

Số: 1375/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 13 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 279/TTr-SXD ngày 13/12/2023 kèm theo Báo cáo số 588/BC-SXD ngày 12/12/2023; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 442/TTr-UBND ngày 08/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và nội dung điều chỉnh

1.1. Lý do điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 11, 12 thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 08/9/2022. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, ngày 16/8/2023, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh có Công văn số 1530-CV/BCSD về việc nghiên cứu, đề xuất trình phương án, trình tự thực hiện thu hút đầu tư dự án trung tâm thương mại với quy mô lớn tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Để sớm đề thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ trên địa bàn thành phố và tỉnh Bắc Giang, theo mục tiêu Nghị quyết số 156-NQ/TU ngày 10/8/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về xây dựng và phát triển thành phố Bắc Giang giai đoạn 2021-2030 đã đề ra và Chương trình số 03-CTr/TU ngày 10/9/2020 của Thành ủy về phát triển thương mại - dịch vụ và du lịch thành phố giai đoạn 2020 - 2025 và những năm tiếp theo; để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 18/11/2023 và Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 1328/QĐ-UBND ngày 01/12/2023; đồng thời, để tăng hiệu quả sử dụng đất tại vị trí Khu đô thị 11, 12 cần điều chỉnh một phần diện tích Nhà ở xã hội sang Khu đô thị số 7, số 8 thuộc Phân khu số 4, thành phố Bắc Giang (theo Thông báo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy số 1999-TB/TU ngày 23/10/2023). Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị trên là cần thiết.

1.2. Nội dung điều chỉnh

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất:

- Vị trí 1: Điều chỉnh các phân lô nhà liền kề từ LK-31 đến LK-58; các phân lô nhà biệt thự từ BT-01 đến BT-04, SL-05 đến SL-08; lô đất cây xanh đơn vị ở CXĐVO-02; lô Bãi đỗ xe BDX-04 và đường giao thông nội bộ có tổng diện tích khoảng 9,37ha thành:

Quy hoạch lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-03), diện tích 76.985m², tầng cao tối đa 8 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60% (*mật độ xây dựng tối đa của lô đất tùy thuộc chiều cao của công trình và tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng*), hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, chỉ giới xây dựng công trình chính lùi ≥ 10 m phía đường Trường Chinh và đường Nguyễn Văn Linh, các tuyến đường còn lại lùi $\geq 6,0$ m so với chỉ giới đường đỏ;

Quy hoạch 01 phân lô nhà ở liền kề (ký hiệu LK-09), diện tích 8.420m², tầng cao 3-5 tầng, mật độ xây dựng 80-100%;

Quy hoạch 01 tuyến đường giao thông nội bộ giữa lô đất thương mại dịch vụ và phân lô đất ở (mặt cắt rộng 21m, bao gồm: Lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x6m=12m).

- Vị trí 2:

Điều chỉnh lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH-03) thành 02 dãy đất ở liền kề (ký hiệu LK-04) có diện tích 6.478m², đất ở liền kề (ký hiệu LK-05) có diện tích 5.957m²; chỉ tiêu tầng cao 3-5 tầng, mật độ xây dựng 80-100%; 01 lô đất cây xanh CX-04 có diện tích 1.592m² và đường giao thông nội bộ và đường giao thông nội bộ (mặt cắt rộng 21m, bao gồm: Lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x6m=12m);

Điều chỉnh mở rộng diện tích 02 lô đất quy hoạch trường học TH-01 (từ 6.934m² thành 11.193m²) và TH-02 (từ 8.723m² thành 10.224m²) để đảm bảo nhu cầu sử dụng;

Điều chỉnh lô đất cây xanh (ký hiệu CXĐVO-03) diện tích khoảng 2.181m² thành Bãi đỗ xe (ký hiệu P-05) diện tích khoảng 1.883m² và đất hạ tầng giao thông; lô đất bãi đỗ xe (ký hiệu BĐX-03) diện tích khoảng 4.037m² thành khuôn viên cây xanh (ký hiệu CX-02) diện tích khoảng 4.060m² và đất hạ tầng giao thông để phù hợp với cảnh quan khu vực;

Điều chỉnh một phần diện tích đất bãi đỗ xe (ký hiệu BĐX-05) với diện tích khoảng 256m² thành đường giao thông; điều chỉnh một phần diện tích đất bãi đỗ xe (ký hiệu BĐX-06) với diện tích khoảng 170m² thành đường giao thông, để mở rộng các tuyến đường giáp dân cư hiện trạng.

