

BÁO CÁO

V/v Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (1/500) dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám và phương án nhà mẫu khu đô thị

Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện báo cáo nội đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (1/500) dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám và phương án nhà mẫu khu đô thị như sau:

1. Khái quát đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám được UBND huyện Yên Thế phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 với diện tích 3,75ha.

Cơ cấu sử dụng đất theo đồ án:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %	Tầng cao dự kiến	Số lô
I	Đất ở	LK	13979,98	37,24%	1-5	127 (41)
1	Đất ở chia lô 01	LK01	1445,58		1-5	12 (dự kiến)
2	Đất ở chia lô 02	LK02	3951,80		1-5	34 (dự kiến)
3	Đất ở chia lô 03	LK03	1909,30		1-5	16
4	Đất ở chia lô 04	LK04	3055,20		1-5	25
5	Đất ở chia lô 05	LK05	2953,20		1-5	32 (dự kiến)
6	Đất ở chia lô 06	LK06	664,90		1-5	8 (dự kiến)
II	Đất di tích	DDT	1506,30	4,01%		
III	Đất cây xanh	CX	1141,10	3,04%		
1	Đất cây xanh 01	CX-01	291,70			
2	Đất cây xanh 02	CX-02	197,00			
3	Đất cây xanh 03	CX-03	81,30			
4	Đất cây xanh 04	CX-04	190,90			
5	Đất cây xanh 05	CX-05	380,20			
IV	Đất bãi đỗ xe	P	1277,70	3,40%		
V	Đất kỹ thuật	KT	2159,00	5,75%		
VI	Đất giao thông	GT	17471,20	46,55%		
TỔNG			37.535,25	100,00%		

- Đối với diện tích đất ở tại LK01, LK02, LK05, LK06:

+ Dự kiến diện tích đất ở này để bố trí, sắp xếp tái định cư cho cá nhân, tổ chức ra ngoài phạm vi ranh giới khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám, khu vực phía trước đền thờ Bác Hồ (cạnh UBND huyện); các hộ dân thuộc dự án khác.

+ Trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết (1/500) chưa bố trí phân lô chi tiết đối với 04 LK này.

- Đối với diện tích đất ở của LK03, LK04:

Đã phân lô trong đồ án quy hoạch với tổng 41 lô đất ở. Trung tâm PTQĐ và quản lý trật tự giao thông, xây dựng, môi trường huyện đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tháng 01/2024.

2. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám đã được UBND huyện Yên Thế phê duyệt tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 30/03/2022 tuy nhiên chưa phân lô chi tiết đối với các LK01, LK02, LK05, LK06 (dự kiến bố trí tái định cư). Hiện nay hội đồng tái định cư đã cơ bản phân lô chi tiết cho các tổ chức, cá nhân thuộc diện tái định cư do vậy cần phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án để có cơ sở cấp phép xây dựng.

Điều chỉnh hạ tầng theo quy hoạch phân lô;

Bổ sung hồ sơ thiết kế kiến trúc nhà mẫu theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang đã có văn bản số 1350/SXD-QHKT ngày 04/5/2024 về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám.

Về nội dung điều chỉnh:

a. Điều chỉnh ranh giới quy hoạch: Vị trí giáp nhà dân hiện trạng (hộ gia đình Nhà ông Khương). Giảm diện tích 14,9m² (trong đó 11,6m² đất ở thuộc LK05; 3,3m² đất giao thông).

b. Điều chỉnh quy hoạch cấp điện hạ thế, chiếu sáng và vị trí TBA CG6: Do điều chỉnh phân lô các LK01, 02, 05, 06 nên phải điều chỉnh hệ thống cấp điện hạ thế đến các hộ gia đình cho phù hợp; điều chỉnh vị trí đặt hoàn trả TBA CG6 cho phù hợp với quy hoạch phân lô.

c. Điều chỉnh quy hoạch phân lô LK01, LK02, LK05, LK06: Điều chỉnh phân lô cho phù hợp với phương án tái định cư cho tổ chức, cá nhân.

Tổng số lô đất ở tại các khu đất ở tái định cư là: 70 lô. Trong đó:

+ LK01: 12 lô.

+ LK02: 30 lô.

+ LK05: 25 lô.

+ LK06: 03 lô.

