

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

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

Căn cứ Luật sửa đổi số 35/2018/QH14 ngày 01/01/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN 01:2019/BXD); số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 của UBND tỉnh: Số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; số 837/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

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, Khu số 4, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/08/2020 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 2887/SXD-QHKT ngày 22/11/2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thôn Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1317/QĐ ngày 08/10/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 219-TB/VPTU ngày 23/07/2019 về Kết luận của Thường trực Thành ủy tại Hội nghị giao ban ngày 22/07/2019 trong đó có nội dung cơ bản nhất trí với phương án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Nam Giang tại Tờ trình số 28/2020NG-TTr ngày 28/10/2020; Báo cáo thẩm định số 181/BC-QLĐT ngày 23/11/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí khu đất: Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Tây Nam của thành phố, thuộc địa giới xã Song Khê, thành phố Bắc Giang.

b) Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc: giáp khu dân cư mới thôn Son Khê, xã Song Khê.

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng, và xưởng sản xuất đồ gỗ Trọng Nghĩa.

- Phía Nam: giáp đường gom QL1A.

- Phía Tây: giáp đường Võ Nguyên Giáp.

c) Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 13,7 ha.

- Quy mô dân số: khoảng 2000 người.

2. Tính chất: Là nhóm dân cư mới bao gồm nhà ở chia lô và nhà ở xã hội (cao tầng) kết hợp với khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất và các chỉ số kỹ thuật.

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
I	Đất ở		28.866	21.0%
1	Đất ở liền kề		16.501	12.0%
	Lô đất ở liền kề 1	LK-01	3.770	2.7%
	Lô đất ở liền kề 2	LK-02	3.770	2.7%
	Lô đất ở liền kề 3	LK-03	5.008	3.7%
	Lô đất ở liền kề 4	LK-04	3.953	2.9%
2	Đất nhà ở xã hội cao tầng	CT-XH	6.780	4.9%
3	Đất ở hiện trạng	HT	5.585	4.1%
II	Đất dịch vụ công cộng		6.773	4.9%
1	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	DV1	1.675	1.2%
2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	DV2	3.795	2.8%
3	Đất nhà văn hóa	VH	1.303	1.0%
III	Đất cây xanh	CX	52.642	38.4%
	Cây xanh 1	CX-01	26.745	19.5%
	Cây xanh 2	CX-02	4.129	3.0%
	Cây xanh 3	CX-03	19.082	13.9%
	Cây xanh 4	CX-04	1.941	1.4%
	Cây xanh 5	CX-05	745	0.5%
VI	Đất giao thông+HTKT		42.952	31.3%
IV	Đất bãi đỗ xe	P	5.421	4.0%
1	Đất bãi đỗ xe 1	P1	3.565	2.6%
2	Đất bãi đỗ xe 2	P2	1.226	0.9%
	Đất bãi đỗ xe 3	P3	630	0.5%
VI	Ga rác	R	502	0.4%
	Tổng cộng:		137.156	100%

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

4.1. Giải pháp tổ chức không gian:

Không gian tổng thể của khu dân cư được hình thành dựa trên định hướng phát triển không gian theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu số 4, thành phố Bắc Giang kết hợp với địa hình và cơ sở hạ tầng hiện trạng.

Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan chính khu đô thị được cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm bao gồm các khu nhà ở chia lô bố trí kết hợp với các khu vực công cộng, dịch vụ, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

- Khu nhà ở liền kề và nhà ở xã hội nằm ở các trục đường chính để dân cư tiếp cận dễ dàng, thuận tiện; tăng hiệu quả đầu tư;

- Khu vực khuôn viên cây xanh tạo không gian đệm, ngăn cách giữa khu vực dân cư mới và các nút giao thông đô thị. Các khu vực Hạ tầng kỹ thuật nằm xen kẽ với khu vực công cộng tách biệt với các phân lô đất ở.

4.2. Thiết kế đô thị:

- Khung thiết kế đô thị là các trục không gian kiến trúc cảnh quan nằm song song với dải cây xanh và nút giao cầu vượt QL1A với đường Võ Nguyên Giáp.

- 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 thành phố và khu vực xung quanh.

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

5.1. Giao thông:

Mạng lưới giao thông của khu dân cư được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu đô thị.

* Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến đường chính như sau:

- + Đường gom QL1A (làn đường hiện trạng và làn đường quy hoạch mới): Mặt cắt (4-4) có lộ giới từ 41-43,5m; trong đó lòng đường 2 bên rộng: 8m và 10,5m; hè đường giáp khu dân cư rộng 6m, dải phân cách giữa rộng từ 4,7m-7,1m, dải cây xanh tiếp giáp đường QL1A 11,7m-11,8m.

- + Đường nội bộ:

- Mặt cắt (1-1) có lộ giới 22m; trong đó lòng đường rộng 10m; hè đường 2 bên rộng 2x6m;

- Mặt cắt (2-2) có lộ giới 23m; trong đó lòng đường rộng 11m; hè đường 2 bên rộng 2x6m.

- Mặt cắt (3-3) có lộ giới 19,5m; trong đó lòng đường rộng 7,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6m;

5.2. San nền:

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi san lấp đạt độ cao nền không chệch, độ dốc ngang theo mặt ngang theo mặt bằng quy hoạch;

- Cốt san nền thiết kế phù hợp với hiện trạng khu vực xung quanh, quy hoạch chung và quy hoạch phân khu số 4 thành phố Bắc Giang được phê duyệt; cốt san nền thấp nhất là +1,0m (khu vực hồ nước), cốt san nền cao nhất là +5,17m (khu vực cây xanh); cốt san nền khu vực phân lô từ +3,25m đến +3,70m. Độ dốc theo hướng từ Đông sang Tây.

5.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước

5.3.1. Quy hoạch hệ thống 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 hướng từ Đông sang Tây qua hệ thống cống BTCT trên các tuyến đường thu gom thoát vào hồ điều hòa rồi thoát vào kênh Công Bún.

- Nước mưa trong các lô đất và trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác sau đó 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 BTCT ly tâm có đường kính từ D600 – D1000.

5.3.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- 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 rãnh thu nước thải B400 thu nước thải khu dân cư hiện trạng kết hợp với đường ống thoát nước thải HDPE D300, trên vỉa hè và được thu về bể xử lý nước thải, sau đó thoát ra kênh Công Bún.

- Độ dốc tối thiểu $i = 1/D$, hệ thống giếng thăm được bố trí cách nhau 20-30 (m);

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước HDPE-D110 của thành phố, cấp nước cho khu vực nghiên cứu và Khu dân cư mới xã Song Khê.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Nước sinh hoạt được cấp vào bể ngầm của hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D63.

- Mạng lưới cấp nước cho hệ thống phòng cháy chữa cháy của khu dự án được tổ chức theo mạng lưới vòng, chung với hệ thống cấp nước, đảm bảo cấp nước cho phòng cháy chữa cháy được tốt nhất. Căn cứ vào quy chuẩn và tiêu chuẩn PCCC, đường kính ống cấp nước PCCC cho khu dự án là ống HDPE-D160, D110. Số đám cháy xảy ra đồng thời: 1 đám cháy, thời gian chữa cháy 3h, lưu lượng tại chỗ mỗi trụ theo TCVN 2622-1995 là $Q_{cc} = 151/s$. Hệ thống cấp nước chữa cháy của khu dự án, mạng áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại họng cứu hỏa. Họng cấp nước cứu hỏa được bố trí nằm trên đường ống cấp nước HDPE-D160, D110. Trụ nước chữa cháy ngoài nhà được

bố trí dọc theo đường giao thông khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m÷150m/hạng , theo TCVN 2622-1995. Đảm bảo bán kính phục vụ không quá 120(m).

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn cấp điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ trạm 110kV Song Khê – Nội Hoàng công suất 1x40MVA, qua xuất tuyến 35kV. Trong khu vực quy hoạch sẽ bố trí các trạm biến áp tại các khu vực cây xanh...để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện.

b) Lưới điện trung thế 35kV.

