

## MỤC LỤC

<b>I. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch cục bộ .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Các căn cứ pháp lý .....</b>	<b>2</b>
<b>III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....</b>	<b>4</b>
3.1. Điều chỉnh sử dụng đất.....	4
3.2. Các nội dung khác của đồ án.....	10
<b>IV. 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. ....</b>	<b>10</b>
<b>V. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ: .....</b>	<b>10</b>
<b>VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt: .....</b>	<b>11</b>
<b>VII. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.....</b>	<b>12</b>
<b>IX. Kết luận và kiến nghị.....</b>	<b>12</b>
<b>CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU LIÊN QUAN.....</b>	<b>13</b>

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO**

## **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)**

### **I. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch cục bộ**

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) đã được UBND huyện Yên Thế thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng. Để đảm bảo tính đồng bộ về kết cấu hạ tầng các dự án và không trùng lấn 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.

Do đó, cần thiết điều chỉnh cục bộ tuyến đường nội bộ trong quy hoạch chi tiết xây dựng dự án khu dân cư Phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 ra vị trí tuyến đường TL.294C đã được thi công hoàn thiện và đưa vào sử dụng.

### **II. Các căn cứ pháp lý**

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 số 35/2018/QH14 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 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 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 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết

kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Thông tư 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;

Căn cứ 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”;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 575/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng đường nối tỉnh lộ 294 đi đường tỉnh lộ 292 huyện Yên Thế;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 08/2/2022 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt đề 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 thông báo số 344/TB-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2023 của UBND huyện Yên Thế thông báo kết luận phiên giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện ngày 23/11/2023;

Căn cứ Công văn số 3929/SXD-QHKT ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến đề 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.

Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản hiện hành khác.

Căn cứ vào các số liệu, tài liệu trong hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cầu Gò (nay là thị trấn Phồn Xương), huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được phê duyệt và các dự án giáp ranh khu vực lập quy hoạch;

Căn cứ vào các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

### **III. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

#### **3.1. Điều chỉnh sử dụng đất**

##### ***a) Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất***

- Vị trí điều chỉnh: Điều chỉnh đất ở mới ở các ô LK -04, LK-05, LK-06, LK-07. Dịch chuyển tuyến đường mặt cắt 1-1 về đúng trục đường hiện trạng đã có (tuyến nội TL.294 và TL.292). Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 14.149 m<sup>2</sup>.

+ Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh giảm diện tích ô đất LK – 04 từ 3.472 m<sup>2</sup> xuống 2.200 m<sup>2</sup>, trong đó gồm có: 707,4 m<sup>2</sup> của lô đất LK-04 trước điều chỉnh cho mặt cắt đường 1-1 và vỉa hè sau điều chỉnh; 547,9 m<sup>2</sup> của lô đất LK-04 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-07 sau điều chỉnh.

Điều chỉnh giảm diện tích ô đất LK – 05 từ 3.515 m<sup>2</sup> xuống 1.826 m<sup>2</sup>, trong đó gồm có: 844,8 m<sup>2</sup> của lô đất LK-05 trước điều chỉnh cho mặt cắt đường 1-1 và vỉa hè sau điều chỉnh; 780 m<sup>2</sup> của lô đất LK-05 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-06 sau điều chỉnh; 46,2 m<sup>2</sup> của lô đất LK-05 trước điều chỉnh giành cho đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

Điều chỉnh tăng diện tích ô đất LK – 06 từ 3.628 m<sup>2</sup> lên 5.222 m<sup>2</sup>, trong đó gồm có: 935,8 m<sup>2</sup> đất của đường giao thông mặt cắt 1-1 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-06 sau điều chỉnh; 92 m<sup>2</sup> đất của đường giao thông mặt cắt 1-1 trước điều chỉnh giành cho đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà; 780 m<sup>2</sup> của lô đất LK-05 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-06 sau điều chỉnh; 45,6 m<sup>2</sup> đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà giành cho lô đất LK-06 sau điều chỉnh.

Điều chỉnh tăng diện tích ô đất LK – 07 từ 3.534 m<sup>2</sup> xuống 4.684 m<sup>2</sup>, trong đó gồm có: 722 m<sup>2</sup> đất của đường giao thông mặt cắt 1-1 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-07 sau điều chỉnh; 92 m<sup>2</sup> đất của đường giao thông mặt cắt 1-1 trước điều chỉnh giành cho đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà; 547,9 m<sup>2</sup> của lô đất LK-04 trước điều chỉnh giành cho lô đất LK-07 sau điều chỉnh.

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;

+ *Lý do điều chỉnh: Do tuyến đường TL.294C (tuyến nối TL.294 và TL.292) đã được UBND huyện Yên Thế thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng nằm một phần trong đồ án khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc. Để đảm bảo tính đồng bộ về kết cấu hạ tầng các dự án và không trùng lấn 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 thì cần thực hiện việc điều chỉnh tuyến đường và các ô đất bám theo tuyến đường này. Mật độ xây dựng được điều chỉnh theo 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”.*

**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 UBND huyện Yên Thế 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.

