

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

Số: 153 /BC-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bắc Giang, ngày 25 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO

**Xin ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố
Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050**

Kính gửi: Thường trực Tỉnh ủy.

Ngày 23/10/2019, tại Phiên họp UBND tỉnh thường kỳ tháng 10/2019 đã thông qua nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, với 24 vị trí điều chỉnh, khoảng 400ha đất được chuyển từ đất khác sang đến đơn vị ở.

Thực hiện quy chế làm việc của Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị Thường trực Tỉnh ủy cho phép UBND thành phố Bắc Giang phối hợp với Sở Xây dựng báo cáo nội dung trên tại Phiên giao ban ngày 28/10/2019.

(Kèm theo Báo cáo của Sở Xây dựng và bản vẽ)

Chủ tịch UBND tỉnh Báo cáo, xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, XD.Trung.
- * **Bản điện tử:**
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, XD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lai Thanh Sơn

1000



UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 316 /BC-SXD

Bắc Giang, ngày 30 tháng 9 năm 2019

BÁO CÁO

Thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 142/TTr-UBND ngày 23/8/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc Xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050; Tờ trình số 82/TTr-UBND ngày 02/8/2019 của UBND huyện Yên Dũng về việc Đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050; Tờ trình số 57/TTr-UBND ngày 24/6/2019 của UBND huyện Yên Dũng xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050 (khu vực thuộc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng); Tờ trình số 131/TTr-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện Lạng Giang về việc Đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050.

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

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

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 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 Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang 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;

Căn cứ Thông báo số 205/TB-UBND ngày 23/7/2019 Kết luận phiên giao ban giữa Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/7/2019.

Căn cứ Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Sau khi xem xét đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng, UBND huyện Lạng Giang và hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050. Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh nội dung điều chỉnh cục bộ như sau:

I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ

Giai đoạn 2017-2019, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh có mức tăng trưởng cao, đặc biệt là thu hút đầu tư và phát triển các khu, cụm công nghiệp lớn trên địa bàn nên đã góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang công nghiệp, thương mại, dịch vụ, nhất là các khu vực lân cận với khu, cụm công nghiệp và thành phố Bắc Giang, hình thành các khu vực phát triển đô thị; quy mô tăng dân số đô thị tăng nhanh hơn dự báo theo quy hoạch đã duyệt (*theo dự báo quy hoạch tỷ lệ tăng dân số chung đến năm 2020 vào khoảng 1,65%/năm, theo đó dân số năm 2019 theo tính toán dự báo khoảng 163.000 người, tuy nhiên theo kết quả tổng điều tra tại thời điểm 01/4/2019, dân số thành phố đạt 174.229 người*). Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017. Sau khi quy hoạch được duyệt, UBND tỉnh đã tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Bắc Giang, trong đó có nội dung đề nghị sáp nhập một số đơn vị hành chính cấp xã của các huyện lân cận vào thành phố Bắc Giang. Tuy nhiên, Bộ Nội vụ có Công văn số 2035/BNV-CQĐP ngày 11/5/2018 với nội dung chưa nhất trí với đề nghị sáp nhập địa giới hành chính của thành phố Bắc Giang. Ngày 25/9/2019 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 730/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000, trong đó có nội dung điều chỉnh toàn bộ địa giới hành chính của xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên ra khỏi đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang. Việc điều chỉnh trên dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất có sự thay đổi như: thiếu đất đơn vị ở, đất hạ tầng xã hội, đất giao thông Do vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung năm 2017, để đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị tương ứng với tốc độ tăng quy mô dân số là cần thiết.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đang giao Sở Xây dựng tổ chức lập một số đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, được nghiên cứu ở mức độ chi tiết hơn so với quy hoạch chung, trong quá trình thực hiện để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế, hạn chế việc bồi thường giải phóng mặt bằng các khu dân cư tập trung hiện có, dẫn đến phải điều chỉnh một số tuyến đường giao thông, chức năng sử dụng của một số lô đất, nên cần thiết nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cho phù hợp.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất:

1.1. Vị trí số 1 (thuộc xã Tân Tiến, TP. Bắc Giang và xã Hương Gián, huyện Yên Dũng):

Điều chỉnh quy hoạch đất trung tâm thể dục thể thao (quy mô khoảng 40ha) sang đất đơn vị ở (khoảng 36ha) và đất cây xanh (khoảng 4ha).

* Lý do điều chỉnh: Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 thì trung tâm thể dục thể thao (dự kiến xây dựng Sân vận động tỉnh) được quy hoạch tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 293 cách nút giao giữa ĐT293 và cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn khoảng 3km. Tuy nhiên, tốc độ phát triển đô thị của thành phố Bắc Giang thời gian vừa qua tăng nhanh, dẫn đến Sân vận động nằm giữa lõi đô thị, ảnh hưởng đến giao thông đô thị khi có sự kiện tập trung đông người. Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh Sân vận động tỉnh sang vị trí khác để đảm bảo đáp ứng được các yêu cầu về quy hoạch và giao thông đối ngoại (dự kiến vị trí Sân vận động mới tại xã Hương Gián, đoạn tiếp giáp với các đầu mối giao thông đối ngoại và đảm bảo khoảng cách không quá gần trung tâm thành phố).

1.2. Vị trí số 2 (thuộc khu số 13, phân khu số 2):

Điều chỉnh khoảng 7ha đất công cộng sang khoảng 4ha đất đơn vị ở và khoảng 3ha đất cây xanh, do theo quy hoạch đã duyệt khu đất công cộng có quy mô chưa phù hợp, dẫn đến khó khăn trong công tác thu hút đầu tư. Điều chỉnh một phần đất cây xanh, mặt nước (khoảng 7ha trên tổng diện tích khoảng 15ha) sang khoảng 6ha đất đơn vị ở và khoảng 1ha đất công cộng, do tiếp giáp với khu đất trên đã được quy hoạch dải cây xanh mặt nước với diện tích lớn.

1.3. Vị trí số 3 (thuộc khu số 12, phân khu số 2):

Điều chỉnh khoảng 10ha đất dự trữ phát triển và khoảng 2,5ha đất cây xanh sang đất đơn vị ở, do Tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển mở rộng không gian đô thị. Điều chỉnh khoảng 1,7ha đất hỗn hợp sang đất công cộng để xây dựng Nhà hát thành phố.

