

Số: /BC-SXD *Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2021*

BÁO CÁO

**Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang,
tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500**

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

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

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 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; Quyết định sửa đổi, bổ sung số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 26/03/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch dọc hai bên tuyến ĐT293 (Đoạn từ TP Bắc Giang đến điểm giao với QL279) tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 (tỷ lệ 1/25.000);

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Thông báo số 645/TB-TU ngày 17/11/2021 của Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh về điều chỉnh cục bộ QHCT

xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu phía Nam, thành phố Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 6135/UBND-KTN ngày 18/11/2021 về việc thực hiện Thông báo số 645/TB-TU ngày 17/11/2021 của Tỉnh ủy.

Sau khi xem xét Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 kèm theo Tờ trình số 448/TTr-UBND ngày 01/12/2021 của UBND thành phố Bắc Giang. Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 15/5/2020. Sau khi được phê duyệt quy hoạch, UBND thành phố Bắc Giang tiến hành triển khai các bước tiếp theo để thực hiện. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh có Quyết định số 908/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch dọc hai bên tuyến ĐT293 (Đoạn từ TP Bắc Giang đến điểm giao với QL279) tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 (tỷ lệ 1/25.000) trong đó có nội dung điều chỉnh mặt cắt ngang Đường tỉnh 293, (Đoạn từ cống Văn Sơn đến ngã ba giao với QL37) mở rộng lên 58,5m. Do đó, cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của các khu đô thị nằm 2 bên TL293 cho phù hợp. Đồng thời, điều chỉnh một số phân lô nhà liền kề thành nhà biệt thự để giảm bớt mật độ dân số và tăng hiệu quả đầu tư dự án.

2. Nội dung điều chỉnh.

1.1. Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

- Điều chỉnh tuyến đường T1 (ĐT293): từ mặt cắt ngang 48m (lòng đường 15m; dải phân cách $2 \times 1,5 = 3$ m; đường gom $9 \times 2 = 18$ m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m) thành mặt cắt ngang 58,5m (lòng đường $2 \times 10,5 = 21$ m; dải phân cách giữa 1,5m; dải phân cách 2 bên $2 \times 2 = 4$ m; đường gom $2 \times 9 = 18$; vỉa hè $2 \times 7 = 14$ m).

- Điều chỉnh tuyến đường T2 từ mặt cắt ngang 36m (lòng đường $2 \times 8 = 16$ m; dải phân cách giữa 8m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m) thành mặt cắt ngang 24m (lòng đường 12m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m), để đảm bảo kích thước lô đất giáp ĐT293.

- Điều chỉnh tuyến đường T3 từ mặt cắt ngang 20m (lòng đường 8m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m) thành mặt cắt ngang 21m (lòng đường 9m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m).

- Điều chỉnh tuyến đường T5 từ mặt cắt ngang 20m (lòng đường 8m; vỉa hè 2 bên $2 \times 6 = 12$ m) thành mặt cắt ngang 27m (lòng đường 15m; vỉa hè 2 bên

2x6=12m), để phù hợp định hướng Quy hoạch Phân khu phía Nam ĐT293.

- Điều chỉnh tuyến đường T7 từ mặt cắt ngang 27m (lòng đường 15m; vỉa hè 2 bên 2x6=12m) thành mặt cắt ngang 21m (lòng đường 9m; vỉa hè 2 bên 2x6=12m), do tuyến đường này không còn liên thông sang KĐT số 13 qua dải cây xanh mặt nước.

- Điều chỉnh tuyến đường T8 từ mặt cắt ngang 19m (lòng đường 8m; vỉa hè 2 bên 5+6=11m) thành mặt cắt ngang 19m (lòng đường 9m; vỉa hè 2 bên 4+6=10m).

2.2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chia lô:

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch giao thông.

- Điều chỉnh các phân lô LK4, LK5, LK10, LK11, LK12 từ quy hoạch đất nhà ở chia lô liền kề thành quy hoạch nhà ở Biệt thự để phù hợp với cảnh quan của khu vực và giảm mật độ dân số toàn đồ án.

- Điều chỉnh một phần diện tích quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật (813m²) thành quy hoạch đất Cây xanh.

- Điều chỉnh tầng cao của các phân lô nhà liền kề: từ tối đa 4 tầng thành tối đa 5 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước, sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	79.542	34	79.542	34,04
2	Đất công cộng	15.038	6,44	15.038	6,44
3	Đất cây xanh	16.375	7,01	14.265	6,11
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	122.701,64	52,51	124.811	53
	Tổng cộng	233.657	100	233.657	100

* Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang.

3. Phân tích, đánh giá.

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 cơ bản được giữ nguyên cấu trúc thiết kế theo Quy hoạch chung và Quy hoạch Phân khu thành phố Bắc Giang, không làm thay đổi tính chất, định hướng chung của quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; không làm quá tải hệ thống hạ

tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Khoản 2, điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi đến sự phát triển kinh tế - xã hội, lợi ích cộng đồng, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo QCVN số 01:2021/BXD.

Trên đây là kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 14, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

(Có hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo)

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Lưu: VT, QHKT.

GIÁM ĐỐC

Vương Tuấn Nghĩa