

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị số 20, 21 thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang  
(Khu đô thị mới xã Hương Gián, huyện Yên Dũng), 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;*

*Căn cứ Thông báo số 834-TB/TU ngày 18/01/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 24/BC-SXD ngày 14/01/2022; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình 279/TTr-UBND ngày 30/12/2021,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 20, 21 thuộc Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (Khu đô thị mới xã Hương Gián, huyện Yên Dũng), tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

## **1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

Khu đô thị số 20, 21, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (Khu đô thị mới xã Hương Gián, huyện Yên Dũng) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 04/11/2020; Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 11/11/2021. Tuy nhiên, nhằm hướng tới mục tiêu trở thành đô thị loại I, thành phố Bắc Giang đã tổ chức nghiên cứu Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang và đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 18/8/2021, với các định hướng mới, phù hợp với điều kiện thực tế và thu hút đầu tư xây dựng. Do đó, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 20, 21, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) là cần thiết, để đáp ứng được việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

### **1. Ranh giới và phạm vi điều chỉnh quy hoạch.**

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh Quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Hương Gián, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông dẫn lên cầu Đồng Sơn;
- Phía Nam: Giáp thôn Dung và thôn Kép, xã Hương Gián;
- Phía Đông: Giáp khu đất canh tác thôn Kép, xã Hương Gián;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư thôn Dung, xã Hương Gián.

b) Quy mô đồ án: Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 23,4 ha, dân số dự kiến khoảng 2.892 người.

### **2. Tính chất.**

Là khu đô thị có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu ở của dân cư đô thị trong tương lai.

### **3. Nội dung điều chỉnh.**

#### *3.1. Điều chỉnh tên đồ án:*

- Tên đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 04/11/2020: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới xã Hương Gián, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500);

- Điều chỉnh tên đồ án thành: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 20, 21, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500). Điều chỉnh tên đồ án để phù hợp và thống nhất với tên gọi theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

#### *3.2. Điều chỉnh phạm vi nghiên cứu và quy dân số:*

- Phạm vi nghiên cứu mở rộng ranh giới tại vị trí phía Đông Nam khu đô thị, giáp khu dân cư thôn Kép, xã Hương Gián nhằm kết nối giao thông tuyến đường hiện trạng khu vực. Diện tích khu vực nghiên cứu sau khi thay đổi ranh giới tăng thêm khoảng 39m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: điều chỉnh giảm quy mô dân số trên nguyên tắc tự cân đối, đáp ứng đủ chỉ tiêu đất công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị.

### 3.3. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh cục bộ các khu chức năng để phù hợp với mục tiêu, tính chất của khu vực; Bổ sung chức năng đất ở biệt thự; mở rộng quy mô diện tích cây xanh, bãi đỗ xe,..

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh*

STT	Loại Đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>62.683,50</b>	<b>26,74</b>	<b>56.539,70</b>	<b>24,12</b>
	Đất ở liền kề	49.916,50	21,29	39.978,16	17,05
	Đất ở biệt thự	-	-	5.140,88	2,19
	Đất nhà ở xã hội	12.767,00	5,45	11.420,66	4,87
<b>3</b>	<b>Đất ở làng xóm hiện trạng</b>	<b>2.544,02</b>	<b>1,09</b>	<b>2.544,02</b>	<b>1,09</b>
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ - công cộng</b>	<b>15.686,70</b>	<b>6,69</b>	<b>13.389,87</b>	<b>5,71</b>
	Đất thương mại dịch vụ	10.587,20	4,52	8.167,75	3,48
	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	2.876,90	1,23	2.585,62	1,10
	Đất nhà văn hóa	2.222,60	0,95	2.636,50	1,12
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>5.489,60</b>	<b>2,34</b>	<b>6.471,01</b>	<b>2,76</b>
	Đất trường mầm non	2.470,80	1,05	2.470,75	1,05
	Đất trường tiểu học	3.018,80	1,29	4.000,26	1,71
<b>5</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>1.508,90</b>	<b>0,64</b>	<b>1.575,26</b>	<b>0,67</b>
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>16.792,20</b>	<b>7,16</b>	<b>18.591,21</b>	<b>7,93</b>
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>2.285,36</b>	<b>0,97</b>	<b>2.285,36</b>	<b>0,97</b>
	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.780,70	0,76	1.780,71	0,76
	Đất điểm trung chuyển rác	504,65	0,22	504,65	0,22
<b>8</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>7.946,00</b>	<b>3,39</b>	<b>7.945,97</b>	<b>3,39</b>
<b>9</b>	<b>Đất giao thông, HTKT</b>	<b>55.452,52</b>	<b>23,67</b>	<b>58.861,21</b>	<b>25,11</b>
	Đất đường giao thông nội bộ	50.286,04	21,47	50.606,90	21,59
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	5.166,48	2,20	8.254,31	3,52
<b>10</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>3.735,48</b>	<b>1,59</b>	<b>3.735,48</b>	<b>1,59</b>
<b>11</b>	<b>Đất giao thông đô thị</b>	<b>60.278,66</b>	<b>25,71</b>	<b>62.503,20</b>	<b>26,66</b>
	Đất bãi đỗ xe	5.001,30	2,13	7.225,84	3,08
	Đất đường giao thông đô thị	55.277,36	23,58	55.277,36	23,58
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>234.402,94</b>	<b>100,00</b>	<b>234.442,29</b>	<b>100,00</b>

**3.4. Điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật:**

- Điều chỉnh chiều rộng đường giao thông mặt cắt (6-6) từ 20,0m (lòng đường 8m; hè đường  $2 \times 6 = 12$ m) lên 22,5m; trong đó lòng đường 10,5m; hè đường  $2 \times 6 = 12$ m;
- Điều chỉnh chiều rộng đường giao thông mặt cắt (8-8) từ 12m (lòng đường 6,0m; hè đường  $2 \times 3,0 = 6$ m) thành 17,5m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường  $6 + 3,5 = 9,5$ m;
- Điều chỉnh lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đường giao thông sau điều chỉnh;

**4. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới xã Hương Gián, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500).

**Điều 2.** UBND huyện Yên Dũng 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 huyện Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Lê Ô Pích**