

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, 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;*

*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 136/TTr-SXD ngày 20/6/2023 kèm theo Báo cáo số 267/BC-SXD ngày 20/6/2023; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 169/TTr-UBND ngày 09/6/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

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

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 và Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 07/10/2022. Theo đó, phạm vi ranh giới lập quy hoạch của đồ án có tổng diện tích khoảng 56,8ha, bao gồm cả 12,2ha đất ở hiện trạng dân cư cũ thuộc Tổ dân phố Thanh Lương, phường Dĩnh Kế. Tuy nhiên, qua khảo sát, phần đất ở hiện trạng trong ranh giới quy hoạch chi tiết trên có quỹ đất khoảng 1,6ha là đất xen kẹt, hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và một phần đất ở;

Hiện nay, UBND thành phố đang triển khai dự án đầu tư công xây dựng đường Lê Duẩn đoạn qua dân cư hiện trạng tổ dân phố Thanh Lương dài khoảng 295m để hoàn chỉnh tuyến đường theo quy hoạch; dự kiến phải thu hồi, giải phóng mặt bằng khoảng 50 hộ có đất ở, tuy nhiên, hiện chưa có quỹ đất ở để bố trí tái định cư tại khu vực. Do vậy, cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực trên để đánh giá đúng hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch cải tạo làm cơ sở lập dự án đầu tư chỉnh trang phần đất xen kẹt, sắp xếp, tạo quỹ đất ở tái định cư cho các hộ có đất ở khi thực hiện thu hồi, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng đường Lê Duẩn và dự án hạ tầng kỹ thuật khu đất khoảng 1,6ha theo hình thức đầu tư công nhằm góp phần nâng cao đời sống của nhân dân và đầu nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị tại khu vực;

Đồng thời, theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt các lô đất Nhà ở xã hội, Thương mại dịch vụ là các công trình cao tầng, hiện chưa có quy hoạch không gian ngầm. Do vậy, cần thiết bổ sung quy hoạch không gian ngầm tại các toà nhà trên, bố trí tầng hầm để đáp ứng nhu cầu về bãi đỗ xe tại các công trình;

Nội dung dự kiến điều chỉnh trên cơ bản không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chi tiết khu 5, 9 (*chuyển từ quy hoạch đất ở hiện trạng sang đất tái định cư, không làm tăng dân số đồ án*); bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch. Do đó, việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

## **2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch, bổ sung không gian ngầm: Điều chỉnh bổ sung quy hoạch không gian ngầm tại các lô đất Nhà ở xã hội, lô Thương mại dịch vụ cao tầng (B-CC-1; B-CC-2; B-OXH-1; B-OXH-2; B-OXH-3) với chỉ tiêu: Tối đa 02 tầng hầm (chức năng sàn tầng hầm làm đỗ xe và phục vụ kỹ thuật); Mật độ xây dựng phần ngầm tối đa 100% (Chỉ giới xây dựng phần ngầm trùng với chỉ giới đường đỏ);

- Điều chỉnh quy hoạch khu đất khoảng 1,6ha đất xen kẹt tại Tổ dân phố Thanh Lương, phường Dĩnh Kế từ đất ở hiện trạng thành quy hoạch khu đất

nhóm ở tái định cư bao gồm: Đất ở chia lô tái định cư, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe và đường giao thông nội bộ;

- Điều chỉnh chức năng lô đất Trạm xăng (ký hiệu A-TX) thành đất thương mại, dịch vụ (Lô đất đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 và Quyết định điều chỉnh số 33/QĐ-UBND ngày 09/01/2023) và Cập nhật lại các loại đất, hệ thống ký hiệu bản vẽ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

- Bảng quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	142.650	25,12	148.231	26,1
	<i>Đất ở liền kề</i>	83.967	14,79	3.967	14,79
	<i>Đất ở biệt thự</i>	29.028	5,11	29.028	5,11
	<i>Đất ở tái định cư</i>	1.022	0,18	6.603	1,16
	<i>Nhà ở xã hội</i>	28.633	5,04	28.633	5,04
2	Đất ở hiện trạng	122.732	21,61	108.370	19,08
3	Đất trường học	12.319	2,17	12.319	2,17
4	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	4.654	0,82	4.654	0,82
5	Đất TMDV (trạm xăng)	2.359	0,42	-	-
6	Đất nghĩa trang liệt sỹ	2.438	0,43	2.438	0,43
7	Đất tôn giáo, di tích	2.303	0,41	2.303	0,41
8	Đất công cộng, TMDV	23.740	4,18	26.099	4,6
9	Đất nhà văn hoá	1.314	0,23	1.314	0,23
10	Đất chợ	18.114	3,19	18.114	3,19
11	Đất cây xanh, mặt nước	51.911	9,14	52.901	9,32
12	Hạ tầng sau nhà	16.698	2,94	18.088	3,19
13	Đất trung chuyển CTR	360	0,06	360	0,06
14	Đường giao thông, bãi đỗ xe	166.274	29,28	172.675	30,41
	Tổng diện tích	567.866	100	567.866	100

**3. Các nội dung khác của đồ án:** Theo Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 và Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 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**