

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, 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 ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 222/TTr-SXD ngày 20/9/2023 kèm theo Báo cáo số 429/BC-SXD ngày 20/9/2023; Liên danh Areca-BV tại Tờ trình số 101/CV-ARECAVN ngày 14/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2648/QĐ-

UBND ngày 31/10/2018, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 08/6/2020.

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 22/6/2021; được UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 cho Liên danh Areca-BV thực hiện. Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật và 39 căn nhà liền kề xây thô hoàn thiện mặt tiền bên ngoài. Công tác BT, GPMB đạt khoảng 9,0ha/12,5ha (hơn 70% tổng diện tích). Dự án đến nay chưa được giao đất và tính tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện công tác BT, GPMB và đầu tư xây dựng dự án, qua rà soát, kê khai nguồn gốc sử dụng đất, nhận thấy 04 hộ có đất ở hiện trạng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các hộ: Nguyễn Văn Hợp, Đào Duy Thành, Ngô Văn Tuấn, Nguyễn Văn Thao) với tổng diện tích khoảng 620m² quy hoạch vào đất cây xanh; nhân dân thôn Riều, xã Dĩnh Trì đề nghị điều chỉnh vị trí và mở rộng quy mô xây dựng Nhà văn hoá thôn cho phù hợp nhu cầu. Đồng thời, Công ty Điện lực Bắc Giang có Công văn số 2352/PCBG-KHVT ngày 05/6/2023 về việc xem xét vị chỉnh đường giao thông đầu nối vào Trạm biến áp 110kV Đồi Cốc cho khớp với dự án của ngành điện và dự án cần cập nhật hiện trạng hạ tầng đường điện trung thế và các hạng mục hiện trạng khác phát sinh sau quy hoạch cần di dời tại khu vực.

Mặt khác, trong quá trình thực hiện, Sở Giao thông vận tải Bắc Giang làm việc với các cơ quan: Ban ATGT tỉnh Lạng Sơn, phòng Cảnh sát giao thông - Công an tỉnh Bắc Giang, UBND xã Dĩnh Trì, UBND thành phố Bắc Giang, Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn về đầu nối giao thông đường gom thuộc dự án này ra Quốc lộ 1 đã thống nhất điều chỉnh nút giao đầu nối thành 1 điểm tại Km113+740 (phải tuyến) và được UBND tỉnh Bắc Giang xin ý kiến Tổng cục đường bộ Việt Nam, Bộ Giao thông vận tải tại Văn bản số 485/UBND-KTN ngày 30/8/2022 (kèm theo báo cáo chi tiết của Sở Giao thông vận tải Bắc Giang số 145/BC-SGTVT ngày 24/8/2022) và được Bộ Giao thông vận tải trả lời tại Văn bản số 10927/BGTVT-KCHT ngày 20/10/2022. Hiện tại điểm đầu nối này đang được Sở Giao thông vận tải Bắc Giang trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung điểm đầu nối vào Quốc lộ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của Khu đô thị mới và đảm bảo nâng cao hiệu quả kiến trúc, cảnh quan, tiện ích; không làm tăng quy mô về dân số, đất ở và các căn hộ chung cư, không làm gia tăng áp lực hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh và phù hợp tình hình thực tế triển khai dự án.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

a) Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

-Vị trí 1: Điều chỉnh một phần lô đất ký hiệu CX08 với diện tích 620m² từ quy hoạch đất cây xanh sang đất ở hiện trạng cho phù hợp hiện trạng sử dụng đất ở của các hộ; đồng thời giảm diện tích 620m² từ quy hoạch bãi đỗ xe thuộc

lô đất ký hiệu P03 sang đất cây xanh; diện tích lô đất CX08 sau điều chỉnh giữ nguyên là 4.287m²;

- Vị trí 2: Điều chỉnh một phần lô đất ký hiệu CX-TDĐT1 với diện tích 700m² từ quy hoạch đất cây xanh, thể dục thể thao sang đất Nhà văn hoá ký hiệu CC-VH; diện tích lô đất CX-TDĐT1 sau điều chỉnh còn 2.609m²;