1.4. Vị trí số 4 (thuộc khu số 12 phân khu số 2):

Điều chỉnh vị trí đất trường học với quy mô khoảng 1,7ha vào phía trong, tránh tiếp giáp với đường trục chính đô thị (theo quy hoạch đã duyệt vị trí trường học nằm tại ngã tư giao nhau giữa trục chính đường dẫn lên cầu Đồng Sơn và đường Minh Khai kéo dài) để đảm bảo an toàn giao thông.

1.5. Vị trí số 5 (thuộc khu số 8, phân khu số 2):

- Điều chỉnh giảm quy mô đất trường THPT từ 7,5ha xuống còn khoảng 2,5ha và chuyển vị trí về phía Bắc tiếp giáp với khu số 7.

- Bổ sung đất trung tâm nghiên cứu đào tạo tại vị tiếp giáp với đường dẫn cầu Đồng Sơn với quy mô khoảng 4ha để xây dựng trường Chính trị tỉnh.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất hỗn hợp từ khoảng 3,2ha xuống khoảng 1,1ha và chuyển vị trí về phía Đông, tiếp giáp với khu cây xanh mặt nước.

- Điều chỉnh tăng đất đơn vị ở từ khoảng 4,4ha lên khoảng 6,2ha.

* Lý do điều chỉnh: Theo quy hoạch đã duyệt, diện tích đất trường PTTH có quy mô lớn (khoảng 7,5ha) và tiếp giáp với trục đường chính đô thị, nên cần thiết phải điều chỉnh lại vị trí và quy mô cho phù hợp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo an toàn giao thông.

1.6. Vị trí số 6 (thuộc khu số 19, phân khu số 2):

Điều chỉnh một phần đất hỗn hợp (khoảng 1,5ha) sang đất đơn vị ở, điều chỉnh một phần đất cây xanh (khoảng 1,5ha) sang đất công cộng (khoảng 1,2ha) và đất đầu mối HTKT (khoảng 0,3ha).

* Lý do điều chỉnh:

Vị trí khu đất cách trung tâm thể dục thể thao của tỉnh khoảng 150m, nằm thẳng trục đường chính đô thị của khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang kết nối đến nhiều khu vực trung tâm mới. Do đó, việc điều chỉnh để khai thác hiệu quả vị trí này tạo nên cụm công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn với giải pháp kiến trúc tạo thành điểm nhấn cho khu vực, đồng thời đáp ứng nhu cầu của các vận động viên, khách du lịch tham quan.

1.7. Vị trí số 7 (thuộc khu số 19, phân khu số 2):

Điều chỉnh một phần các lô đất: y tế (khoảng 2ha), đất trung tâm nghiên cứu đào tạo (khoảng 6ha), đất công cộng (khoảng 0,7ha) và đất hỗn hợp (khoảng 3ha) sang đất đơn vị ở (khoảng 8,4ha), đất trường học (khoảng 0,5ha) và đất cây xanh (khoảng 2,8ha).

* Lý do điều chỉnh:

Các khu đất trên được quy hoạch có quy mô chưa phù hợp, hiệu quả sử dụng đất thấp; phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật, không gian cây xanh mặt nước chưa đồng bộ nên cần thiết phải điều chỉnh để tạo sự kết nối, thống nhất về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan.

1.8. Vị trí số 8 (thuộc khu số 20, phân khu số 2):

Điều chỉnh khoảng 5ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở do Tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển mở rộng không gian đô thị; điều chỉnh một phần lô đất cơ quan (khoảng 1,2ha) sang đất đơn vị ở để phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân khi thực hiện tuyến đường dẫn cầu Đồng Sơn (dự án tái định cư trên UBND huyện Yên Dũng đã cơ bản thực hiện xong).

1.9. Vị trí số 9 (thuộc khu số 21, phân khu số 2):

Điều chỉnh khoảng 20ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở, đất công cộng, đất cây xanh, đất trường học, đất giao thông. Do tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển, mở rộng không gian đô thị.

1.10. Vị trí số 10 (khu vực phân khu số 9):

Điều chỉnh khoảng 32,5ha đất nông nghiệp và khoảng 3,5ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở (để xây dựng khu dân cư mới tạo nguồn lực đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp đường tỉnh 398 đoạn Neo – Đồng Việt). Điều chỉnh khoảng 2ha đất dự trữ phát triển sang đất trường học để xây dựng trường THCS Hương Gián đạt trường chuẩn quốc gia. Điều chỉnh khoảng 0,3ha đất trường học sang đất y tế để xây dựng mới Trạm y tế xã Hương Gián.

1.11. Vị trí số 11:

Điều chỉnh khu đất được quy hoạch là đất đơn vị ở (hiện trạng là trụ sở Thành ủy- HĐND-UBND thành phố và trung tâm văn hóa điện ảnh tỉnh) sang đất công trình hỗn hợp.

* Lý do điều chỉnh: Hiện nay trụ sở Thành ủy- HĐND-UBND thành phố Bắc Giang đã được xây dựng mới tại khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Trung tâm văn hóa điện ảnh tỉnh đã chuyển sang vị trí Sở Giáo dục và đào tạo cũ. Do vậy việc điều chỉnh sang đất hỗn hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực là cần thiết.

1.12. Vị trí số 12 (thuộc phân khu số 5, nằm trên địa bàn xã Song Mai):

- Điều chỉnh nấn lại tuyến đường tránh Quốc lộ 17 để đảm bảo lưu thông và tránh đi qua khu vực dân cư hiện trạng có mật độ cao.

- Vi chỉnh tìm tuyến đường hướng Đông Bắc - Tây Nam để đảm bảo êm thuận và phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Điều chỉnh khoảng 44ha đất du lịch sang đất nông nghiệp công nghệ cao, mặt nước, nghĩa trang, đất công nghiệp, đất đơn vị ở và đất cây xanh cách ly để phù hợp với điều kiện thực tế phát triển và hiện trạng của khu vực.

- Điều chỉnh khoảng 15ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở, đất hỗn hợp, đất công cộng và đất cây xanh mặt nước, do khu vực trên tiếp giáp với tuyến Quốc lộ 17, thuận lợi cho việc hình thành khu dân cư đô thị.

- Điều chỉnh khoảng 23ha đất dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao sang đất đơn vị ở, đất công nghiệp và mặt nước, do khu vực trên có một phần đất nằm xen kẹp trong khu dân cư, một phần đất là nhà máy ép dầu hiện trạng và một phần đất có địa hình trũng thấp, ngập nước.

- Điều chỉnh khoảng 2,5ha đất mặt nước sang đất công cộng để xây dựng chợ nông sản.

