

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 6 năm 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 ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 171/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu, Khu số 02 thành phố Bắc Giang; số 469/QĐ-UBND ngày 12/4/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang; số 436/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn năm 2050 và Quy hoạch phân Khu số 2, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 1518/SXD-QHKT ngày 28/6/2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đóng góp đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 207-TB/VPTU ngày 28/5/2019 của Văn phòng Thành ủy về kết luận của Thường trực Thành ủy tại hội nghị giao ban ngày 27/5/2019;

Căn cứ Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng tại Tờ trình số 219/TTr-TTC ngày 21 tháng 6 năm 2019; Báo cáo thẩm định số 71/BC-QLĐT ngày 04 tháng 7 năm 2019 và Phiếu trình văn bản ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với các nội dung chủ yếu sau:

I. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 27/4/2018. Ngày 22/3/2019, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 436/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn năm 2050 và Quy hoạch phân Khu số 2, thành phố Bắc Giang, trong đó có nội dung mở rộng nút giao tại Tỉnh lộ 293 và đường lên cầu Đồng Sơn, làm ảnh hưởng đến chỉ giới thực hiện dự án. Mặt khác, cần cập nhật, điều chỉnh quy hoạch phát triển đô thị mới theo hướng bền vững, hiện đại, nhiều không gian xanh, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I. Do vậy, cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang để khớp nối các dự án xung quanh và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cảnh quan và góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Vị trí, ranh giới và tính chất:

a) *Vị trí khu đất:* Thuộc Xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang.

b) *Ranh giới quy hoạch:*

- Phía Đông: Giáp Khu cơ quan tỉnh.

- Phía Tây: Giáp đồ án Quy hoạch chi tiết Khu số 10 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố.

- Phía Bắc: Giáp đồ án Quy hoạch chi tiết Khu số 11, 12, 15 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố và dân cư hiện trạng thôn Đọ và thôn An Phong, xã Tân Tiến.

- Phía Nam: Giáp Tỉnh lộ 293 (đường Tây Yên Tử).

c) *Diện tích quy hoạch:* khoảng 9,4ha.

d) *Tính chất:*

Là Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp, bao gồm các chức năng: Công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ (Khách sạn, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại tổng hợp, nhà hàng, khu giải trí cao cấp karaoke, bar, massage, night club...); nhóm nhà chung cư thương mại cao tầng và khu cây xanh, cảnh quan kết hợp vui chơi giải trí nước và thể dục thể thao; nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh thương mại thấp tầng (shophouse); hệ thống giao thông và bãi đỗ xe.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật:

a) *Quy mô dân số*: Đáp ứng nhu cầu khoảng 6.040 người ở và lưu trú.

b) *Đất đai và hạ tầng kỹ thuật*:

- Đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại: khoảng 84 m²/lô;

- Đất công trình dịch vụ công cộng đạt ≥ 2 m²/người;

- Đất cây xanh – TDTT (bao gồm cây xanh trong lô đất nhóm nhà chung cư) đạt ≥ 2 m²/người.

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đạt 41,1%;

c) *Hạ tầng kỹ thuật*:

- Đường giao thông có bề rộng lộ giới: $\geq 16,5$ m;

- Hệ thống cấp nước: ≥ 150 l/ng.ngày.đêm nước sinh hoạt; ≥ 3 l/m² sàn đối với công trình công cộng, văn phòng; ≥ 3 l/m².nd đối với cây xanh;

- Hệ thống cấp điện: ≥ 6 kw/hộ đối với nhà phố; ≥ 35 w/m² sàn đối với văn phòng, khách sạn, thương mại dịch vụ; 7 ÷ 12 kw/km đối với chiếu sáng đường;

- Thoát nước thải: $\geq 80\%$ QSH;

- Chất thải rắn: $\geq 1,3$ kg/người.ngđ.

3. Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
1	Đất công trình hỗn hợp TMDV (TTTTM, vui chơi giải trí, khách sạn, văn phòng,...)	HH	16.783	17,8	59	29
2	Đất ở		38.565	40,8		
2.1	Đất ở hỗn hợp thấp tầng (Nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh - shophouse)		15.800	16,7		5
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 1	SH01	690		87	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 2	SH02	1.380		83	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 3	SH03	2.159		84	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 4	SH04	1.319		84	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 5	SH05	1.818		87	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 6	SH06	1.287		84	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 7	SH07	1.331		84	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 8	SH08	1.803		85	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 9	SH09	3.177		85	
-	Đất nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh 10	SH10	835		87	
2.2	Đất nhóm nhà chung cư cao tầng	CT	22.765	24,1	62	29
3	Đất cây xanh		334	0,4		
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		38.863	41,1		

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
4.1	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật sau nhà		36.877	39,0		
4.2	Đất bãi đỗ xe tập trung ngoài trời		1.986	2,1		
	TỔNG CỘNG		94.545	100,0		

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

Quy hoạch tổ chức không gian khu đô thị mới có kiến trúc cảnh quan và hạ tầng đồng bộ, hợp lý, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi cho người dân sống trong khu đô thị, cụ thể:

- Không gian công trình hỗn hợp về thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại, vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng, văn phòng,...) bố trí tại khu vực giáp Tỉnh lộ 293, đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực và Khu đô thị phía Nam thành phố, mật độ xây dựng tối đa khối đế 59%, khối tháp là 15%, tầng cao từ 3-29 tầng;

- Không gian ở:

+ Bố trí các nhóm nhà ở kết hợp cửa hàng kinh doanh thương mại thấp tầng (shophouse), tổng số khoảng 171 lô, diện tích mỗi lô phổ biến khoảng 84 m²/lô, có kích thước 6x14m bám theo các tuyến đường đảm bảo diện tích ở cho dân cư, các lô góc phố và các lô giáp mặt đường cong có diện tích lớn hơn để thuận lợi xây dựng. Kiến trúc dãy nhà ở liền kề thấp tầng: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 90%, chiều cao trung bình 5 tầng; cao độ ban công và mặt đứng các tầng nhà thống nhất và giống nhau cho từng đoạn phố, màu sắc hài hòa, nhà liền kề có giếng trời thông gió và chiếu sáng, chỉ giới xây dựng phía sau nhà lùi 1,4m so với chỉ giới lô đất để làm sân vườn, trồng cây xanh. Hành lang phía sau 2 dãy nhà để khoảng cách 3,0m làm lối đi chung, đảm bảo thông thoáng và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

+ Nhóm nhà ở chung cư cao tầng (04 tòa) bố trí tại trung tâm khu đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa khối đế 62%, khối tháp 25%, tầng cao tối đa 29 tầng nổi (không bao gồm tầng mái và tum), tầng 1 và tầng 2 dự kiến bố trí chính để xe và hạ tầng kỹ thuật, tầng 3 không gian dịch vụ công cộng, điểm trưng bày non, nhà sinh hoạt chung, các căn hộ bố trí từ tầng 4 đến tầng 29; hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tạo điểm nhấn đô thị, kiến trúc đảm bảo 4 mặt, ưu tiên góc mở công trình hướng vào nút giao nhau của trục đường chính và tỉnh lộ 293.

- Trong nhóm nhà ở chung cư bố trí khu vực khuôn viên cây xanh – thể dục thể thao có diện tích lớn trên mái phần đế công trình, đảm bảo bán kính phục vụ và cải thiện vi khí hậu, tạo điểm vui chơi giải trí cho cộng đồng dân cư tại khu đô thị mới.

5. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

Mạng đường của khu đô thị được thiết kế dựa theo hướng kết nối với đường Tỉnh lộ 293 và chờ đầu nối với mạng lưới đường theo Quy hoạch phân khu số 02 thành phố; bố trí theo mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng.

- Mạng lưới đường giao thông đối ngoại trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

+ Tỉnh lộ 293 nằm ở phía Nam có mặt cắt (1-1): Lộ giới rộng 48m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x10,5m; dải phân cách giữa rộng 12,0m; hè 2 bên rộng 2x7,5m = 15,0m).

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực được thiết kế thành mạng vòng, kết nối trực tiếp với các trục giao thông đối ngoại.

+ Đường chính khu vực theo quy hoạch phân khu số 2 chạy dọc ranh giới phía Đông có mặt cắt (2-2): Lộ giới rộng 30m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,5m; dải phân cách giữa rộng 3,0m; hè 2 bên rộng 2x6,0m = 12,0m).

+ Đường phân khu vực theo quy hoạch phân khu số 2 chạy dọc ranh giới phía Tây Bắc có mặt cắt (3-3): Lộ giới rộng 20,5m (bao gồm: Lòng đường rộng 10,5m; hè 2 bên rộng 2x5,0m = 10,0m).

+ Đường nội bộ: Trục Bắc Nam kết nối từ đường phân khu vực ra Tỉnh lộ 293 có mặt cắt (4-4): Lộ giới rộng 25m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,0m; dải phân cách rộng 3,0m; hè 2 bên rộng 2x4,0m = 8,0m).

+ Đường có cắt cắt (5-5): Kết nối vào các nhóm nhà ở, quy mô mặt cắt 17,0m (bao gồm: Lòng đường rộng 9m; hè 2 bên rộng 2x4,0m = 8,0m).

+ Đường có mặt cắt (6-6): Kết nối vào dự án từ phía Đông, quy mô mặt cắt ngang rộng 2x11m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,0m; hè bên giáp nhà ở rộng 2x3,0m = 6,0m; hè 2 bên giáp khuôn viên cây xanh rộng 2x1,0m).

- Quy hoạch 02 bãi đỗ xe tập trung phục vụ theo các nhóm nhà ở với tổng diện tích bãi đỗ xe ngoài trời 1.986m²; công trình nhóm nhà chung cư cao tầng bố trí bãi đỗ xe tại tầng 1, 2 khối để đảm bảo nhu cầu của cư dân sinh sống tại khu chung cư. Đối với công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ, khách sạn bố trí riêng bãi đỗ xe tại tầng 1, 2 của khách sạn để đáp ứng nhu cầu nội bộ nhóm nhà dịch vụ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Không chế cao độ và giải pháp nền xây dựng: Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang và cao độ Tỉnh lộ 293 giáp ranh giới phía Nam dự án đã xây dựng. Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy. Cao độ nền khu quy hoạch $H_{min} = 4,10m$; $H_{max} = 4,20m$

- Giải pháp thoát nước mặt: Hoàn trả tuyến mương hiện trạng bằng quy hoạch hệ thống cống hộp BxH=2mx1,6m chảy cắt qua dự án từ phía Bắc xuống phía Nam dưới đường. Toàn bộ nước mưa tại các tuyến đường vào nhóm nhà ở và khu chung cư được thoát về tuyến cống D600 và chảy vào tuyến cống hộp trên, sau đó thoát về cống ngang hiện trạng tỉnh lộ 293, để chảy về trạm bơm Tân Tiến; khu vực phía Tây dự án thoát qua hệ thống cống D800 dưới hè đường phân khu vực và TL293, chảy về hệ thống cống hộp tại đường trục chính đô thị phía Nam; tuyến đường phía Đông dự án thoát nước mặt qua hệ thống cống D600 ra tuyến cống D1000 trên tỉnh lộ 293 và chảy về kênh tiêu Văn Sơn. Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy với độ dốc thiết kế phụ thuộc kích thước cống, độ dốc tối thiểu 1/D, các giếng thu, hố ga bố trí khoảng cách từ 20m ÷ 30m.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch lấy từ đường ống cấp nước thành phố dự kiến chạy qua dự án tại vỉa hè đường tỉnh 293; tổng nhu cầu dùng nước khoảng $1.164 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Sơ đồ mạng & tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt. Mạng phân phối được thiết kế khép kín theo các tuyến đường giao thông chính. Mạng dịch vụ bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường khu vực, chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m.