**TÍNH TOÁN LỰA CHỌN MÁY BIẾN ÁP SAU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ**

TT	Tên hộ phụ tải	Ký hiệu	Đơn vị tính	Số lượng	kW/1 đơn vị	P (kW)	Kđt	Kđp	Cosφ	S (kVA)=Kđt*Kđp/Cosφ
1	Nhà liền kề	LK-01	hộ	70	5	350	0.7	1.08	0.9	294.00
2	Đất ở tái định cư	TDC2	hộ	4	5	20	0.7	1.08	0.9	16.80
3	Đất thương mại - dịch vụ 1	TM-01	m2	5173	0.04	206.92	0.7	1.08	0.9	173.81
4	Chiếu sáng đường		kw/km	0.66	10	6.6	0.7	1.08	0.9	5.54
<b>TỔNG CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>490.16</b>
<b>LỰA CHỌN TBA T1 CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>1x560</b>
TT	Tên hộ phụ tải	Ký hiệu	Đơn vị tính	Số lượng	kW/1 đơn vị	P (kW)	Kđt	Kđp	Cosφ	S (kVA)=Kđt*Kđp/Cosφ
1	Nhà liền kề	LK-02	hộ	36	5	180	0.7	1.15	0.9	161.00
2	Nhà liền kề	LK-03	hộ	21	5	105	0.7	1.15	0.9	93.92
3	Đất ở tái định cư	TDC1	hộ	5	5	25	0.7	1.08	0.9	21.00
4	Đất thương mại - dịch vụ 2	TM-02	m2	14046	0.04	561.82	0.7	1.08	0.9	471.93
5	Bãi đỗ xe 01	P-01	m2	1579	0.001	1.6	0.7	1.15	0.9	1.41
6	Chiếu sáng đường		kw/km	0.6	10	6	0.7	1.08	0.9	5.04
<b>TỔNG CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>754.30</b>
<b>LỰA CHỌN TBA T2 CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>2x400</b>
TT	Tên hộ phụ tải	Ký hiệu	Đơn vị tính	Số lượng	kW/1 đơn vị	P (kW)	Kđt	Kđp	Cosφ	S (kVA)=Kđt*Kđp/Cosφ
1	Nhà liền kề	LK-04	hộ	24	5	120	0.7	1.15	0.9	107.33
2	Nhà liền kề	LK-05	hộ	17	5	85	0.7	1.15	0.9	76.03
3	Nhà liền kề	LK-06	hộ	42	5	210	0.7	1.15	0.9	187.83
4	Nhà liền kề	LK-07	hộ	52	5	260	0.7	1.15	0.9	232.56
5	Đất nhà văn hóa	VH	m2	944	0.025	23.6	0.7	1.08	0.9	19.82

6	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	m2	430	0.03	12.9	0.7	1.15	0.9	11.54
7	Khuôn viên cây xanh 02	CX-02	m2	7383	0.001	7.4	0.7	1.15	0.9	6.60
8	Bãi đỗ xe 02	P-02	m2	1278	0.001	1.3	0.7	1.15	0.9	1.14
9	Chiếu sáng đường		kw/km	1.6	10	16	0.7	1.08	0.9	13.44
<b>TỔNG CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>656.30</b>
<b>LỰA CHỌN TBA T3 CÔNG SUẤT (KVA)</b>										<b>1x750</b>

*Lý do điều chỉnh: Trong quá trình tính toán lại sau khi điều chỉnh cục bộ nhận thấy công suất trạm biến áp chưa đảm bảo khả năng chịu tải. Nên cần thay đổi công suất để đảm bảo khả năng chịu tải cho đồ án quy hoạch.*

**Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh**

TT	Loại đất	Ký hiệu	Trước điều chỉnh (a)		Sau điều chỉnh (b)		Chênh lệch
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	(a)-(b) (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>26.292,0</b>	<b>26,3</b>	<b>26.075,9</b>	<b>26,1</b>	<b>216,10</b>
	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	2.200,5	2,2	1271,5
	LK-05		3.515,0	3,5	1.826,6	1,8	1688,40
	LK-06		3.628,0	3,6	5.222,5	5,2	- 1594,50
	LK-07		3.534,0	3,5	4.683,8	4,7	- 1149,80
<b>II</b>	<b>Đất ở tái định cư</b>	<b>TDC</b>	<b>925,0</b>	<b>0,9</b>	<b>925,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,00</b>
	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
<b>III</b>	<b>Đất các công trình công cộng</b>	<b>TMDV</b>	<b>6.671,0</b>	<b>6,7</b>	<b>6.671,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,00</b>
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
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - thể thao</b>	<b>CX</b>	<b>7.383,0</b>	<b>7,4</b>	<b>7.383,0</b>	<b>7,4</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông, kỹ thuật</b>		<b>58.599,0</b>	<b>58,7</b>	<b>58.815,1</b>	<b>58,9</b>	<b>-216,10</b>
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	-216,10
<b>IV</b>	<b>Tổng</b>		<b>99.870,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99.870,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,00</b>



