

Số: **133** /TTr-UBND

TP. Bắc Giang, ngày **17** tháng 10 năm 2018

TỜ TRÌNH

**Về việc xin phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang
và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

Kính gửi:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng.

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

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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2013 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 2031/UBND-CN ngày 25/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết và tổ chức đấu giá khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh: Số 638/QĐ-UBND ngày 14/5/2018, số 1317/QĐ-UBND ngày 27/8/2018 về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 1560/UBND-VP ngày 27/6/2018 của Chủ tịch UBND thành phố về việc lập quy hoạch chi tiết khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỷ lệ 1/500;

UBND thành phố trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với những nội dung như sau:

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

a) *Vị trí khu đất*: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Tây của Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang, thuộc địa giới hành chính xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất cây xanh và đường KCN Song Khê – Nội Hoàng;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 17;
- Phía Đông: Giáp đường KCN Song Khê – Nội Hoàng;
- Phía Tây: Giáp kênh T5 và Quốc lộ 17.

b) *Quy mô đồ án*:

- Quy mô nghiên cứu khoảng: 5,12ha.
- Dân số dự kiến: 3.000 – 3.500 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu thương mại – dịch vụ hỗn hợp, văn phòng, khách sạn và căn hộ cho thuê.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Thiết kế tính toán quy hoạch lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại 1, theo bảng dưới đây:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Mật độ xây dựng	40%-60%
	- Tầng cao công trình thương mại dịch vụ	3-5 tầng
	- Tầng cao công trình khách sạn	9-15 tầng
	- Tầng cao công trình hỗn hợp ở	15-18 tầng
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Giao thông	≥11.5m
	- Cấp điện	
	<i>Công trình công cộng, dịch vụ</i>	≥2w/m ² sàn
	- Cấp nước	
	<i>Sinh hoạt</i>	≥150l/người/ng.đ
	<i>Công cộng</i>	2l/m ² /sàn
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước	
	<i>Rác thải</i>	1,3kg/người/ngày

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch chi tiết được xác định là khu dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng. Vì vậy, quy hoạch sử dụng đất sẽ cân đối quỹ đất một cách hợp lý, linh hoạt để bố trí các khu chức năng cần thiết đáp ứng nhu cầu các loại hình dịch vụ, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thương mại dịch vụ	22.959	42,3
1	Khách sạn	4.388	8,1
2	Khu dịch vụ	14.443	26,6
-	Dịch vụ 01 (DV.01)	3.252	
-	Dịch vụ 02 (DV.02)	2.779	
-	Dịch vụ 03 (DV.03)	2.097	
-	Dịch vụ 04 (DV.04)	5.565	
-	Dịch vụ 05 (DV.05)	750	
3	Chợ	4.128	7,6
II	Đất cây xanh	6.009	11,1
III	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.057	1,9
VI	Đất giao thông và bãi đỗ xe	24.284	44,7
1	Đất đường giao thông + HTKT	22.114	
2	Đất bãi đỗ xe	2.170	
	Tổng cộng	54.309	100

5. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

Từ đường trục chính vào khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng, tổ chức 03 nhánh trục không gian chính cho khu dịch vụ:

- Trục nhánh đường gom Quốc lộ 17, bố trí khu dịch vụ chia lô tạo tuyến phố thương mại diện tích khoảng từ 200m²/lô ÷ 300m²/lô (kích thước mặt tiền rộng trung bình 10m, chiều sâu từ 20 đến 30m), mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao trung bình từ 3 đến 7 tầng;

- Trục nhánh bên trái bố trí 2 dãy thương mại dịch vụ 2 bên tuyến đường, diện tích phổ biến khoảng 200m²/lô (kích thước mặt tiền rộng 10m, chiều sâu 20m), mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao trung bình từ 3 đến 7 tầng; cuối tuyến đường là công trình khách sạn diện tích 4.388m², mật độ xây dựng tối đa 700%, tầng cao trung bình từ 5 đến 9 tầng;

- Trục nhánh bên phải bố trí không gian Chợ truyền thống phục vụ công nhân khu công nghiệp, diện tích 3.893m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 2-3 tầng và khu đầu mối hạ tầng (ga rác, trạm biến áp,...).

- Dải cây xanh bố trí dọc kênh T5 và trước khu khách sạn xuyên suốt khu đất tạo không gian xanh liên mạch, điểm nhấn cảnh quan giảm mật độ xây dựng, đem cây xanh đến gần hơn với người dân sống trong chung cư và đơn vị ở xung quanh.

- Không gian bãi đỗ xe được bố trí sát các tuyến đường nhánh trước các khu dịch vụ đảm bảo phục vụ nhu cầu sử dụng và bãi đỗ xe tập trung tại khu chợ.

