ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1392/QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 09 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 22, thuộc phân khu số 02, 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 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, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐUBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 629-TB/TU ngày 8/11/2021 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy, Lãnh đạo HĐND, UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 532/BC-SXD ngày 09/12/2021; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 441/TTr-UBND ngày 30/11/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 22, thuộc phân khu số 02, 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 giới hành chính của xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang và xã Hương Gián, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp trường Cao đẳng nghề Bắc Giang và khu dân cư phố Cốc, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp xã Hương Gián, huyện Yên Dũng;

- Phía Đông: Giáp dân cư thôn Rừng Trong, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang và thôn Tây, xã Hương Gián, huyện Yên Dũng;

- Phía Tây: Giáp dân cư thôn Thuyền, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

b) Quy mô đồ án: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 89,56 ha, dân số dự kiến khoảng 8.200 người.

2. Tính chất.

Là khu đô thị mới được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật và hiện đại, đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân phía Đông thành phố Bắc Giang và vùng phụ cận.

3. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất ở**	**286.432**	**33,4**	**309.164**	**34,52**
1	Đất hiện trạng cải tạo chỉnh trang	110.290	12,86	102.518	11,45
2	Đất ở mới	176.142	20,54	206.646	23,07
2.1	*Đất nhà phố thương mại*	*36.462*	*4,25*	*0*	*0,00*
2.2	*Đất nhà ở liền kề*	*87.753*	*10,23*	*139.200*	*15,54*
2.3	*Đất nhà ở biệt thự*	*15.194*	*1,77*	*22.887*	*2,56*
2.4	*Đất nhà ở xã hội*	*0*	*0,00*	*44.559*	*4,98*
2.5	*Đất hỗn hợp - TMDV (có ở)*	*36.733*	*4,28*	*0*	*0,00*
II	**Đất hỗn hợp - TMDV** *(không ở)*	**0**	**0,00**	**29.891**	**3,34**
III	**Đất công cộng**	**124.296**	**14,49**	**58.437**	**6,52**

TT	Hạng mục sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
3.1	*Nhà văn hóa*	*5.208*	*0,61*	*11.016*	*1,23*
3.2	*Đất công cộng TMDV*	*17.543*	*2,05*	*0*	*0,00*
3.3	*Đất giáo dục*	*97.042*	*11,32*	*40.897*	*4,57*
3.4	*Đất tôn giáo tín ngưỡng*	*4.503*	*0,53*	*6.524*	*0,73*
IV	**Đất trường đào tạo (Trường cao đẳng nghề Việt Hàn)**	**0**	**0,00**	**26.729**	**2,98**
V	**Đất công viên cây xanh**	**170.773**	**19,91**	**122.308**	**13,66**
5.1	*Đất công viên cây xanh*	*155.488*	*18,13*	*31.423*	*3,51*
5.2	*Đất trung tâm TDTT*	*0*	*0,00*	*7.434*	*0,83*
5.3	*Mặt nước*	*15.285*	*1,78*	*39.807*	*4,44*
5.4	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*0*	*0,00*	*43.643*	*4,87*
VI	**Đất hạ tang kỹ thuật**	**276.034**	**32,19**	**349.106**	**38,98**
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	26.728	3,12	27.516	3,07
6.2	Đất nghĩa trang	0	0,00	12.242	1,37
6.3	Đất giao thông	249.306	29,07	309.347	34,54
	Đất đường giao thông	*223.786*	*26,10*	*288.828*	*32,25*
	Đất bãi đỗ xe	*25.520*	*2,98*	*20.519*	*2,29*
	Tổng cộng	**857.535**	**100,00**	**895.634**	**100,00**

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

4.1. Giải pháp tổ chức không gian:

- Trên cơ sở đường Quốc lộ 31 hiện trạng, đường vành đai thành phố Bắc Giang bề rộng đường 42m, đường quy hoạch phía Tây bề rộng 27m quy hoạch trục giao thông của đô thị đảm bảo tính liên kết không gian với những khu vực dân cư hiện hữu, khớp nối với các dự án khu vực giáp ranh;

- 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 ở kết hợp 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.

- Hệ thống trung tâm được tổ chức theo dạng cụm trung tâm phân định theo các cấp. Từng cụm trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau: Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở văn phòng cho thuê, trung tâm công viên cây xanh vui chơi giải trí, trung tâm văn hóa nghệ thuật, trung tâm TDTT, trung tâm y tế...

- Hệ thống liên hoàn các không gian cây xanh, vườn hoa, cây xanh vùng đệm tại các trục không gian mở sẽ tăng cường kết nối khu vực xây dựng với vùng không gian mềm tự nhiên;

- 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;

- Hệ thống trung tâm cấp đô thị được bố trí tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung vàquy hoạch phân khu được duyệt; hệ thống trung tâm cấp đô thị được bố trí theo dạng cụm trung tâm sẽ đáp ứng những nhu cầu dịch vụ khác nhau: trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê, trung tâm công viên vui chơi giải trí;

- Hệ thống liên hoàn các không gian cây xanh, vườn hoa, cây xanh tại vùng đệm sẽ tăng cường kết nối không gian giữa khu chức năng của đô thị.

