

Số: /QĐ-UBND Lạng Giang, ngày tháng 3 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;*

*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 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; Số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ 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; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 411/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang; Số 940/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040(tỷ lệ 1/25.000);*

*Căn cứ các Công văn của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 3833/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; Số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Lạng Giang: Số 372/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500); Số 150/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500); Số 2261/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thái Đào, huyện Lạng Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/5.000);*

*Căn cứ Công văn số 98/SXD-QHKT ngày 08/8/2023 và số 2702/SXD-QHKT ngày 20/9/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đóng góp đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);*

*Xét đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bắc Hà tại Tờ trình số 220224/TTr-BH ngày 22/02/2024 và Báo cáo thẩm định số 11/BC-KTHT ngày 07/3/2024 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (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 số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 05/3/2020. Dự án khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang đã được chấp thuận chủ trương án tại Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bắc Hà. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện dự án đã xuất hiện một số tồn tại và bất cập: Ranh giới thực hiện dự án bị chùng lún với đất ở hiện trạng với khu dân cư bám mặt đường QL.31 và khu dân cư thôn Giạ; giải pháp quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật, thoát nước, cấp điện, cần rà soát điều chỉnh để phù hợp và thuận lợi cho việc đấu nối được đồng bộ cũng như hạn chế tối đa phải giải phóng đất ở gây lãng phí và khó khăn cho dự án cũng đạt sự đồng thuận với người dân.

Mặt khác, nhằm tạo điều kiện cho người dân được xây dựng nhà ở với lợi ích tốt hơn, tăng giá trị và nâng cao hiệu quả sử dụng lô đất ở thì việc áp dụng Bảng 2.8 về quy định mật độ xây dựng nhà ở liền kề thuộc Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”- (QCVN:01/2021/BXD) là phù hợp.

Nội dung dự kiến điều chỉnh trên cơ bản không làm thay đổi tính chất, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch. Do đó, việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

## 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

### 2.1. Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất:

- Vị trí 1: Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 0,5ha, khu vực các lô đất LK-08, CX-02, P-01, TM và một phần đất giao thông hạ tầng kỹ thuật bám với các lô đất trên.

+ Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh ranh giới của đồ án, đưa phần đất ở hiện trạng thôn Giã với diện tích 287m<sup>2</sup> ra ngoài ranh giới của đồ án quy hoạch.

Đồng thời nấn chỉnh tuyến đường dọc khu dân cư hiện trạng (mặt sau của dãy LK-08) về phía trái tuyến đường trong đồ án và giảm chiều rộng hè đường. Phần đất ở liền kề (lô LK-08) và đất thương mại dịch vụ (lô TM) giữ nguyên diện tích, đồng thời giảm diện tích đất cây xanh lô CX02 từ 287m<sup>2</sup> xuống 209m<sup>2</sup>, giảm 91m<sup>2</sup> đối với diện tích đất rãnh sau nhà của dãy LK-08, tăng diện tích bãi đỗ xe P01 từ 835m<sup>2</sup> lên 916m<sup>2</sup>.

**Lý do:** Nhằm hạn chế chi phí GPMB và tạo sự đồng thuận với người dân, đảm bảo phù hợp về giải pháp quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật, thoát nước, cấp điện. Điều chỉnh nhưng vẫn đảm bảo tổng diện tích lô đất ở và đất TMDV theo chủ trương đã được UBND tỉnh phê duyệt dự án, đồng thời điều chỉnh một phần đất cây xanh và đất hạ tầng sang đất bãi đỗ xe nhưng vẫn đảm bảo theo quy chuẩn QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Vị trí 2: Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 19m<sup>2</sup>, phần đất rãnh sau nhà của tuyến dân cư hiện trạng bám mặt đường QL.31.

Điều chỉnh ranh giới đồ án, đưa phần đất ở hiện trạng của dãy nhà dân hiện trạng bám mặt đường QL.31 đã xây dựng ra ngoài ranh giới của đồ án quy hoạch. Phần đất ranh giới điều chỉnh giảm là đất rãnh sau nhà với diện tích 19m<sup>2</sup>.