- Điều chỉnh khoảng 75ha đất dự trữ phát triển sang khoảng 14,5ha đất đơn vị ở, khoảng 12ha đất du lịch, khoảng 15ha đất công viên nông nghiệp và khoảng 33,5ha mặt nước. Do khu vực trên có địa hình trũng thấp, thuận lợi cho du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

- Điều chỉnh khoảng 45ha đất cây xanh mặt nước sang khoảng 3ha đất trung tâm nghiên cứu đào tạo (để xây dựng trung tâm đào tạo nghiên cứu thực nghiệm chuyên giao công nghệ nông nghiệp công nghệ cao), khoảng 1,4ha đất đơn vị ở và khoảng 40,6ha đất công viên nông nghiệp, do khu vực trên định hướng đến năm 2035 được quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp công nghệ cao, mật độ dân số thưa, nhu cầu về đất cây xanh đô thị không cao.

1.13. Vị trí số 13 (thuộc phân khu số 5, nằm trên địa bàn xã Song Mai):

- Điều chỉnh khoảng 16ha đất cây xanh sinh thái sang đất công nghiệp, do khu vực trên có vị trí thuộc ngoại ô thành phố, điều chỉnh sang đất công nghiệp để di chuyển các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng nằm trong khu vực trung tâm thành phố gây ô nhiễm môi trường.

1.14. Vị trí số 14 (thuộc phường Đa Mai, TP. Bắc Giang):

Điều chỉnh khoảng 0,25ha đất ở hiện trạng sang đất cây xanh cách ly. Do thành phố Bắc Giang có chủ trương xây dựng nhà máy xử lý rác tại vị trí tiếp giáp với khu đất trên để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường nên cần thực hiện di dời và tái định cư cho các hộ dân tại khu vực trên sang vị trí khác (thực hiện theo Thông

báo số 205/TB-UBND ngày 23/7/2019 Kết luận phiên giao ban giữa Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/7/2019.

1.15. Vị trí số 15 (thuộc khu số 5,6,7,8 phân khu số 4):

Điều chỉnh khoảng 16ha đất công cộng sang khoảng 12,5ha đất hỗn hợp và 3,5ha đất giáo dục, do khu vực trên nằm tại ngã tư giao nhau giữa 2 tuyến đường chính đô thị, thuận lợi cho việc đầu tư công trình hỗn hợp tạo điểm nhấn cho đô thị. (Cập nhật theo quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt).

1.16. Vị trí số 16 (thuộc khu số 6, phân khu số 4):

Điều chỉnh khoảng 7ha đất công cộng sang khoảng 2ha đất hỗn hợp, khoảng 2ha đất nghĩa trang và khoảng 3ha đất cây xanh mặt nước. (Cập nhật theo quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt)

1.17. Vị trí số 17 (thuộc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng):

Điều chỉnh quy hoạch chức năng sử dụng đất trong phạm vi ranh giới khoảng 140ha từ quy hoạch (đất nông nghiệp, đất công cộng đô thị, đất du lịch, đất cây xanh, đất kênh mương) sang quy hoạch (đất đơn vị ở mới, đất công cộng đô thị, đất trường học cơ sở, đất cây xanh đô thị, đất cơ quan, đất di tích – tôn giáo, đất đầu mối hạ tầng).

* Lý do điều chỉnh: Hiện nay, tuyến đường nối từ TL293 qua cầu Đồng Sơn đi Quốc lộ 17 đã xây dựng, tuyến đường nối từ QL17 đi Đình Trám đang chuẩn bị triển khai đầu tư xây dựng để tạo tuyến liên thông huyết mạch giữa huyện Việt Yên – Yên Dũng và thành phố Bắc Giang. Bên cạnh đó Khu công nghiệp Vân Trung, Song Khê – Nội Hoàng có tỷ lệ lấp đầy lớn, tập trung nhiều cơ sở sản xuất và số lượng người lao động đến làm việc, nên có điều kiện thuận lợi, sớm hình thành khu đô thị gắn với công nghiệp - dịch vụ để giải quyết nhu cầu về nhà ở và dịch vụ cho khu công nghiệp.

1.18. Vị trí số 18 (thuộc phân khu số 6):

- Điều chỉnh đất đơn vị ở mới (khoảng 33ha), đất công cộng (khoảng 9ha) và một phần đất công nghiệp (khoảng 30ha) tại khu vực phía Đông đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn sang đất nông nghiệp do khu vực trên bị chia cắt bởi giao thông đối ngoại, có động lực phát triển đô thị không cao (giảm đất đơn vị ở tại khu vực này để bù lại đất đơn vị ở tại các khu vực khác có khả năng hình thành đô thị sớm hơn).

- Điều chỉnh lại quy hoạch nút giao khác mức giữa cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn và đường Vành đai V Hà Nội cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng của khu vực và thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện.

1.19. Vị trí số 19 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 1,6ha đất trung tâm TDTT sang đất đơn vị ở do trong khu vực trên đã được quy hoạch trung tâm TDTT với quy mô khoảng 18ha.

1.20. Vị trí số 20 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 4ha đất cây xanh sang đất đơn vị ở, điều chỉnh khoảng 3ha đất đơn vị ở sang đất cây xanh và nghĩa trang, do hiện trạng nghĩa trang có số

lượng mộ rất lớn, khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và di dời mộ. Điều chỉnh khoảng 4,3ha đất hỗn hợp sang khoảng 1,8ha đất công nghiệp và khoảng 2,5ha đất cây xanh để phù hợp với hiện trạng đã có một số cơ sở sản xuất đang hoạt động ổn định.

1.21. Vị trí số 21 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 5ha đất hỗn hợp sang đất đơn vị ở và đất trường học, do khu vực trên nằm cách xa trung tâm, nhu cầu về đất hỗn hợp không cao.

1.22. Vị trí số 22 (thuộc phân khu số 6):

- Điều chỉnh khoảng 8ha đất công nghiệp sang khoảng 7ha đất công cộng và khoảng 1ha đất đơn vị ở, do khu vực trên nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện trạng, không đảm bảo khoảng cách ly đối với đất công nghiệp.

1.23. Vị trí số 23 (thuộc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng):

Điều chỉnh một phần khu đất cây xanh cách ly (khoảng 1,3ha) sang đất công cộng. Lý do: Dải cây xanh cách ly có diện tích lớn tiếp giáp với trục chính đô thị, trong khi các nhà máy tiếp giáp với khu cây xanh cách ly trên chủ yếu là nhà xưởng lắp ráp linh kiện điện tử có quy định về khoảng cách ly nhỏ, hơn nữa việc điều chỉnh sang đất công cộng để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và cảnh quan đô thị (khu vực trên được UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch tại Công văn số 3470/UBND-XD ngày 26/9/2019 về việc lập quy hoạch chi tiết khu đất đối diện khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng).