- Vị trí 3:

Điều chỉnh quy mô dân số lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH-02) từ dân số: Khoảng 5.288 người thành khoảng 7.500 người. Quy mô dân số đồ án giữ nguyên khoảng 12.500 người (do giảm đất ở liền kề, biệt thự và đất nhà ở xã hội ký hiệu OXH-03);

Điều chỉnh quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan: Sắp xếp tổ chức lại bố cục, vị trí các toà để phù hợp với cảnh quan của khu vực.

- Vị trí 4:

Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-04) diện tích khoảng 8.812m² và lô đất nhà văn hoá (ký hiệu NVH-02) diện tích khoảng 2.374m² thành quy hoạch khuôn viên cây xanh.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước, sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Biến Động Tăng(+) Giảm(-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất cây xanh	60.204,65	9,16	61.417,42	9,34	+1.212,77
-	Đất cây xanh đô thị	32.965,15	5,02	32.965,15	5,02	
-	Đất cây xanh đơn vị ở	27.239,50	4,14	28.452,27	4,33	+1.212,77

2	Đất công cộng	38.499,32	5,86	104.298,49	15,87	+65.799,17
-	Đất công cộng đô thị TMDV	28.806,78	4,38	96.979,90	14,75	+68.173,12
-	Đất công cộng đơn vị ở nhà văn hóa	9.692,54	1,47	7.318,59	1,11	-2.373,95
3	Đất trường học	24.633,81	3,75	30.393,68	4,62	+5.759,87
-	Trường mầm non	8.976,11	1,37	8.976,11	1,37	
-	Trường THCS	6.934,48	1,06	10.224,25	1,56	+3.289,77
-	Trường Tiểu học	8.723,22	1,33	11.193,32	1,70	+2.470,1
4	Đất ở mới	221.637,00	33,72	177.592,52	27,02	-44.044,48
-	Nhà ở liên kế	67.142,54	10,22	66.226,96	10,08	-915,58
-	Nhà ở biệt thự song lập	19.106,48	2,91	11.517,14	1,75	-7.589,34
-	Nhà ở biệt thự đơn lập	9.176,00	1,40	-	-	-9.176
-	Nhà ở xã hội	126.211,98	19,20	99.848,42		-26.363,56
5	Đất làng xóm	74.629,24	11,35	74.629,24	11,35	
-	Đất công cộng hiện trạng	1.782,09	0,27	1.782,09	0,27	
-	Đất ở làng xóm hiện trạng	64.335,27	9,79	64.335,27	9,79	
-	Đất giao thông làng xóm	8.511,88	1,30	8.511,88	1,30	
6	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	237.678,84	36,16	208.951,51	31,79	-28.727,33
	Bãi đỗ xe	21.550,37	3,28	12.233,63		-9.316,74
	Đường giao thông	196.052,25	29,83	180.566,67		-15.485,58
	Hạ tầng kỹ thuật	20.076,22	3,05	16.151,21		-3.925,01
	Tổng	657.282,86	100	657.282,86	100	

b) Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh tuyến đường phía Đông Bắc đề án có mặt cắt 10-10: Lộ giới 38m, trong đó lòng đường 2x6m=12m, vỉa hè 2 bên 2x6m=12m, dải phân cách giữa 14m (mương hở 10m; vỉa hè 2x2m=4m) thành mặt cắt 10-10: Lộ giới 38m, trong đó lòng đường 2x8m=16m, vỉa hè 2 bên 2x6m=12m, dải phân cách giữa 10m (mương hở 6m, vỉa hè 2x2m=4m);

- Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

- Đối với lô đất thương mại dịch vụ TMDV-03:

+ Bổ sung quy hoạch cấp điện trung thế 22kV lấy nguồn từ tủ phân phối hiện trạng trên đường gom cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn để cấp cho lô đất Thương mại dịch vụ TMDV-03;

+ Bổ sung trạm xử lý nước thải nội bộ phục vụ công trình (nước thải sau

khi xử lý đảm bảo cột A theo quy định).

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, các khu chung cư phải đảm bảo bố trí đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng.

c) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch, bổ sung không gian ngầm:

Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch không gian ngầm tại lô đất Thương mại dịch vụ TMDV-03 với chỉ tiêu: 01 tầng hầm (chức năng sàn tầng hầm làm đỗ xe và phục vụ kỹ thuật); Mật độ xây dựng phần ngầm tối đa 90% (Chỉ giới xây dựng phần ngầm cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m).

2. Các nội dung khác: Theo Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh.

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, 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 UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích