

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư kết hợp thương mại,
dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11 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 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 1084-TB/TU ngày 30/5/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 80/TTr-SXD ngày 29/8/2022, kèm theo Báo cáo số 522/BC-SXD ngày 29/8/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 274/TTr-UBND ngày 04/7/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11 thuộc phân khu số 2, 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 xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang; nằm trong Quy hoạch phân khu Khu số 2, thành phố Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng thôn Đọ, xã Tân Tiến;
- + Phía Tây, Nam: Giáp nút giao TL293 đi cầu Đồng Sơn;
- + Phía Đông: giáp dự án khu hỗn hợp giải trí cao cấp khu đô thị phía Nam (Công ty Cổ phần Tuta làm chủ đầu tư).

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 6,72ha;
- Quy mô dân số khoảng 3.000 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới gắn với các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	27.476	40,86
1.1	Đất ở chung cư	20.952	31,16
1.2	Đất ở liền kề	6.525	9,70
2	Đất công cộng dịch vụ	26.069	38,77
2.1	Đất thương mại-dịch vụ (khách sạn)	13.386	19,91
2.2	Đất văn hóa	2.961	4,40
2.3	Đất cây xanh	9.723	14,46
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.692	20,37
3.1	Điêm tập trung rác	221	0,33
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà, rãnh thoát nước	1.055	1,57
3.4	Đất giao thông	12.416	18,47
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	887	
-	<i>Đất đường giao thông</i>	11.529	
	Tổng	67.238	100

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 2 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 đề án; khu vực quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính gồm: Khu vực khách sạn, khu nhà ở cao tầng, khu nhà ở thấp tầng và khu đất nhà văn hoá, cây xanh, thể dục thể thao:

- Với vị trí cửa ngõ phía Nam thành, bố trí công trình điểm nhấn Khách sạn đón hướng nhìn từ đường Võ Văn Kiệt và là điểm nhấn cho khu vực tại nút giao thông vòng xuyên;

- Khối chung cư xoay trục không song song với tuyến đường để tạo nhịp điệu giảm hiệu ứng bức tường, và có độ lùi lớn để tạo cảnh quan bao bọc từ tất cả các hướng;

- Khu nhà ở thấp tầng bố trí phía Đông Bắc, kết hợp lõi cây xanh tạo không gian kiến trúc cảnh quan, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt;

- Hệ thống cây xanh cảnh quan tại lõi khu đất, vừa tạo không gian sinh hoạt chung cho cụm công trình cao tầng với các tiện ích như sân thể thao, sân chơi trẻ em, bể bơi, vườn hoa, công viên.. và đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định;

- Khu nhà văn hoá kết hợp với sân thể dục thể thao được bố trí khu vực phía Bắc, giáp khu dân cư hiện trạng, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sinh hoạt cộng đồng, giao lưu văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao.

- *Thiết kế đô thị:*

Trục cảnh quan theo hướng Tây Nam – Đông Bắc của dự án là các công trình công trình thương mại dịch vụ, ở cao tầng với 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 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 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 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:

+ Mặt cắt (A-A) rộng 42m; trong đó: Dải phân cách giữa rộng 3,0m; lòng đường hai bên rộng $2 \times 10,5\text{m}=21,0\text{m}$; hè đường hai bên $2 \times 9\text{m}=18,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (B-B) rộng 20,5m; trong đó: Lòng đường rộng 10,5m; hè đường hai bên $2 \times 5\text{m}=10,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (C-C) rộng 30m; trong đó: Dải phân cách giữa rộng 3,0m; lòng đường hai bên rộng $2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$; hè đường hai bên $2 \times 6\text{m}=12,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (D-D) rộng 44m; trong đó: Lòng đường rộng 35,0m; hè đường một bên rộng 9,0m.

- Đường khu vực, nhóm nhà ở:

+ Mặt cắt (B1-B1) rộng 20m; trong đó: Lòng đường rộng 9,0m; hè đường một hai bên rộng $5\text{m}+6\text{m}=11,0\text{m}$;

+ Mặt cắt (E-E) đường hiện trạng cải tạo rộng từ 11,0m đến 15m; trong đó: Lòng đường từ 8,0m đến 10,0m; vỉa hè rộng từ 3,0m đến 5,0m.

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 +4,2m, cao độ cao nhất là +4,45m.

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 Tây Nam sang Đông Bắc vào kênh tiêu chung của khu vực về trạm bơm Tân Tiến;

Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT đường kính D600÷D1200, cống hộp từ BxH:2000x1600; độ sâu chôn cống $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$ đối với cống trên vỉa hè, $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$ đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu $i = 1/D$, cống 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 chung của thành phố; công trình quy hoạch đất thương mại dịch vụ, khối cao tầng xây dựng trạm xử lý nước thải riêng công suất cho từng khu đất xây dựng công suất dự kiến khoảng $700\text{m}^3/\text{ngđ}$;

Cống thoát nước thải sử dụng cống nhựa HDPE có đường kính D300-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 – DNP qua tuyến ống dọc đường ĐT293; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 2.100 m³/ngđ.

Đường kính ống cấp nước khu quy hoạch từ D75 – D110 dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu trung bình là 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 Đồi Cốc từ tuyến điện 22kV lộ 481 Nam thành phố Bắc Giang; tổng nhu cầu sử dụng điện của toàn khu vực quy hoạch dự kiến khoảng 11.500KVA

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 05 trạm biến áp mới; vị trí các trạm hạ thế xây mới gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng 300m;

- 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, cột đèn chiếu sáng.

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, đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở liền kề; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trực chính sử dụng ống nhựa uPVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa uPVC D61;

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

g) Chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển của khu vực trước khi vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

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, hào kỹ thuật sau các dãy nhà chia lô.

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: Khách sạn, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, nhà ở cao tầng, thấp tầng...

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 kết hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11 thuộc phân khu số 2, 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;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, KTN;
- + Công TTĐT tỉnh;
- + Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích