

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư  
đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ 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.

Căn cứ Quyết định 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh  
Bắc Giang ban hành quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Xét đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 454/TTr-  
UBND ngày 05 tháng 12 năm 2014; Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số  
265/BC-SXD ngày 18 tháng 12 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường  
Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 với nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí khu đất: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn thôn  
Chùa, thôn Non xã Xương Giang và tổ dân phố Tiên, phường Thọ Xương.

b) Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

+ Phía Tây Bắc: Giáp khu dân cư nông thôn đường Lều Văn Minh;

+ Phía Đông Nam: Giáp đường Xương Giang và đường sắt Hà Nội- Lạng  
Sơn;

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường Lều Văn Minh;

+ Phía Tây Nam: Giáp đường Trần Quang Khải.

c) Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu khoảng: 25,04ha.

- Quy mô dân số: khoảng 3.000 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu dân cư mới với các chức năng chính: Bố trí nhà ở thấp tầng, cao tầng, công cộng dịch vụ thương mại, văn hoá thể thao, vui chơi giải trí và bãi đỗ xe.

3. Mục tiêu:

- Đấu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý theo quy hoạch. Góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Bắc Giang và từng bước hoàn thiện quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất ở</b>	<b>53.398</b>	<b>21,3%</b>
1	Đất nhà chia lô xây mới	35.630	
2	Đất biệt thự xây mới	11.884	
3	Đất nhà chung cư xây mới	5.884	
<b>B</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>8.581</b>	<b>3,4%</b>
1	Đất chùa, miếu	2.980	
2	Đất Nhà văn hoá	1.841	
3	Đất dịch vụ thương mại	3.760	
<b>C</b>	<b>Đất trường học</b>	<b>6.905</b>	<b>2,8%</b>
<b>D</b>	<b>Đất cây xanh, TDTT</b>	<b>83.570</b>	<b>33,5%</b>
<b>E</b>	<b>Đất giao thông + Bãi đỗ xe</b>	<b>97.450</b>	<b>38,9%</b>
1	Đất đường giao thông + rãnh nước	75.535	
2	Đất bãi đỗ xe	6.680	
3	Đất đường sắt + hành lang bảo vệ	15.235	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>250.400</b>	<b>100</b>

5. Định hướng phát triển không gian:

- Các trục không gian:

+ Tiếp giáp về phía Nam khu vực lập quy hoạch có tuyến đường Trần Quang Khải là tuyến đường chính đô thị. Trên trục đường này bố trí các công trình cao tầng có khối tích lớn (nhà chung cư, công trình thương mại,...) tạo cảnh quan cho tuyến đường.

+ Xây dựng tuyến đường hướng Đông Bắc - Tây Nam song song với tuyến đường sắt vào Nhà máy Phân Đạm đấu nối từ đường Lều Văn Minh sang phía khu dân cư Công Ngọc Bến Xe.

+ Xây dựng tuyến đường chính khu dân cư hướng Đông Bắc - Tây Nam

chức năng  
điều hoà

giao cắt với đường Trần Quang Khải, bố trí khu cây xanh, hồ nước, sân thể thao tại vị trí đối diện với chùa Thành qua tuyến đường trên.

+ Xây dựng tuyến đường chính khu dân cư hướng Tây Bắc - Đông Nam từ mương tưới đi sát với trường THCS Xương Giang qua khu cây xanh trước cổng chùa, đầu nối với đường phía Đông Nam khu đất.

+ Trục không gian nằm giữa 2 tuyến đường sắt bố trí chủ yếu cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe và công trình thấp tầng để đảm bảo hành lang an toàn giao thông, điều tiết nước vào mùa mưa và đảm bảo không che khuất tầm nhìn.

- Phân khu chức năng:

+ Không gian trung tâm của khu dân cư là khu cây xanh tập trung bố trí tại vị trí tiếp giáp với chùa Thành và trường tiểu học Đông Thành với diện tích 1,64ha, trong đó có 1ha đào hồ nước để điều hoà nước và phục vụ cho các hoạt động lễ hội tại đây.

+ Mở rộng diện tích trường THCS về phía sân bóng cũ; mở rộng trường tiểu học Đông Thành về phía Nam khu đất tiếp giáp với tuyến đường mới. Bổ sung thêm nhà trẻ diện tích 4.300m<sup>2</sup>.

+ Bổ sung thêm nhà văn hóa phía Tây Bắc khu đất tiếp giáp với đình Diệc có diện tích 670m<sup>2</sup>.

+ Khu dịch vụ thương mại bố trí tại nút giao với đường Trần Quang Khải có tầng cao từ 7 đến 15 tầng với kiến trúc hiện đại làm điểm nhấn cho tuyến đường.

+ Bố trí 01 sân luyện tập thể thao tại vị trí đầu đường Lều Văn Minh giao với đường Xương Giang để phục vụ nhu cầu tập luyện thể thao của người dân trong khu vực cũng như các hoạt động của lễ hội; bố trí 01 sân luyện tập thể thao cấp đơn vị ở nằm phía Tây khu đất, tiếp giáp với khu nhà ở chung cư phục vụ cho người dân phường Thọ Xương.

+ Khu chung cư bố trí tại vị trí phía Tây khu đất, nằm cuối khúc cua của tuyến đường Trần Quang Khải tạo điểm nhấn cho đô thị.

+ Khu biệt thự bố trí xung quanh khu cây xanh trung tâm phía chùa Thành với tầng cao khống chế từ 2 đến 3 tầng để đảm bảo không phá vỡ cảnh quan khu vực chùa Thành.

+ Khu nhà ở liền kề bố trí tập trung tại trung tâm khu vực lập quy hoạch với diện tích từ 70 – 100m<sup>2</sup>/lô.

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

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Xương Giang mặt cắt (1-1) rộng 28,0m (trong đó lòng đường: 18m, hành lang đường sắt 7m, vỉa hè 10m);

+ Đường Trần Quang Khải mặt cắt (1B-1B) rộng 27,0m (trong đó lòng đường: 15m, vỉa hè 2x6m);

- Đường chính khu dân cư:

+ Đường có mặt cắt (2-2) rộng 21,0m (trong đó lòng đường: 9m, vỉa hè: 2x6m);

+ Đường có mặt cắt (2B-2B) rộng 17,5m (trong đó lòng đường: 9m, vỉa hè: 5m+3,5m);

- Đường nhóm nhà ở:

+ Đường có mặt cắt (3-3) rộng 16,5m (trong đó lòng đường: 7,5m, vỉa hè: 2x4,5m);

+ Đường có mặt cắt (3A-3A) rộng 15m (trong đó lòng đường: 7,5m, vỉa hè: 4,5m+3m);

+ Đường có mặt cắt (4-4) rộng 7m;

+ Đường có mặt cắt (5-5) rộng 13,5m (trong đó lòng đường: 7,5m, vỉa hè: 2x3m);

- Phạm vi bảo vệ 2 bên của 2 tuyến đường sắt: 7 mét tính từ mép ngoài của ray ngoài cùng trở ra.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Khống chế cao độ và giải pháp nền xây dựng:

+ Dọc các trục đường hiện có giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền của các công trình đã xây dựng.

+ Các khu vực dân cư đã xây dựng, có cao độ nền  $>5m$ , giữ nguyên nền hiện có, tạo sự hài hoà về nền xây dựng giữa khu xây dựng mới và khu cũ.

+ Các khu vực xây dựng mới trên nền đất ruộng thấp trũng: Cao độ nền từ (2,55÷6,02m) cần đào đắp nền đến cao độ tối thiểu  $H_{min} \geq 4,98m$  (theo khống chế của quy hoạch chung xây dựng). Cao độ nền thiết kế phổ biến trong khoảng:  $5,2m \geq H_{tk} \geq 6,0m$ .

- Giải pháp thoát nước mặt: Toàn khu vực lập quy hoạch được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực I (toàn bộ phần diện tích phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu giới hạn bởi tuyến đường chính hướng Đông Bắc - Tây Nam của khu dân cư): Nước mưa chảy vào hệ thống thoát nước đặt trên vỉa hè các tuyến đường giao thông sau đó thoát sang lưu vực II, thoát vào hồ điều hoà nằm đối diện chùa Thành.

+ Lưu vực II (toàn bộ phần diện tích được giới hạn từ tuyến đường chính hướng Đông Bắc - Tây Nam và tuyến đường sắt vào nhà máy Phân đạm): Nước mưa được chảy vào hệ thống thoát nước đặt trên vỉa hè các tuyến đường, chảy vào hệ thống thoát nước chung đặt trên đường Trần Quang Khải rồi chảy về hồ điều hoà nằm phía Nam khu vực nghiên cứu sau đó thoát sang hồ điều hoà nằm

đồ lòng

trong lưu vực III qua cống D2000 thiết kế mới đi ngầm dưới tuyến đường sắt vào nhà máy Phân đạm.

- Lưu vực III (toàn bộ phần diện tích nằm giữa 2 tuyến đường sắt):

+ Nước từ Lưu vực II và một phần diện tích phía Bắc lưu vực III chảy về hồ điều hoà nằm giữa hai tuyến đường sắt.

+ Nước từ hồ điều hoà thoát sang khu dân cư số 2 qua 03 cống qua đường Xương Giang bao gồm: tuyến cống D1000 thiết kế mới qua đường Xương Giang đầu nối với tuyến cống D1500 nằm trên vỉa hè đường Lê Hồng Phong; tuyến cống D1000 qua đường Xương Giang thiết kế nâng cấp thành D2000 nằm gần tiếp giáp với đường Minh Khai đầu nối với tuyến cống D2000 hiện trạng thoát sang khu dân cư số 2 và tuyến cống D1000 qua đường Xương Giang nằm giữa 2 tuyến cống trên.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Bắc Giang, điểm đầu nối từ 2 điểm trên tuyến ống D150 chạy dọc theo đường Trần Quang Khải hiện tại đang cấp cho khu dân cư Cổng Ngóc – Bến xe.