- Hạng cấp nước cứu hỏa bố trí trên đường ống HPDE D100, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100÷150m đảm bảo bán kính phục vụ là 150m.

d) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ đường dây 22KV hiện trạng lộ 483 trạm biến áp 110kV/22kV Đồi Cốc tại phía Nam dự án.

- Thiết kế mới 8 TBA cấp điện cho toàn bộ dự án với tổng công suất dự kiến 9478 kVA, đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 300\text{m}$. Các trạm biến áp trong khu đô thị được đặt kết hợp trong các ô đất bãi đỗ xe hoặc trong khuôn viên của các công trình. Hình thức xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm kios hợp bộ) hoặc trạm compact nhỏ gọn.

- Lưới điện trung áp và hạ áp

+ Lưới trung thế: Lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x240mm² chạy ngầm dưới vỉa hè phân phối điện trung thế đến các trạm biến áp.

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu nhà thấp tầng, quy mô từ 6-8 hộ /1 tủ phân phối). Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện 0,6/ 1kV Cu/XLPE/PVC được luồn ống nhựa xoắn HDPE chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường. Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

- Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm; cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn và đôi liền cần cao 9-11m. Dây dẫn dùng cáp bọc, đèn chiếu sáng dùng bóng đèn LED 110W/220V có ánh sáng màu vàng hoặc trắng có các thông số kỹ thuật tương đương.

đ) Hệ thống ống luồn cáp và cống bể thông tin liên lạc:

- Điểm đầu: đầu nối hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị trên Tỉnh lộ 293.

- Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến cống bể kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 60-100m. Kích thước hố ga tuân theo tiêu chuẩn bu chính viễn thông.

- Ống luồn cáp thông tin là ống nhựa trơn cứng uPVC D110 và D61, ống luồn cáp được đặt ngầm dưới hè đường. Tuyến đường trục chính gồm 2 ống uPVC D110 đặt trong rãnh đào trên vỉa hè. Các tuyến trục nhánh gồm 2 ống uPVC D61 dùng đi cáp thuê bao đến từng hộ sử dụng.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR:

- Giải pháp thoát nước thải: Toàn bộ nước thải trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch được thiết kế riêng hoàn toàn. Nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại sau đó thoát ra mạng lưới thoát nước thải có kích thước D300mm

dọc theo các tuyến đường quy hoạch, chảy về tuyến cống thoát thải quy hoạch dưới hè tỉnh lộ 293 và dẫn về Trạm xử lý nước thải SH-1 theo quy hoạch chung. Các tuyến chính thu nước thải sử dụng cống tròn HDPE có đường kính D300, ga thăm bố trí khoảng cách 20÷30m một hố. Tổng khối lượng thoát nước thải tại khu vực khoảng 911 m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Tại các hộ dân, công trình công cộng được bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín thu về ga trung chuyển rác của khu vực, chất thải rắn sẽ được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý CTR chung của thành phố tại phường Đa Mai. Tổng khối lượng chất thải rắn tại khu vực phát sinh khoảng 7,8 tấn/ngày.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Đồ án đã phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí, giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn, nguồn nước tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên.

7. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- 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, cống bê tông kỹ thuật.

- Công trình công cộng, dịch vụ: Khu thương mại dịch vụ, khách sạn, vui chơi giải trí, khuôn viên cây xanh – thể dục thể thao...;

- Công trình nhà ở: Nhà phố thương mại, nhà chung cư cao tầng.

8. Các nội dung khác có liên quan: Theo Báo cáo thẩm định số 71/BC-QLĐT ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Phòng Quản lý đô thị thành phố và Thuyết minh Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã thẩm định.

