

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô đất ký hiệu OCT-8B  
thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ,  
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 1082-TB/TU ngày 30/5/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 417/BC-SXD ngày 29/6/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 235/TTr-UBND ngày 14/6/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Lô đất ký hiệu OCT-8B thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 25/11/2013 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 27/07/2018. Đến nay, trục đường Nguyễn Văn Cừ đã được đầu tư xây dựng nhiều công trình thương mại, hỗn hợp cao tầng quy mô, hiện đại; Lô OCT-8B có diện tích khoảng 0,88ha, nằm tại khu vực ngã tư trên đường Nguyễn Văn Cừ giao với đường Hoàng Văn Thụ, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, (trụ sở Toà án, Viện Kiểm sát, Sở Tư pháp Đài truyền hình tỉnh cũ); có vị trí lợi về thương mại -dịch vụ và là điểm nhấn về không gian kiến trúc cho toàn tuyến phố. Tuy nhiên, phương án quy hoạch đã được phê duyệt chưa nghiên cứu kỹ về các lợi thế và cảnh quan của khu vực này. Vì vậy, để tạo sự đồng bộ cho cả tuyến phố, làm căn cứ thu hút đầu tư xây dựng công trình điểm nhấn tại lô đất OCT-8B thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết, góp phần phát triển trục đường Nguyễn Văn Cừ nói riêng và thành phố nói chung theo hướng đô thị nén, phù hợp theo định hướng của Thường trực Tỉnh uỷ tại Thông báo kết luận số 1082-TB/TU ngày 30/5/2022 về ý tưởng Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp trung tâm thương mại và chung cư cao cấp, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

### 2. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh lại một số chỉ tiêu quy hoạch của lô đất OCT8-B, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa: khối đế từ 24,25% thành 30%, khối tháp 24% (khu đất hiện trạng 8.793m<sup>2</sup>).
- Điều chỉnh hệ số sử dụng đất tối đa từ 6,97 lần thành 9,93 lần.
- Điều chỉnh bổ sung số tầng hầm: 2-3 tầng hầm.
- Điều chỉnh khoảng lùi phía đường Hoàng Văn Thụ từ 10m thành 15m.

#### Bảng chỉ tiêu quy hoạch lô đất:

| STT | Nội dung                  | Đơn vị         | Trước điều chỉnh theo quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 27/07/2018 | Sau khi điều chỉnh | Ghi chú    |
|-----|---------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 1   | Quy mô dự án              | m <sup>2</sup> | 8.793                                                            | 8.793              | Giữ nguyên |
| 2   | Dân số dự kiến            | người          |                                                                  | ≤1.300             |            |
| 3   | Mật độ xây dựng phần đế   | %              | 24,25                                                            | 30,0               | Tăng 5,75% |
| 4   | Mật độ xây dựng phần tháp | %              |                                                                  | 24,0               |            |
| 5   | Số tầng nổi               | tầng           | 29                                                               | 29                 | Giữ nguyên |

|   |                                       |      |      |      |            |
|---|---------------------------------------|------|------|------|------------|
| 6 | Số tầng hầm                           | tầng |      | 2    |            |
| 7 | Hệ số sử dụng đất                     | lần  | 7,03 | 7,08 | Tăng 0,5%  |
| 8 | Khoảng lùi so với đường Nguyễn Văn Cừ | m    | 10   | 10   | Giữ nguyên |
|   | Khoảng lùi so với đường Hoàng Văn Thụ |      | 10   | 15   | Tăng 5m    |

- Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 25/11/2013 và Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 27/07/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô OCT5 và OCT8 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang.

**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; 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**