(Có danh sách lô đất kèm theo báo cáo)

BẢNG TỔNG HỢP TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH								
TT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH		SAU ĐIỀU CHỈNH		TĂNG GIẢM (m ²)	GHI CHÚ
			DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)		
I	Đất ở	LK	13.980,0	37,24	13.968,4	37,23	-11,6	Điều chỉnh giảm
1	Đất ở chia lô 01	LK01	1.445,6		1.445,6			Giữ nguyên
2	Đất ở chia lô 02	LK02	3.951,8		3.951,8			Giữ nguyên

BẢNG TỔNG HỢP TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH								
TT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH		SAU ĐIỀU CHỈNH		TĂNG GIẢM (m ²)	GHI CHÚ
			DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ (%)		
3	Đất ở chia lô 03	LK03	1.909,3		1.909,3			Giữ nguyên
4	Đất ở chia lô 04	LK04	3.055,2		3.055,2			Giữ nguyên
5	Đất ở chia lô 05	LK05	2.953,2	7,87	2.941,6	7,84	-11,6	Điều chỉnh giảm
6	Đất ở chia lô 06	LK06	664,9		664,9			Giữ nguyên
II	Đất di tích	DDT	1.506,3	4,01	1.506,3	4,01		Giữ nguyên
III	Đất cây xanh	CX	1.141,1	3,04	1.141,1	3,04		Giữ nguyên
IV	Đất bãi đỗ xe		1.277,7	3,40	1.277,7	3,41		Giữ nguyên
V	Đất kỹ thuật		2.159,0	5,75	2.159,0	5,75		Giữ nguyên
VI	Đất giao thông	GT	17.471,2	46,55	17.467,8	46,56	-3,3	Điều chỉnh giảm
TỔNG CỘNG:			37.535,25	100	37.520,32	100	-14,9	Điều chỉnh giảm

4. Về sử dụng đất tại các phân lô tái định cư.

- **LK01:** Tổng diện tích 1445,6m² phân thành 12 lô.

+ Số lô tái định cư và dự kiến tái định cư: 06 lô. (tổng diện tích 653,7m²)

+ Số lô còn lại: 06 lô. (tổng diện tích 791,9m²)

- **LK02:** Tổng diện tích 3951,8m² phân thành 30 lô.

+ Số lô tái định cư và dự kiến tái định cư: 27 lô. (tổng diện tích 3.621,6m²)

+ Số lô còn lại: 03 lô. (tổng diện tích 330,2m²)

- **LK05:** Tổng diện tích 2941,6m² phân thành 25 lô.

+ Số lô tái định cư và dự kiến tái định cư: 18 lô. (tổng diện tích 2.106,8m²)

+ Số lô còn lại: 07 lô. (tổng diện tích 834,8m²)

- **LK06:** Tổng diện tích 664,9m² phân thành 03 lô.

+ Số lô tái định cư và dự kiến tái định cư: 02 lô. (tổng diện tích 528m²)

+ Số lô còn lại: 01 lô. (tổng diện tích 136,9m²)

* Tiếp thu, chỉnh sửa phân lô sau hội nghị giao ban Lãnh đạo UBND huyện ngày 15/5/2024:

- **LK02:** Lô số 25 (diện tích 105,1m²) dự kiến bố trí tái định cư cho hộ gia đình bà Đỗ Minh Thúy (dự án đường đi Cao đẳng nghề Đông Bắc);

- **LK05:** Lô số 04, 05, 06 dự kiến để tái định cư cho hộ dân thuộc dự án đường 294B.

Như vậy tổng số lô tái định cư và dự kiến tái định cư là 57 lô; còn lại dự kiến 13 lô (diện tích 1.711,6m²)

5. Về kiến trúc cảnh quan và nhà mẫu đô thị: Có bản vẽ kèm theo.

- Đối với các lô có diện tích < 200m²: Đề xuất phương án kiến trúc cảnh quan và nhà mẫu là nhà liền kề.

- Đối với các lô có diện tích \geq 200m² (LK1 có 01 lô; LK2 có 05 lô; LK5 có 02 lô; LK6 có 01 lô)¹: Đề xuất phương án kiến trúc cảnh quan và nhà mẫu là nhà liền kề (hoặc biệt thự). Đối với các trường hợp này, các hộ gia đình xây dựng phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định pháp luật.

Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Yên Thế báo cáo các Thành viên UBND huyện Yên Thế xem xét, quyết định để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thành viên UBND huyện;
- Lưu: VT.



