

Số: 97 /TTr-UBND

TP. Bắc Giang, ngày 30 tháng 7 năm 2018

TỜ TRÌNH

**VỀ VIỆC XIN PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang
và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)**

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang

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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2013 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh về 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 Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 2031/UBND-CN ngày 25/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết và tổ chức đấu giá khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng;

Căn cứ Công văn số 1560/UBND-VP ngày 27/6/2018 của Chủ tịch UBND thành phố về việc lập quy hoạch chi tiết khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỷ lệ 1/500;

UBND thành phố Bắc Giang trình Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) với những nội dung như sau:

I. Lý do điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch

Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số

638/QĐ-UBND ngày 14/5/2018. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 2031/UBND-CN ngày 25/6/2018 chuyển chủ đầu tư lập quy hoạch từ Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang sang giao cho UBND thành phố Bắc Giang lập quy hoạch. Do vậy, để đảm bảo tổ chức thực hiện và quản lý chi phí lập quy hoạch, cần thiết phải điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đồ án trên làm cơ sở UBND thành phố triển khai thực hiện.

II. Nội dung điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a) *Vị trí khu đất*: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Tây của Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang, thuộc địa giới hành chính xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất cây xanh và đường KCN Song Khê – Nội Hoàng;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 17;
- Phía Đông: Giáp đường KCN Song Khê – Nội Hoàng;
- Phía Tây: Giáp kênh T5 và Quốc lộ 17.

b) *Quy mô đồ án*:

- Quy mô nghiên cứu khoảng: 5,12ha.
- Dân số dự kiến: 3.000 – 3.500 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu thương mại – dịch vụ hỗn hợp, văn phòng, khách sạn và căn hộ cho thuê.

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 khu dịch vụ chủ yếu là đất trồng ao, thùng vũng thoát nước không sử dụng không canh tác được và một số công trình tạm.

- *Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật*:

+ *Giao thông*: Khu vực nghiên cứu có đường bê tông nhựa vào khu kỹ thuật của khu Công nghiệp.

+ *Cấp và thoát nước*: Hệ thống cấp nước chưa hoàn chỉnh; thoát nước theo hướng tự chảy.

b) *Những vấn đề cần giải quyết*:

- Thiết kế không gian cảnh quan khu thương mại – dịch vụ, cảnh quan;
- Khớp nối khu dịch vụ và các dự án xung quanh đã có;
- Tạo ra chuỗi hoạt động về văn hóa - xã hội;
- Tăng tỷ lệ sử dụng đất dịch vụ để phù hợp với định hướng phát triển của thành phố Bắc Giang.

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

Thiết kế tính toán quy hoạch lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại 1, theo bảng dưới đây:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Mật độ xây dựng	40%-60%
	- Tầng cao công trình thương mại dịch vụ	3-5 tầng
	- Tầng cao công trình khách sạn	9-15 tầng
	- Tầng cao công trình hỗn hợp ở	15-18 tầng
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Giao thông	$\geq 11.5m$
	- Cấp điện	
	<i>Công trình công cộng, dịch vụ</i>	$\geq 2w/m^2$ sàn
	- Cấp nước	
	<i>Sinh hoạt</i>	$\geq 150l/người/ng.đ$
	<i>Công cộng</i>	$2l/m^2/sàn$
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước
<i>Rác thải</i>	1,3kg/người/ngày	

4. Các nguyên tắc và yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch

4.1. Nguyên tắc

- Kế thừa, khớp nối và có xem xét tính phù hợp của các Quy hoạch đã lập với khu vực quy hoạch mới đảm bảo cho tầm nhìn dài hạn;
- Xem xét mối liên kết về không gian, bộ mặt kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất giữa khu vực lập quy hoạch với các vùng phụ cận;
- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;
- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

4.2. Yêu cầu điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng

a) Điều kiện tự nhiên

Đánh giá điều kiện tự nhiên về: vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, đặc điểm thủy văn, địa chất thủy văn, tài nguyên thiên nhiên...và ảnh hưởng của chúng tới phát triển đô thị trong tương lai.

b) Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng về kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch

- Hiện trạng sử dụng đất: Đánh giá hiện trạng sử dụng đất các loại đất khác thể hiện trên nền bản đồ địa chính...;

- Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Đánh giá về hiện trạng mạng lưới giao thông đường bộ về cấp hạng đường, mật độ đường và mối quan hệ giao thông liên vùng; đánh giá hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật về khả năng thoát nước, hướng thoát nước, cao trình xây dựng tại khu vực, các khu chức năng khác, đánh giá sơ bộ quỹ đất xây dựng; đánh giá về nguồn cung cấp nước, các công trình đầu mối thuộc hệ thống cấp nước phục vụ sản xuất, sinh hoạt, đánh giá thực trạng cung cấp nước, tỷ lệ hộ dân dùng nước sạch; đánh giá nguồn cung cấp điện, hệ thống cấp điện, hiện trạng nguồn và mạng lưới cấp điện, điện phục vụ sinh hoạt; phân tích

đánh giá về hệ thống thoát nước thải và các công trình xử lý, tình trạng thoát nước thải khu vực; đánh giá hiện trạng các công trình đầu mối hạ;

- Đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

4.3. Yêu cầu nội về tổ chức quy hoạch không gian:

- Xác định chức năng, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Xác định quy mô các khu chức năng khu vực.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí;

- 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, khu trung tâm.

4.4. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường - chuẩn bị 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 vị trí đất;

- Giao thông: 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 chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; hệ thống thông tin liên lạc;

- Thoát nước thải, nước mặt, quản lý chất thải rắn: Xác định tổng lượng nước thải, nước mặt và rác thải; mạng lưới thoát nước;

4.5. Yêu cầu Thiết kế đô thị:

Nghiên cứu xác định các vùng kiến trúc cảnh quan chính trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh quan tuyến phố chính, các điểm nhấn; xác định tầng cao tối đa, tối thiểu các công trình xây dựng.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch. Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

5. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn vốn thực hiện:

- Đề xuất danh mục các dự án cần ưu tiên đầu tư:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...

+ Công trình công cộng: Dãy cửa hàng thương mại, dịch vụ thể thao, trường học, khách sạn.

+ Công trình nhà ở xã hội.

- Phân bổ kế hoạch và nguồn vốn thực hiện.

6. Danh mục hồ sơ đồ án:

Thành phần, hồ sơ đồ án theo quy định tại Nghị định số 37/2009/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án QHXD, QHĐT; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

7. Kinh phí, nguồn vốn lập quy hoạch:

- Kinh phí lập quy hoạch: **562.632.000 đồng** (Năm trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng);

- Nguồn vốn: Ngân sách thành phố Bắc Giang.

8. Tổ chức thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện


- Cơ quan phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;

- Cơ quan chủ quản Chủ đầu tư: UBND thành phố Bắc Giang;

Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Bắc Giang;

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

Ủy ban nhân thành phố Bắc Giang kính trình Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang quan tâm xem xét, phê duyệt. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để thẩm định);
- TT Thành ủy, HĐND TP (để B/c);
- CT và các PCT UBND TP (để B/c);
- Phòng TC-KH, QLĐT, TN&MT;
- LĐ, CVXD VP;
- Lưu: VT, HSQH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




Nguyễn Văn Thọ