4.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo các tuyến đường chính khu vực; hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tập trung;

- Các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, nhà ở 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 xây dựng 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 với 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;

- Khu nhà ở chia lô được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, 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:

** Giao thông đối ngoại:*

- Quốc lộ 31 (Mặt cắt 2–2) rộng đường 35m; trong đó: Lòng đường 2x7.5m = 15m, hè đường 2x10m=20m;

- Đường vành đai thành phố Bắc Giang (Mặt cắt 1–1) bề rộng đường 42m; trong đó: Lòng đường 2x10.5m=21m, hè đường 2x9m=18m, dải phân cách 3m;

** Giao thông nội bộ:*

- Đường quy hoạch phía Tây (Mặt cắt 4–4)bề rộng 27m; trong đó: Lòng đường 2x7.5m=15m, hè đường 2x6m=12m.

- Đường 30m (Mặt cắt 3–3); trong đó: Lòng đường 2x7.5m=15m, hè đường 2x6m=12m, dải phân cách 3m;

Đường 27m (Mặt cắt 4–4); trong đó: Lòng đường 2x7.5m=15m, hè đường 2x6m=12m;

Đường 24m (Mặt cắt 5–5); trong đó: Lòng đường 2x6m=12m, hè đường 2x6m=12m;

Đường 21m (Mặt cắt 6–6); trong đó: Lòng đường 2x4.5m=9m, hè đường 2x6m=12m.

- Bãi đỗ xe tập trung:: Bố trí 11 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 2.05ha đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực nghiên cứu.

b) San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh và quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được duyệt, cao độ san nền khu vực quy hoạch thấp nhất là +4,50m, cao độ cao nhất là +5,00m.

c) Thoát nước: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải, nguyên lý hoạt động cơ bản theo chế độ tự chảy.

** Hệ thống thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước chính: Toàn bộ thoát nước mưa của dự án thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam; Đông sang Tây về phía hồ cảnh quan và ngòi Văn Sơn là trục tiêu thoát nước chính của khu vực thoát nước ra sông Thương.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Cống thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng cống BTCT có đường kính từ D600÷D1500, cống hộp BTCT kích thước Bxh:3000x3000; độ sâu chôn cống $H_{min} \geq 0,5$m đối với cống vỉa hè, $H_{min} \geq 0,7$m đối với cống dưới lòng đường; độ dốc cống tròn tối thiểu i = 1/D, cống hộp i = 1/B; khoảng cách giữa các giếng thu nước mưa $\leq$ 30m.

- Hoàn trả tuyến kênh tước hiện trạng theo quy định.

** Hệ thống thoát nước thải:*

- Nước thải phát sinh trong khu vực quy hoạch được thu gom vào mạng lưới thoát nước thải chung, dẫn về các trạm bơm chuyển tiếp và được dẫn về xử lý tại nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố (xã Tân Tiến); tổng lượng nước thải phát sinh toàn đô thị là khoảng 2.000 m^3/ngđ;

- Cống thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D300 – D600 được bố trí trên vỉa hè và sau các dãy nhà ở, giáp khu dân cư hiện trạng; độ sâu chôn cống $H_{min} \geq 0,5$m đối với cống vỉa hè, $H_{min} \geq 0,7$m đối với cống dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với cống i $\geq$ 1/D, đối với rãnh i $\geq$ 0,25%; khoảng cách giữa các giếng thăm $\leq$ 30m.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Từ Nhà Bắc Giang thông qua tuyến ống Φ315 trên trục đường vành đai thành phố; tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 2.500m^3/ngđ;

- Mạng lưới được thiết kế cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy áp lực thấp, tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường kính ống cấp nước từ D50 - D180 sử dụng ống nhựa HDPE; đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,6m, qua đường là 0,8m đặt trong ống thép lồng;

- Các họng chữa cháy được bố trí ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các họng không quá 120m, áp lực nước tại đầu họng >10m và đặt cách mép đường 1m.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện: Khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến 22kV hiện có ở khu vực phía Đông, Tây dự án và lưới điện 22kV Khu vực lân cận cấp đến, các tuyến này được cấp từ Trạm 110/35/22kV Đồi Cốc;

- Lưới điện trung thế: Toàn bộ đường dây trung thế 35(22)kV xây dựng mới và hoàn trả cung cấp điện đến các vị trí trạm biến áp được đi ngầm dưới vỉa hè;

- Điện sinh hoạt và chiếu sáng: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm.

f) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống cống, bể kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè; tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống D61 luồn qua các ganivo và đường ống D34 từ ganivo cấp cho các công trình, hộ dân;

- Trạm BTS: Bố trí 04 trạm tại khu vực đất công cộng của khu đô thị.

g) Chất thải rắn (CTR): Giải pháp quản lý 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 của khu trước khi vận chuyển tới cơ sở xử lý chất thải rắn đô thị (đã xác định theo quy hoạch chung). Dự kiến quy hoạch 04 điểm tập trung CTR. Dự báo lượng CTR phát sinh toàn khu là 13 tấn/ngày.

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.

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, y tế, 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 định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 22, thuộc phân khu số 02, thành phố Bắc Giang" ban hành kèm theo Quyết định này.

(Có Quy định quản lý theo đồ án kèm theo hồ sơ quy hoạch)

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;
- Cổng 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