2. Điều chỉnh, bổ sung hệ thống giao thông:

- Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tuyến giao thông từ TL293 (tại vị trí gần tiếp giáp với thị trấn Tân Dân) sang khu vực xã Tân Liễu và đấu nối vào đường liên khu vực thuộc khu đô thị Tây Nam thành phố có mặt cắt ngang rộng 30m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè rộng 2x6,0m (mặt cắt 6-6, bản vẽ sau điều chỉnh)).

- Bổ sung quy hoạch đoạn đường trên địa bàn xã Đồng Sơn để đảm bảo kết nối giao thông từ đường trục chính lên cầu Đồng Sơn đi thôn Phấn Sơn, xã Đồng Sơn, có mặt cắt ngang rộng 27m (bao gồm: Lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x6m).

- Điều chỉnh mặt cắt ngang tuyến ĐT293, đoạn từ cầu Văn Sơn đến hết ranh giới đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang với quy mô mặt cắt ngang rộng 48m (bao gồm: lòng đường 15m, đường gom 2x9m, dải phân cách 2x1,5m, vỉa hè 2x6m).

- Bổ sung mặt cắt ký hiệu D-D (Quốc lộ 17 đoạn từ nút giao cao tốc đi thị trấn Neo) trong quy hoạch giao thông có bề rộng rộng 40m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x10,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè rộng 2x8,0m) do hồ sơ quy hoạch được duyệt năm 2017 chưa thể hiện rõ mặt cắt ngang.

- Điều chỉnh kéo dài tuyến giao thông kết nối từ đường Hoàng Văn Thụ về phía Đông Bắc, đấu nối với đường Quốc lộ 1 để đảm bảo kết nối giao thông (đoạn thuộc phân khu số 6).

- Vị chỉnh tìm tuyến một số tuyến đường để đảm bảo tính khả thi và hạn chế

tối đa công tác bồi thường GPMB về đất ở và công trình công cộng hiện trạng đã xây dựng, cụ thể:

+ Vi chỉnh tim tuyến đường và cầu Trần Quang Khải theo dự án và thiết kế bản vẽ thi công thuộc dự án ADB đã phê duyệt.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường nối từ đường trục chính đô thị Tây Nam đến đường gom cao tốc Hà Nội – Bắc Giang để tránh dân cư hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường gom chân đê từ đường Á Lữ đi Thọ Xương, đường gom chân đê từ phường Mỹ Độ đi Đồng Sơn để hạn chế tối đa đi qua dân cư và công trình hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường nối từ Quốc lộ 31 đến đường Trường Chinh và đường nối đến đường Nguyễn Văn Linh để tránh dân cư và nghĩa trang hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường bao quy hoạch phân khu 2 thuộc khu vực xã Hương Gián để tránh dân cư hiện trạng.

3. Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt sau thời điểm Quy hoạch chung 2017, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu số 4, quy hoạch chi tiết khu số 1,2; khu số 6,7 thuộc phân khu số 2; quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Dĩnh Trì; quy hoạch chi tiết khu hỗn hợp giải trí cao cấp phía Nam).

(Có hồ sơ bản vẽ điều chỉnh quy hoạch và hồ sơ tài liệu kèm theo)

Trên đây là nội dung báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Bắc Giang. Sở Xây dựng báo cáo và đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.


Nơi nhận: ✱

- UBND tỉnh;
- Đ/c Lại Thanh Sơn, PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, QHKT.

Bản điện tử:

LĐ Sở.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vi Thanh Quyền

Số: /BC-SXD

Bắc Giang, ngày tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO

Thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 142/TTr-UBND ngày 23/8/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc Xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050; Tờ trình số 82/TTr-UBND ngày 02/8/2019 của UBND huyện Yên Dũng về việc Đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050; Tờ trình số 57/TTr-UBND ngày 24/6/2019 của UBND huyện Yên Dũng xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050 (khu vực thuộc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng); Tờ trình số 131/TTr-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện Lạng Giang về việc Đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050.

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

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

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 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 Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang 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;

Căn cứ Thông báo số 205/TB-UBND ngày 23/7/2019 Kết luận phiên giao ban giữa Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/7/2019.

Căn cứ Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Sau khi xem xét đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng, UBND huyện Lạng Giang và hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050. Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh nội dung điều chỉnh cục bộ như sau:

I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ

Giai đoạn 2017-2019, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh có mức tăng trưởng cao, đặc biệt là thu hút đầu tư và phát triển các khu, cụm công nghiệp lớn trên địa bàn nên đã góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang công nghiệp, thương mại, dịch vụ, nhất là các khu vực lân cận với khu, cụm công nghiệp và thành phố Bắc Giang, hình thành các khu vực phát triển đô thị; quy mô tăng dân số đô thị tăng nhanh hơn dự báo theo quy hoạch đã duyệt (*theo dự báo quy hoạch tỷ lệ tăng dân số chung đến năm 2020 vào khoảng 1,65%/năm, theo đó dân số năm 2019 theo tính toán dự báo khoảng 163.000 người, tuy nhiên theo kết quả tổng điều tra tại thời điểm 01/4/2019, dân số thành phố đạt 174.229 người*). Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017. Sau khi quy hoạch được duyệt, UBND tỉnh đã tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Bắc Giang, trong đó có nội dung đề nghị sáp nhập một số đơn vị hành chính cấp xã của các huyện lân cận vào thành phố Bắc Giang. Tuy nhiên, Bộ Nội vụ có Công văn số 2035/BNV-CQĐP ngày 11/5/2018 với nội dung chưa nhất trí với đề nghị sáp nhập địa giới hành chính của thành phố Bắc Giang. Ngày 25/9/2019 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 730/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/10.000, trong đó có nội dung điều chỉnh toàn bộ địa giới hành chính của xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên ra khỏi đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang. Việc điều chỉnh trên dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất có sự thay đổi như: thiếu đất đơn vị ở, đất hạ tầng xã hội, đất giao thông Do vậy, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung năm 2017, để đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị tương ứng với tốc độ tăng quy mô dân số là cần thiết.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đang giao Sở Xây dựng tổ chức lập một số đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, được nghiên cứu ở mức độ chi tiết hơn so với quy hoạch chung, trong quá trình thực hiện để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế, hạn chế việc bồi thường giải phóng mặt bằng các khu dân cư tập trung hiện có, dẫn đến phải điều chỉnh một số tuyến đường giao thông, chức năng sử dụng của một số lô đất, nên cần thiết nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cho phù hợp.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất:

Có tổng cộng 24 vị trí điều chỉnh cục bộ với tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh khoảng 780ha. Sau khi điều chỉnh, cơ cấu sử dụng đất thay đổi với những nội dung chính như sau:

- Đất đơn vị ở tăng khoảng 400ha; đất du lịch tăng khoảng 33ha.

