

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc Quy  
hoạch 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 1083-TB/TU ngày 30/5/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD ngày 06/9/2022, kèm theo Báo cáo số 527/BC-SXD ngày 31/8/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 339/TTr-UBND ngày 30/8/2022,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc Quy hoạch 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 đất: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của phường Dĩnh Kế, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang và xã Hương Gián, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp khu đô thị số 8, khu số 9 và khu số 19 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Phía Tây Nam: Giáp dân cư và đất nông nghiệp hiện trạng thôn An Phong, thôn Độ, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang;

- Phía Đông Nam: Giáp khu đô thị số 15 và dải cây xanh mặt nước khu đô thị phía Nam;

- Phía Đông Bắc: Giáp dân cư và đất nông nghiệp hiện trạng xã Hương Gián, huyện Yên Dũng;

b) Quy mô đồ án:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 65,73ha.

- Quy mô dân số khoảng 12.500 người, trong đó:

### 2. Tính chất.

Là khu vực dân cư đô thị mới đa dạng các loại hình nhà ở các công trình công cộng, thương mại, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe với đầy đủ tiện ích của một đơn vị ở.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Tên đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>60.204,65</b>	<b>9,16</b>
-	Đất cây xanh đô thị	CXDT	32.965,15	5,02
-	Đất cây xanh đơn vị ở	CXDVO	27.239,50	4,14
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>38.499,32</b>	<b>5,86</b>
-	Đất công cộng đô thị TMDV		28.806,78	4,38
-	Đất công cộng đơn vị ở nhà văn hóa		9.692,54	1,47
<b>3</b>	<b>Đất trường học</b>		<b>24.633,81</b>	<b>3,75</b>
-	Trường mầm non	MN	8.976,11	1,37
-	Trường THCS	TH-01	6.934,48	1,06
-	Trường Tiểu học	TH-02	8.723,22	1,33
<b>4</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>221.637,00</b>	<b>33,72</b>
-	Nhà ở liên kế	LK	67.142,54	10,22
-	Nhà ở biệt thự song lập	SL	19.106,48	2,91
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	BT	9.176,00	1,40

-	Nhà ở xã hội	OXH	126.211,98	19,20
<b>5</b>	<b>Đất làng xóm</b>		<b>74.629,24</b>	<b>11,35</b>
-	Đất công cộng hiện trạng	CCHT	1.782,09	0,27
-	Đất ở làng xóm hiện trạng	LX	64.335,27	9,79
-	Đất giao thông làng xóm		8.511,88	1,30
<b>6</b>	<b>Giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>237.678,84</b>	<b>36,16</b>
-	Bãi đỗ xe	BDX	21.550,37	3,28
-	Đường giao thông		196.052,25	29,83
-	Hạ tầng kỹ thuật		20.076,22	3,05
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>657.282,86</b>	<b>100,00</b>

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

Trên cơ sở định hướng quy hoạch phân khu số 2 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:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian chi tiết; mang tính kế thừa kiến trúc cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên của khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt.

- Bố trí các công trình có vai trò điểm nhấn, hình ảnh tại vị trí cửa ngõ, tại các khu vực trung tâm, các công trình thương mại bố trí tại các tuyến đường chính đô thị thuận lợi cho việc khai thác dịch vụ thương mại, nhà hàng, dịch vụ các khu phố sầm uất.

- Chức năng ở mới được thiết kế độc lập về kiến trúc cảnh quan, các mẫu nhà kiến trúc công trình, bố trí lát vỉa hè, cây trồng nhằm đem đến các cảm nhận khác biệt, hấp dẫn cho từng cụm khu nhà ở.

- Khung thiết kế đô thị dựa trên các trục đường chính và dải cây xanh mặt nước đi qua khu vực lập đồ án theo hướng nhà phố kết hợp thương mại bám các trục đường lớn; biệt thự liền kề, các công trình thương mại dịch vụ bám theo khu vực cây xanh, cảnh quan.

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

5.1. Quy hoạch giao thông: Hệ thống giao thông được thiết kế theo định hướng quy hoạch chung, phân khu. Đường giao thông trong khu vực quy hoạch có quy mô cụ thể:

- Tuyến đường giao thông đối ngoại:

- + Đường Trường Chinh (mặt cắt 1-1): Lộ giới 42,0m; trong đó: lòng đường 2x10,5=21m, giải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè mỗi bên 2x9,0=18m.

- + Đường Nguyễn Văn Linh (mặt cắt 2-2): Lộ giới 35,0m; trong đó: lòng đường 2x10,5=21m, giải phân cách giữa 2,0m; vỉa hè mỗi bên 2x6,0=12m.

- Tuyến đường giao thông khu vực và giao thông nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 24,0m; trong đó: lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên  $2 \times 6,0 = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 21,0m; trong đó: lòng đường 9,0m, vỉa hè mỗi bên  $2 \times 6,0 = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 10,0m; trong đó: lòng đường 6,0m, vỉa hè bên phải 4,0m.

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 19,0m; trong đó: lòng đường 9,0m, vỉa hè mỗi bên  $2 \times 5,0 = 10\text{m}$ .

+ Mặt cắt 7-7 (tuyến kết nối hiện trạng): Lộ giới 4,0m; trong đó: lòng đường 4,0m.

+ Mặt cắt 8-8: Lộ giới 30,0m; trong đó: lòng đường  $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$ ; dải phân cách giữa 3,0m; vỉa hè mỗi bên  $6,0 \times 6,0 = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 9-9: Lộ giới 27,0m; trong đó: lòng đường 15,0m; vỉa hè mỗi bên  $2 \times 6,0 = 12\text{m}$ .

