

Số: 861/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 11 tháng 9 năm 2024

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
tại lô đất quy hoạch nhà ở xã hội ký hiệu B-OXH-2

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 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 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 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 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 đề 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 147/TTr-SXD ngày 06/9/2024 kèm theo Báo cáo số 337/BC-SXD ngày 06/9/2024; Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô tại Tờ trình số 145/2024/TĐ-PTDA ngày 28/8/2024.

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 tại lô đất quy hoạch nhà ở xã hội ký hiệu B-OXH-2, 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 Bắc Giang phê duyệt 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, Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 07/10/2022, Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 30/6/2023. Đến nay, Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang đã cơ bản hoàn thành, đưa vào sử dụng. Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại lô đất ký hiệu B-OXH-2 đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 24/4/2023; Dự án đã thu hút đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đã lựa chọn được Nhà đầu tư thực hiện dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô đã hoàn thành lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trình Bộ Xây dựng thẩm định; Tuy nhiên, trong quá trình thẩm định, sau khi xem xét hồ sơ pháp lý dự án, Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 667/HĐXD-KT ngày 26/5/2024 thông báo tạm dừng thẩm định, trong đó có yêu cầu Chủ đầu tư làm rõ phương pháp xác định dân số (theo Quyết định phê duyệt chủ trương số 49/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang) và xác nhận phương án kiến trúc tổng mặt bằng dự án;

Hiện nay, lô đất ký hiệu B-OXH-2 thuộc 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 chưa thể hiện đầy đủ các yêu cầu về vị trí, khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà (theo mục 2.6.1 QCVN 01: 2021/BXD), chỉ giới xây dựng các công trình, diện tích chỗ đỗ xe, cây xanh và nhu cầu các loại hạ tầng kỹ thuật trong nội bộ lô đất ký hiệu B-OXH-2; sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan trong quy hoạch chi tiết duyệt (bố trí 07 khối nhà cao tầng) chưa thống nhất với số lượng bố trí 03 khối nhà theo nội dung Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh, nên Bộ Xây dựng chưa có kết quả thẩm định;

Để việc hoàn thiện pháp lý, đảm bảo đồng bộ, thống nhất, cần thể hiện đầy đủ thông số các chỉ tiêu trong quy hoạch chi tiết, làm căn cứ, cơ sở pháp lý cho Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng công trình tập trung. Do vậy, việc lập 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 tại một lô đất quy hoạch nhà ở xã hội ký hiệu B-OXH-2, để bổ sung một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị theo quy định, cập nhật không gian kiến trúc cảnh quan ô đất cho phù hợp là cần thiết;

Việc điều chỉnh, bổ sung một số chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 10/01/2023, không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và khu vực.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Vị trí, phạm vi, diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Ranh giới, phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng có diện tích 12.070m² tại lô đất ký hiệu B-OXH-2, Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường Phan Đình Giót;
- Phía Đông Nam: Giáp đường Bế Văn Đàn 1;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Tô Vĩnh Diện;
- Phía Tây Nam: Giáp đường Bế Văn Đàn.

2.2. Nội dung điều chỉnh, bổ sung quy hoạch

a) Điều chỉnh, bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất: Bổ sung chỉ tiêu quy hoạch ô đất về dân số tối đa khoảng 2.640 người (đảm bảo phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất tại lô đất ký hiệu B2-OXH-02 trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu 2 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024); các chỉ tiêu khác như mật độ xây dựng (tối đa 40%), số tầng nổi (tối đa 19 tầng), tầng hầm (tối đa 02 tầng) không thay đổi so với quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

b) Điều chỉnh Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan

- Điều chỉnh sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan từ bố trí 07 công trình cao tầng thành 03 công trình; dự kiến bãi đỗ xe ngoài trời, giao thông nội bộ và hạ tầng kỹ thuật khác;

- Bổ sung khoảng cách giữa các toà nhà (Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình $\geq 15m$; khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải $\geq 25m$).

c) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Giao thông: Bổ sung chỉ giới xây dựng tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường;

Cấp điện: Điều chỉnh công suất cấp điện ký hiệu TBA-15 công suất 2x1250kVA thành 03 trạm biến áp có công suất (2000+2000+1600) kVA phục vụ dự án.

3. Các nội dung khác: Theo Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020, Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 và Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của UBND tỉnh.

Điều 2. Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô 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, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô 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