- Đất dự trữ phát triển giảm khoảng 320ha; đất nông nghiệp giảm khoảng 45ha; đất đồi núi giảm khoảng 33ha; đất công nghiệp giảm khoảng 20ha; đất công cộng đô thị giảm khoảng 9ha; đất cây xanh công viên giảm khoảng 10ha.

(Có bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh kèm theo)

1.1. Vị trí số 1 (thuộc xã Tân Tiến, TP. Bắc Giang và xã Hương Gián, huyện Yên Dũng, khu vực trên có khoảng 20ha đã giao cho Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng 98 khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh quy hoạch đất trung tâm thể dục thể thao (quy mô khoảng 40ha) sang đất đơn vị ở (khoảng 36ha) và đất cây xanh (khoảng 4ha).

* Lý do điều chỉnh: Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 thì trung tâm thể dục thể thao (dự kiến xây dựng Sân vận động tỉnh) được quy hoạch tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 293 cách nút giao giữa ĐT293 và cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn khoảng 3km. Tuy nhiên, tốc độ phát triển đô thị của thành phố Bắc Giang thời gian vừa qua tăng nhanh, dẫn đến Sân vận động nằm giữa lõi đô thị, ảnh hưởng đến giao thông đô thị khi có sự kiện tập trung đông người. Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh Sân vận động tỉnh sang vị trí khác để đảm bảo đáp ứng được các yêu cầu về quy hoạch và giao thông đối ngoại (chuyển sang vị trí số 24, tại xã Hương Gián, đoạn tiếp giáp với các đầu mối giao thông đối ngoại và đảm bảo khoảng cách không quá gần trung tâm thành phố).

1.2. Vị trí số 2 (thuộc khu số 13, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn lập QHCT):

Điều chỉnh khoảng 7ha đất công cộng sang khoảng 4ha đất đơn vị ở và khoảng 3ha đất cây xanh, do theo quy hoạch đã duyệt khu đất công cộng có quy mô chưa phù hợp, dẫn đến khó khăn trong công tác thu hút đầu tư. Điều chỉnh một phần đất cây xanh, mặt nước (khoảng 7ha trên tổng diện tích khoảng 15ha) sang khoảng 6ha đất đơn vị ở và khoảng 1ha đất công cộng, do tiếp giáp với khu đất trên đã được quy hoạch dải cây xanh mặt nước với diện tích lớn.

1.3. Vị trí số 3 (thuộc khu số 12, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần phát triển dự án CHG khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh khoảng 10ha đất dự trữ phát triển và khoảng 2,5ha đất cây xanh sang đất đơn vị ở, do Tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển mở rộng không gian đô thị. Điều chỉnh khoảng 1,7ha đất hỗn hợp sang đất công cộng để xây dựng Nhà hát thành phố.

1.4. Vị trí số 4 (thuộc khu số 12, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần phát triển dự án CHG khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh vị trí đất trường học với quy mô khoảng 1,7ha vào phía trong, tránh tiếp giáp với đường trục chính đô thị (theo quy hoạch đã duyệt vị trí trường học nằm tại ngã tư giao nhau giữa trục chính đường dẫn lên cầu Đồng Sơn và

đường Minh Khai kéo dài) để đảm bảo an toàn giao thông.

1.5. Vị trí số 5 (thuộc khu số 8, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô khảo sát, lập QHCT):

- Điều chỉnh giảm quy mô đất trường THPT từ 7,5ha xuống còn khoảng 2,5ha và chuyển vị trí về phía Bắc tiếp giáp với khu số 7.

- Bổ sung đất trung tâm nghiên cứu đào tạo tại vị tiếp giáp với đường dẫn cầu Đồng Sơn với quy mô khoảng 4ha để xây dựng trường Chính trị tỉnh.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất hỗn hợp từ khoảng 3,2ha xuống khoảng 1,1ha và chuyển vị trí về phía Đông, tiếp giáp với khu cây xanh mặt nước.

- Điều chỉnh tăng đất đơn vị ở từ khoảng 4,4ha lên khoảng 6,2ha.

* Lý do điều chỉnh: Theo quy hoạch đã duyệt, diện tích đất trường PTTH có quy mô lớn (khoảng 7,5ha) và tiếp giáp với trục đường chính đô thị, nên cần thiết phải điều chỉnh lại vị trí và quy mô cho phù hợp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo an toàn giao thông.

1.6. Vị trí số 6 (thuộc khu số 19, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần GL Group khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh một phần đất hỗn hợp (khoảng 1,5ha) sang đất đơn vị ở, điều chỉnh một phần đất cây xanh (khoảng 1,5ha) sang đất công cộng (khoảng 1,2ha) và đất đầu mối HTKT (khoảng 0,3ha).

* Lý do điều chỉnh:

Vị trí khu đất cách trung tâm thể dục thể thao của tỉnh khoảng 150m, nằm thẳng trục đường chính đô thị của khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang kết nối đến nhiều khu vực trung tâm mới. Do đó, việc điều chỉnh để khai thác hiệu quả vị trí này tạo nên cụm công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn với giải pháp kiến trúc tạo thành điểm nhấn cho khu vực, đồng thời đáp ứng nhu cầu của các vận động viên, khách du lịch tham quan.

1.7. Vị trí số 7 (thuộc khu số 19, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần GL Group khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh một phần các lô đất: y tế (khoảng 2ha), đất trung tâm nghiên cứu đào tạo (khoảng 6ha), đất công cộng (khoảng 0,7ha) và đất hỗn hợp (khoảng 3ha) sang đất đơn vị ở (khoảng 8,4ha), đất trường học (khoảng 0,5ha) và đất cây xanh (khoảng 2,8ha).

* Lý do điều chỉnh:

Các khu đất trên được quy hoạch có quy mô chưa phù hợp, hiệu quả sử dụng đất thấp; phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật, không gian cây xanh mặt nước chưa đồng bộ nên cần thiết phải điều chỉnh để tạo sự kết nối, thống nhất về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan.

