

Số: /BC-KTHT

Yên Thế, ngày tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Đông Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500.

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;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến Luật Quy hoạch;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VBQH ngày 15/7/2020 hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị do văn phòng Quốc hội ban hành;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2016/BXD; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 về ban hành “ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về 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;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư

phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 08/2/2022 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 3218/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 06/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thông báo thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế;

Căn cứ Công văn số 3929/SXD-QHKT ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế;

Căn cứ Tổng hợp các ý kiến góp ý của cộng đồng dân cư các thôn, xã trong địa bàn nghiên cứu đồ án.

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 kèm theo Tờ trình số 832/TTr-UBND ngày 19/12/2023 của UBND xã Đồng Lạc. Phòng Kinh tế và Hạ tầng báo cáo kết quả thẩm định các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh, bổ sung quy hoạch

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Yên Thế phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 08/2/2022.

Tuyến đường TL.294C (tuyến nối TL.294 và TL.292) đi qua dự án Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế (tỷ lệ 1/500) đã được Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Yên Thế thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng. Để đảm bảo tính đồng bộ về kết cấu hạ tầng và không chông lán giữa dự án Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc và dự án đường TL.294C trong bước lập chủ trương đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế. Trong đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt một số các chỉ tiêu không còn phù hợp với Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Với các lý do trên việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án trên là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

- Vị trí điều chỉnh: Điều chỉnh đất ở mới ở các lô đất LK -04, LK-05, LK-06, LK-07. Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 14.149 m².

- Nội dung điều chỉnh các lô đất ở:

+ Điều chỉnh giảm diện tích ô đất LK – 04 từ 3.472 m² thành 2.200 m² (giảm 1.272 m²).

+ Điều chỉnh giảm diện tích ô đất LK – 05 từ 3.515 m² thành 1.826 m² (giảm 1.689 m²).

+ Điều chỉnh tăng diện tích ô đất LK – 06 từ 3.628 m² thành 5.222 m² (tăng 1.594 m²).

+ Điều chỉnh tăng diện tích ô đất LK – 07 từ 3.534 m² thành 4.684 m² (tăng 1.150 m²).

- Điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất giữa các lô đất, cụ thể như sau:

+ LK-01 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-01 từ 85%-100%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

+ LK-02 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-02 từ 88%-100%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

+ LK-03 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-03 từ 69%-88%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 4,4.

+ LK-04 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-04 từ 89%-100%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

+ LK-05 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-05 từ 80%-94%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

+ LK-06 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 90%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-06 từ 67%-88%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 4,4.

+ LK-07 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của LK-07 từ 84%-100%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

+ TDC1 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của TDC1 từ 84%-88%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 4,4.

+ TDC2 trước điều chỉnh mật độ xây dựng là 100%, tầng cao từ 2-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5, sau điều chỉnh mật độ xây dựng của TDC2 100%, tầng cao từ 1-5, hệ số sử dụng đất tối đa là 5.

- Điều chỉnh tăng đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật sau nhà từ 55.154 m² thành 55.370,1m² (tăng 216,1 m²).

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở liền kề	m ² /lô	≥ 80
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 2
3	Công trình cây xanh, TDDT (không bao gồm cây xanh cấp đô thị)	m ² /người	≥ 2
4	Đất bãi đỗ xe	m ² /người	2,5
II	Tầng cao		
	<i>Trong đó:</i>		
	- Nhà ở chia lô liền kề	tầng	1÷5
	- Nhà văn hóa	tầng	1÷2
	- Công trình thương mại – dịch vụ	tầng	3÷5
III	Mật độ xây dựng trong các lô XD	%	
	- Nhà ở chia lô liền kề	%	69-:-100
	- Nhà văn hóa	%	40
	- Công trình thương mại – dịch vụ	%	70
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Giao thông		
	+ Bề rộng lộ giới đường quy hoạch mới nhỏ nhất trong khu ở (không xét đến đường hiện trạng cải tạo, chỉnh trang)		≥ 20m
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng/ngày đêm	≥ 100
	+ Công trình công cộng	l /m ² sàn	2
	+ Cây xanh	l/m ² nđ	3
4.3	Cấp điện		
	+ Nhà ở	kw/hộ	≥ 5
	+ Công trình công cộng	w/m ² sàn	15÷40
	+ Điện chiếu sáng	kw/km	7÷12
4.4	Thoát nước thải	m ³ /ngđ	≥ 80% cấp nước
4.5	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	1,3

