

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

**Số: 1411/QĐ-UBND**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TP. Bắc Giang, ngày 29 tháng 8 năm 2019**

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1  
thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 6 năm 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 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu số 4, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 2040/SXD-QHKT ngày 22/8/2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới trung tâm xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 219-TB/VPTU ngày 23/7/2019 về kết luận của Thường trực Thành ủy tại hội nghị giao ban ngày 22/7/2019;

Căn cứ Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Xét đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư Minh Hùng tại Tờ trình số 09/ TTr-MH ngày 16/8/2019; Báo cáo thẩm định số 108/BC-QLĐT ngày 28/8/2019 và Phiếu trình văn bản ngày 29/8/2019 của Phòng Quản lý đô thị thành phố.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với các nội dung chủ yếu sau:

#### **I. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch**

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 30/12/2009, do một số chỉ tiêu, các khu chức năng sử dụng đất của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không còn phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thành phố đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017, Quy hoạch phân khu, Khu số 4, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 19/10/2018. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và định hướng phát triển không gian của thành phố là cần thiết.

#### **II. Nội dung điều chỉnh**

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết:

a) *Vị trí khu đất:* Thuộc địa giới hành chính xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

b) *Ranh giới quy hoạch:*

+ Phía Đông Bắc: giáp đê hữu Thương và đất nông nghiệp thôn Đồng Quan, xã Đồng Sơn.

+ Phía Đông Nam: giáp đường gom cao tốc Hà Nội – Bắc Giang.

+ Phía Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp thôn Đồng Quan, xã Đồng Sơn.

+ Phía Tây Nam: giáp kênh tiêu chảy về cống Bún.

c) *Diện tích quy hoạch:* khoảng 14,98 ha.

d) *Tính chất:*

Là Khu đô thị mới trung tâm của xã Đồng Sơn, bao gồm đầy đủ các chức năng: Các nhóm nhà ở, nhà chung cư kết hợp dịch vụ thương mại; nhà văn hóa, trường mầm non; khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao; đường giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

a) *Quy mô dân số:* Đáp ứng nhu cầu khoảng 3.000 người.

b) *Đất đai và hạ tầng kỹ thuật:*

- Đất nhà ở liên kế có diện tích trung bình khoảng 80-126m<sup>2</sup>/lô;

- Đất nhà ở biệt thự có diện tích trung bình khoảng 300-440m<sup>2</sup>/lô;

- Đất nhà ở cao tầng đạt khoảng 29,7% so với diện tích đất ở;
- Đất công trình dịch vụ, công cộng đạt khoảng 4,6 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh, TDTT đạt khoảng 9,3 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật đạt 23,5 m<sup>2</sup>/người.
- Diện tích bãi đỗ xe tập trung 2.883m<sup>2</sup>.
- Hệ thống cấp nước: 150 l/ng.ngày.đêm nước sinh hoạt; 2 l/m<sup>2</sup> sàn đối với công trình công cộng, văn phòng; 3 l/m<sup>2</sup>.nđ đối với cây xanh;
- Hệ thống cấp điện: 6 kw/hộ đối với nhà liên kế; 8 kw/hộ đối với nhà biệt thự; 30 w/m<sup>2</sup> sàn đối với công trình công cộng; 7,5 kw/km đối với chiếu sáng đường;
- Thoát nước thải: 80% tiêu chuẩn cấp nước;
- Chất thải rắn: 1,3 kg/người.ngđ.