1.8. Vị trí số 8 (thuộc khu số 20, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh khoảng 5ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở do Tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển mở rộng không gian đô thị; điều chỉnh một phần lô đất cơ quan (khoảng 1,2ha) sang đất đơn vị ở để phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân khi thực hiện tuyến đường dẫn cầu Đồng Sơn (dự án tái định cư trên UBND huyện Yên Dũng đã cơ bản thực hiện xong).

1.9. Vị trí số 9 (thuộc khu số 21, phân khu số 2, đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nalico khảo sát, lập QHCT):

Điều chỉnh khoảng 20ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở, đất công cộng, đất cây xanh, đất trường học, đất giao thông. Do tuyến đường trục chính cầu Đồng Sơn đã được xây dựng hoàn thành, thuận lợi cho việc đầu tư phát triển, mở rộng không gian đô thị.

1.10. Vị trí số 10 (khu vực phân khu số 9):

Điều chỉnh khoảng 32,5ha đất nông nghiệp và khoảng 3,5ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở (để xây dựng khu dân cư mới tạo nguồn lực đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp đường tỉnh 398 đoạn Neo – Đồng Việt). Điều chỉnh khoảng 2ha đất dự trữ phát triển sang đất trường học để xây dựng trường THCS Hương Gián đạt trường chuẩn quốc gia. Điều chỉnh khoảng 0,3ha đất trường học sang đất y tế để xây dựng mới Trạm y tế xã Hương Gián.

1.11. Vị trí số 11 (trụ sở thành ủy, UBND thành phố cũ, đã giao cho Công ty Cổ phần tập đoàn FLC nghiên cứu, khảo sát lập QHCT):

Điều chỉnh khu đất được quy hoạch là đất đơn vị ở (hiện trạng là trụ sở Thành ủy- HĐND-UBND thành phố và trung tâm văn hóa điện ảnh tỉnh) sang đất công trình hỗn hợp.

* Lý do điều chỉnh: Hiện nay trụ sở Thành ủy- HĐND-UBND thành phố Bắc Giang đã được xây dựng mới tại khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang. Trung tâm văn hóa điện ảnh tỉnh đã chuyển sang vị trí Sở Giáo dục và đào tạo cũ. Do vậy việc điều chỉnh sang đất hỗn hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực là cần thiết.

1.12. Vị trí số 12 (thuộc phân khu số 5, nằm trên địa bàn xã Song Mai):

- Điều chỉnh nắn lại tuyến đường tránh Quốc lộ 17 để đảm bảo lưu thông và tránh đi qua khu vực dân cư hiện trạng có mật độ cao.

- Vi chỉnh tìm tuyến đường hướng Đông Bắc - Tây Nam để đảm bảo êm thuận và phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Điều chỉnh khoảng 44ha đất du lịch sang đất nông nghiệp công nghệ cao, mặt nước, nghĩa trang, đất công nghiệp, đất đơn vị ở và đất cây xanh cách ly để phù hợp với điều kiện thực tế phát triển và hiện trạng của khu vực.

- Điều chỉnh khoảng 15ha đất dự trữ phát triển sang đất đơn vị ở, đất hỗn hợp, đất công cộng và đất cây xanh mặt nước, do khu vực trên tiếp giáp với tuyến Quốc lộ 17, thuận lợi cho việc hình thành khu dân cư đô thị.

- Điều chỉnh khoảng 23ha đất dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao sang đất đơn vị ở, đất công nghiệp và mặt nước, do khu vực trên có một phần đất nằm xen kẽ trong khu dân cư, một phần đất là nhà máy ép dầu hiện trạng và một phần đất có địa hình trũng thấp, ngập nước.

- Điều chỉnh khoảng 2,5ha đất mặt nước sang đất công cộng để xây dựng chợ nông sản.

- Điều chỉnh khoảng 75ha đất dự trữ phát triển sang khoảng 14,5ha đất đơn vị ở, khoảng 12ha đất du lịch, khoảng 15ha đất công viên nông nghiệp và khoảng 33,5ha mặt nước. Do khu vực trên có địa hình trũng thấp, thuận lợi cho du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

- Điều chỉnh khoảng 45ha đất cây xanh mặt nước sang khoảng 3ha đất trung tâm nghiên cứu đào tạo (để xây dựng trung tâm đào tạo nghiên cứu thực nghiệm chuyển giao công nghệ nông nghiệp công nghệ cao), khoảng 1,4ha đất đơn vị ở và khoảng 40,6ha đất công viên nông nghiệp, do khu vực trên định hướng đến năm 2035 được quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp công nghệ cao, mật độ dân số thưa, nhu cầu về đất cây xanh đô thị không cao.

1.13. Vị trí số 13 (thuộc phân khu số 5, nằm trên địa bàn xã Song Mai):

- Điều chỉnh khoảng 16ha đất cây xanh sinh thái sang đất công nghiệp, do khu vực trên có vị trí thuộc ngoại ô thành phố, điều chỉnh sang đất công nghiệp để di chuyển các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng nằm trong khu vực trung tâm thành phố gây ô nhiễm môi trường.

1.14. Vị trí số 14 (thuộc phường Đa Mai, TP. Bắc Giang):

Điều chỉnh khoảng 0,25ha đất ở hiện trạng sang đất cây xanh cách ly. Do thành phố Bắc Giang có chủ trương xây dựng nhà máy xử lý rác tại vị trí tiếp giáp với khu đất trên để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường nên cần thực hiện di dời và tái định cư cho các hộ dân tại khu vực trên sang vị trí khác (thực hiện theo Thông báo số 205/TB-UBND ngày 23/7/2019 Kết luận phiên giao ban giữa Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/7/2019).

1.15. Vị trí số 15 (thuộc khu số 5,6,7,8 phân khu số 4):

Điều chỉnh khoảng 16ha đất công cộng sang khoảng 12,5ha đất hỗn hợp và 3,5ha đất giáo dục, do khu vực trên nằm tại ngã tư giao nhau giữa 2 tuyến đường chính đô thị, thuận lợi cho việc đầu tư công trình hỗn hợp tạo điểm nhấn cho đô thị. (Cập nhật theo quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt).

1.16. Vị trí số 16 (thuộc khu số 6, phân khu số 4):

Điều chỉnh khoảng 7ha đất công cộng sang khoảng 2ha đất hỗn hợp, khoảng 2ha đất nghĩa trang và khoảng 3ha đất cây xanh mặt nước. (Cập nhật theo quy hoạch phân khu số 4 đã được phê duyệt)

1.17. Vị trí số 17 (thuộc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng):

Điều chỉnh quy hoạch chức năng sử dụng đất trong phạm vi ranh giới khoảng 140ha từ quy hoạch (đất nông nghiệp, đất công cộng đô thị, đất du lịch, đất cây

xanh, đất kênh mương) sang quy hoạch (đất đơn vị ở mới, đất công cộng đô thị, đất trường học cơ sở, đất cây xanh đô thị, đất cơ quan, đất di tích – tôn giáo, đất đầu mỗi hạ tầng).