+ Mặt cắt 10-10: Lộ giới 38,0m; trong đó: lòng đường  $6 \times 2 = 12,00\text{m}$ ; dải phân cách giữa rộng 10,0m; vỉa hè mỗi 2 bên  $(6,0 + 2,0) \times 2 = 16\text{m}$ .

5.2. *Quy hoạch san nền*: Cao độ san nền khu đất Quy hoạch được thiết kế trên cơ sở cao độ hoàn thiện tìm các tuyến đường quy hoạch quanh khu đất, phù hợp với hiện trạng các khu vực dân cư hiện hữu. Đảm bảo tôn tạo, giữ ổn định nền xây dựng; thu, thoát nước mặt triệt để và tự chảy; giao thông an toàn, êm thuận. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế cho khu vực dải cây xanh. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức. Cốt san nền thiết kế khu đất quy hoạch cao nhất là +5.15m, thấp nhất là +3.80m, độ dốc thiết kế trung bình  $i = 0,4\%$ , theo hướng dốc chủ đạo từ giữa lô đất ra các bên.

### 5.3. *Quy hoạch thoát nước mưa*

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng, trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy, nước mưa từ các lô đất theo độ dốc san nền thoát ra các hố thu và hệ thống công bố trí dọc đường.

- Hệ thống thoát nước: Hệ thống công được bố trí dọc các tuyến đường giao thông để thu nước với chế độ thoát nước tự chảy. Nước mưa từ các tuyến công nhánh tập trung về các tuyến công chính. Tiết diện công từ D400 - D1500;

- Bố trí hố ga thu, ga thăm đảm bảo tiêu chuẩn, yêu cầu kỹ thuật và mỹ quan. Bố trí cửa thu nước tại các vị trí trũng theo quy hoạch chiều cao hoặc theo khoảng cách đều ( $\leq 30\text{m}$ ). Hố ga kết cấu xây gạch hoặc sử dụng các kết cấu định hình khác phù hợp với từng loại kết cấu công.

### 5.4. *Quy hoạch cấp nước*

a) Nguồn nước: Nguồn cấp nước được lấy từ tuyến ống D150 trên đường Trường Chinh.

b) Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước cho Khu quy hoạch là mạng lưới chung giữa nước cấp cho sinh hoạt, nước chữa cháy, tưới cây và rửa đường. Mạng cấp nước chính cho khu quy hoạch là mạng lưới vòng kết hợp với mạng cụt

đảm bảo an toàn cấp nước khi có sự cố với tuyến ống chính xảy ra. Từ các đường ống cấp nước chính nước được cung cấp cho các đơn vị sử dụng nước bằng các hệ thống đường ống HDPE đặt phía sau nhà. Đường kính ống từ D50 - D150.

#### 5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Lưu lượng nước thải toàn khu dự kiến khoảng: 2.250 m<sup>3</sup>/ng.đ.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mặt và nước thải, đảm bảo thoát nước triệt theo nguyên tắc tự chảy cho từng công trình, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
- Các khu công trình công cộng phải có trạm xử lý độc lập và xử lý riêng đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT và trước khi đầu nối mạng lưới thoát nước chung của khu vực. Nước thải xử lý đạt chuẩn cột B theo QCVN 14:2008/BTNMT, rồi đầu nối với hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải phía Nam có công suất 30.000 m<sup>3</sup> /ng.đ.
- Chiều sâu chôn cống tính từ mặt đất hoàn thiện tới đỉnh cống  $\geq 0,3\text{m}$ , độ dốc với  $i \geq 1/D$ . Mạng lưới thoát nước thải dự kiến sử dụng ống có đường kính tối thiểu D300. Riêng trong các tiểu khu sử dụng ống có đường kính D160.

#### 5.6. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ đường dây 22kv chạy qua khu vực.
- Phía Bắc của dự án đầu nối với đường dây ĐDK 22kV 472TGXP thuộc sự quản lý của Điện lực Yên Dũng đang cấp điện cho TBA Xóm Dung 180kVA.
- Phía Nam của dự án đầu nối với đường dây ĐDK 22kV 481 - E7.22 thuộc sự quản lý của Điện lực Thành phố Bắc Giang.
- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios hoặc compact. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300\text{m}$ .
- Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.
- Xây dựng tuyến cáp ngầm 0,4kV để cấp điện cho các hộ tiêu thụ. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.
- Hệ thống chiếu sáng dùng mạng điện 3 pha có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu đất gần nhất cấp điện cho từng khu vực.
- Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép với chiều cao  $8 \div 9\text{m}$  và khoảng cách trung bình 30m/cột.

#### 5.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ tuyến cáp bưu chính viễn thông trên đường Trường Chinh.
- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Các số liệu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và có ý kiến thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

### 5.8. Chất thải rắn

a) Các chỉ tiêu tính toán:

- Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngày
- Tiêu chuẩn CTR công cộng: 20% lượng CTR sinh hoạt.

b) Giải pháp quản lý CTR: CTR phát sinh từ quá trình hoạt động của khu đô thị sẽ được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển sau đó vận chuyển tới cơ sở xử lý chất thải rắn chung của thành phố.

5.9. Quy hoạch nghĩa trang: Tuân thủ theo quy hoạch chung của đô thị. Khi lập dự án đầu tư xây dựng sẽ dịch chuyển các mộ phần về các nghĩa trang tập trung đã xác định trong đồ án quy hoạch chung.

5.10. 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 UBND tỉnh sẽ chỉ đạo các giải pháp đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Cây xanh công viên, thể dục thể thao, bóng mát, cảnh quan dọc các tuyến đường giao thông, trong vùng đệm giữa khu dân cư hiện trạng và khu dân cư mới, 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 số 11, 12 thuộc Quy hoạch 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**