

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ
Đông Sơn - Tiên Phong (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 816-TB/TU ngày 06/01/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 276/BC-SXD ngày 12/5/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 137/TTr-UBND ngày 22/4/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị dịch vụ Đông Sơn - Tiên Phong (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Vị trí, ranh giới khu đất: Khu vực lập quy hoạch thuộc Phân khu

số 3; thuộc địa giới hành chính xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp dự án khu dân cư trung tâm xã Đồng Sơn;
- Phía Nam: Giáp đường dẫn lên cầu Đồng Sơn (đường Võ Văn Kiệt);
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Chùa và thôn Sòi, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;
- Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng và đất canh tác nông nghiệp thôn Thành Công, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng.

b) *Quy mô đô án*: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 47,15ha, dân số khoảng 4.193 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị kết hợp với tổ hợp thương mại, dịch vụ cao cấp được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hạ tầng.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	397.359	84,28
1	Đất ở	82.454	17,49
1.1	Đất ở liền kề	42.318	8,98
1.2	Đất ở biệt thự	21.865	4,64
1.3	Đất ở xã hội	18.271	3,88
2	Đất công trình công cộng	27.482	5,83
2.1	Đất trường mầm non	3.027	0,64
2.2	Đất trường TH, THCS	6.235	1,32
2.3	Đất nhà văn hóa- công cộng khác	11.058	2,35
2.3	Đất quảng trường	7.163	1,52
3	Đất thương mại dịch vụ	72.672	15,41
4	Đất cây xanh, mặt nước	25.935	5,50
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	188.816	40,05
5.1	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.461	0,31
5.2	Đất bãi đỗ xe	14.715	3,12
5.3	Đất hạ tầng sau dãy nhà	10.661	2,26
5.4	Đất giao thông	161.979	34,35
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	74.131	15,72
1	Đất hỗn hợp (ở, thương mại dịch vụ)	2.989	0,63
2	Đất cây xanh, mặt nước	71.142	15,09
	TỔNG	471.491	100,00

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

a) Giải pháp tổ chức không gian :

Trên cơ sở hệ thống hạ tầng khung của đồ án quy hoạch chung thành phố Bắc Giang, đồ án được quy hoạch được chia thành 02 khu vực chính:

- Khu vực nhóm nhà ở thấp tầng được bố trí tại phía Tây Nam, bám theo trục đường chính và giáp với dân cư hiện trạng. Khu vực nhà liền kề bám theo các trục đường chính được xây theo kiến trúc mẫu, đồng bộ. Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, trường học tại lõi của mỗi khu ở. Các dãy phân lô biệt thự bám theo trục cảnh quan cây xanh, mặt nước của khu vực. Nhà ở xã hội cao tầng bố trí tại lõi vào cửa ngõ của khu vực để tạo điểm nhấn kiến trúc.

- Khu vực thương mại, dịch vụ kinh tế đêm bố trí bám dọc theo trục đường chính và trục cảnh quan cây xanh, mặt nước thuận lợi cho việc tiếp cận, sử dụng, đồng thời các công trình thương mại có kiến trúc điểm nhấn góp phần tăng mỹ quan cho toàn bộ khu vực.

b) Thiết kế đô thị:

Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính, tuyến phố thương mại, tổ chức các công trình cao tầng, công trình dịch vụ thương mại, khách sạn tạo điểm nhấn; các khu nhà ở cao tầng, khách sạn được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu đô thị và cảnh quan khu vực xung quanh;

Khu nhà ở biệt thự, ở liền kề 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.

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

a) Giao thông:

- Đường đối ngoại:

+ Đường Võ Văn Kiệt mặt cắt 1-1 lộ giới 60m; trong đó: lòng đường chính $2 \times 11 \text{m} = 22 \text{m}$; đường gom $8,5 \times 2 = 17 \text{m}$; dải phân cách chính 3m; dải phân cách đường gom và đường chính 3m; hè đường $7,5 \times 2 = 15 \text{m}$.

+ Mặt cắt 2-2 lộ giới 52,5m; trong đó: lòng đường chính $2 \times 10,5 \text{m} = 21 \text{m}$; lòng đường gom 10,5m; dải phân cách chính 3m; dải phân cách đường gom và đường chính 2,5m; hè đường $2 \times 7,5 \text{m} = 15 \text{m}$.

