

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới
Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500**

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 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 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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 864-TB/TU ngày 14/02/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 584/BC-SXD ngày 29/12/2021; Công ty cổ phần KOSY tại Tờ trình 676/TTr-KOSY ngày 27/12/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500, với các 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 mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 25/7/2012, đính chính bảng cơ cấu sử dụng đất tại văn bản số 3861/UBND – XD ngày 7/11/2018;

Sau khi được phê duyệt quy hoạch, Công ty cổ phần KOSY tiến hành triển khai các bước tiếp theo để thực hiện.

Ngày 6/5/2021, UBND tỉnh ban hành quyết định số 459/QĐ-UBND điều chỉnh giảm quy mô diện tích dự án 232.762 m² xuống còn 232.742,8 m² (giảm 19,2 m²).

Căn cứ nội dung công văn số 903/UBND-XD ngày 11/3/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện các công việc để phục vụ di chuyển đường dây thông tin tín hiệu đường sắt tại Dự án, UBND tỉnh đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để phục vụ việc dịch chuyển đường dây thông tin tín hiệu đường sắt trên cơ sở văn bản số 1854/BGTVT-KCHT ngày 8/3/2021 của Bộ GTVT về việc phương án di chuyển đoàn đường dây thông tin tín hiệu tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng;

Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang cho phù hợp.

2. Nội dung điều chỉnh.

** Điều chỉnh ranh giới đồ án Quy hoạch:*

Điều chỉnh giảm quy mô, ranh giới và diện tích dự án 232.762 m² xuống còn 232.742,8 m² (giảm 19,2 m²).

Việc điều chỉnh giảm diện tích không làm ảnh hưởng đến tính chất đồ án và định hướng phát triển của đô thị.

Lý do điều chỉnh: theo nội dung Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang;

** Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh mặt nước:*

Điều chỉnh diện tích đất cây xanh mặt nước giảm từ 35.760,38 m² thành 32.117,9 m²; Giảm 3.642,5 m², cụ thể như sau:

- Điều chỉnh Đất cây xanh vườn dạo (thuộc CX3) giảm từ 14.188,7m² thành 10.549,5m²; Giảm 3.639,2m².

Lý do điều chỉnh: phần diện tích giảm được điều chỉnh sang đất giao thông đường sắt GTĐS).

- Điều chỉnh Đất nương nước (thuộc CX3) giảm từ 2.023,9 m² thành 2.020,6 m²; Giảm 3,3m².

Lý do điều chỉnh: 3,3 m² thuộc phạm vi 19,2 m² điều chỉnh ra ngoài dự án).

Tổng diện tích đất cây xanh, đơn vị ở vẫn đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

** Điều chỉnh, bổ sung diện tích đất giao thông:*

- Điều chỉnh diện tích đất giao thông tăng từ 98.773,62 m² thành 102.393,9 m² (Tăng 3.620,3 m²), cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh diện tích đất Bãi đỗ xe P2 giảm từ 1.159,0 m² thành 1128,1 m².

+ Bổ sung phần diện tích đất dành cho giao thông đường sắt (GTĐS) là 3.747,4 m².

+ Điều chỉnh diện tích đất Đường giao thông đơn vị ở giảm từ 96.155,6 m² thành 96.059,4 m².

Lý do điều chỉnh: Theo công văn số 903/UBND-XD ngày 11/3/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

* **Đỉnh chính diện tích đất xây dựng nhà ở:**

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở đỉnh chính lại từ 77.412 m² thành 77.415 m (tăng 3 m²), cụ thể như sau:

+ Diện tích Đất ở liền kề có ký hiệu NO3 đỉnh chính lại từ 2.694m² thành 2.693m²;

+ Diện tích Đất ở liền kề có ký hiệu NO10 đỉnh chính lại từ 1.972m² thành 1.973m²;

+ Diện tích Đất ở liền kề có ký hiệu NO24 đỉnh chính lại từ 2.740m² thành 2.741m²;

+ Diện tích Đất ở liền kề có ký hiệu NO27 đỉnh chính lại từ 2.732m² thành 2.734m².

Lý do đỉnh chính: Do sai sót trong việc nhập số liệu các lô đất.

* **Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:** Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 23,27ha bao gồm quy hoạch: đất ở, đất giáo dục, đất cây xanh mặt nước, đất giao thông – bãi đỗ xe...; điều chỉnh, sắp xếp lại cơ cấu sử dụng đất để phù hợp với quy hoạch giao thông và ranh giới đồ án sau điều chỉnh.

* **Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:**

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích duyệt theo QĐ số 987/QĐ-UBND (m ²)	Diện tích Theo văn bản số 3861/UBND-XD (m ²)	Diện tích sau điều chỉnh, đỉnh chính (m ²)
1		Đất XD các công trình dịch vụ đô thị	11301,0	11.301,0	11.301,0
1.1	CC1	Đất nhà văn hóa	2004,0	2.004,0	2.004,0
1.2	CC2	Đất trung tâm thương mại, chợ	4936,0	4.936,0	4.936,0
	CC3	Đất công trình công cộng dịch vụ	1249,0	1.249,0	1.249,0
1.3	NT	Nhà trẻ	3112,0	3.112,0	3.112,0
2		Đất xây dựng nhà ở	77410,0	77.412,0	77.415,0
2.1		Đất XD nhà ở liền kề, nhà ở có vườn	61755,0	61.757,0	61.760,0
2.2		Đất XD biệt thự	15655,0	15.655,0	15.655,0
3		Đất XD các công trình sử dụng hỗn hợp	9515,0	9.515,0	9.515,0
	HH	Đất XD công trình công cộng dịch vụ, thương	9515,0	9.515,0	9.515,0

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích duyệt theo QĐ số 987/QĐ-UBND (m ²)	Diện tích Theo văn bản số 3861/UBND -XD (m ²)	Diện tích sau điều chỉnh, đính chính (m ²)
		mai, chung cư cao tầng			
4		Đất cây xanh mặt nước	35826,0	3 5.760,4	32.117,9
4.1	CX1	Đất cây xanh công viên (hồ 7672,76m ²)	18001,0	18.020,8	18.020,8
4.2	CX2	Đất cây xanh vườn dạo	1527,0	1.527,0	1.527,0
4.3	CX3	Đất cây xanh vườn dạo	14274,1	14.188,7	10.549,5
		Đất mương nước	2023,9	2.023,9	2.020,6
5		Đất giao thông	98710,0	98.773,6	102.393,9
5.1		Bãi đỗ xe	2618,0	2.618,0	2.587,1
	P1	Bãi đỗ xe P1	1458,0	1.459,0	1.459,0
	P2	Bãi đỗ xe P2	1160,0	1.159,0	1.128,1
5.2	GTĐS	Đất giao thông đường sắt			3.747,4
5.3		Đất đường giao thông đơn vị ở	96092,0	96.155,6	96.059,4
		Tổng cộng	232.762,0	232.762,0	232.742,8

* Các nội dung khác giữ nguyên theo quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 25/7/2012, Văn bản số 3861/UBND – XD ngày 7/11/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Công ty cổ phần KOSY 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 KOSY và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT 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