

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới KOSY, xã Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh 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 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;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần KOSY tại Tờ trình số 20/TTr-KOSY ngày 22 tháng 6 năm 2012, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 97/BC-SXD ngày 03 tháng 7 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới KOSY, xã Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

a) *Vị trí khu đất:*

Khu vực lập quy hoạch là ruộng sản xuất nông nghiệp thuộc xã Xương Giang, thành phố Bắc Giang, ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giáp cánh đồng và nghĩa trang nhân dân Đồng Gốm;

+ Phía Nam: Giáp tỉnh lộ 295B;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư thôn Trại Bắc, xã Xương Giang;

+ Phía Tây: Giáp đường vành đai Đông Bắc.

b) *Quy mô đồ án:* Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 23,3ha.

c) *Tính chất:* Là Khu đô thị mới với các chức năng chính là: Khu ở, dịch vụ thương mại, giáo dục, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí cấp đô thị và một số công trình công cộng cấp đô thị và khu vực.

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

a) *Dân số:* Quy mô dân số dự kiến 3.200 người.

b) *Đất đai:*

- Đất nhà ở biệt thự: 250 - 400 m²/lô;

- Đất nhà ở liên kề: 75 - 110 m²/lô;

- Nhà chung cư, dịch vụ hỗn hợp: 80 - 150 m² sàn/hộ;
- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m²/người;
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m²/người;
- Đất cây xanh TDDT: 10 m²/người.

c) Hạ tầng kỹ thuật:

- *Cấp điện:*

- + Nhà ở liên kề: 6 kw/hộ;
- + Nhà ở biệt thự: 8 kw/hộ;
- + Công trình công cộng: 25 W/ m² sàn.

- *Cấp nước:*

- + Cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngày đêm;
- + Công trình công cộng, văn hoá, thương mại - dịch vụ: 3 lít/ m² sàn/ngày

đêm;

- + Trường mầm non: 100 lít/cháu/ngày đêm.

- *Thoát nước bản:* ≥ 80 tiêu chuẩn cấp nước.

- *Chất thải rắn:* 1 kg/người/ ngày.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất khu vực thiết kế	232.762	100
1	Đất ở	82.168	35,30
	<i>Đất xây dựng nhà ở thấp tầng</i>	<i>77.410</i>	
	<i>Đất xây dựng nhà ở cao tầng</i>	<i>4.758</i>	
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị	16.059	6,90
3	Đất cây xanh, mặt nước	35.826	15,39
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	98.710	42,41

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Toàn bộ không gian của khu đô thị tập trung xung quanh không gian mở trung tâm là khu công viên, hồ nước, gồm công trình cao tầng và biệt thự, tạo thành lõi không gian có mật độ xây dựng thấp. Vành ngoài là các công trình nhà ở dạng nhà liên kế với mật độ xây dựng cao;

Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tầng 1, tầng 2 của các công trình bố trí không gian cửa hàng bán lẻ, ăn uống, giải trí;

Khu vực cây xanh công viên - ô đất CX1 là không gian mở trung tâm của khu vực quy hoạch và lân cận;

Các công trình xây dựng xung quanh đều được bố trí là các công trình có chất lượng xây dựng cao: Nhà biệt thự, nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, công trình sử dụng hỗn hợp thương mại, văn phòng;

Đọc theo tuyến đường phân khu, chủ yếu bố trí công trình nhà liên kế. Các công trình được xây dựng theo mẫu thiết kế.

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

a) *Giao thông*: Đồ án quy hoạch có các tuyến giao thông chính như sau:

- *Đường chính khu vực*:

+ Mặt cắt (2-2) là 25.0m, trong đó lòng đường $7.0 \times 2 = 14.0\text{m}$, dải phân cách giữa 1.0m, hè đường 2 bên $5.0 \times 2 = 10.0\text{m}$;

+ Mặt cắt (3-3) là 22.5m, trong đó lòng đường 10.5m, hè đường 2 bên $6.0 \times 2 = 12.0\text{m}$.

- *Đường phân khu vực*:

+ Mặt cắt (4-4) là 16.5m, trong đó lòng đường 7.5m, hè đường 2 bên $4.5 \times 2 = 9.0\text{m}$.

b) *San nền*: Phải phù hợp với khu vực lân cận và các dự án đã được duyệt, cao độ san nền khu vực thiết kế có cao độ trung bình là +5.84m.

c) *Thoát nước*: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng với thoát nước thải.

