

Số: 136/QĐ-UBND

Việt Yên, ngày 08 tháng 02 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500)

### ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ VIỆT YÊN

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 đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tầm nhìn đến 2045, tỷ lệ 1/10.000;

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 Quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 3641/SXD-QHKT ngày 05/12/2023 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của tại Báo cáo số 67/BC-QLĐT ngày 31/01/2024 của Trưởng phòng Quản lý đô thị; Tờ trình số 25/TTr-HN ngày 25/01/2024 của Công ty CP Hoàng Ninh Group.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

### **1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 13/09/2021. Sau khi Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, vị trí lập quy hoạch đã được Sở Xây dựng lập đề xuất dự án đầu tư và được UBND tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư thực hiện dự án Khu Nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên tại Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 14/12/2021. Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng và lập hồ sơ thiết kế dự án, tuy nhiên sau khi rà soát còn một số khó khăn, vướng mắc như sau:

- Tại điểm a khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1436/QĐ-UBND nêu trên: “*Tại lô OCN, diện tích đất là 7.392m<sup>2</sup>: Xây dựng 03 khối nhà ở chung cư cao tầng gồm: 02 tòa nhà ở xã hội cao 18 tầng; 01 tòa nhà ở thương mại cao 18 tầng và 01 tầng hầm*”. Tuy nhiên, trong đồ án quy hoạch chi tiết chưa quy định nội dung xây dựng tầng hầm.

- Tại lô đất KT-R (đất hạ tầng kỹ thuật) sẽ thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như nhà trạm điện, nhà đặt máy phát điện, bể - nhà điều hành trạm xử lý nước thải, nhà gom rác (có mái che) tuy nhiên chưa được quy định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng như mật độ xây dựng, tầng cao.

- Sau khi rà soát, quy chủ và kiểm đếm nhận thấy trong ranh giới dự án có khoảng 448m<sup>2</sup> là đất ở đã giao cho 02 hộ gia đình sử dụng lâu dài. Công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn do các hộ gia đình không đồng thuận với phương án bồi thường. Cũng như các hộ gia đình đều có đề nghị điều chỉnh quy hoạch không thực hiện dự án trên diện tích đất hiện trạng này, để tránh ảnh hưởng tới đời sống của gia đình.

Từ những lý do - phân tích nêu trên thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết là cần thiết. Việc điều chỉnh nhằm đáp ứng tốt mục tiêu, hiệu quả khi đầu tư xây dựng dự án, đảm bảo các quy định của pháp luật xây dựng hiện hành, đảm bảo cuộc sống của hộ gia đình có đất ở đang sinh sống ổn định.

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

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

- Điều chỉnh một phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật sang đất ở hiện trạng.
- Điều chỉnh hình dạng, ranh giới ô đất KT-R, P1, CX-2 để phù hợp với thực tế, công năng các hạng mục phụ trợ, cũng như phù hợp với nội dung điều chỉnh bên trên.

- Bổ sung xây dựng tầng hầm, bổ sung các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho các lô đất có công trình xây dựng.

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

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	7.392	27,52	7.392	27,52
	<i>Đất nhà ở công nhân</i>	7.392	27,52	7.392	27,52
	<i>Đất thương mại</i>	-	-	-	-
2	Đất cây xanh	3.053	11,37	2.996	11,16
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	16.413	61,11	16.022	59,65
4	Đất ở hiện trạng	-	-	448	1,67
A	Diện tích đất quy hoạch khu nhà ở xã hội	26.858	100,0	26.858	100,0
B	Đất khu thương mại dịch vụ đã có Quyết định chủ trương đầu tư	7.976	-	7.976	-
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>	<b>34.834</b>		<b>34.834</b>	

**c) Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:** Cập nhật lại quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật... theo các nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất nêu trên và hiện trạng thực tế.

**d) Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo các Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 và số 1054/QĐ-UBND ngày 13/09/2021 của UBND huyện.

**Điều 2.** Phòng Quản lý đô thị thị xã, Công ty CP Hoàng Ninh Group 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 HĐND và UBND thị xã, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất và CCN, UBND phường Quang Châu, Công ty CP Hoàng Ninh Group và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- TT Thị ủy, TT HĐND (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- LDVP, CVTH;
- banbientap\_vietyen@bacgiang.gov.vn;
- Lưu: VT.

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

**Lê Hoàng Bách**