

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 13
thuộc phân khu số 2, 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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;

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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 383/BC-SXD ngày 19/11/2020, UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 291/TTr-UBND ngày 09/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 13, thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang. Nằm về phía Nam của Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang. Thuộc phân ô số 13 – khu đô thị phía Nam; ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Tỉnh lộ 293;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 35m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 75m.

b) *Quy mô đồ án:*

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 35,28ha;
- Dân số khoảng: 5.442 người.

2. Tính chất: Là Khu đô thị mới với các công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở, được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của dân cư đô thị.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng quy hoạch sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở hiện trạng		11.652,18	3,30
	Đất ở hiện trạng	OHT	11.652,18	3,30
II	Đất ở mới		97.489,51	27,64
	Nhà liền kề	LK	38.536,10	10,92
	Nhà biệt thự	BT	35.670,90	10,11
	Nhà ở tái định cư	TDC	2.429,73	0,69
	Nhà ở xã hội	NOXH	20.852,78	5,91
III	Đất công cộng (TM-DV Công cộng)		32.320,95	9,16
	Đất trạm y tế	CC-01	713,60	0,20
	Đất nhà văn hóa	CC-02	1.335,45	0,38
	Đất nhà thường trực công an, dân phòng tổ dân phố	CC-03	285,87	0,08
	Đất cơ quan hiện trạng	CQ-01	5.090,76	1,44
	Đất thương mại dịch vụ - khách sạn	TMDV	14.001,26	3,97
	Đất trường mầm non	GD.01	5.336,74	1,51
	Đất trường liên cấp	GD.02	5.557,27	1,58
IV	Đất cây xanh- mặt nước		79.461,66	22,53
	Cây xanh đơn vị ở	CX	26.405,26	7,49
	Mặt nước	MN	53.056,40	15,04
V	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật		131.828,80	37,38
	Đất giao thông		117.527,63	33,32
	Bãi đỗ xe	P	6.230,69	1,77
	Rãnh kỹ thuật sau nhà	HTKT	7.116,65	2,02
	Đất hạ tầng kỹ thuật (ga rác)	HT-RAC	953,83	0,27
	Tổng		352.753,10	100

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

Trên cơ sở định hướng theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt, quy hoạch kiến trúc cảnh quan các khu chức năng phù hợp, đảm bảo được tính chất của đồ án.

- Giải pháp tổ chức không gian:

+ Dọc theo các tuyến đường chính trong khu đô thị bố trí nhà ở liền kề, cây xanh thể dục – thể thao, công trình thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội cao tầng (thương mại - dịch vụ, văn phòng, ở...) tạo không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, sầm uất, thuận lợi cho người dân tiếp cận, vui chơi, mua sắm, tiếp cận các tiện ích của khu đô thị mới đảm bảo tính hài hòa về cảnh quan khu vực;

+ Ven khu dân cư hiện trạng bố trí các công trình công cộng, trường học, cây xanh tạo không gian mở đồng thời đảm bảo mọi người dân đều được tiếp cận tiện ích của khu đô thị mới.

+ Các khu cây xanh vườn hoa được bố trí hài hòa trong đô thị, là không gian mở, xanh và đảm bảo an toàn cũng như bán kính phục vụ cho người dân trong nhóm ở;

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

- Thiết kế đô thị:

+ Các trục không gian kiến trúc cảnh quan trải dài theo hướng Đông - Tây; các công trình nhà ở xã hội 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 vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

+ Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ khách sạn 24 tầng nằm trên tuyến đường 27m, ở trung tâm của đô thị và các khu nhà ở xã hội nằm ở phía nam khu đô thị, đây là các công trình cao tầng với kiến trúc cảnh quan đẹp mắt, tạo điểm nhấn và cũng là hình ảnh đặc trưng của đô thị.

+ Khu nhà ở chia lô 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 chế 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:

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt (1A-1A) có mặt cắt ngang rộng 35m; bao gồm: lòng đường rộng $10,5 \times 2 = 21\text{m}$; hè 2 bên rộng $6 \times 2 = 12\text{m}$; dải phân cách rộng 2m.

+ Mặt cắt (1-1) có mặt cắt ngang rộng 27m; bao gồm: lòng đường rộng $7,5 \times 2 = 15\text{m}$; hè 2 bên rộng $6 \times 2 = 12\text{m}$.

