

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050 và Quy hoạch phân khu Khu số 3, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000)**

**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 961-TB/TU ngày 24/3/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 205/BC-SXD ngày 07/4/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 100/TTr-UBND ngày 31/3/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050 và Quy hoạch phân khu Khu số 3, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

## 1. Lý do, nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Thực hiện Thông báo số 816-TB/TU ngày 06/01/2022 của Thường trực Tỉnh ủy, lãnh đạo HĐND, UBND tỉnh về ý tưởng quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị dịch vụ Đồng Sơn – Tiên Phong; nhằm tạo điều kiện thực hiện mục tiêu thu hút đầu tư xây dựng một Khu đô thị kết hợp với các công trình dịch vụ, thương mại phục vụ cho khu vực logistic quốc tế và cảng tổng hợp Đồng Sơn, phát triển hài hòa, tương hỗ các chức năng thương mại, dịch vụ và chức năng ở, dịch vụ khách sạn, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch Phân khu số 3, thành phố Bắc Giang (khu vực Đồng Sơn – Tiên Phong) là cần thiết, làm cơ sở quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

## 2. Vị trí, nội dung điều chỉnh cục bộ.

### 2.1. Vị trí, quy mô khu vực điều chỉnh.

- Phạm vi lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch có quy mô khoảng 45,7ha; địa điểm tại xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang và xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc: Giáp dự án khu dân cư trung tâm xã Đồng Sơn;

+ Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng và đất canh tác nông nghiệp thôn Đồng Sau, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng thôn Chùa và thôn Sòi, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

+ Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng và đất canh tác nông nghiệp thôn Thành Công, xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng.

### 2.2. Nội dung điều chỉnh.

a) Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050.

Điều chỉnh và bố trí sắp xếp lại cơ cấu sử dụng đất trong ranh giới khu vực điều chỉnh (38,1ha) theo hướng: Dịch chuyển dải cây xanh mặt nước vào phía Đông Bắc, tại vị trí này chuyển đổi thành quy hoạch đất thương mại, dịch vụ băm đường trục chính; điều chỉnh một phần đất hỗn hợp cao tầng sang đất ở thấp tầng.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Sau điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Tăng, giảm (m <sup>2</sup> )
1	Đất đơn vị ở	104.076	153.136	49.060
2	Đất ở hiện trạng	10.625	0	-10.625
3	Đất hỗn hợp	135.367	17.430	-117.937
4	Đất thương mại – dịch vụ	0	52.694	52.694
5	Đất Cây xanh	39.602	37.943	-1.659

6	Mặt nước	19.793	31.586	11.793
7	Đất Nghĩa địa	1.687	0	-1.687
8	Đất giao thông, HTKT	70.115	88.476	18.361
	<b>Tổng cộng</b>	<b>381.265</b>	<b>381.265</b>	<b>0</b>

b) Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 3, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000).

- Điều chỉnh quy hoạch các lô đất có ký hiệu K4-CX18, K4-CX19, K4-CX20 từ quy hoạch đất cây xanh, mặt nước thành quy hoạch đất thương mại dịch vụ;

- Điều chỉnh quy hoạch các lô đất có ký hiệu K4-HH1, K4-HH2, K4-HH3 từ quy hoạch đất hỗn hợp thành đất cây xanh, mặt nước và một phần đất ở thấp tầng;

- Điều chỉnh quy hoạch một phần lô đất có ký hiệu K4-CX17 và một phần lô đất ký hiệu K4-HH4 từ quy hoạch đất cây xanh và đất hỗn hợp thành đất ở thấp tầng và đất giao thông; sau điều chỉnh, lô đất ký hiệu K4-HH4 còn khoảng 1,75ha;

- Điều chỉnh lô đất ký hiệu K4-OCT2 từ đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng ký hiệu K4-OTT5;

- Điều chỉnh 02 lô đất phía Tây Bắc từ quy hoạch đất ở thấp tầng thành đất ở cao tầng ký hiệu K4-OCT1; điều chỉnh một phần lô đất K4-OCT1 từ quy hoạch đất ở cao tầng thành đất công cộng ký hiệu K4-CC;

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất của các lô đất gồm: Mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa theo QCVN số 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh (m2)	Sau điều chỉnh (m2)	Tăng, giảm (m2)
1	Đất ở mới thấp tầng	91.098	141.633	50.535
2	Đất ở cao tầng	44.462	18.641	-25.821
3	Đất ở hiện trạng	11.500	0	-11.500
4	Đất thương mại dịch vụ	0	56.671	56.671
5	Đất hỗn hợp	135.438	20.385	-115.053
6	Đất Cây xanh – Mặt nước	55.310	69.509	14.199
6	Đất trường học	0	6.258	6.258
7	Đất nghĩa địa	1.687	0	-1.687
8	Đất giao thông, HTKT	117.948	144.346	26.398
	<b>Tổng cộng</b>	<b>457.443</b>	<b>457.443</b>	<b>0</b>

### **2.3. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.**

Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang đường trục chính từ rộng 38m (lòng đường 10,5mx2, vỉa hè 2x7m, dải phân cách giữa 3,0m) thành rộng 52,5m (lòng đường 10,5mx2, vỉa hè 6+9,5m, dải phân cách giữa 3,0m, dải phân cách phụ 3,0m, đường gom 10,5m) các tuyến đường nội bộ khác điều chỉnh quy hoạch với mặt cắt tối thiểu rộng 21m (lòng đường 9,0m, vỉa hè 2x6m);

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc theo phương án quy hoạch sử dụng đất, giao thông điều chỉnh.

### **2. Các nội dung khác.**

Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035 tầm nhìn 2050; Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu số 3, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000).

**Điều 2.** UBND thành phố Bắc Giang 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 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**