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

a) Giao thông:

- Mạng đường của khu đô thị được thiết dựa theo hướng kết nối ra đường vào khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng và QL17. Mạng lưới thiết kế mới được bố

trí hợp lý theo mạng ô bàn cờ, 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 vực:

+ Đường đôi ngoại: Quốc lộ 17 và đường gom có mặt cắt (1-1) rộng 48m (bao gồm: Lòng đường chính $2 \times 10,5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách giáp đường gom rộng 1,0m, lòng đường gom rộng 7,5m, hè bên đường gom kết hợp đỗ xe rộng 10,0m, hè bên phía xã Nội Hoàng rộng 6,0m);

+ Đường trục chính vào khu công nghiệp đoạn qua chợ có mặt cắt (2-2) rộng 38m (trong đó lòng đường 12,0m, dải phân cách rộng 6m, đường gom rộng 9,0m, hè giáp chợ rộng 5,0m, hè đường bên trái rộng 6,0m);

+ Đường khu vực có mặt cắt (3-3) rộng 18,0m (trong đó lòng đường 9,0m, hè đường $2 \times 4,5 = 9,0\text{m}$);

+ Đường khu vực có mặt cắt (4-4) rộng 30,5m (trong đó lòng đường 10,5m, hè đường kết hợp đỗ xe $2 \times 10,0 = 20,0\text{m}$);

+ Đường khu vực có mặt cắt (5-5) rộng 20,5m (trong đó lòng đường 10,5m, hè đường bên phía khách sạn rộng 6,0m, bên khu dịch vụ rộng 4,0m);

- Công trình phục vụ giao thông: Bố trí bãi đỗ xe tập trung tại khu chợ với quy mô 515m^2 , bãi đỗ xe kết hợp vỉa hè cây xanh dọc các tuyến đường gom và đường nội bộ trước khu dịch vụ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

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

+ Các khu vực dân cư đã xây dựng 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 ao và đất ruộng thấp trũng quy hoạch đắp nền đến cao độ tương đương nền khu công nghiệp đã xây dựng. Cốt san nền thấp nhất là 3,30(m); cốt san nền cao nhất là 4,5(m);

+ Độ dốc nền san theo từng lô phố $i_{\min} > 0,004$ để đảm bảo thoát nước triệt để theo chế độ tự chảy.

- Giải pháp thoát nước mặt:

Toàn bộ nước mưa trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch dịch vụ được thoát về kênh tiêu T5.

+ Hệ thống thoát nước sử dụng công tròn bê tông cốt thép có đường kính D600, độ dốc tối thiểu $1/D$, các giếng thu, hố ga bố trí khoảng cách từ 40 – 60m.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ Nhà máy nước Bắc Giang công suất $35.000\text{m}^3/\text{ngày}$; điểm đầu nối lấy từ đường ống D200 hiện trạng trên Quốc lộ 17;

- Mạng lưới đường ống theo mạng vòng, kết hợp nhánh cụt; đường kính ống lớn nhất là D200 và nhỏ nhất là D50, dùng ống nhựa HDPE được đặt dưới vỉa hè có độ sâu 0,6m, qua đường là 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) Cấp điện:

- Tuân thủ theo Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt; nguồn điện cấp cho khu dịch vụ dự kiến được lấy từ Trạm 110kV Song Khê – Nội Hoàng;

- Hệ thống đường dây 35kV, 22kV quy hoạch mới cấp cho TBA sẽ đi ngầm dùng cáp bọc cách điện XLPE được chôn dưới hào đất ở độ sâu 0,8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực;

- Điện sinh hoạt và chiếu sáng luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè tới các tủ điện sinh hoạt cho các hộ;

- Theo tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 1.772kVA, quy hoạch bố trí 03 trạm biến áp 22/0,4kV công suất từ 320kVA đến 1000kVA; các trạm được bố trí tại khu vực khuôn viên cây xanh hoặc tại khu trung tâm phụ tải và đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 300m \div 400m$.

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

- Giải pháp thoát nước thải: Toàn bộ nước thải trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch và nước thải khu dân cư hiện trạng 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 đầu nối về Trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng;

+ Các tuyến chính thu nước thải sử dụng cống tròn HDPE có đường kính D300.

+ Các tuyến thu nước từ công trình, nhà ở sử dụng rãnh thu nước dẹt tấm đan rộng 400 x 600mm, độ dốc tối thiểu 1/D, ga thăm bố trí khoảng cách 30m.

- Quy hoạch chất thải rắn: Tại các khu dịch vụ được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung của thành phố tại phường Đa Mai.

e) 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 thành phố 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.

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

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, bãi đỗ xe công cộng, cây xanh bóng mát;

- Công trình dịch vụ, khách sạn, chợ.

Ủy ban nhân thành phố Bắc Giang kính trình Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang quan tâm xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định);
- TT Thành ủy, HĐND TP (để B/c);
- CT và các PCT UBND TP (để B/c);
- Phòng TC-KH, QLĐT, TN&MT;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thọ