

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới
Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH 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 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 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama tại Tờ trình số 83/2020/TTr-BV ngày 28/5/2020; Sở Xây dựng tại Báo cáo số 191/BC-SXD ngày 19/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với nội dung sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 28/3/2012, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 03/6/2016; Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 và Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 30/01/2018. Trong quá trình giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án, một số thửa đất hiện trạng trong ranh giới dự án là đất ở, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất; một số thửa đất tại các vị trí giáp dự án là đất ở dân cư hiện hữu, có sự biến động về diện tích thửa đất, hiện trạng đã xây dựng các công trình xây dựng. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, điện chiếu sáng) cần cập nhật và điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, thực trạng công tác giải phóng mặt bằng và đảm bảo đấu nối với hệ thống hạ tầng đã có của khu vực và các nội dung đã được thỏa thuận đấu nối điện, cấp thoát nước của các cơ quan có thẩm quyền.

Vì vậy, để phù hợp với điều kiện thực tế và đấu nối với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh của dự án thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Điều chỉnh cục bộ ranh giới quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ ranh giới quy hoạch tại 05 vị trí, diện tích dự án sau điều chỉnh là 226.197m² (giảm 13m²); cụ thể:

- Điều chỉnh mở rộng ranh giới quy hoạch về phía Tây Bắc đến hết phần đường giao thông hiện trạng tại khu vực đối diện phân khu đất ở LK11A với diện tích 345,0m². Lý do điều chỉnh: Xây dựng cải tạo nâng cấp toàn bộ tuyến đường hiện trạng phục vụ nhu cầu giao thông, đi lại của các hộ dân;

- Điều chỉnh mở rộng ranh giới quy hoạch tại lô đất cao tầng CT với diện tích tăng khoảng 105,0m². Lý do điều chỉnh: Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng phần ranh giới tiếp giáp chung cư, một số thửa đất có diện tích nằm ngoài ranh giới thu hồi, tuy nhiên hiện trạng không sử dụng (đất xen kẹt) nên đưa vào ranh giới quy hoạch để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan của khu vực;

- Điều chỉnh thu hẹp ranh giới quy hoạch tại phân lô đất ở LK01 với diện tích giảm 4m². Lý do điều chỉnh: Phần diện tích giảm 4m² của lô đất LK01 thuộc phạm vi, quyền sử dụng đất của doanh nghiệp kinh doanh cây xăng Lê Lợi (DN tư nhân Phương Thanh);

- Điều chỉnh thu hẹp ranh giới quy hoạch phân lô đất ở LK11 với diện tích giảm 50m². Lý do điều chỉnh: Phần diện tích giảm 50m² thuộc phân lô đất ở LK11 là đường bê tông hiện trạng dẫn vào công trình di tích, tôn giáo Diêm Thiên, giữ nguyên tuyến đường theo yêu cầu của nhân dân;

- Điều chỉnh đưa lô đất công cộng CC-03 với diện tích 409m² ra ngoài ranh giới quy hoạch. Lý do điều chỉnh: Thửa đất hiện trạng dự kiến quy hoạch đất công cộng CC-03 có nguồn gốc là đất ở và đã được các hộ dân sinh sống ổn định từ trước năm 2004 nên việc thực hiện giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, không được sự đồng thuận của các hộ dân.

2.2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất lô đất CC-02 với diện tích 196m² từ đất công cộng (thương mại - dịch vụ) sang đất bãi đỗ xe (diện tích 179m²) và đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 17m²). Lý do điều chỉnh: Lô đất CC-02 nằm phía trước nhà văn hóa hiện hữu của Tổ dân phố Kế, việc điều chỉnh quy hoạch sang

đất bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ đỗ xe cho nhà văn hóa, nhân dân trong khu vực;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất một phần lô đất TH1 với diện tích 36m² từ đất nhà trẻ sang đất hạ tầng kỹ thuật. Lý do điều chỉnh: Để xây dựng tường kè chắn đất và rãnh thoát nước khu dân cư hiện trạng;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất một phần lô đất ký hiệu P (đối diện phân lô LK12) với diện tích 409m² từ đất bãi đỗ xe sang đất công cộng CC-03 để xây dựng nhà văn hóa. Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo tỷ lệ đất xây dựng nhà văn hóa do điều chỉnh đưa lô đất CC-03 (đất xây dựng nhà văn hóa) ra ngoài ranh giới quy hoạch;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất một phần lô đất ký hiệu TMDV với diện tích 409m² từ đất thương mại dịch vụ sang đất bãi đỗ xe. Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo diện tích bãi đỗ xe của khu đô thị theo quy hoạch đã được duyệt;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất một phần lô đất LK03 với diện tích 53m², một phần lô đất LK11B với diện tích 16m², một phần lô đất LK11C với diện tích 6m² từ đất ở sang đất hạ tầng kỹ thuật. Lý do điều chỉnh: Để xây dựng tường kè chắn đất và rãnh thoát nước khu dân cư hiện trạng;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất một phần lô đất LK15 với diện tích 32m² từ đất ở sang đất hạ tầng kỹ thuật. Lý do điều chỉnh: Để xây dựng vỉa hè, đường giao thông đầu nối với dân cư hiện trạng.