Trần Văn Hiếu

¹ - LK01 (Lô số 2 Nguyễn Thị Hương diện tích 200m²); LK02 (Lô số 2 Bùi Duy Bẩy diện tích 360m²; Lô số 14 Nguyễn Quốc Vượng diện tích 337,4m²; Lô số 15 Nguyễn Văn Hùng diện tích 200m²; Lô số 23 Nguyễn Thị Thiện diện tích 200m²; Lô số 29 Mạc Thị Bình diện tích 360m²); LK05 (Lô số 3 Nguyễn Văn Minh diện tích 360m²; Lô số 8 Nguyễn Văn Thái diện tích 200m²); LK06 (Lô số 1 Bùi Văn Thành diện tích 360m²)

VĂN BẢN ĐIỆN ĐIỆN TỬ

Số 135

Ngày 04/05/2024

UBND TỈNH BẮC GIANG

SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1350 /SXD-QHKT

V/v tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám

Bắc Giang, ngày 04 tháng 5 năm 2024

Kính gửi: UBND huyện Yên Thế

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1011/UBND-KTHT ngày 26/4/2024 của UBND huyện Yên Thế về việc xin ý kiến góp ý về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Cơ bản nhất trí với phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị kết hợp tái định cư khu di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám. Tuy nhiên, đề nghị UBND huyện phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; 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; đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ; lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Khoản 2, Điều 37 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị UBND huyện Yên Thế rà soát, hoàn thiện hồ sơ theo nội dung trên, trước khi thực hiện các bước tiếp theo, theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT Cường.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Phong

BẢNG TỔNG HỢP CHIA LÔ CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH

TÊN KHU NHÀ Ở LK	SỐ THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG THUẦN (M2)	GHI CHÚ
LK 01	12	1.445,6			
	1	91,9	98,1	90,2	Nguyễn Văn Trường
	2	200,0	70,0	140,0	Nguyễn Thị Hương
	3	120,0	86,0	103,2	
	4	119,7	86,1	103,1	
	5	119,6	86,1	103,0	
	6	120,5	85,9	103,5	
	7	192,1	71,6	137,5	
	8	120,0	86,0	103,2	
	9	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	10	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	11	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	12	91,8	98,2	90,1	Nguyễn Văn Toàn
LK 02	30	3.951,8			
	1	147,0	80,6	118,5	Nguyễn Văn Tú
	2	360,0	57,0	205,2	Bùi Duy Bảy
	3	100,0	90,0	90,0	Dự kiến lô chưa nhận
	4	100,0	90,0	90,0	Dự kiến lô chưa nhận
	5	125,3	84,9	106,4	
	6	100,0	90,0	90,0	Bùi Thị Lan
	7	100,0	90,0	90,0	Bùi Thị Hoa
	8	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	9	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	10	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	11	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	12	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	13	100,0	90,0	90,0	Tái định cư QL37-17
	14	337,4	58,1	196,0	Nguyễn Quốc Vượng
	15	200,0	70,0	140,0	Nguyễn Văn Hùng
	16	100,0	90,0	90,0	Nguyễn Thị Cương
	17	99,8	90,2	90,0	
	18	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	19	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	20	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ

TÊN KHU NHÀ Ở LK	SỐ THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG THUẦN (M2)	GHI CHÚ
	21	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	22	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	23	200,0	70,0	140,0	Nguyễn Thị Thiện
	24	100,0	90,0	90,0	Nguyễn Thị Nhũ
	25	105,1	89,0	93,5	Dự kiến hộ bà Đỗ Minh Thúy
	26	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	27	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	28	90,0	100,0	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	29	360,0	57,0	205,2	Mạc Thị Bình
	30	97,2	92,8	90,2	Nguyễn Văn Thọ
LK 05	25	2941,6			
	1	90,0	100	90,0	Bùi Thị Loan
	2	180,0	74	133,2	Nguyễn Thị Thao
	3	360,0	57	205,2	Nguyễn Văn Minh
	4	90,0	100	90,0	Dự kiến tái định cư hộ dân đường 294B
	5	94,0	96	90,2	Dự kiến tái định cư hộ dân đường 294B
	6	93,1	96,9	90,2	Dự kiến tái định cư hộ dân đường 294B
	7	100,0	90	90,0	
	8	200,0	70	140,0	Nguyễn Văn Thái
	9	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	10	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	11	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	12	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	13	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	14	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	15	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	16	102,2	89,6	91,6	
	17	146,0	80,8	118,0	
	18	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	19	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	20	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	21	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	22	90,0	100	90,0	Dự kiến khu đền thờ
	23	174,0	75,2	130,8	
	24	96,8	93,2	90,2	Nguyễn Thị Minh
	25	135,5	82,9	112,3	

TÊN KHU NHÀ Ở LK	SỐ THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG THUẦN (M2)	GHI CHÚ
LK 06	3	664,9			
	1	360,0	57	205,2	Bùi Văn Thành
	2	136,9	82,6	113,1	
	3	168,0	76,4	128,4	Nguyễn Thị Duyên

TỔNG CỘNG

- Số lô đất:	70	Diện tích:	9.003,9 m2
- Tái định cư:	57	Diện tích:	7.292,3 m2
- Còn lại:	13	Diện tích:	1711,6 m2

Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.