

Số: 1094/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 28 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị phía Đông Bắc 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 số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt tại Tờ trình số 21/2017/TTr-BV ngày 18/6/2017, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 177/BC-SXD ngày 23/6/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Đông Bắc thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Đông Bắc thành phố Bắc Giang thuộc địa giới hành chính phường Xương Giang và phường Dĩnh Kế; ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp Cụm công nghiệp Xương Giang;
- Phía Nam: Giáp Cụm công nghiệp và dân cư đường Lê Lợi;
- Phía Đông: Giáp dân cư thôn Riều, xã Dĩnh Trì;
- Phía Tây: Giáp thành Xương Giang.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 91,2ha;
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 10.000 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Là khu đô thị mới, đồng bộ và hiện đại, mang đến không gian công cộng xanh, bền vững, đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của nhân dân phía Đông Bắc thành phố Bắc Giang.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung và quy hoạch phân khu phía Đông Bắc thành phố Bắc Giang

- Hình thành một khu đô thị đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị thành phố Bắc Giang và các khu vực lân cận;

- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa;

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Đánh giá sơ bộ hiện trạng, những vấn đề cần giải quyết:

a) Sơ bộ hiện trạng:

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: Trong khu vực ranh giới của dự án có một số công trình hiện hữu như: Kho xưởng sản xuất, trụ sở an ninh quốc phòng, trạm y tế, nhà ở...

- Công trình kiến trúc xây dựng tự phát theo tính chất nông thôn.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Giao thông: Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đường bê tông, đất trồng lúa, đường đất và kênh mương thủy lợi. Hạ tầng giao thông còn nhiều hạn chế; khu vực gần các tuyến đường chính và liên kết khá thuận lợi (cao tốc Hà Nội - Bắc Giang, đường sắt, đường vành đai Đông Bắc, ĐT295B); Giao thông nội bộ hiện trạng chưa phát triển.

- Cấp điện: Đường dây điện chạy theo hệ thống cấp điện của Thành phố; Hệ thống cấp điện trong khu vực chưa được đầu tư đúng mức.

- Cấp thoát nước: Hệ thống cấp nước chưa hoàn chỉnh; Thoát nước theo các tuyến mương thủy lợi và địa hình tự nhiên.

b) Những vấn đề cần giải quyết:

- Thiết kế không gian cảnh quan đô thị cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay và có định hướng phát triển trong tương lai; đa dạng hóa các loại hình nhà ở, công trình dịch vụ thương mại,... đáp ứng nhu cầu của người dân;

- Khớp nối với hiện trạng và các dự án xung quanh;

- Tạo ra chuỗi hoạt động về văn hóa - kinh tế - xã hội;

- Khai thác tối đa trục không gian xanh - mặt nước kết nối Thành cổ Xương Giang và khu công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, trục thương mại kết nối 2 tuyến Cao tốc Hà Nội - Bắc Giang và ĐT295B, trục phát triển Đông - Tây;

- Phân chia giai đoạn đầu tư hợp lý.

4. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Quy hoạch đến năm 2030
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất đơn vị ở trung bình toàn đô thị	50m ² /người
	<i>Nhà chia lô liền kề</i>	50 – 100m ² /lô
	<i>Nhà phố thương mại</i>	80 – 120m ² /lô
	<i>Nhà biệt thự</i>	150 – 600m ² /lô
	- Đất công trình công cộng	5 – 10m ² /người
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	5 – 15m ² /người
	- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	25 – 35m ² /người
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Cấp điện	
	<i>Nhà chia lô liền kề</i>	≥ 5KW/hộ
	<i>Nhà biệt thự</i>	≥ 85KW/hộ
	<i>Công trình công cộng</i>	≥ 15w/m ² sàn
	- Cấp nước	≥ 150 l/người/ng.đ
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước
	<i>Rác thải</i>	1 kg/người/ngày

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh.
- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường

c) Định hướng sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với

tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng khu nhà ở xã hội: Công trình công cộng - dịch vụ thương mại, chợ, trường học, văn hóa, y tế, vui chơi giải trí, hồ đầm, khu cần bảo tồn,...;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu nhà ở xã hội về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

d) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);

- Nghiên cứu đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

e) Đánh giá môi trường chiến lược: Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

6. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:

- Khu đất công cộng;

- Khu đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ khách sạn;

- Khu chợ truyền thống;

- Khu bệnh viện cấp thành phố;

- Khu công viên hồ điều hòa;

- Các khu công viên cây xanh tập trung đơn vị ở, và nhóm ở;

- Khu đất giáo dục bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trung học;
- Khu đất ở bao gồm các loại hình nhà ở thấp tầng và chung cư cao tầng;
- Khu hành chính, công cộng của khu đô thị;
- Đường giao thông.

7. Thành phần và nội dung hồ sơ đề án: Thành phần hồ sơ đề án theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

8. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan cơ phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt;

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian hoàn thành đề án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí, nguồn vốn thực hiện:

- Tổng kinh phí thực hiện khoảng: 3.248.501.000 đồng
(Ba tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm linh một nghìn đồng)
- Nguồn vốn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tự bố trí kinh phí thực hiện.

9. Các nội dung khác: Theo Nhiệm vụ Quy hoạch đã thẩm định.

Điều 2. Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

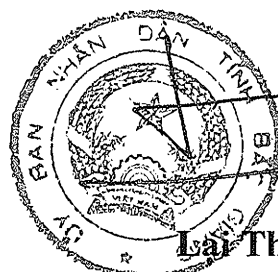
Nơi nhận: *SL*

- Như điều 3;
- Lưu: VT, XD.Linh.

***Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT-Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, TNMT;

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]

Lại Thanh Sơn