

Số: 538 /QĐ-UBND

TP. Bắc Giang, ngày 02 tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng lô HH4
thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới 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 năm 2015;

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

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 các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch 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 111/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Lô đất HH8 thuộc Quy hoạch phân khu số 02 thành phố Bắc Giang;

Căn cứ các Công văn chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh: số 2554/UBND-XD ngày 28/7/2017 về việc lập điều chỉnh quy hoạch lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang; số 3841/UBND-XD ngày 06/11/2017 về việc xem xét đề xuất giải quyết đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân;

Căn cứ Thông báo số 399/TB-UBND ngày 26/12/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về kết luận phiên giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 22/12/2017;

Căn cứ Thông báo số 112-TB/VPTU của Văn phòng Thành ủy về kết luận tại Hội nghị giao ban ngày 20/11/2017;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân tại Tờ trình số 15/TTr-THA ngày 25/01/2018 về việc xin phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc

Giang, tỷ lệ 1/500; Báo cáo thẩm định số 11/BC-QLĐT ngày 01/02/2018 và Phiếu trình văn bản ngày 01/02/2018 của Phòng Quản lý đô thị thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết lô HH4 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Lô HH4 thuộc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 27/11/2012. Theo đó, chức năng quy hoạch lô đất là đất công trình hỗn hợp (ở - văn phòng - thương mại - dịch vụ).

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện quy hoạch, ngày 22/01/2018, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch lô đất HH8 thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, ảnh hưởng đến quy hoạch chi tiết lô HH4 đã được phê duyệt. Do vậy, cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu số 2 thành phố.

2. Nội dung điều chỉnh:

Trên cơ sở nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch lô đất HH8 thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 22/01/2018; Hồ sơ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết có nội dung cụ thể như sau:

a) Phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu:

- Vị trí khu đất: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc lô HH8, Quy hoạch phân khu số 2, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang. Ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 16,5m;
- + Phía Tây Nam giáp đường Tây Yên Tử;
- + Phía Đông Nam giáp đường trục chính đô thị phía Nam thuộc dự án Cầu vào đường dẫn lên cầu Đồng Sơn đang thi công;
- + Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 16,5m.

- Quy mô:

- + Diện tích nghiên cứu khoảng: 1,05ha;
- + Dân số quy hoạch: khoảng 800 người.

b) Tính chất quy hoạch

Bao gồm 02 chức năng: công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng - khách sạn - chung cư và dịch vụ thương mại) và nhóm nhà ở thương mại thấp tầng (shophouse).

c) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Bảng tổng hợp sử dụng đất đai

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở hỗn hợp thấp tầng (shophouse)	4.215,20	40,09
2	Đất công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng - khách sạn - chung cư – dịch vụ thương mại)	3.039,40	28,91
3	Đất sân vườn hoa, cây xanh nội bộ	772,90	7,35
4	Đất đường nhóm nhà ở, bãi đỗ xe nội bộ và hạ tầng kỹ thuật	2.487,00	23,65
	Cộng	10.514,50	100,00

d) Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Đối với khối công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng - khách sạn - chung cư – dịch vụ thương mại) mặt chính tiếp giáp đường Tây Yên Tử, khoảng lùi công trình tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ TL293; công trình có kiến trúc hài hòa, hiện đại, tạo điểm nhấn tại góc giao lộ, cao 19 tầng, mật độ xây dựng 60%; phần diện tích còn lại bố trí sân đường nội bộ, bãi đỗ xe, tiểu cảnh.

- Đối với không gian ở kết hợp thương mại dịch vụ: Là các khu nhà ở chia lô thấp tầng tạo thành tuyến phố thương mại (shophouse), diện tích trung bình mỗi lô khoảng 92,5-111m²/lô, kích thước phổ biến (5x18,5m; 6x18,5m và 5,6x18m) bám dọc theo các tuyến đường đối ngoại của khu đất đảm bảo diện tích ở cho các hộ, các lô góc phố có diện tích lớn để phù hợp với vị trí góc đường và đầu phố. Từng nhóm nhà ở chia lô tạo thành các dãy phố thương mại có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Kiến trúc công trình đồng nhất về màu sắc, chiều cao, kiến trúc mặt tiền và có hình thức kiến trúc tương thích với khối nhà cao tầng tạo thành tổng thể tuyến phố thương mại sầm uất, chiều cao 05 tầng, mật độ xây dựng từng lô 100%. Khu vực bên trong, phía sau các dãy nhà bố trí sân vườn nội bộ, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhóm nhà ở; đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, thể dục thể thao cho người dân và góp phần cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

đ) Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

*** Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại của khu đất tuân thủ mạng lưới đường quy hoạch thuộc phân khu số 2 thành phố, bao gồm: Phía Tây Nam giáp TL293, có mặt cắt lộ giới rộng 48m (trong đó lòng đường rộng 2x10,5m, dải phân cách rộng 12m, hè hai bên rộng 2x7,5m); Phía Đông Nam giáp đường trục chính dẫn lên cầu Đồng Sơn có mặt cắt lộ giới rộng 36m (trong đó lòng đường rộng 2x10,5m, dải phân cách rộng 3m, hè hai bên rộng 2x6m); Phía Đông Bắc, Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 16,5m (trong đó lòng đường rộng 7,5m, hè hai bên rộng 2x4,5m);

- Đường nội bộ trong nhóm nhà ở có lộ giới rộng từ 7-15m.

*** Chuẩn bị kỹ thuật:** Giải pháp nền xây dựng tuân thủ cốt không chế của quy hoạch phân khu số 2 thành phố. Độ dốc nền san theo từng lô phố $I_{min} > 0,004$ để đảm bảo thoát nước triệt để theo chế độ tự chảy.

* Giải pháp quy hoạch thoát nước: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa, nước thải riêng, hướng thoát nước mặt từ khu đất về phía Tây Nam khu đất đầu vào tuyến cống hộp đã xây dựng trên trục đường chính đô thị phía Nam dẫn lên cầu Đồng Sơn. Nước thải sinh hoạt được thu gom và thoát ra cống tròn HDPE trên vỉa hè đường giao thông đối ngoại, sau đó thoát vào hệ thống mạng lưới thoát nước thải theo quy hoạch phân khu số 2 thành phố.

* Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cấp nước, PCCC, cống bể kỹ thuật phục vụ đi dây thông tin liên lạc được quy hoạch hạ ngầm riêng rẽ, đồng bộ đáp ứng nhu cầu của khu dân cư mới theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

e) Những hạng mục chính cần ưu tiên xây dựng

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan;

- Công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng - khách sạn - chung cư – dịch vụ thương mại);

- Nhà ở chia lô thấp tầng kết hợp kinh doanh thương mại (shophouse) hoàn thiện mặt tiền bên ngoài.

(Có Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân) có trách nhiệm phối hợp UBND xã Tân Tiến công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt để các tổ chức và nhân dân được biết và 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, đơn vị: Văn phòng HĐND – UBND thành phố, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên & Môi trường, 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 (để 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



Nguyễn Văn Thạo