- *Hệ thống thoát nước mưa*: Toàn bộ hệ thống thoát nước của Khu đô thị được thoát về kênh Đầm Mít, phía Đông Bắc của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Lưu vực thoát nước được phân chia thành 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực thứ nhất: Từ đường Tỉnh lộ 295B đến đường chính khu đô thị mặt cắt (2-2) nằm giữa khu đô thị hướng Đông Bắc - Tây Nam, hướng nước chảy theo hướng từ vành đai Đông Bắc chảy về phía Đông Bắc cuối dự án rồi đổ ra kênh Đầm Mít chảy về sông Thương;

+ Lưu vực thứ hai: Từ đường chính khu đô thị có mặt cắt (2-2) nằm giữa khu đô thị hướng Đông Bắc - Tây Nam đến tuyến đường có mặt cắt (3-3) nằm sát ranh giới lập quy hoạch, hướng nước chảy theo hướng từ vành đai Đông Bắc đổ về phía Đông Bắc cuối dự án rồi đổ ra kênh Đầm Mít chảy về sông Thương.

Hệ thống thoát nước được sử dụng cống tròn bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D600 - D1250 và cống hộp 1000 x 1000; giếng thu nước mưa bố trí cách nhau 30 - 40m; độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- *Hệ thống thoát nước thải*:

+ Hệ thống thoát nước thải là hệ thống cống riêng, xây dựng hoàn toàn mới;

+ Tuyến rãnh thoát nước thải ở giữa hai lô đất được thiết kế rãnh BxH=400x600, tuyến cống trên vỉa hè được thiết kế là cống D400;

+ Các công trình phải xây các bể tự hoại được làm sạch sơ bộ sau mới thoát vào hệ thống rãnh, cống thoát nước chung của khu vực.

d) *Cấp nước*:

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Bắc Giang qua đường ống D200 hiện có chạy giáp với khu vực lập quy hoạch.

- Nhu cầu dùng nước cho khu đô thị 749,7m³/ngày.đêm. Đường ống cấp nước cho khu đô thị có đường kính từ Ø50 – Ø200mm, được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống 0,5m đến 0,7m;

- Cấp nước cứu hỏa được thiết kế cấp nước chung với nước sinh hoạt, các họng cứu hỏa đặt cách nhau trung bình từ 100 - 150m để cung cấp nước chữa cháy.

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cấp cho khu đô thị được lấy từ trạm 110/35/22kV Đồi Cốc, trực tiếp cấp điện qua tuyến 22kV trên đường Tỉnh lộ 295B;

- Tổng công suất là 3341.6 KVA, xây dựng mới 04 trạm biến áp cấp cho khu vực thiết kế;

- Điện trung áp: Cấp ngầm trung thế cấp điện cho khu vực quy hoạch sử dụng hệ thống cáp ngầm 22KV chống thấm dọc Cu/XPLE/DSTA/PVC luôn trong ống HDPE đi trong hệ thống hào cáp.

- Điện 0,4kV:

+ Cấp điện hạ thế cấp điện cho sinh hoạt và chiếu sáng được đi ngầm trong hệ thống hào cáp;

+ Tuyến cáp được chôn ngầm dưới đất, cách mặt đất 0,7m, cách chỉ giới xây dựng 1,5m;

+ Bán kính phục vụ mạng hạ áp từ 250 - 300m.

e) Chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom bằng xe rác chuyên dụng ở từng khu và vận chuyển về bãi rác chung của khu vực được đặt tại ô đất hạ tầng kỹ thuật, rác được xe chở rác chuyên dụng của thành phố vận chuyển đi tiêu hủy hàng ngày.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, việc đầu tư xây dựng Khu đô thị mới KOSY không chỉ nâng cao đời sống về vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường cho nhân dân mà còn là động lực thúc đẩy kinh tế của thành phố Bắc Giang phát triển.

h) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch.

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

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, cấp thoát nước;

- Xây dựng nhà ở, các công trình văn hóa, công cộng.

7. Các nội dung khác: Theo Báo cáo thẩm định số 97/BC-SXD ngày 03/7/2012 của Sở Xây dựng.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới KOSY cho UBND thành phố Bắc Giang và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm công bố, quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch theo 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, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Công ty Cổ phần KOSY và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: N

- Như điều 3;
- Lưu: VT, XD.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TH, TKCT,
 - + TPKT, GT, KTN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đại Thanh Sơn