

Số: 511 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 29 tháng 05 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, 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 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 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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;

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

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 74/TTr-SXD ngày 21/5/2024 kèm theo Báo cáo số 185/BC-SXD ngày 16/5/2024; Công ty Cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam tại Tờ trình số 31/2024/TTr-HDB/DA9 ngày 09/5/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

## 1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thăng, huyện Hiệp Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 17/5/2016; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 869/QĐ-UBND ngày 23/9/2020. Trong quá trình triển khai xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, Dự án gặp một số khó khăn, vướng mắc trong việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị với hệ thống hạ tầng hiện hữu lân cận (*Kết nối với Đường tỉnh 296 và Tuyến đường bê tông hiện hữu thôn Đức Thịnh...*); Đồng thời khi triển khai thực hiện sẽ tác động tới khu vực dân cư hiện hữu đã sinh sống ổn định (*các hộ dân dọc đường Văn Tiến Dũng đã xây dựng nhà kiên cố từ 2-3 tầng, các hộ dân thôn Trung Đồng đã sinh sống ổn định...*) làm ảnh hưởng tới đến an sinh xã hội và đời sống của dân cư lân cận khu vực quy hoạch. Ngày 26/10/2023, Thanh tra Bộ Xây dựng có Kết luận thanh tra số 149/KL-TTr yêu cầu thực hiện khắc phục, điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp với quy chuẩn quy hoạch đối với Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thăng.

Do vậy, trên nguyên tắc tuân thủ tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của Đồ án đã được phê duyệt, cần phải điều chỉnh quy hoạch để khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạn chế ảnh hưởng đến hệ thống dân cư hiện hữu đã hình thành ổn định, đảm bảo an sinh xã hội và lợi ích của cộng đồng dân cư trong và lân cận khu vực và quy chuẩn quy hoạch về quy hoạch xây dựng là cần thiết và phù hợp.

### 1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

\* *Nội dung số 1:* Điều chỉnh thiết kế nút giao N1.

- Lý do điều chỉnh: Vị trí Nút giao N1 phía Bắc Dự án giao cắt tuyến đường bê tông hiện trạng thôn Đức Thịnh, chênh cốt giữa tuyến đường hiện trạng và cao độ thiết kế tại nút N1 khoảng 0,8m.

- Giải pháp điều chỉnh: Điều chỉnh nâng cốt nút N1 từ 18,5m thành 19,3m, bổ sung thiết kế kết vượt nối hài hòa với tuyến đường bê tông hiện hữu thôn Đức Thịnh.

\* *Nội dung số 2:* Điều chỉnh thiết kế tuyến D11 (đường Văn Tiến Dũng) đoạn từ nút giao N20 đến nút giao N2.

- Lý do điều chỉnh: Theo Đồ án đã được phê duyệt, tuyến D11 có lộ giới 21m (lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên 6m). Tuy nhiên, hiện trạng dân cư dọc tuyến đường Văn Tiến Dũng đã hình thành ổn định, nhiều hộ dân đã xây nhà kiên cố 3 đến 4 tầng, khoảng 40 hộ dân bị ảnh hưởng.

- Giải pháp điều chỉnh: Điều chỉnh tuyến đường Văn Tiến Dũng đoạn từ nút N20 đến nút N2 (khoảng 182m). Lòng đường điều chỉnh có bề rộng 8m, vỉa hè mỗi bên đảm bảo tối thiểu khoảng 4,0m tại các vị trí khó khăn do vướng mắc dân cư hiện hữu; đồng thời điều chỉnh thiết kế đảm bảo kết nối hài hòa với dân cư hiện hữu phía Đông tuyến đường.

\* *Nội dung số 3:* Điều chỉnh tuyến ĐT 296 đoạn đi qua dự án

- Lý do điều chỉnh: Cập nhật tuyến ĐT 296 đoạn đi qua dự án phù hợp với công tác quản lý quy hoạch của huyện và hành lang an toàn giao thông ĐT 296.

- Giải pháp điều chỉnh: Mở rộng vỉa hè đường tỉnh ĐT296 về phía dự án 2,0-3,0m đảm bảo phù hợp lộ giới hiện trạng đang quản lý của huyện (Lộ giới giữ nguyên 28m, mở rộng thêm vỉa hè phía dự án từ 2,0-3,0m).

\* *Nội dung số 4:* Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông đoạn đi qua dân cư hiện hữu tổ dân phố Trung Đồng.

- Lý do điều chỉnh: Tuyến N5 đoạn từ nút N27 đến N28 (khoảng 201m) đi qua khu vực dân cư hiện hữu khu vực tổ dân phố Trung Đồng có diện tích đất ở lớn (khoảng 3.850m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, chức năng tuyến giao thông này không thiết yếu và gây ảnh hưởng lớn đến đời sống dân cư hiện hữu khu vực.

- Giải pháp điều chỉnh: Điều chỉnh bỏ đường giao thông đoạn từ nút N27 đến nút N28 thuộc tuyến N5 và điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên đoạn này thiết kế đi trên tuyến N3, N5, D2, D3... để đảm bảo phù hợp và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Điều chỉnh tuyến đường hiện hữu giữa lô LK15 và DC2 phù hợp với thực tế hiện trạng.

\* *Các nội dung điều chỉnh khác:*

- Cập nhật diện tích lô LK7 và BT1 chính xác theo bản vẽ quy hoạch;

- Cập nhật tuyến đường dân cư hiện hữu vị trí thôn Trung Đồng theo hiện trạng ngõ hiện hữu, hạn chế ảnh hưởng tới dân cư hiện hữu (lô DC2).

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch lô đất kí hiệu HH: Điều chỉnh tầng cao từ 3-7 tầng, Chỉ giới xây dựng lùi 04m so với Chỉ giới đường đỏ và mật độ xây dựng tối đa là 70%; Đồng thời bố trí 01 tầng hầm đảm bảo nhu cầu sử dụng công trình.

- Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng tối đa các lô đất ở liền kề phù hợp Quy chuẩn quy hoạch hiện hành theo Kết luận thanh tra số 149/KL-TTr ngày 26/10/2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng.

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

Stt	Chức năng ô đất	Ký hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích khu vực nghiên cứu</b>		<b>259.200</b>	<b>100</b>	<b>259.200</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>87.832</b>	<b>33,89</b>	<b>91.719</b>	<b>35,39</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>		<b>20.874</b>	<b>8,05</b>	<b>24.748</b>	<b>9,55</b>
<b>2</b>	<b>Đất ở liền kề, biệt thự mới</b>		<b>66.958</b>	<b>25,83</b>	<b>66.971</b>	<b>25,84</b>

2.1	Đất ở liền kề mới		56.724	21,88	56.758	21,90
2.2	Đất ở biệt thự mới		10.234	3,95	10.213	3,94
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>10.127</b>	<b>3,91</b>	<b>10.127</b>	<b>3,91</b>
1	Nhà văn hóa	VH	8.002	3,09	8.002	3,09
2	Trường mầm non	NT	2.125	0,82	2.125	0,82
<b>III</b>	<b>Công trình Dịch vụ, TM, VP, KS</b>		<b>19.186</b>	<b>7,40</b>	<b>18.847</b>	<b>7,27</b>
1	Chợ	CC	10.572	4,08	10.572	4,08
2	Công trình TM, DV	TM	3.968	1,53	3.968	1,53
3	Công trình TM, DV, VP, KS	HH	4.646	1,79	4.307	1,66
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước, TDTT</b>		<b>26.998</b>	<b>10,42</b>	<b>26.998</b>	<b>10,42</b>
		CX-TT	20.952	8,08	20.952	8,08
		CX2	1.333	0,51	1.333	0,51
		MN	4.713	1,82	4.713	1,82
<b>V</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>P</b>	<b>1.409</b>	<b>0,54</b>	<b>1.466</b>	<b>0,57</b>
<b>VI</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>113.648</b>	<b>43,85</b>	<b>110.043</b>	<b>42,45</b>

### 3. Các nội dung khác của đồ án:

Tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Thăng, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 17/5/2016; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam 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, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng, Công ty Cổ phần Tập đoàn HDB Việt Nam 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;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



**Lê Ô Pích**