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt (2-2) có mặt cắt ngang rộng 20m; bao gồm: lòng đường rộng 8,0m; hè đường 2 bên $6 \times 2 = 12\text{m}$.

+ Mặt cắt (3-3) có mặt cắt ngang rộng 16m; bao gồm: lòng đường rộng 7,0m; hè đường 2 bên, một bên 6m (giáp dân cư) và một bên 3m (cạnh bãi đỗ xe).

b) *San nền*: Cao độ san nền tuân thủ theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2 đã được phê duyệt, phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, cao độ san nền cao nhất khoảng +4,3m, cao độ san nền thấp nhất khoảng +4,0m, cao độ san nền trung bình +4,2m. Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy $I=0.004$.

c) *Thoát nước*:

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế riêng hoàn toàn với thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy:

+ Hệ thống công thoát nước chính đặt trên vỉa hè

+ Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom từ các hố thu rồi chảy vào hố thăm, các tuyến công tròn sau đó thoát vào hồ điều hòa trong khu quy hoạch.

+ Việc thu gom nước mưa ở sân đường được thực hiện bởi các hố thu nước ven đường, khoảng cách trung bình các hố là 30m. Nước mưa từ các nhà lô nhà, các công trình... được dồn về các họng thu nước rồi chảy vào tuyến công có đường kính từ D400mm-D1200mm. Dọc theo hệ thống thoát nước mưa bố trí các hố ga thăm khoảng cách từ 30m đến 50m bố trí 1 hố ga, chiều sâu từ $1.1\text{m} \div 4.0\text{m}$ tùy thuộc vào vị trí cụ thể.

+ Đối với các khu hiện trạng như ủy ban nhân dân xã Tân Tiến, trường mầm non... thấp hơn cốt đường theo quy hoạch sẽ tính toán và giảm độ sâu chôn công tối đa để thu nước mưa từ các khu hiện trạng đổ ra.

+ Xây dựng hệ thống cửa phai, công hộp đôi xả nước mưa từ hồ cảnh quan về phía trạm bơm Văn Sơn.

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải khu đô thị sử dụng công tròn BTCT đường kính D300 và mương B300, bố trí phía sau dãy đất ở và công trình công cộng, toàn bộ nước thải của khu vực được thoát vào tuyến công chung, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải thành phố.

d) *Cấp nước*:

- Ống cấp nước dự án được đấu với đường ống cấp nước DN110 theo quy hoạch phân khu nằm trên trục đường tỉnh lộ 293.

- Tổng nhu cầu dùng nước khu đô thị khoảng $2450 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$;

- Nước cấp vào khu vực nghiên cứu sử dụng ống D110 đầu nối trên tuyến đường tỉnh lộ 293 phía Bắc ranh giới của khu đô thị. Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp mạng vòng, xương cá với mạng cụt;

- 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 điện cấp cho khu vực dự kiến được lấy từ đường dây 22 kV đi cạnh dự án và theo quy hoạch phân khu số 2 đã được phê duyệt.

- Trạm lưới 22/0,4kV: Dự kiến xây dựng 12 trạm biến áp mới cung cấp cho khu vực với tổng công suất đặt máy khoảng 14.226 kw.

- Lưới điện trung thế: Hệ thống điện 22kV 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 22/0,4KV đến các tủ điện tổng để phân phối cho các lô đất.

f) Thông tin liên lạc:

- Mạng cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè, điểm đầu nối dự kiến có các tuyến cáp gốc đến 13 tủ cáp đặt trong khu vực dự án.

- Tổng nhu cầu liên lạc khoảng gần: 5987 thuê bao (lines)

g) Chất thải rắn (CTR):

CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được tập kết tại điểm tập kết theo quy định sau đó được thu gom, vận chuyển tới khu xử lý chung của khu vực.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

Đồ án đã phân tích, đánh giá tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

i) 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 có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

6. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.

- Xây dựng hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện và bể xử lý nước thải;

- Công trình công cộng: Trường học, nhà văn hóa, khu cây xanh, thể dục thể thao...

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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; 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: LĐ, TH, XD.
- Lưu: VT. XD.Trung.

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

Phan Thế Tuấn