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

			Trước điều chỉnh (a)	Sau điều chỉnh (b)	Chênh lệch

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(a)-(b) (m ²)
I	Đất ở mới		26.292,0	26,3	26.075,9	26,1	216,10
	LK-01		6.371,0	6,4	6.371,0	6,4	0,00
	LK-02		3.279,0	3,3	3.279,0	3,3	0,00
	LK-03		2.493,0	2,5	2.493	2,5	0,00
	LK-04		3.472,0	3,5	2.200,0	2,2	1272,0
	LK-05		3.515,0	3,5	1.826,6	1,8	1688,4
	LK-06		3.628,0	3,6	5.222,5	5,2	-1594,5
	LK-07		3.534,0	3,5	4.683,8	4,7	-1149,8
II	Đất ở tái định cư	TDC	925,0	0,9	925,0	0,9	0,00
	TDC 1	TDC 1	565,0	0,6	565,0	0,6	0,00
	TDC 2	TDC 2	360,0	0,4	360,0	0,4	0,00
III	Đất các công trình công cộng	TMDV	6.671,0	6,7	6.671,0	6,7	0,00
1	Đất thương mại dịch vụ 01	TM-DV1	1.478,0	1,5	1.478,0	1,5	0,00
2	Đất thương mại dịch vụ 02	TM-DV2	4.013,0	4,0	4.013,0	4,0	0,00
3	Đất nhà văn hóa	NVH	1.180,0	1,2	1.180,0	1,2	0,00
IV	Đất cây xanh - thể thao	CX	7.383,0	7,4	7.383,0	7,4	0,00
V	Đất giao thông, kỹ thuật		58.599,0	58,7	58.815,1	58,9	-216,1
1	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P	2.857,0	2,9	2.857,0	2,9	0,00
	P-01		1.579,0	1,6	1.579,0	1,6	0,00
	P-02		1.278,0	1,3	1.278,0	1,3	0,00
2	Đất ga rác	R	158,0	0,2	158,0	0,2	0,00
3	Đất Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	430,0	0,4	430,0	0,4	0,00
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật sau nhà		55.154,0	55,2	55.370,1	55,4	-216,1
IV	Tổng		99.870,0	100,0	99.870,0	100,0	0,00

TT	Loại đất	Ký hiệu	Trước điều chỉnh (a)			Sau điều chỉnh (b)			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
			Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Mật độ XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Số lô	Số lô
I	Đất ở mới								268	261

	LK-01		100,0	2÷5	5,00	85-:-100	1÷5	5	70	70
	LK-02		100,0	2-:-5	5,00	88-:-100	1÷5	5	36	36
	LK-03		100,0	2-:-5	5,00	69-:-88	1÷5	4,4	20	20
	LK-04		100,0	2-:-5	5,00	88-:-100	1÷5	5	38	24
	LK-05		100,0	2-:-5	5,00	79-:-94	1÷5	4,7	38	17
	LK-06		90,0	2-:-5	4,50	70-:-88	1÷5	4,4	28	42
	LK-07		100,0	2-:-5	5,00	89-:-100	1÷5	5	38	52
II	Đất ở tái định cư	TDC							9	9
	TDC 1	TDC 1	100,0	2-:-5	5,00	84-:-88	1÷5	4,4	5	5
	TDC 2	TDC 2	100,0	2-:-5	5,00	100	1÷5	5	4	4
III	Đất các công trình công cộng	TMDV								
1	Đất thương mại dịch vụ 01	TM-DV1	70,0	3-:-5	3,50	70,0	3-:-5	3,50		
2	Đất thương mại dịch vụ 02	TM-DV2	70,0	3-:-5	3,50	70,0	3-:-5	3,50		
3	Đất nhà văn hóa	NVH	40,0	1-:-2	0,80	40,0	1-:-2	0,80		
IV	Đất cây xanh - thể thao	CX	5,0	1,00	0,05	5,0	1,00	0,05		

b) Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Do quy mô dân số và diện tích đất xây dựng không thay đổi, vì vậy công suất, thông số kỹ thuật về cấp thoát nước được giữ nguyên.

- Nội dung thay đổi số 1:

+ Thay đổi vị trí mặt cắt đường 1-1 trùng với tuyến đường TL 294C (tuyến nối TL.294 và TL.292) đã được Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng đồng thời cũng thay đổi một số cốt cao độ giao thông cho phù hợp với tuyến đường TL294C và các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chiều rộng mặt đường và vỉa hè vẫn giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt.

+ Hệ thống san nền, tuyến thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc được vi chỉnh theo mặt cắt 1-1 sau điều chỉnh;

- Nội dung thay đổi số 2:

Thay đổi công suất trạm biến áp TBA T1 từ 400 KVA thành 560 KVA; TBA T2 từ 500KVA thành 2x400 KVA; TBA T3 750 KVA được giữ nguyên công suất.

3. Các nội dung khác

Thực hiện theo Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 08/2/2022 của UBND huyện Yên Thế về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 và các quy định của UBND tỉnh Bắc Giang về quy hoạch xây dựng.

4. Trình tự, điều kiện điều chỉnh quy hoạch

Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đã lập báo cáo nội dung điều chỉnh cục bộ; đã tổ chức xin ý kiến các tổ chức, cá nhân, đại diện cộng đồng dân cư theo quy định tại khoản 10 Điều 29, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

Điều kiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Việc điều chỉnh cục bộ đảm bảo lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị.

5. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh quy hoạch đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; tăng hiệu quả kinh tế - xã hội, tính khả thi của dự án; đảm bảo các điều kiện phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

Nội dung điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi tính chất, định hướng chung của quy hoạch đô thị; không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo Khoản 2, điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cơ bản giữ nguyên cấu trúc về không gian đô thị theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; không làm thay đổi tính chất, định hướng chung của khu dân cư, khu đô thị, không làm quá tải của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, đảm bảo tính liên tục của quy hoạch chi tiết được duyệt. Việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch này không làm thay đổi đến sự phát triển kinh tế - xã hội, lợi ích cộng đồng, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo QCVN số 01:2021 của Bộ Xây dựng.

6. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết sẽ được cập nhật đầy đủ

hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ, đảm bảo tính khả thi, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai của thị trấn Phồn Xương với các khu vực phát triển kinh tế khác.

7. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đồ án Khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 được bám sát chủ trương chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và Huyện ủy, UBND huyện Yên Thế. Do đó, sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, UBND huyện Yên Thế sẽ chỉ đạo UBND xã Đồng Lạc, UBND xã Tân Sỏi, kết hợp với các phòng ngành chuyên môn của huyện, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

(Có hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kèm theo)

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đồ án khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500. Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Yên Thế báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Đồng Lạc;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Dương Đoàn Thanh