**Lý do:** Nhằm hạn chế chi phí GPMB và tạo sự đồng thuận với người dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau nhà vẫn đảm bảo phù hợp cho đấu nối.

- Vị trí 3: Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 1,64ha, tại các lô đất LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08.

Điều chỉnh mật độ xây dựng các lô đất ở kí hiệu từ LK-02 đến LK-08. Cụ thể: Từ LK-02 đến LK-04 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 80-100% thành 90-100%; Từ LK-05 đến LK-07 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 80-100% thành 85-100%; LK-08 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 80% thành 85-90%.

**Lý do:** Để tăng giá trị, nâng cao hiệu quả sử dụng của lô đất ở cho người dân sử dụng và đảm bảo phù hợp với bảng 2.8, Quy chuẩn QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

2.2. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nội dung điều chỉnh không làm quy mô dân số, vị trí và diện tích các lô đất xây dựng không thay đổi, vì vậy công suất, thông số kỹ thuật về cấp thoát nước, cấp điện và thông tin liên lạc giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt.

- Tại vị trí 1:
  - + Mặt cắt (4-4) từ rộng 16m (trong đó: Lòng đường 8m, hè đường 3+5=8m) thành rộng từ 14m-16m (trong đó: Lòng đường 8m, hè trái từ 3-5m, hè phải 3m);
  - + Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện chiếu sáng điều chỉnh đi dưới vỉa hè của mặt cắt 4-4 sau điều chỉnh;
  - + Hệ thống cấp nước, cấp điện sinh hoạt, thông tin liên lạc cơ bản giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt.
- Tại vị trí 2:
  - + Hệ thống rãnh thoát nước thải giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt.
  - + Hệ thống ống cấp nước sạch chuyển từ ống bố trí sau nhà sang đi dưới vỉa hè trước dãy nhà LK-01.
- Tại vị trí 4: Điều chỉnh cao độ nút giao thông N3 từ +7,00 lên 7,50 (để vượt nổi êm thuận với tuyến đường mới cải tạo chỉnh trang đi vào UBND xã hiện hữu do UBND xã Thái Đào làm chủ đầu tư).

### 2.3. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng SDD	Kí hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Chênh lệch (+,-)
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>22.215</b>	<b>34,94</b>	<b>22.215</b>	<b>35,11</b>	<b>0</b>
1.1	Đất ở liền kề	LK	17.742	27,90	17.742	28,04	0
1.2	Đất nhà ở cao tầng	CT	4.473	7,04	4.473	7,07	0
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>2.026</b>	<b>3,19</b>	<b>2.026</b>	<b>3,20</b>	<b>0</b>
2.1	Đất văn hóa	VH	699	1,10	699	1,10	0
2.2	Đất thương mại - dịch vụ	TM	1.327	2,09	1.327	2,10	0
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>5.353</b>	<b>8,42</b>	<b>5.278</b>	<b>8,34</b>	<b>-75</b>
<b>4</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>KT</b>	<b>33.988</b>	<b>53,46</b>	<b>33.658</b>	<b>53,28</b>	<b>-330</b>
4.1	Đất giao thông	GT	29.982	47,15	29.772	47,12	-210
4.2	Đất bãi đỗ xe	P	1.369	2,15	1.450	2,30	81
4.3	Đất rãnh sau nhà	RSN	2.426	3,82	2.225	3,52	-201
4.4	Đất gas rác, trạm xử lý nước thải	KT	211	0,33	211	0,33	0
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>63.582</b>	<b>100,00</b>	<b>63.177</b>	<b>100,00</b>	<b>-405</b>

**3. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định 372/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) và Quyết định số 150/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 3 xã Thái Đào, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bắc Hà có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND&UBND, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế&Hạ tầng, Nông nghiệp& PTNT, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Thái Đào, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bắc Hà; các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Giang;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, TH; Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Thân Hải Nam**