### 3. Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT**

| STT      | LOẠI ĐẤT                                 | KÝ HIỆU     | DIỆN TÍCH         | TỶ LỆ       |
|----------|------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|
|          |                                          |             | (m <sup>2</sup> ) | (%)         |
| <b>1</b> | <b>Đất ở</b>                             |             | <b>39.769</b>     | <b>26,5</b> |
| <i>b</i> | <i>Đất ở liên kế</i>                     | <i>LK</i>   | 27.943            | 18,6        |
| <i>d</i> | <i>Đất chung cư cao tầng</i>             | <i>CT</i>   | 11.826            | 7,9         |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình dịch vụ, công cộng</b> |             | <b>11.555</b>     | <b>7,7</b>  |
| <i>a</i> | <i>Đất công trình văn hoá</i>            | <i>VH</i>   | 1.239             | 0,8         |
| <i>b</i> | <i>Đất trường học (Trường mầm non)</i>   | <i>MN</i>   | 3.190             | 2,1         |
| <i>c</i> | <i>Đất TMDV đơn vị ở</i>                 | <i>TMDV</i> | 7.126             | 4,8         |
| <b>3</b> | <b>Đất cây xanh</b>                      | <b>CX</b>   | <b>27.485</b>     | <b>18,3</b> |
| <b>4</b> | <b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>  |             | <b>71.055</b>     | <b>47,4</b> |
| <i>a</i> | <i>Đất bãi đỗ xe</i>                     | <i>P</i>    | 2.883             | 1,9         |
| <i>b</i> | <i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>              | <i>HTKT</i> | 5.785             | 3,9         |
| <i>c</i> | <i>Đất giao thông</i>                    | <i>GT</i>   | 62.387            | 41,6        |
|          | <b>Tổng</b>                              |             | <b>149.864</b>    | <b>100</b>  |

### 4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị :

#### a) Các trục không gian.

Căn cứ vào bản đồ sử dụng đất trong đồ án quy hoạch phân khu Khu số 4, thành phố Bắc Giang, tiến hành thiết kế 2 trục không gian chính cho Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng sơn:

- Trục không gian Tây Bắc- Đông Nam đầu nối từ Khu 6 sang khu vực.
- Trục không gian Đông Bắc- Tây Nam kết nối hai không gian xanh tại hai đầu khu đất.

#### b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Cảnh quan tổng thể của khu dân cư được chia làm 3 không gian chính.

- *Không gian sinh thái*: Bao gồm khu khuôn viên cây xanh- thể dục thể thao- mặt nước. Đây là không gian trọng tâm của khu dân cư, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi của người dân.

- *Không gian dịch vụ ở*: Là không gian của các tổ hợp kiến trúc có mật độ thấp như trường học, nhà trẻ, nhà văn hoá, công trình công cộng, chung cư. Không gian trường học, nhà văn hóa vừa đảm bảo bán kính phục vụ vừa góp phần nhấn mạnh không gian trung tâm của khu dân cư.

- *Không gian ở mật độ cao*: Là các khu nhà ở liền kề được bố trí tại các trục đường lớn để tăng hiệu quả kinh tế. Khu chung cư kết hợp dải cây xanh bố trí gần phía Nam trung tâm khu đất là điểm nhấn quan trọng cho khu dân cư.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) *Giao thông*:

Mạng lưới đường giao thông được tổ chức liên thông kết nối với các tuyến đường đối ngoại, đấu nối và mở rộng đường hiện có tại khu vực tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị:

+ Đường khu vực:

- Mặt cắt A-A (Đường gom QL1A theo quy hoạch) là 18,5m; trong đó lòng đường 10,5m; dải phân cách 3,0m; hè đường trái 5,0m;

- Mặt cắt (1-1) là 24÷27m; trong đó lòng đường 15,0m; hè đường phải 6,0m; hè đường trái 3÷6m;

+ Đường nội bộ:

- Mặt cắt (2-2) là 16,0m, trong đó lòng đường 8,0m; hè đường phải 5,0m; hè đường trái 3m;

- Mặt cắt (3-3) là 15,5m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường phải 4,5m; hè đường trái 3m;

- Mặt cắt (4-4) là 15,5m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường phải 3,0m; hè đường trái 4,5m;

- Mặt cắt (5-5) là 16,5m; trong đó lòng đường 7,5m; hè đường phải 4,5m; hè đường trái 4,5m;

- Mặt cắt (6-6) là 21,0m; trong đó lòng đường 11,0m; hè đường phải 5,0m; hè đường trái 5,0m.

- Các công trình phục vụ giao thông (Bãi đỗ xe):

+ Bố trí 01 bãi đỗ xe công cộng nằm tại các vị trí thuận phục vụ nhu cầu người dân xung quanh khu vực có diện tích 2.883m<sup>2</sup>.

