

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới  
Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (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;*

*Căn cứ Thông báo số 260-TB/TU ngày 28/4/2021 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 163/BC-SXD ngày 07/5/2021; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 38/TTr-UBND ngày 30/3/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

**1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.**

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Yên

Dùng phê duyệt tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 04/5/2019 và được UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 với mục tiêu đầu tư xây dựng theo hướng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Tuy nhiên, theo phương án quy hoạch đã được phê duyệt, quỹ đất xây dựng nhà cao tầng chiếm khoảng 20% quỹ đất ở chưa phù hợp thực tế, chưa đáp ứng nhu cầu ở của người lao động trên địa bàn huyện và khu vực lân cận, đặc biệt là nhu cầu ở công nhân các khu, cụm công nghiệp như: Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng, Khu công nghiệp Vân Trung, Cụm công nghiệp Nội Hoàng. Vì vậy, để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho nhiều đối tượng, đặc biệt là đối tượng có thu nhập thấp và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng nên việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

## 2. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh quy hoạch.

a) Vị trí: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch nằm ở phía Bắc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường gom cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư xã Nội Hoàng;
- Phía Đông: Giáp Cụm công nghiệp Nội Hoàng;
- Phía Tây: Giáp kênh tiêu thoát nước.

b) Quy mô đồ án: Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 22ha, dân số dự kiến khoảng 11.800 người.

**3. Tính chất:** Là Khu đô thị mới chủ yếu xây dựng nhà ở cao tầng và công trình công cộng cấp khu ở được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh.

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	19.191	8,66	19.227	8,74
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>2.511</i>	<i>1,13</i>	<i>570</i>	<i>0,26</i>
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>11.269</i>	<i>5,09</i>	<i>16.017</i>	<i>7,28</i>
	<i>Đất y tế</i>	<i>1.248</i>	<i>0,56</i>	<i>2.640</i>	<i>1,2</i>
	<i>Đất thương mại - dịch vụ</i>	<i>4.163</i>	<i>1,88</i>		
2	Đất ở	62.818	28,35	72.970	33,15
	<i>Đất ở liền kề</i>	<i>48.117</i>	<i>21,71</i>	<i>21.134</i>	<i>9,6</i>
	<i>Đất nhà ở cao tầng</i>	<i>14.701</i>	<i>6,64</i>	<i>51.836</i>	<i>23,55</i>
3	Đất hỗn hợp	2.414	1,09		
4	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT	39.283	17,73	42.803	19,45
5	Đất bãi đỗ xe tĩnh	5.454	2,46	6.128	2,78

6	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.345	1,96	2.630	1,19
7	Đất giao thông	88.096	39,75	76.356	34,69
	Tổng diện tích	221.601	100	220.114	100

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung 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:

- Quy hoạch tuyến đường trục chính khu đô thị theo hướng Đông Bắc - Tây Nam kết nối với đường gom Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn với khu đô thị, phía Đông Bắc cửa ngõ của khu đô thị quy hoạch đất cây xanh và bãi đỗ xe; dọc theo tuyến đường trục chính khu đô thị quy hoạch nhà ở cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp, tạo điểm nhấn cho khu đô thị, khối đế bố trí thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, trường mầm non, văn hóa, để xe...;

- Trường học liên cấp quy hoạch tại khu vực trung tâm khu đô thị kết hợp với đất cây xanh, thể dục thể thao, thuận tiện phục vụ cho khu đô thị; phía Tây Nam quy hoạch đất y tế, văn hóa và bãi đỗ xe phục vụ cho khu đô thị và dân cư hiện trạng;

- Các tuyến phố chính đảm bảo hình thức kiến trúc công trình xây dựng hai bên đường hài hòa, các dãy phố được quy hoạch đồng nhất về tầng cao, kiểu dáng và màu sắc để góp phần tạo mỹ quan đô thị.

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

#### a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Cao tốc Hà Nội - Bắc Giang, mặt cắt (A-A) rộng 89m-97m, trong đó: lòng đường cao tốc  $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 9m, lề đường 2 bên  $2 \times 0,75\text{m} = 1,5\text{m}$ , phân cách giữa đường cao tốc và đường gom mỗi bên từ 6m-10m, lòng đường gom 2 bên  $2 \times 12\text{m} = 24\text{m}$ , hè đường gom 2 bên  $2 \times (4+6)\text{m} = 20\text{m}$ .

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính khu vực:

Mặt cắt (1-1) là 36m, trong đó lòng đường  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải cây xanh giữa 3m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Đường khu vực:

Mặt cắt (2-2) là 24m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (2\*-2\*) là 22,5m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên  $4,5+6\text{m} = 10,5\text{m}$ ;

Mặt cắt (3-3) là 22,5m, trong đó lòng đường 10,5m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Đường nhóm nhà ở:

Mặt cắt (4-4) là 20m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

Mặt cắt (5-5) là 17m, trong đó lòng đường 8m, hè đường 2 bên  $3m+6m=9m$ .

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 là +4,3m, cao độ cao nhất là +5,2m.

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: Phân chia thành 02 lưu vực.

+ Lưu vực phía Đông Bắc: Hướng thoát từ phía Tây Nam về phía Đông Bắc, sau đó thoát ra mương hở kết hợp cống hộp dọc đường gom cao tốc và thoát về ngòi Bún;

+ Lưu vực phía Tây Nam: Hướng thoát từ phía Tây Nam về phía Đông Bắc, sau đó thoát ra ngòi Bún;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT D600÷D1500 và cống hộp B2000, 2B2000;

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

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

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu đô thị sử dụng cống B400 bố trí phía sau dãy đất ở và cống tròn HDPE đường kính D300, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến cống chung, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Nam khu đô thị có công suất khoảng  $1.800m^3/ng.đ$ .

d) Cấp nước:

Nguồn nước: Dự kiến được lấy từ nhà máy nước Bắc Giang công suất khoảng  $35.000m^3/ng.đ$ , điểm đầu từ đường gom Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 - D110 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 Song Khê - Nội Hoàng, 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 15.520kVA.

- 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) 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 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 trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường.

### **7. 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, y tế, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

**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;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



**Lê Ô Pích**