

Số: /QĐ-UBND

Lục Nam, ngày tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020; 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 20/11/2018;

Căn cứ các 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; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; 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; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000);

Căn cứ Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồi Ngô mở rộng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam; Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (đợt 01); Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (đợt 02);

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 307/TB-UBND ngày 17/10/2024 của Chủ tịch UBND huyện Lục Nam về Kết luận giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện ngày 17/10/2024; Thông báo số 637a-TB/HU ngày 25/10/2024 của Ban Thường vụ Huyện ủy về điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 3679/SXD-QHKT ngày 01/11/2024 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, (tỷ lệ 1/500);

Xét Tờ trình số 43/TTr-TPL ngày 04/11/2024 của Công ty TNHH Tân Phát Land; Báo cáo số 671/BC-KT&HT ngày 18/11/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 và điều chỉnh tại Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 11/3/2024. Đến nay, dự án đã cơ bản hoàn thành công tác Bồi thường GPMB, đạt 26,40/26,44ha diện tích dự án, công tác Bồi thường GPMB dự án đã kéo dài (đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh chủ trương tại Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 22/8/2023: điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2024 do chậm bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư); tuy nhiên đến nay vẫn còn tồn tại, vướng mắc chưa được giải quyết liên quan đến một số vị trí nhỏ lẻ nằm rải rác trong ranh giới thực hiện dự án: Phần diện tích trùng lấn vào đất hộ dân, đất trường học, đất Kho bạc nhà nước Lục Nam, đất hành lang giao thông của khu dân cư cũ....

Trong quá trình thực hiện dự án, 16 hộ dân thuộc Tổ liên gia số 5 – Tổ dân phố Nhiêu Thị, thị trấn Đồi Ngô đã có đơn kiến nghị gửi: Đề nghị điều chỉnh một phần diện tích đất trong ranh giới Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, tỷ lệ 1/500, thành đất hành lang an toàn giao thông của đường bê tông hiện trạng để đảm bảo tầm nhìn và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa khu dân cư hiện trạng và Khu đô thị mới.

Đồng thời điều chỉnh một số vị trí đất ở nhỏ lẻ, rải rác, thành đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo công tác quản lý và đồng bộ với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

Do vậy việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500 là rất cần thiết để giải quyết khó khăn vướng mắc mặt bằng đã kéo dài của dự án và phù hợp hiện trạng, tiến độ thực hiện dự án, mong mỏi của người dân địa phương, làm cơ sở pháp lý để triển khai hoàn thành dự án, phát huy hiệu quả đầu tư dự án, cũng như tránh ảnh hưởng tiêu cực đến các hộ liên quan. Tạo sự liên kết chặt chẽ, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực và phát huy hiệu quả toàn diện về nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội, văn hoá, giáo dục.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Điều chỉnh một phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất ở thuộc OLK1, OLK12, OM.BT2, OM.BT6, BX.1 thành đất hiện trạng, cụ thể như sau:

- Vị trí 1: Điều chỉnh diện tích $S=96,4m^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OLK1 thành đất Trụ sở kho bạc hiện trạng; Điều chỉnh diện tích $S=29,7 m^2$ đất giao thông tuyến 2 thành đất trụ sở kho bạc hiện trạng.

- Vị trí 2: Điều chỉnh diện tích $S=9,0 m^2$ đất giao thông tuyến 16 thành đất

ở dân cư hiện trạng.

- Vị trí 3: Điều chỉnh diện tích $S=26,7 \text{ m}^2$ đất bãi đỗ xe 1 thành đất ở dân cư hiện trạng

- Vị trí 4: Điều chỉnh diện tích $S=4,0 \text{ m}^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OLK11 thành đất ở dân cư hiện trạng.

- Vị trí 5: Điều chỉnh diện tích $S=13,4 \text{ m}^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OLK12 thành đất ở dân cư hiện trạng. Điều chỉnh diện tích $S=5,6 \text{ m}^2$ đất ở lô 16 thuộc OLK12 thành đất ở dân cư hiện trạng.