- Dịch chuyển 01 tuyến nhánh đường dây 371-E7.1 nhánh XGXX, đi ngầm trên vỉa hè bằng cáp ngầm 35Kv.

- Cấp điện cho các trạm biến áp trong khu vực được lấy từ cột 09/371-E7.1 lắp dựng mới, sử dụng cáp ngầm trung thế 35kv.

c) Trạm biến áp xây mới:

- Các trạm biến áp xây mới cấp điện cho khu nhà ở liền kề, khu công cộng... sử dụng trạm biến áp kiểu Compact đồng bộ với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển Điện lực và trạm biến áp thiết kế kiểu trạm biến áp treo.

- Máy biến áp loại 35(22)/0,4±2×2,5%kV (điều chỉnh không tải).

- Vị trí các trạm biến áp được thiết kế sao cho gần trung tâm phụ tải, với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và không gây cản trở giao thông, vị trí trạm được thiết kế nằm trong các ô cây xanh (trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây và chiều cao).

d) Lưới điện hạ thế:

- Tháo dỡ và hoàn trả lưới điện 0,4kV hiện trạng.

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp hoặc trong mương cáp hoặc hào kỹ thuật.

- Bố trí tủ điện phân phối điện hạ thế 0,4kV phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 lô đất, quy mô từ 10 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

- Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Đường dây 0,4kV dùng cáp điện có ký hiệu cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

e) Hệ thống điện chiếu sáng:

- Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu dự án được quy hoạch, đường dây cáp điện chiếu sáng đi ngầm, các cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn, đôi liền cần cao từ 8-11m. Tại các vị trí bồn hoa cây

xanh, đường dạo bố trí cột đèn chùm sân vườn. Dây dẫn dùng cáp ngầm tiết diện XLPE 16 ÷ 35.

- Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp công suất 100W đến 150W/220V có ánh sáng màu vàng hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi:

- Đường chính: 0,8 ÷ 1cd/m².

- Đường khu vực: 0,6 ÷ 0,8cd/m².

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn một bên tùy thuộc vào tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính là ống U.PVC D110, đường nhánh là ống U.PVC D61 đi ngầm qua đường, phía sau các lô đất, phía trước vỉa hè của các lô đất.

- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

- Mạng bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 2 đơn, 1 đơn, các ganivo. Hệ thống bể cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (cống cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu vực.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC, HPDE. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Thiết kế hệ thống tuyến cống cáp thông tin liên lạc đi ngầm, đối với đường trục chính là ống U.PVC D110, đường nhánh là ống U.PVC D61 đi ngầm qua đường, phía sau các lô đất, phía trước vỉa hè của các lô đất.

- Bố trí vị trí đặt trạm BTS tại các khu vực cây xanh.

- Mạng bể cáp: Thiết kế hệ thống bể cáp ngầm 2 đơn, 1 đơn, các ganivo. Hệ thống bể cáp được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Toàn bộ hệ thống ống được chôn ngầm trong rãnh kỹ thuật (cống cáp) ở độ sâu tối thiểu 0,7m khi đi qua đường và 0,5m khi đi qua vỉa hè.

5.7. Quy hoạch chất thải rắn

Chất thải rắn được thu gom và chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

5.8. Đánh giá môi trường chiến lược

Đồ án đã đánh giá môi trường theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp bảo vệ môi trường, để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu các tác động ảnh hưởng đến môi trường xung quanh khu vực quy hoạch và môi trường chung của thành phố.

6. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tiên xây dựng:

Xây dựng san nền, hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện;

7. Các nội dung khác có liên quan:

Theo Báo cáo thẩm định số 181/BC-QLĐT ngày 23/11/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố và Thuyết minh Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang đã thẩm định.

(Có Hồ sơ chi tiết kèm theo)

Điều 2. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Nam 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 HĐND - UBND thành phố, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố; Chủ tịch UBND xã Song Khê và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Thạo