước thải Tân Tiên.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được phân loại từ nguồn, được gom lại bằng các thùng rác đặt trên hè đường. Chất thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định thu gom hàng ngày để đưa về Bãi xử lý rác Đa Mai.

5.4. *Cấp nước*: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước D200 nằm trên trục đường Xương Giang. Tổng nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất 490 m<sup>3</sup>/ngày. (bao gồm cả cấp nước chữa cháy).

### 5.5. *Cấp điện*:

- Phương án cấp điện: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ cột 16/E71-471 và cột 21/E71-485+487. Trong đó: Trạm biến áp 1, 2 được đầu nối từ lộ 471-E71 sau dịch chuyển và hạ ngầm hoàn trả. Trạm biến áp 3, 4, 5, 6 và 10 sẽ được đầu nối từ lộ 485-E71 sau dịch chuyển và hạ ngầm hoàn trả. Trạm biến áp 7, 8 và 9 sẽ được đầu nối từ lộ 487-E71 thuộc sau dịch chuyển và hạ ngầm hoàn trả.

- Lưới điện trung thế 22kV: Hạ ngầm trong phần đất vỉa hè của đường giao thông trong dự án và đầu trả hướng tuyến đường dây 22 kV.

- Lưới điện hạ thế: Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm.

- Chiếu sáng: xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan toàn khu, sử dụng đèn chiếu sáng LED tiết kiệm điện.

- Trạm biến áp: Xây dựng 10 trạm biến áp có tổng công suất 9.870 kVA; các trạm được bố trí tại khu vực công viên cây xanh hoặc tại khu công cộng và tại vị trí đảm bảo bán kính phục vụ  $\leq 300m \div 350m$ .

5.6. *Thông tin liên lạc*: Quy hoạch các vị trí đặt trạm BTS đa năng thân thiện môi trường đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng của đồ án. Xây dựng hệ thống cống, bể cáp ngầm phục vụ các doanh nghiệp viễn thông, internet kéo cáp đến các hộ dân được dễ dàng, thuận lợi.

5.7. *Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường*: 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.

5.8. *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 và hành lang hạ tầng kỹ thuật phía sau 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...

- Công trình công cộng: Nhà văn hoá, sân thể thao, khuôn viên cây xanh mặt nước, bãi đỗ xe...

## 7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Có quy định quản lý quy hoạch kèm theo hồ sơ quy hoạch.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang tỉnh 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: LD, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích

<b>PHỤ LỤC</b>						
<b>BIỂU CHI TIẾT CHỈ TIÊU ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT</b>						
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của UBND tỉnh)						
<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (M2)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>Mật độ XD (%)</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>	<b>HT</b>	<b>69,431</b>	<b>25.16</b>	<b>1-5</b>	<b>90-100</b>
-	Đất ở hiện trạng 01	HT 01	1,128	0.41	1-5	90-100
-	Đất ở hiện trạng 02	HT 02	15,489	5.61	1-5	90-100
-	Đất ở hiện trạng 03	HT 03	20,903	7.57	1-5	90-100
	Đất ở hiện trạng 04	HT 04	3,056	1.11	1-5	90-100
	Đất ở hiện trạng 05	HT 05	2,136	0.77	1-5	90-100
	Đất ở hiện trạng 06	HT 06	2,392	0.87	1-5	90-100
	Đất ở hiện trạng 07	HT 07	19,007	6.89	1-5	90-100
	Đất ở hiện trạng 08	HT 08	5,320	1.93	1-5	90-100
<b>II</b>	<b>Đất di tích, tín ngưỡng</b>	<b>TN</b>	<b>1,213</b>	<b>0.44</b>	<b>1</b>	
	Đất di tích	TN.01	96	0.03	1	
	Đất di tích	TN.02	1,117	0.40	1	
<b>III</b>	<b>Đất cơ quan</b>		<b>4,437</b>	<b>1.61</b>	<b>1-3</b>	<b>40</b>
1	Đất trụ sở công an phường	CC-CA	932	0.34	1-3	40
2	Đất nhà hội trường đa năng	NHT	3,505	1.27	1-2	40
<b>IV</b>	<b>Đất công cộng - Dịch vụ</b>		<b>58,417</b>	<b>21.17</b>		<b>40</b>
1	Công ty Quản lý đường bộ	QLDB	2,338	0.85	1-3	40
2	Trung tâm khí tượng thủy văn	DBKT	6,128	2.22	1-3	40
3	Đất thương mại dịch vụ hiện trạng	TMDVHT	5,018	1.82	1-7	40
4	Đất nhà văn hóa TDP Đông Giang	NVH	1,268	0.46	1-2	40
5	Đất Trường trung cấp VH-TT&DL Bắc Giang	TVH	14,380	5.21	1-4	40
6	Đất nhà hát chèo	NHC	5,828	2.11	1-4	40
7	Trung tâm điều dưỡng người có công	NCC	23,457	8.50	1-4	40
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>36,748</b>	<b>13.31</b>		<b>5</b>
2	Đất cây xanh 02	CX 02	2,072	0.75		
3	Đất cây xanh 03	CX 03	3,217	1.17		
4	Đất cây xanh 04	CX 04	2,312	0.84		
5	Đất cây xanh 05	CX 05	766	0.28		
6	Đất cây xanh 06	CX 06	857	0.31		
7	Đất cây xanh 07	CX 07	4,108	1.49		5
8	Đất cây xanh 08	CX 08	2,915	1.06		

9	Đất cây xanh 09	CX 09	971	0.35		
10	Đất cây xanh 10	CX 10	7,441	2.70		
11	Đất cây xanh 11	CX 11	1,723	0.62		
12	Đất mặt nước 01	MN 01	664	0.24		
13	Đất mặt nước 02	MN 02	1,192	0.43		
14	Đất mặt nước 03	MN 03	853	0.31		
15	Đất mặt nước 04	MN 04	956	0.35		
16	Đất mặt nước 05	MN 05	6,701	2.43		5
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông, HTKT</b>		<b>105,758</b>	<b>38.32</b>		
1	Đất đỗ xe tĩnh	P	1,889	0.68		5
	<i>Bãi đỗ xe tĩnh</i>	<i>P1</i>	<i>428</i>	<i>0.16</i>		<i>5</i>
	<i>Bãi đỗ xe tĩnh</i>	<i>P2</i>	<i>532</i>	<i>0.19</i>		<i>5</i>
	<i>Bãi đỗ xe tĩnh</i>	<i>P3</i>	<i>929</i>	<i>0.34</i>		<i>5</i>
2	Đất giao thông nội bộ		100,470	36.40		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		3,399	1.23		
	<b>Tổng</b>		<b>276,004</b>	<b>100.0</b>		