

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu B, Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên (tỷ lệ: 1/500)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ 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, 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;

Căn cứ 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Thông báo số 1416-TB/TU ngày 13/12/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 656/BC-SXD ngày 16/11/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 485/TTr-UBND ngày 31/10/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B, Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên (tỷ lệ: 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc khu đô thị mới Đình Trám – Sen Hồ, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các quyết số 840/QĐ-UBND ngày 29/6/2012; lô đất ký hiệu CC5 được điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại Công văn số 262/UBND-XD ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh;

Lô đất CC5 được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ đã được đấu giá thuê quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng Tổ hợp dịch vụ, thương mại và khách sạn đạt tiêu chuẩn loại 3 với chỉ tiêu lô đất theo phương án đấu giá là: Mật độ xây dựng toàn dự án 56,42%; tầng cao 10-12 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 6,77 lần; công năng công trình: tầng 1 đến 2 phục vụ mục đích kinh doanh thương mại dịch vụ, tầng 3-12 kinh doanh loại hình khách sạn;

Hiện diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất của dự án còn rất ít, không thể đáp ứng được quy định tiêu chuẩn khách sạn 3 sao theo Điều 5, tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 4391:2015 về Khách sạn - Xếp hạng (khu vực khách sạn cần có bãi đỗ xe cho 100% số buồng ngủ) và yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ. Do vậy để đáp ứng được các quy định nêu trên thì để có bãi đỗ xe sẽ cần xây dựng thêm tầng hầm để phục vụ để xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 và Thông tư số 06/2021/TTBXD ngày 30/06/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng thì tầng hầm không tính vào số tầng của công trình; nếu tầng hầm chỉ để phục vụ để xe, phục vụ hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn (Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ MTV Bảo Ngọc cam kết chỉ đầu tư xây dựng tầng hầm để phục vụ các công năng vừa nêu) thì diện tích sàn tầng hầm không tính vào hệ số sử dụng đất;

Việc đầu tư xây dựng tầng hầm có thể sẽ làm tăng tổng mức đầu tư xây dựng dự án nhưng Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ MTV Bảo Ngọc cam kết tự bố trí nguồn lực, nguồn vốn đảm bảo xây dựng dự án và không để ảnh hưởng tới Quyết định phương án đấu giá liên quan;

Theo Điều 66, 67 Luật Quy hoạch đô thị về quản lý không gian ngầm và quản lý xây dựng công trình ngầm thì việc xây dựng công trình ngầm (tầng hầm) phải tuân thủ quy hoạch không gian ngầm được xác định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Do vậy, từ những phân tích nêu trên thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng lô đất CC5 thuộc Khu B, Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên là hợp lý, việc điều chỉnh nhằm đáp ứng tốt mục tiêu, hiệu quả khi đầu tư xây dựng dự án và không ảnh hưởng tới quy mô, quy cách xây dựng theo Quyết định 1297/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh; đảm bảo các quy định của pháp luật xây dựng hiện hành.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

a. Nội dung điều chỉnh cục bộ.

Điều chỉnh bổ sung quy hoạch tầng hầm lô đất ký hiệu CC5: 01 tầng hầm.

b. Các nội dung khác: Thực hiện theo các Quyết định phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B, Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên (tỷ lệ: 1/500).

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND huyện Việt Yên chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



Lê Ô Pích