* Lý do điều chỉnh: Hiện nay, tuyến đường nối từ TL293 qua cầu Đồng Sơn đi Quốc lộ 17 đã xây dựng, tuyến đường nối từ QL17 đi Đình Trám đang chuẩn bị triển khai đầu tư xây dựng để tạo tuyến liên thông huyết mạch giữa huyện Việt Yên – Yên Dũng và thành phố Bắc Giang. Bên cạnh đó Khu công nghiệp Vân Trung, Song Khê – Nội Hoàng có tỷ lệ lấp đầy lớn, tập trung nhiều cơ sở sản xuất và số lượng người lao động đến làm việc, nên có điều kiện thuận lợi, sớm hình thành khu đô thị gắn với công nghiệp - dịch vụ để giải quyết nhu cầu về nhà ở và dịch vụ cho khu công nghiệp.

1.18. Vị trí số 18 (thuộc phân khu số 6):

- Điều chỉnh đất đơn vị ở mới (khoảng 33ha), đất công cộng (khoảng 9ha) và một phần đất công nghiệp (khoảng 30ha) tại khu vực phía Đông đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn sang đất nông nghiệp do khu vực trên bị chia cắt bởi giao thông đối ngoại, có động lực phát triển đô thị không cao (giảm đất đơn vị ở tại khu vực này để bù lại đất đơn vị ở tại các khu vực khác có khả năng hình thành đô thị sớm hơn).

- Điều chỉnh lại quy hoạch nút giao khác mức giữa cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn và đường Vành đai V Hà Nội cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng của khu vực và thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện.

1.19. Vị trí số 19 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 1,6ha đất trung tâm TDDT sang đất đơn vị ở do trong khu vực trên đã được quy hoạch trung tâm TDDT với quy mô khoảng 18ha.

1.20. Vị trí số 20 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 4ha đất cây xanh sang đất đơn vị ở, điều chỉnh khoảng 3ha đất đơn vị ở sang đất cây xanh và nghĩa trang, do hiện trạng nghĩa trang có số lượng mộ rất lớn, khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và di dời mộ. Điều chỉnh khoảng 4,3ha đất hỗn hợp sang khoảng 1,8ha đất công nghiệp và khoảng 2,5ha đất cây xanh để phù hợp với hiện trạng đã có một số cơ sở sản xuất đang hoạt động ổn định.

1.21. Vị trí số 21 (thuộc phân khu số 6):

Điều chỉnh khoảng 5ha đất hỗn hợp sang đất đơn vị ở và đất trường học, do khu vực trên nằm cách xa trung tâm, nhu cầu về đất hỗn hợp không cao.

1.22. Vị trí số 22 (thuộc phân khu số 6):

- Điều chỉnh khoảng 8ha đất công nghiệp sang khoảng 7ha đất công cộng và khoảng 1ha đất đơn vị ở, do khu vực trên nằm xen kẹt trong khu dân cư hiện trạng, không đảm bảo khoảng cách ly đối với đất công nghiệp.

1.23. Vị trí số 23

Điều chỉnh khoảng 0,35ha đất cơ quan (hiện trạng là trụ sở cũ Trung tâm Bồi dưỡng chính trị thành phố và Bảo vệ nhân thọ Bắc Giang, trụ sở Hội Liên hiệp phụ nữ tỉnh) sang đất công trình hỗn hợp.

* Lý do điều chỉnh: Hiện nay trụ sở Trung tâm Bồi dưỡng chính trị thành phố và Bảo vệ nhân thọ Bắc Giang đã được di chuyển đến vị trí mới; trụ sở Hội liên hiệp phụ nữ tỉnh dự kiến chuyển đến nhà liên cơ quan tỉnh sau này. Do vậy việc điều chỉnh sang đất hỗn hợp làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết để đấu giá quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của tỉnh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn cảnh quan.

1.24. Vị trí số 24 (thuộc phân khu số 8, khu vực đã giao cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh nghiên cứu lập QHCT):

Điều chỉnh khoảng 167ha đất dự trữ phát triển và khoảng 3ha đất công cộng sang đất trung tâm thể dục thể thao (khoảng 30ha), đất đơn vị ở (khoảng 130ha), đất công cộng (khoảng 7ha).

* Lý do điều chỉnh: Khu vực trên nằm trên tuyến đường tỉnh 293 đã được xây dựng, tiếp giáp với các đầu mối giao thông đối ngoại, do vậy thuận lợi cho việc phát triển đô thị, chuyển Sân vận động tỉnh từ vị trí số 1 sang khu vực này để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch và giao thông đối ngoại là cần thiết.

2. Điều chỉnh, bổ sung hệ thống giao thông:

- Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tuyến giao thông từ TL293 (tại vị trí gần tiếp giáp với thị trấn Tân Dân) sang khu vực xã Tân Liễu và đấu nối vào đường liên khu vực thuộc khu đô thị Tây Nam thành phố có mặt cắt ngang rộng 30m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè rộng 2x6,0m (mặt cắt 6-6, bản vẽ sau điều chỉnh)).

- Bổ sung quy hoạch đoạn đường trên địa bàn xã Đồng Sơn để đảm bảo kết nối giao thông từ đường trục chính lên cầu Đồng Sơn đi thôn Phần Sơn, xã Đồng Sơn, có mặt cắt ngang rộng 27m (bao gồm: Lòng đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x6m).

- Điều chỉnh mặt cắt ngang tuyến ĐT293, đoạn từ cầu Văn Sơn đến hết ranh giới đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang với quy mô mặt cắt ngang rộng 48m (bao gồm: lòng đường 15m, đường gom 2x9m, dải phân cách 2x1,5m, vỉa hè 2x6m).

- Bổ sung mặt cắt ký hiệu D-D (Quốc lộ 17 đoạn từ nút giao cao tốc đi thị trấn Neo) trong quy hoạch giao thông có bề rộng rộng 40m (bao gồm: Lòng đường rộng 2x10,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè rộng 2x8,0m) do hồ sơ quy hoạch được duyệt năm 2017 chưa thể hiện rõ mặt cắt ngang.