(Có hồ sơ chi tiết kèm theo)

Điều 2. Chủ đầu tư (Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng) có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND – UBND thành phố, Phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính - Kế hoạch thành phố; Chủ tịch UBND xã Tân Tiến, Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để Th/h);
- TT Thành ủy, HĐND, UBND TP
- Lưu: VT, HSQH.

Bản điện tử:

- Sở Xây dựng (để B/c);
- LĐ, CVXD VP.

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



Nguyễn Văn Thạo

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam,
thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 26/4/2019 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000; số 837/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang;

Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 223/SXD-QHKT ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);



Xét đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng tại Tờ trình số 120/TTr-TTC ngày 07/02/2020; Báo cáo thẩm định số 27/BC-QLĐT ngày 03/4/2020 và Phiếu trình văn bản ngày 03/4/2020 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND thành phố. Thực hiện Công văn số 195/UBND-XD ngày 16/01/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư tỉnh ủy về danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư mới, trong đó có nội dung yêu cầu mở rộng lòng đường, vỉa hè cho quy hoạch giao thông đô thị. Mặt khác, ngày 26/3/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu, Khu số 2 thành phố Bắc Giang. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng là cần thiết để đảm bảo đồng bộ, phù hợp quy hoạch cấp trên và đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại.

2. Nội dung chính điều chỉnh so với quy hoạch đã phê duyệt

a) Quy hoạch sử dụng đất

Điều chỉnh giảm diện tích một số lô đất: Đất chung cư thương mại cao tầng, đất cây xanh do điều chỉnh tăng quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường; cụ thể bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		So sánh (tăng+; giảm-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất hỗn hợp TMDV (TTTM, vui chơi giải trí, khách sạn, văn phòng,...)	16.783	17.8	16.783	17,8	0
2	Đất ở	38.565	40.8	38.054	40,2	-511
2.1	Đất nhà ở thấp tầng (shop-house)	15,800	16.7	15.800	16,7	0
2.2	Đất chung cư thương mại cao tầng	22.765	24.1	22.254	23,5	-511
3	Đất cây xanh	334	0.4	206	0,2	-128
4	Đất giao thông	38.863	41.1	39.502	41,8	639
4.1	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật sau nhà	36.877	39.0	37.516	39,7	639
4.2	Đất bãi đỗ xe tập trung	1.986	2.1	1.986	2,1	0
	Tổng cộng	94.545	100	94.545	100	0

b) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông

- Điều chỉnh bề rộng vỉa hè, lòng đường thuộc mặt cắt (4-4) có quy mô mặt cắt ngang rộng 25,0m (bao gồm: Lòng đường rộng $2 \times 7,0m = 14,0m$; dải phân cách rộng 3,0m; hè 2 bên rộng $2 \times 4,0m = 8,0m$) thành đường có mặt cắt ngang rộng 25,0m (bao gồm: Lòng đường rộng 12m; hè 2 bên rộng $2 \times 6,5m = 13,0m$);

- Điều chỉnh mở rộng mặt cắt (5-5): Từ quy mô mặt cắt ngang rộng 17,0m (bao gồm: Lòng đường rộng 9,0m; hè 2 bên rộng $2 \times 4,0m = 8,0m$) thành quy mô mặt cắt ngang rộng 18,0m (bao gồm: Lòng đường rộng 8,0m; hè 2 bên rộng $2 \times 5,0m = 10,0m$);

- Điều chỉnh mở rộng vỉa hè, lòng đường thuộc mặt cắt (6-6): Từ lòng đường rộng 7,0m và vỉa hè giáp dân rộng 3m mỗi bên thành lòng đường rộng 8,0m và vỉa hè giáp dân rộng 5m.

3. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Tiến công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để các tổ chức và nhân dân được biết theo quy định.

- Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm cập nhật đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang để quản lý.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, liên danh Công ty (Liên danh Công ty cổ phần TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng), UBND xã Tân Tiến và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./2

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để Th/h);
- Các Sở: XD, KH&ĐT, TN&MT (để B/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

TM ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Văn Thạo

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam,
thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN 01:2021/BXD); số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh: số 899/QĐ-UBND ngày 6/9/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050; số 902/QĐ-UBND ngày 7/9/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định điều chỉnh cục bộ số 432/QĐ-UBND ngày 06/4/2020;

Căn cứ Công văn số 1506/SXD-QHKT ngày 13/6/2023 của Sở Xây dựng, Công văn số 3455/CSCC&CNCH ngày 13/5/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy & Cứu nạn cứu hộ, Công an tỉnh về việc tham gia ý kiến Đồ án

điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 255-TB/VPTU ngày 8/6/2023 về Kết luận của Thường trực Thành ủy tại Hội nghị giao ban ngày 5/6/2023;

Căn cứ Thông báo số 177/TB-UBND ngày 5/6/2023 về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại Hội nghị giao ban giữa Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố ngày 2/6/2023;

Theo đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng tại Tờ trình số 0223/TTr-TT ngày 13/6/2023; Báo cáo thẩm định số 148/BC-QLĐT ngày 13/6/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) (kèm theo hồ sơ bản vẽ) với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 08/7/2019 của UBND thành phố; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 06/4/2020. Quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án, ngày 07/9/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 902/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 2 tại phạm vi nút giao thông nối đường dẫn lên cầu Đồng Sơn với Đường tỉnh 293, Khu đô thị phía Nam có ảnh hưởng đến phạm vi thực hiện dự án. Mặt khác, chủ đầu tư nghiên cứu, đánh giá lại thị trường cũng như kiến trúc cảnh quan tại khu vực quanh nút giao vòng xuyên đang xây dựng mở rộng, nên cần thiết điều chỉnh cục bộ phần thiết kế đô thị (*điều chỉnh mẫu thiết kế kiến trúc dãy nhà thấp tầng*) cho phù hợp, đảm bảo đồng bộ kiến trúc tại khu đô thị phía Nam và vì chỉnh ranh giới dự án khu đô thị cho khớp dự án đầu tư công nút giao đã được UBND thành phố phê duyệt.

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 người đi bộ; 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. Các nội dung về điều chỉnh cục bộ quy hoạch được chấp thuận, làm căn cứ điều chỉnh thiết kế dự án, kinh phí điều chỉnh bổ sung do thay đổi thiết kế mẫu nhà do Chủ đầu tư tự bỏ kinh phí và không được tính và chi phí thực hiện dự án để đối trừ tiền sử dụng đất, do vậy không ảnh hưởng đến phương án tài chính đã được duyệt.

2. Nội dung chính điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch đã phê duyệt

- Điều chỉnh về nội dung thiết kế đô thị thuộc đồ án quy hoạch đã duyệt: Thay đổi kiến trúc dãy nhà thấp tầng từ phong cách kiến trúc hiện đại sang phong cách kiến trúc tân cổ điển; bổ sung thiết kế đô thị mặt sau 2 dãy nhà tạo thành phố đi bộ có mái che phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

- Điều chỉnh cập nhật quy hoạch nút giao cầu Đồng Sơn theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu số 2 thành phố, để khớp nối đồng bộ về mặt bằng và cao độ nền đường.

3. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 08/7/2019, số 432/QĐ-UBND ngày 06/4/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn TuTa, Công ty cổ phần Thương mại Tuấn Mai và Công ty cổ phần thương mại Rùa Vàng có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Tiến công bố công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để các tổ chức, nhân dân và khách hàng mua sản phẩm bất động sản được biết theo quy định.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố cập nhật điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) và đồ án đề quản lý.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố, UBND xã Tân Tiến và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./:

Nơi nhận:

- Như điều 3 (đề Th/h);
- Sở Xây dựng (đề B/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

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



Đào Công Hùng