- Vị trí 6: Điều chỉnh diện tích $S=6,5 \text{ m}^2$ đất giao thông tuyến 22 thành đất ở dân cư hiện trạng.

- Vị trí 7: Điều chỉnh diện tích $S=50,7 \text{ m}^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OM.BT2 thành đất ở dân cư hiện trạng.

- Vị trí 8: Điều chỉnh diện tích $S=24,5 \text{ m}^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OM.BT6 thành đất giáo dục hiện trạng (đất trường tiểu học cơ sở TT Đồi Ngô số 2); Điều chỉnh diện tích $S=5,3 \text{ m}^2$ đất ở lô 1 và lô 2 thuộc OM.BT6 thành đất giáo dục hiện trạng (đất thuộc trường tiểu học cơ sở TT Đồi Ngô số 2).

- Vị trí 9: Điều chỉnh diện tích $S=3,9 \text{ m}^2$ đất giao thông tuyến 12 thành đất giáo dục hiện trạng (đất trường trung học cơ sở TT Đồi Ngô số 2).

- Vị trí 10: Điều chỉnh diện tích $S=3,2 \text{ m}^2$ đất hạ tầng kỹ thuật thuộc OLK24 thành đất ở dân cư hiện trạng.

2.2. Điều chỉnh một phần diện tích đất ở thuộc OM.BT2, OM.BT6 thành đất hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Vị trí 11: Điều chỉnh diện tích $S=71,21 \text{ m}^2$ đất ở lô số 1, 2, 3 thuộc OM.BT6 thành đất hạ tầng kỹ thuật; Điều chỉnh diện tích $S=122,79 \text{ m}^2$ đất ở lô số 8, 9, 10, 11 thuộc OM.BT6 thành đất hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí 12: Điều chỉnh diện tích $S=57,34 \text{ m}^2$ đất ở lô số 13 thuộc OM.BT2 thành đất hạ tầng kỹ thuật; Điều chỉnh diện tích $S=22,52 \text{ m}^2$ đất ở lô số 1 và 2 OM.BT2 thành đất hạ tầng kỹ thuật.

3. Cơ cấu sử dụng đất của đồ án sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		So sánh (+/-)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	m^2
I	Đất các công trình công cộng	18.016,60	5,39	18.016,60	5,39	0,00
1	Đất dịch vụ thương mại	12.079,30	3,62	12.079,30	3,62	

2	Đất công trình văn hóa	1.920,40	0,57	1.920,40	0,57	
3	Đất trường học	4.016,90	1,2	4.016,90	1,2	
II	Đất hiện trạng	12.436,20	3,72	12.715,10	3,81	278,90
1	Đất ở hiện trạng	12.436,20	3,72	12.555,30	3,76	119,10
2	Đất giáo dục hiện trạng			33,70	0,01	33,70
3	Đất trụ sở kho bạc hiện trạng			126,10	0,04	126,10
III	Đất nhà ở chia lô	116.407,20	34,85	116.122,44	34,76	-284,76
1	Đất ở liền kề	82.281,70	24,63	82.276,10	24,63	-5,60
2	Đất ở biệt thự	16.598,70	4,97	16.319,54	4,89	-279,16
3	Đất hỗn hợp	17.526,80	5,25	17.526,80	5,25	
IV	Đất cây xanh, mặt nước	20.641,40	6,18	20.641,40	6,18	
V	Đất kỹ thuật (hạ tầng sau nhà)	13.033,50	3,9	13.115,16	3,93	81,66
VI	Đất giao thông, bãi đỗ xe	96.348,70	28,84	96.272,90	28,82	-75,80
VII	Phần diện tích đất hai tuyến đường BT	57.170,10	17,11	57.170,10	17,11	
	TỔNG	334.053,70	100	334.053,70	100	

4. Các nội dung khác: Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Công ty TNHH Tân Phát Land có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp-PTNT, Phòng Tài chính-KH, Kho bạc Nhà nước Lục Nam, Công ty TNHH Tân Phát Land, UBND thị trấn Đồi Ngô và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVVP;
- Lưu: VT, KTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đặng Văn Nhàn