- Mạng lưới đường ống theo mạng vòng khép kín và các ống nhánh, đường kính ống lớn nhất là D100 và nhỏ nhất là D50, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được cung cấp bởi trạm 110kV Đồi Cốc. Vị trí đầu nối tại lộ dây trung thế E71-471 hướng từ khu dân cư số 2 vào dự án trong danh giới dự án.

- Lưới điện trung áp: Các tuyến trung áp đang cấp điện cho vùng lân cận sẽ được đầu nối hoàn trả. Di dời các tuyến 35kV, 22kV trong ranh giới thiết kế chạy theo các trục giao thông. Phương án dịch chuyển toàn bộ đường dây 35kV, 22kV hiện có sẽ đi ngầm dùng cáp đồng XLPE-3x240 được chôn dưới hào cấp ở độ sâu 0,8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực.

- Trạm lưới 22/0,4kV :

+ Các trạm biến áp 22/0,4kV dùng trạm kios hợp bộ. Bán kính phục vụ các trạm đảm bảo  $\leq 300\text{m}$ .

+ Các trạm cho nhà chung cư cao tầng sẽ đặt vào tầng hầm toà nhà, dùng máy biến áp khô, có máy phát điện dự phòng qua tủ ATS .

- Lưới 0,4kV

+ Dỡ bỏ toàn bộ lưới điện hạ thế hiện trạng.

+ Toàn bộ mạng lưới 0,4kV bố trí đi ngầm; tiết diện từ 2x6 đến 2x10.

+ Bán kính phục vụ của mạng hạ áp đảm bảo 300 ÷ 400m. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi, mỹ quan, tạo điểm nhấn cho khu dân cư. Hệ thống chiếu sáng hạ ngầm bằng cáp XLPE-4x16÷4x25, ở độ sâu khoảng 0.7m.

+ Đường có mặt cắt >10,5m bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường; đường có mặt cắt ≤10,5 m bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

+ Đối với khu vực bồn hoa, công viên cây xanh hình thức chiếu sáng dùng đèn chùm đèn nắm, đèn cầu công suất ≤ 100W.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn. Nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung, thoát vào hệ thống thoát nước thải của khu dân cư Cổng Ngóc - Bến Xe sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của thành phố.

+ Tuyến cống ngầm từ thôn Tiên chảy vào khu vực lập quy hoạch bao gồm cả nước mưa và nước thải, bố trí 01 hố ga tách nước và 01 trạm bơm chuyển bậc tại vị trí này.

+ Các tuyến cống chính thoát nước dùng cống bê tông cốt thép mỗi nối giếng cao su đường kính D300.

+ Đối với các tuyến nằm trong khu biệt thự hoặc nhà ở chia lô liền kề, thiết kế rãnh xây nắp đan kích thước B = 0,4 đến 0,5 m. Các đoạn qua đường thay bằng cống tròn.

- Quy hoạch chất thải rắn:

+ Tại các hộ dân được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý của thành phố.

- Nghĩa trang: Toàn bộ các ngôi mộ trong khu vực nghiên cứu sẽ được di chuyển tới nghĩa trang nhân dân thành phố Bắc Giang.

f) Đánh giá tác động môi trường: Đồ án đã đánh giá tác động môi trường chiến lược theo quy định hiện hành. Việc đầu tư xây dựng khu dân cư đường Xương Giang cơ bản phù hợp với quy hoạch chung và định hướng phát triển của thành phố Bắc Giang.

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

- Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện.

- Khu cây xanh trung tâm, hồ điều hoà.

- Xây dựng các công trình trên trục đường Trần Quang Khải để tạo cảnh quan cho đô thị.

- Xây dựng các công trình công cộng phục vụ khu dân cư: nhà trẻ, nhà

văn hoá, mở rộng trường học.

8. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 265/BC-SXD ngày 18/12/2014 của Sở Xây dựng và hồ sơ đồ án quy hoạch đã thẩm định.

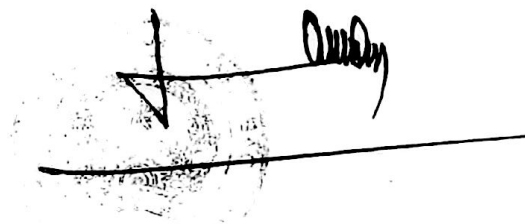
**Điều 2.** UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức quản lý quy hoạch và thực hiện các công việc liên quan đến quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *N*

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- + LĐVP, TH, TNMT;
- + Lưu: VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lại Thanh Sơn**