- Điều chỉnh kéo dài tuyến giao thông kết nối từ đường Hoàng Văn Thụ về phía Đông Bắc, đấu nối với đường Quốc lộ 1 để đảm bảo kết nối giao thông (đoạn thuộc phân khu số 6).

- Vi chỉnh tìm tuyến một số tuyến đường để đảm bảo tính khả thi và hạn chế tối đa công tác bồi thường GPMB về đất ở và công trình công cộng hiện trạng đã

xây dựng, cụ thể:

+ Vi chỉnh tim tuyến đường và cầu Trần Quang Khải theo dự án và thiết kế bản vẽ thi công thuộc dự án ADB đã phê duyệt.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường nối từ đường trục chính đô thị Tây Nam đến đường gom cao tốc Hà Nội – Bắc Giang để tránh dân cư hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường gom chân đê từ đường Á Lữ đi Thọ Xương, đường gom chân đê từ phường Mỹ Độ đi Đồng Sơn để hạn chế tối đa đi qua dân cư và công trình hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường nối từ Quốc lộ 31 đến đường Trường Chinh và đường nối đến đường Nguyễn Văn Linh để tránh dân cư và nghĩa trang hiện trạng.

+ Vi chỉnh tim tuyến đường bao quy hoạch phân khu 2 thuộc khu vực xã Hương Gián để tránh dân cư hiện trạng.

3. Cập nhật các nội dung điều chỉnh theo quy hoạch đã duyệt:

Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt sau thời điểm Quy hoạch chung 2017, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu số 4, quy hoạch chi tiết khu số 1,2; khu số 6,7 thuộc phân khu số 2; quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Dĩnh Trì; quy hoạch chi tiết khu hỗn hợp giải trí cao cấp phía Nam).

(Có hồ sơ bản vẽ điều chỉnh quy hoạch và hồ sơ tài liệu kèm theo)

Trên đây là nội dung báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Bắc Giang. Sở Xây dựng báo cáo và đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Đ/c Lại Thanh Sơn, PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, QHKT.

Bản điện tử:

LĐ Sở.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vi Thanh Quyền

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Danh mục sử dụng đất	Trước điều chỉnh (đến năm 2035)		Sau điều chỉnh (đến năm 2035)		Tăng/giảm (ha)
		Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	
I	Tổng cộng đất toàn khu	14.397,90	100	14.397,90	100	
-	Đất khu vực nội thành	7145	49,62529	7145	49,625292	
-	Đất ngoại thành	7252,9	101,51014	7252,9	101,51014	
II	Đất khu vực nội thành (A+B)	7145		7145		
<i>A</i>	<i>Đất xây dựng</i>	<i>6.495,6</i>	<i>100</i>	<i>6.808,9</i>	<i>100</i>	
<i>A1</i>	<i>Đất dân dụng</i>	<i>4224</i>	<i>93,2</i>	<i>4563,5</i>	<i>100,7</i>	<i>387,00</i>
1	Đất đơn vị ở	2981,3	65,8	3340,1	73,7	406,0
-	Đất ở hiện trạng	719,7		719,7		
	Đất ở làng xóm đô thị hóa	1.270,0		1.270,02		
-	Đất ở xây mới	953,4		1350,4		397,0
-	Đất trường THCS	38,2		47,2		9
2	Đất công trình công cộng đô thị	298,7	6,6	289,7	6,4	-9,0
3	Đất cây xanh - công viên - TDTT	415,5	9,2	405,5	9,0	-10
4	Đất giao thông đô thị	528,2	11,7	528,2	11,7	
<i>A2</i>	<i>Đất ngoài dân dụng</i>	<i>2.271,60</i>	<i>50,1</i>	<i>2.245,40</i>	<i>49,6</i>	
1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	73	1,6	72,8	1,5	-0,20
2	Đất công nghiệp	647,6	14,3	627,6	13,9	-20
3	Đất trung chuyển hàng hóa	52,6	1,2	52,6	1,2	
4	Đất giáo dục, trường đào tạo	137,1	3	132,1	2,9	-5
5	Đất Y tế	85,9	1,9	85,9	1,9	
6	Đất TM-dịch vụ hỗn hợp	194,3	4,3	193,3	4,3	-1,0
7	Đất tôn giáo, cơ sở văn hóa, di tích	27,8	0,6	27,8	0,6	
8	Đất du lịch	249,2	5,5	249,2	5,5	
9	Đất làng sinh thái	144,2	3,2	144,2	3,2	
10	Đất giao thông đối ngoại	551	12,2	551	12,2	
11	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	70,4	1,6	70,4	1,6	
12	Đất An ninh, quốc phòng	16,8	0,4	16,8	0,4	
13	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	21,7	0,5	21,7	0,5	
<i>B</i>	<i>Đất khác</i>	<i>3930,5</i>		<i>3852,5</i>		
1	Đất cây xanh sinh thái, cây xanh chuyên đề	330		330		
2	Đất xây xanh cách ly	275		275		
3	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	752		752		
4	Đất đồi núi	1410		1377		-33,0

5	Đất nông nghiệp và các loại đất khác	1020		975,0		-45,0
6	Đất bến bãi, VLXD	125		125		
7	Đất dự trữ, đất chưa sử dụng	18,5		18,5		
III	Đất khu vực ngoại thành	3.972,60		3.972,60		
A	Đất xây dựng	673,8		707,7		
1	Đất khu dân cư nông thôn	404,7		404,7		
-	Đất ở hiện trạng	258		258		
-	Đất ở xây mới	147		147		
3	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	1		1		
4	Đất công nghiệp	32		32		
5	Đất trung chuyển hàng hóa	0		0		
6	Đất bến bãi, VLXD	24		24		
7	Đất Giáo dục, trường đào tạo cấp vùng	18		18		
8	Đất cây xanh, TDTT cấp vùng	10		10		
9	Đất CTCC - TMDV cấp vùng	11		11		
10	Đất hỗn hợp	26		26		
11	Đất du lịch	10		43		33,0
12	Đất tôn giáo, cơ sở văn hóa, di tích	2		2		
13	Đất giao thông đối ngoại	118		118		
14	Đất hạ tầng kỹ thuật	7		7		
15	Đất An ninh, quốc phòng	0		0		
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	11		11		
B	Đất khác	3299		2981		
17	Đất cây xanh sinh thái, cây xanh chuyên đề	306		306		
18	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	454		454		
19	Đất nông nghiệp	2040		2040		
20	Đất đồi núi	0		0		
21	Đất dự trữ phát triển, đất chưa sử dụng	499		181,0		-318,0