+ Đối với những công trình dịch vụ, công cộng, chung cư cao tầng bố trí riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình đáp ứng nhu cầu nội bộ khu.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật*: Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch. Cốt san nền thấp nhất là +4.80 m; cốt san nền cao nhất là +5.10m.

c) *Cấp nước*:

- Tổng nhu cầu dùng nước khu đô thị khoảng 905m<sup>3</sup>/ngày, đêm. Nguồn nước dự kiến được lấy từ hệ thống đường cấp nước trực chính Đồng Sơn do Công ty cổ phần Nước sạch Bắc Giang cung cấp.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ mạch vòng kết hợp nhánh cụt xương cá đảm bảo cấp nước cho khu vực thiết kế; đường kính ống từ D50 –

D110, sử dụng ống nhựa HDPE. Đường ống được đặt dưới vỉa hè, độ sâu tối thiểu ống cấp nước dịch vụ là 0,5 m; độ sâu tối thiểu ống cấp nước phân phối là 0,7 m; ống qua đường đặt trong ống lồng thép độ sâu tối thiểu 0,7m;

- Hạng cấp nước cứu hỏa bố trí trên đường ống HPDE D110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100÷150m đảm bảo bán kính phục vụ là 150m.

*d) Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Nước mưa được thoát theo hai hướng chính từ Đông Nam xuống phía Tây Bắc theo quy hoạch phân khu và từ Đông sang Tây rồi đổ vào kênh tiêu hiện trạng chảy về trạm bơm Công Bún.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau khoảng 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D600 – D1000.

*e) Thoát nước thải- chất thải rắn:*

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt, được thoát vào hố ga kết hợp với đường ống thoát nước thải D300 sau nhà để thu vào bể xử lý nước thải.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước thải thoát theo hai hướng chính.

- Hướng Tây sang Đông và Hướng Đông Nam sang phía Tây Bắc vào hệ thống xử lý nước thải đặt ở cuối dự án nước thải.

- Độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

- Hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau 20-30 (m).

Hệ thống xử lý nước thải thoát ra môi trường phải đạt cột A sau khi xử lý thải ra môi trường.

- Nước thải sau xử lý được đưa vào hệ thống cống thoát nước mưa.

- Quản lý chất thải rắn: Tại các hộ dân, công trình công cộng được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác của khu vực, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung của thành phố tại phường Đa Mai.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn điện: Nguồn cấp cho quy hoạch lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua trạm biến áp 110kV Đồi Cốc. Tại khu vực nghiên cứu bố trí các trạm biến áp cấp điện cho khu quy hoạch.

- Lưới điện: Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm.

g) Hệ thống cống cấp qua đường và thông tin liên lạc:

- Hệ thống rãnh cấp, ống chờ thông tin cấp đến các Ganivo phía sau các lô đất, nhà dịch vụ mạng sẽ đầu từ các Ganivo cấp cho người sử dụng. Rãnh cấp đặt ống chờ trong phần hành lang 4m phía sau các lô đất; ống luồn cấp thông tin các tuyến chính và tuyến nhánh trong dự án. Trên tuyến rãnh cấp kỹ thuật có bố trí các bể cấp và khoảng cách các hố ga kỹ thuật căn cứ Quy chuẩn và địa hình thực tế để bố trí hợp lý.

- Toàn bộ các tủ đầu cấp, hệ thống cấp, các thiết bị đầu cuối do nhà cung cấp dịch vụ thực hiện.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Đồ án đã phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí, giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn, nguồn nước tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên.

7. Các nội dung khác có liên quan: Theo Thuyết minh Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã thẩm định.

(Có Hồ sơ chi tiết kèm theo)

**Điều 2.** Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư Minh Hùng) có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố và Chủ tịch UBND xã Đồng Sơn, Công ty cổ phần đầu tư Minh Hùng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 (để Th/h);
- Các Sở: XD, KH&ĐT, TN&MT (để B/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

TM ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thạo