

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11, 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 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 154/BC-SXD ngày 17/3/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 50/TTr-UBND ngày 04/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

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

a) *Vị trí:* Vị trí khu đất thuộc địa bàn xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang; nằm trong Quy hoạch phân khu Khu số 2, thành phố Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện trạng thôn Đọ, xã Tân Tiến;
- + Phía Tây, Nam: giáp nút giao TL293 đi cầu Đồng Sơn;
- + Phía Đông: giáp dự án khu hỗn hợp giải trí cao cấp khu đô thị phía Nam (Công ty Cổ phần Tuta làm chủ đầu tư).

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô nghiên cứu khoảng 6,45ha; quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 5ha;
- Quy mô dân số khoảng 3.000 người.

(Quy mô diện tích lập quy hoạch và quy mô dân số sẽ được tính toán chính xác tại bước lập đề án quy hoạch chi tiết).

2. Tính chất: Là khu đô thị mới gắn với các công trình công cộng cấp đơn vị ở.

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

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu lấy theo chỉ tiêu đô thị loại I (Áp dụng QCVN/01/2021-BXD):

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất	
1.1	Đất ở	
	<i>Nhà ở chia lô liền kề</i>	$70 \div 150 \text{ m}^2/\text{lô}$
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	$\geq 250 \text{ m}^2/\text{lô}$
1.2	Đất xây dựng nhà ở hỗn hợp cao tầng	$\geq 20\%$ diện tích đất ở
1.3	Đất công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
1.6	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
1.7	Đất bãi đỗ xe	$\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$
II	Tầng cao	
2.1	Nhà ở chia lô liền kề	3÷5 tầng
2.2	Nhà ở biệt thự	2÷4 tầng
2.3	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	≤ 30 tầng
III	Hạ tầng kỹ thuật	
4.1	Giao thông	$\geq 19\text{m}$

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu
4.2	Hệ thống cấp nước	
	+ Nước sinh hoạt	$\geq 120 \text{ l/ng/ngđ}$
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	$2 \text{ l/m}^2 \text{ sần}$
	+ Cây xanh	$3 \text{ l/m}^2 \text{.nđ}$
4.3	Cấp điện	
	+ Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, căn hộ	$5\div 8 \text{ kw/ hộ}$
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	$30 \text{ w/ m}^2 \text{ sần}$
	+ Chiếu sáng đường	$10\div 15 \text{ kW/km}$
4.4	Thoát nước	$\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước
4.5	Vệ sinh môi trường (CTR)	$1,3 \text{ kg/người.ngđ}$

4. Các nguyên tắc và yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Tuân thủ, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung, Quy hoạch phân Khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt;
- Xem xét mối liên kết về không gian và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch mới, dân cư hiện trạng và vùng phụ cận;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn và phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế;
- Quy hoạch san nền: Xác định cốt nền hợp lý, đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình xung quanh.

b) Nghiên cứu, điều tra khảo sát, đánh giá hiện trạng tổng hợp:

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên về: Vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng của chúng tới phát triển đô thị trong tương lai;
- Điều tra thu thập dữ liệu, đánh giá hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch: Hiện trạng kinh tế - xã hội, sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường...; các dự án có liên quan.

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng: Nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí...
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,

tầng cao công trình đối với tầng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

d) Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường - chuẩn bị kỹ thuật:

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng vị trí đất;

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; cống, bể kỹ thuật;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu công suất sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải, nước mặt, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước; hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Nghiên cứu đầu nôi hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

đ) Yêu cầu thiết kế đô thị:

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất.

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông; xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và độ cao các tầng của các công trình. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia).

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...).

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Phân tích, đánh giá, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

f) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy

định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

5. Các hạng mục chính cần đầu tư xây dựng:

- Hạ tầng kỹ thuật: San nền, xây dựng các tuyến đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, công bể kỹ thuật;
- Công trình công cộng, dịch vụ: Công trình thương mại - dịch vụ, công viên, khuôn viên cây xanh - thể dục thể thao...;
- Công trình nhà ở: Nhà liền kề, biệt thự, nhà ở hỗn hợp cao tầng, dịch vụ thương mại.

6. Danh mục hồ sơ đồ án: Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Bắc Giang;

b) Kế hoạch thực hiện: Tôi đa không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- Kinh phí: Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch khoảng **720.257.000** đồng. (*Bảy trăm hai mươi triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng*);
- Nguồn vốn: Vốn xã hội hóa (vốn tài trợ của doanh nghiệp).

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang 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