2.3. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết kế đô thị

a) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống đường giao thông

- Điều chỉnh giảm bề rộng lòng đường đoạn từ nút N15 đến N34 từ 7,5m xuống 6,5m để xây dựng vỉa hè rộng 1,0m (tổng chiều rộng mặt cắt đường không đổi); điều chỉnh giảm bề rộng lòng đường đoạn từ nút N40* đến N44 từ 7,5m xuống 6,0m để xây dựng vỉa hè rộng khoảng 1,5m (tổng chiều rộng mặt cắt đường không đổi). Lý do điều chỉnh: Các tuyến đường nêu trên là các tuyến đường nằm giáp các khu vực dân cư hiện trạng, có công trình nhà ở giáp đường nên cần điều chỉnh bổ sung vỉa hè, tạo khoảng lùi để đảm bảo an toàn cho công trình, giao thông của khu vực;

- Điều chỉnh cốt cao độ tim đường tại nút N40* từ +6.08 xuống +5,65; nút N43 từ +5.00 lên +5,62; nút N48 từ +5.00 lên +5,70. Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh cốt cao độ đường quy hoạch theo cao độ đường giao thông hiện trạng để đảm bảo việc đầu nối đồng cốt.

b) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải

- Bổ sung tuyến thoát nước mưa cống tròn D800 dọc tuyến đường đôi đoạn từ nút N20 đến nút N29 để tăng cường khả năng thoát nước của dự án. Bổ sung hố ga tách nước thải tại vị trí khu vực lô cây xanh CX-10 để thu gom, tách nước thải của khu dân cư hiện trạng thoát về trạm bơm nước thải tập trung của dự án;

- Điều chỉnh thay đổi vị trí trạm bơm nước thải từ vị trí giáp cây xăng Lê Lợi sang vị trí lô đất cây xanh CX-01. Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo khoảng cách an toàn đối với công trình xây dựng hiện trạng;

- Điều chỉnh vị trí đầu nổi điểm thoát nước thải của dự án từ vị trí trên vỉa hè lô đất phân khu LK01 của dự án sang vị trí đối diện phía bên kia đường Lê Lợi. Lý do điều chỉnh: Tuyến nước thải chung hiện trạng của thành phố chạy dọc theo phía đối diện bên kia đường Lê Lợi, để đầu nổi với tuyến thoát nước thải hiện có của thành phố, đảm phù hợp với thỏa thuận đầu nổi.

c) Điều chỉnh, bổ sung điểm đầu nổi của hệ thống cấp điện

- Điều chỉnh điểm đầu nổi hệ thống điện trung áp 22kV cấp điện cho TBA số 1 của dự án từ cột 33-lô 472-e71 sang cột 38-lô 472-e71 theo Văn bản số 2519/PCBG-P4 ngày 17/7/2019 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc thay đổi điểm đầu nổi 22kV cấp điện cho TBA số 1, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, thành phố Bắc Giang;

- Điều chỉnh giảm công suất trạm biến áp số 4 từ công suất 2x750KVA-22/0,4kV xuống công suất 1x560KVA-22/0,4kV do bổ sung trạm biến áp có công suất 1.800KVA cấp điện cho lô đất cao tầng theo Văn bản số 2005/TT-PCBG ngày 21/11/2018 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc thỏa thuận đầu nổi và các yêu cầu kỹ thuật cơ bản giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.

d) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước

- Điều chỉnh điểm đầu nổi hệ thống cấp nước của Dự án với hệ thống cấp nước chung của thành phố từ điểm N1 sang điểm N7* theo Văn bản số 92/NSBG-KTVT ngày 18/7/2017 của Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang về việc điều chỉnh, bổ sung điểm đầu nổi cấp nước cho Dự án Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden.

e) Điều chỉnh quy hoạch thiết kế đô thị

- Điều chỉnh tăng tầng cao từ 2 tầng lên 3 tầng và tăng mật độ xây dựng từ 30% lên 40% đối với lô đất trường mầm non TH1 để tăng hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Điều chỉnh tăng khoảng lùi phía sau đối với phần đầu hồi rộng 4,5m của các lô góc thuộc các phân khu đất ở LK05 (LK05-1; LK05-16), LK11B, LK11C, LK12, LK12A, LK14, LK15, LK16, LK16A, LK18, LK19 từ 0m lên 1,5m; khoảng lùi bên phía giáp ranh với khu dân cư hiện trạng của các lô LK11B-9; LK11B-12; LK11C-12; LK11C-20 từ 0 lên 0,5m để đảm bảo khoảng lùi đồng bộ trong khu quy hoạch.

2.4. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ

TT	Nội dung	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	69.980	30,94	69.924	30,91
1.1	Đất ở liền kề	54.325		54.164	
1.2	Đất ở biệt thự song lập	3.458		3.458	
1.3	Đất ở biệt thự đơn lập	8.983		8.983	

1.4	Đất ở cao tầng	3.214		3.319	
II	Đất giáo dục	4.488	1,98	4.452	1,97
III	Đất công trình công cộng	14.562	6,44	13.957	6,17
IV	Đất cây xanh, mặt nước	55.629	24,59	55.629	24,59
V	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác	81.551	36,05	82.235	36,36
	Tổng	226.210	100,00	226.197	100,00

2.5. Các nội dung khác

Giữ nguyên theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 28/3/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 03/6/2016; Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 28/7/2017, Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

(Có bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết kèm theo).

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang; Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XD.Tuần.

Bản điện tử:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TH, TKCT;
 - + TN, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lại Thanh Sơn