- Vị trí 3: Điều chỉnh lô đất ký hiệu CC-VH với diện tích 572m² từ quy hoạch đất Nhà văn hoá và một phần lô đất ký hiệu LK07 với diện tích 128m² từ quy hoạch đất ở liền kề sang đất cây xanh, thể dục thể thao ký hiệu CX-TDĐT2 (tổng diện tích 700m²), diện tích lô đất LK07 sau điều chỉnh còn 2.746m²;

- Vị trí 4: Điều chỉnh một phần lô đất ký hiệu LK03 với diện tích 584m² từ quy hoạch đất ở liền kề và 54m² đất hạ tầng kỹ thuật sang đất bãi đỗ xe P04 (tổng diện tích 638m²); diện tích lô đất LK03 sau khi điều chỉnh còn 708m²;

- Vị trí 5: Điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh cách ly với diện tích khoảng 609m² sang đất giao thông. Lý do điều chỉnh: Đảm bảo hệ thống giao thông đầu nối với QL1 (mở rộng mặt cắt đường quốc lộ để bố trí nhập làn cao tốc và điều chỉnh điểm đầu nối từ đường gom ra quốc lộ).

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH						
TT	Chức năng	Ký hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
			Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		34.193	27,4	34.101	27,3
1	Đất ở liền kề	LK	27.399	21,9	26.687	21,4
2	Đất nhà ở xã hội CT	CT	6.794	5,4	6.794	5,4
3	Đất ở hiện trạng	OHT			620	0,5
II	Đất công cộng		6.707	5,4	6.835	5,5
1	Đất giáo dục	GD	3078	2,5	3078	2,5
2	Đất công cộng- nhà văn hóa	VH	572	0,5	700	0,6
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	3057	2,4	3057	2,4
III	Đất cây xanh, mặt nước		24.924	19,9	24.315	19,4
1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	11.768	9,4	11.768	9,4
2	Đất cây xanh-thể dục thể thao	CX-TDĐT	3.309	2,6	3.309	2,6
3	Đất mặt nước	MN	4.713	3,8	4.713	3,8
4	Đất cây xanh cách ly	CX	5.134	4,1	4.525	3,6
VI	Đường giao thông, HTKT		59.160	47,3	59.733	47,8
1	Đất giao thông		54.005	43,2	54.560	43,6
2	Đất bãi đỗ xe	P	4.470	3,6	4.488	3,6

3	Đất ga rác	HTKT1	576	0,5	576	0,5
4	Đất HTKT khác	HTKT2	109	0,1	109	0,1
	Tổng		124.984	100,0	124.984	100,0

b) Điều chỉnh giải pháp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

- Mạng lưới đường giao thông:

+ Vi chỉnh tuyến đường giao thông và cao độ quy hoạch đầu nối vào đường nội bộ của Trạm biến áp Đồi Cốc cho phù hợp.

+ Điều chỉnh 2 nút giao tuyến đường gom của dự án ra QL1 thành 1 nút giao, bổ sung làn giảm tốc 3,5m song song QL1A; bổ sung mặt cắt 5-5 tại vị trí nút giao này (lòng đường 2x23,5=47,0m; dải phân cách giữa 5,0m; hè đường 2x3,0=6,0m).

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh hướng tuyến các đường dây trung thế 22kV trước và sau hoàn trả cho phù hợp hiện trạng; điều chỉnh vị trí đặt các tủ điện phân phối từ trên vỉa hè ra đầu hồi các dãy nhà tại khe hạ tầng kỹ thuật theo hướng dẫn của Sở Xây dựng về quản lý kiến trúc, xây dựng công trình phía sau 2 dãy nhà và không gian đầu hồi giữa 2 dãy nhà tại các dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 2648/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 và Quyết định điều chỉnh cục bộ số 668/QĐ-UBND ngày 08/06/2020 của UBND thành phố Bắc Giang.

Điều 2. Sở Xây dựng, Liên danh Areca-BV 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, Liên danh Areca-BV 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