+ Mặt cắt 4-4 lộ giới 27m; trong đó: lòng đường 15m; hè đường $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$.

+ Mặt cắt 3-3 lộ giới 36m; trong đó lòng đường $2 \times 8 \text{m} = 16 \text{m}$; dải phân cách 5m; hè đường $2 \times 7,5 \text{m} = 15 \text{m}$.

+ Mặt cắt 5-5 lộ giới 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$.

+ Mặt cắt 6-6 lộ giới 21m; trong đó lòng đường 9m; hè đường $2 \times 6 \text{m} = 12 \text{m}$.

b) San nền: Cao độ san nền các lô đất phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt; cao độ san nền thấp nhất là +4,00m, cao độ cao nhất là +4,70m.

c) Thoát nước:

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: Hướng thoát nước về tuyến kênh dọc giữa khu quy hoạch sau đó thoát ra kênh tiêu T3, T5;

- Mạng lưới thoát nước mưa: Cổng thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cổng BTCT có đường kính từ D800÷D1500, cổng hộp BTCT kích thước B2000; độ sâu chôn cổng $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cổng vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với cổng dưới lòng đường; độ dốc cổng tròn tối thiểu $i = 1/D$, cổng hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

* Hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải được thu gom sau đó đưa về khu xử lý nước thải quy mô công suất $Q=1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$; vị trí đặt bể xử lý ở khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch;

- Mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến ống HDPE D300-D400 chạy phía sau lô nhà và dọc trên hè các tuyến đường thu gom nước thải từ các công trình nhà ở, công cộng, dịch vụ về khu xử lý nước thải ở lô đất hạ tầng kỹ thuật của khu vực; độ sâu chôn cổng $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cổng vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với cổng dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cổng $i \geq 1/D$, đối với rãnh $i \geq 0,2\%$; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ nhà máy nước Bắc Giang – DNP; nhu cầu dùng nước trong khu vực khoảng $2.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ (bao gồm cả cấp nước chữa cháy).

- Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp. Đường kính ống cấp nước khu đô thị từ D50 – D110, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,7m và đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 0,9m đặt trong ống thép lồng bảo vệ;

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy $D \geq 100$. Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã 3, ngã ... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 150m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực dự án từ trạm biến áp 110kV Đình Trám;

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 11 trạm biến áp mới hạ thế 22(35)/0,4kV với tổng công suất khoảng 15.940 kVA;

- Hệ thống cấp điện trung thế:

+ Xây dựng cáp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22(35)/0,4kV;

+ Tuyến 35kV hiện trạng đi qua dự án được hoàn trả hạ ngầm cải tạo hướng tuyến;

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

f) Thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm trong hệ thống công, bể cáp, đi dưới vỉa hè đường trong khu vực hoặc phía sau lô đất;

- Tuyến cáp chính: Sử dụng cáp quang đi ngầm, đầu nối từ mạng thông tin trong khu vực kéo vào các tủ cáp tổng bố trí khu vực cây xanh, lựa chọn các vị trí gần tủ điện hạ thế để tiện quản lý, vận hành, tiết kiệm không gian bố trí hạ tầng trên hè phố. Tuyến cáp chính sử dụng ống u.PVC D110;

- Tuyến cáp dịch vụ: Bố trí cáp quang đi ngầm trong, đầu nối từ tủ cáp chính ra các tủ cáp phân phối IDF, đường cáp quang dịch vụ từ cáp IDF theo hào đi chung chôn ngầm dưới vỉa hè và hào kỹ thuật sau nhà, dẫn ra các ga-ni-vo đầu vào các hộ sử dụng; tuyến cáp dịch vụ sử dụng ống u.PVC D61;

- Bố trí 06 vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh, khoảng cách đặt trạm đảm bảo từ 200-300m/ trạm và đảm bảo thân thiện với môi trường.

g) Chất thải rắn (CTR):

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR; điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải;

- 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.

f) Quy hoạch nghĩa trang: Đối với các nhóm mộ tập trung hiện trạng được giữ nguyên và trồng cây xanh khuôn viên để cách ly với dân cư.

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 được bố trí trên phần đất hè đường, hào kỹ thuật sau các dãy 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, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, 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 đô thị dịch vụ Đồng Sơn - Tiên Phong (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