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
<b>I</b>	<b>Đất ở mới</b>								<b>268</b>	<b>261</b>
	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	80-:-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
<b>II</b>	<b>Đất ở tái định cư</b>	<b>TDC</b>							<b>9</b>	<b>9</b>
	TDC 1	TDC 1	100,0	2-:-5	5,00	84-:-89	1÷5	4,4	5	5
	TDC 2	TDC 2	100,0	2-:-5	5,00	100	1÷5	5	4	4
<b>III</b>	<b>Đất các công trình công cộng</b>	<b>TMDV</b>								
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		
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - thể thao</b>	<b>CX</b>	<b>5,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,05</b>	<b>5,0</b>	<b>1,00</b>	<b>0,05</b>		

### **3.2. Các nội dung khác của đồ án.**

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);

#### **IV. 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.**

Sơ đồ tổ chức không gian đô thị mới cơ bản được giữ nguyên cấu trúc thiết kế theo Quyết định phê duyệt năm 2022. Với nội dung điều chỉnh cục bộ không ảnh hưởng không gian kiến trúc đô thị, không ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và phục vụ lợi ích cộng đồng. Do vậy, việc điều chỉnh phù hợp với quy định tại Khoản 5, Điều 47 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Khoản 2, điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị 4 ngày 17/6/2009, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 9 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/8/2018; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo QCVN số 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, đảm bảo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị theo Điều 52, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 9 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/8/2018.

**V. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ:**

**Bảng phân tích chỉ tiêu so sánh đạt được của trước và sau khi điều chỉnh**

Loại công trình	Chỉ tiêu theo QCVN01:2019/BXD	Yêu cầu tối thiểu theo QCVN01:2021/BXD	Chỉ tiêu xác định trong đồ án trước điều chỉnh	Chỉ tiêu xác định trong đồ án sau điều chỉnh	Phương án quy hoạch
<b>A. Diện tích, dân số</b>					
I. Diện tích			99.870 m <sup>2</sup>	99.870 m <sup>2</sup>	Đạt
II. Dân số			1.050 người	1.050 người	Đạt
<b>B. Công trình công cộng</b>					
I. Nhà văn hóa	500 m <sup>2</sup> /công trình	1.000m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>	Đạt
II. Thương mại dịch vụ		5.491 m <sup>2</sup>	5.491 m <sup>2</sup>	5.491 m <sup>2</sup>	Đạt
III. Cây xanh	≥ 2 m <sup>2</sup> /người	2,400 m <sup>2</sup>	7,383 m <sup>2</sup>	7,383 m <sup>2</sup>	Đạt
<b>C. Giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>					
I. Bãi đỗ xe		2,5 m <sup>2</sup> /người	2.857 m <sup>2</sup>	2.857 m <sup>2</sup>	Đạt
II. Hạ tầng kỹ thuật			430 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	Đạt
III. Giao thông, hạ tầng kỹ thuật sau nhà			55.154 m <sup>2</sup>	55.327,5 m <sup>2</sup>	Đạt

Kết luận: Các thông số về diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất của điều chỉnh cục bộ đều phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

**VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt:**

Việc triển khai điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 không làm thay đổi tổng diện tích của đồ án. Việc thay đổi cục bộ một số nội dung bên trong đồ án là thực sự cần thiết trong quá trình thực hiện các bước sau này.

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

**VII. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do Điều chỉnh cục bộ quy hoạch.**

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch để khu đô thị được đầu tư xây dựng

theo hướng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, liên kết hài hòa với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai. Mặt khác, chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh, bãi đỗ xe, đất công trình công cộng đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và đảm bảo tính khả thi của dự án.

### **VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.**

Dự án khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế (thuộc đồ án khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỷ lệ 1/500 đã Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo về việc thông báo thẩm định chủ trương đầu tư. Do đó, sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, trình tự thực hiện sẽ được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

### **IX. Kết luận và kiến nghị.**

Để có cơ sở cho việc quản lý, lập dự án đầu tư và cấp phép xây dựng theo quy định, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư phía Nam xã Đồng Lạc, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 là cần thiết, sẽ góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của xã Đồng Lạc nói riêng và của huyện Yên Thế nói chung. Đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị hoá hiện đại hoá, đáp ứng nguyện vọng của nhân dân, mang lại những lợi ích có ý nghĩa cho xã hội.

Dự án hoàn thành cũng đóng góp thêm vào nguồn thu ngân sách cho huyện và sự phát triển chung của các đơn vị hoạt động kinh tế khác.

Kính đề nghị UBND huyện, Các Phòng, Ban quan tâm tạo điều kiện sớm phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết này để có thể triển khai được các bước tiếp theo.

## **CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU LIÊN QUAN**