

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và phương án
thiết kế kiến trúc sơ bộ Lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch chi tiết
Khu dân cư mới số 2, thành phố Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 316/TB-UBND ngày 18/8/2019 kết luận phiên giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 17/8/2020;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 254/BC-SXD ngày 07/8/2020, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LILAMA tại Tờ trình số 56A/2020/TTr-LI ngày 31/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và phương án thiết kế kiến trúc sơ bộ Lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới số 2, thành phố Bắc Giang (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do, sự cần điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Phương án quy hoạch tổng mặt bằng và kiến trúc sơ bộ lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang được Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận tại văn bản số 3204/UBND-XD ngày 18/9/2017; Phương án đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số

931/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 về việc phê duyệt giá khởi điểm và phương án đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án tại vị trí lô đất C01 và X03. Tuy nhiên, phương án chưa đáp ứng được hiệu quả về mặt kinh tế và phù hợp kiến trúc cảnh quan chung của khu vực do hướng tiếp cận Dự án thông qua tuyến phố đi bộ tại nút giao thông ngã tư đường Hoàng Quốc Việt và Chu Danh Tể có thể gây xung đột giao thông khi Dự án đi vào vận hành; đồng thời chưa kết nối và tận dụng và phát huy được lợi thế của khu vực cây xanh, cảnh quan hồ nước Lô X03 phía đối diện. Mặt khác các dãy nhà thương mại thấp tầng được quy hoạch bố trí ở khu vực trung tâm của khu đất, không tận dụng được lợi thế của các trục đường dẫn đến việc kinh doanh không thuận lợi. Đồng thời, theo phương án quy hoạch đã được phê duyệt, việc bố trí các không gian công cộng, tầng hầm để xe chưa được tính toán tối ưu, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của nhân dân.

Do vậy, để khắc phục những hạn chế, bất cập nêu trên, cần thiết phải có sự nghiên cứu, điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp nhằm nâng cao tính khả thi và hiệu quả của dự án, đáp ứng được nhu cầu thực tế của nhân dân trong khu vực nói riêng và thành phố Bắc Giang nói chung.

2. Nội dung điều chỉnh

a) Lô C01:

- Điều chỉnh phương án quy hoạch tổng mặt bằng từ bố trí các công trình chéo theo hướng Bắc – Nam sang bố trí theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, vuông góc so với tuyến đường Hoàng Quốc Việt.

- Điều chỉnh một phần khối đế cao 3 tầng phía trước tòa tháp B từ trung tâm thương mại thành dãy nhà phố thương mại thấp tầng cao 3,5 tầng;

- Điều chỉnh quy hoạch tầng cao dãy nhà phố thương mại thấp tầng từ 3 tầng lên 3,5 tầng.

- Điều chỉnh khoảng lùi công trình đối với đường Chu Danh Tể từ 3m lên 6m; tại vị trí giáp khu Nhà văn hóa Liên đoàn lao động tỉnh tăng từ 6m lên 10m.

- Điều chỉnh khoảng lùi công trình đối với đường Lương Thế Vinh từ 3m lên 6m.

- Điều chỉnh khoảng lùi công trình đường Hoàng Quốc Việt từ 3m lên 6m, để mở rộng không gian bố trí cây xanh, khuôn viên cho khu vực quảng trường.

- Điều chỉnh tăng diện tích tầng hầm của tòa nhà chung cư hỗn hợp từ 6.262,5 m² lên 9.413 m².

- Điều chỉnh giảm diện tích khối đế của tòa nhà chung cư hỗn hợp, diện tích sàn căn hộ tòa nhà chung cư hỗn hợp và diện tích sàn khu nhà thương mại thấp tầng chop phù hợp với phương án kiến trúc sau điều chỉnh.

** Phương án kiến trúc công trình sau khi điều chỉnh:*

- Khối nhà chung cư hỗn hợp cao tầng bao gồm 02 tòa nhà. Tòa A cao 25 tầng và Tòa B cao 18 tầng có tổng diện tích sàn khoảng 48.038m². Trong đó: từ

tầng 1 đến tầng 3 là không gian dành cho sinh hoạt thể thao, vui chơi giải trí, cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, bể bơi, phòng sinh hoạt cộng đồng... với tổng diện tích 8.383 m²; Từ tầng 4 trở lên bố trí các căn hộ chung cư có diện tích trung bình từ 60m² đến 90m² với tổng diện tích sàn khoảng 39.655m².

- Dãy nhà phố thương mại thấp tầng (shophouse) gồm 27 căn, diện tích xây dựng trung bình từ 90-120m²/căn, chiều cao 3,5 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 8.523m².

- Toàn bộ khu đất được bố trí 01 tầng hầm dùng chung, có tổng diện tích khoảng 9.413 m². Trong đó: Diện tích bãi đỗ xe khoảng 7.530m², phần diện tích còn lại khoảng 1.883m² bố trí các phòng kỹ thuật và đường giao thông nội bộ.

- Khu vực quảng trường là không gian cây xanh, tuyến phố đi bộ, chòi nghỉ, vui chơi, giải trí ngoài trời... với tổng diện tích quy hoạch khoảng 7.922m².

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT LÔ ĐẤT

TT	NỘI DUNG	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh		
		Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
Theo quy hoạch được duyệt tại Văn bản số 3204/UBND-XD ngày 18/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh: Diện tích lô đất 13.665m ² ; MĐXD 45%, tầng cao 3-25 tầng.							
	Lô đất C01	13.665	59.882	38%	13.665	65.974	42%
1	Nhà hỗn hợp cao tầng	4.120	56,164	30	3.160	57.451	23
2	Nhà thương mại thấp tầng	1.072	3.718	8	2.583	8.523	19
3	Diện tích giao thông, cây xanh, khuôn viên	8.473			7.922		

Ghi chú: Mật độ xây dựng, tầng cao của phương án quy hoạch tổng mặt bằng và kiến trúc công trình sau điều chỉnh phù hợp với quy hoạch được duyệt (mật độ xây dựng: tối đa 45%; tầng cao: tối đa 25 tầng)

b) Lô X03: Giữ nguyên các chỉ tiêu theo quy hoạch đã được phê duyệt điều chỉnh tại Văn bản số 3204/UBND-XD ngày 18/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh. Chỉ cải tạo xây dựng đường dạo ven hồ, trồng cây xanh cảnh quan, điện chiếu sáng, thể dục thể thao, bổ sung lan can quanh hồ để đảm bảo an toàn cho nhân dân... phục vụ mục đích công cộng; không xây dựng công trình kinh doanh thương mại.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh.

Điều 2. Giao Sở Tài chính tính toán lại giá trị khu đất C01 sau điều chỉnh.

Điều 3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 4. 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 Giao thông vận tải; Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang; Công ty cổ phần đầu tư xây dựng LILAMA và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT. XD.Trung.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, XD.

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

Lại Thanh Sơn