UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN LẠNG GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 802 /QĐ-UBND	*Lạng Giang, ngày 16 tháng 4 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500)

UỶ 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 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 về việc 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 230/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000); Số 419/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 về việc Phê duyệt chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

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 Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Công văn số 140/SXD-QHKT ngày 12/01/2024 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 Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo thẩm định số 17/BCTĐ-KTHT ngày 05/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Quy hoạch chung thị trấn Vôi huyện Lạng Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 24/4/2023, trên cơ sở đó tuyến đường Vôi - Mỹ Thái có bề rộng mặt cắt đường được điều chỉnh tăng từ 36,0m lên 50,0m. Do đó việc định hình kiến trúc không gian cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi cần được nghiên cứu điều chỉnh để tận dụng triệt để những lợi thế giao thông do việc điều chỉnh trên mang lại.

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Lạng Giang phê duyệt tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021. Căn cứ định hướng của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Vôi, UBND huyện nhận thấy cần điều chỉnh các lô đất ở, đường giao thông sang đất thương mại - dịch vụ và tăng không gian, chiều cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tạo cảnh quan, công trình điểm nhấn khai thác tối đa vị trí cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi với đường kết nối với đường vành đai 5 thủ đô.

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 Tân Luận số 2, thị trấn Vôi, 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 sử dụng đất.

a) Sử dụng đất.

- *Vị trí 1:* Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch có quy mô khoảng 1,53ha/9,60ha.

Điều chỉnh lô đất ở liền kề (kí hiệu LK-01, LK-02); đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà và lô đất thương mại kí hiệu TM sang đất thương mại - dịch vụ (kí hiệu TM-01, TM-02, tầng cao từ 04 đến 12 tầng, MĐXD 50%) với lần lượt diện tích 6.298m^2 và diện tích 6.218m^2.

+ *Lý do điều chỉnh:* Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tạo cảnh quan, công trình điểm nhấn khai thác tối đa vị trí cửa ngõ phía Tây Nam thị trấn Vôi với đường kết nối với đường vành đai 5 thủ đô.

+ Căn cứ chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe tại bảng 2.18, bảng 2.19 Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng 01/2021QCVN: Khu trung tâm thương mại phải đảm bảo nhu cầu 100m2 sàn/ chỗ đỗ xe và tối thiểu đạt 50% chỉ tiêu trên. Đối với 02 lô đất TM có tổng diện tích đất là 12.516m2, diện tích sàn là 75.096m2 sàn. Đối chiếu với bảng số 2.18 thì 02 lô đất TM 01, TM02 phải bố trí ít nhất 02 tầng hầm làm bãi đỗ xe.

- *Vị trí 2:* Quy mô phạm vi điều chỉnh khoảng 1,6ha tại các lô đất ở từ LK-03 đến LK-08.

Điều chỉnh mật độ xây dựng các lô đất ở kí hiệu từ LK-03 đến LK-08. Cụ thể: Lô LK-03, LK-06 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 90-100% thành 80-100%; Lô LK-04, LK-07, LK-08 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 100% thành 80-94%; LK-05 điều chỉnh mật độ xây dựng từ 100% thành 76-94%.

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

b) Hạ tầng kỹ thuật: Nội dung điều chỉnh làm quy mô dân số từ 1.000 người xuống 750 người, tăng diện tích sàn lô đất thương mại dịch vụ từ diện tích 43.502m^2 lên diện tích 75.096m^2, vì vậy công suất, thông số kỹ thuật về cấp thoát nước, cấp điện và thông tin liên lạc sẽ được tính toán điều chỉnh cụ thể như sau.

- Hệ thống cấp nước: Điều chỉnh công suất tiêu thu nước đã được duyệt là 263m^3/ngđ thành là 581,20m^3/ngđ. Lý do tăng là do diện tích sàn sử dụng trong lô TM lớn hơn số lượng lô đất ở liền kề giảm.

- Hệ thống xử lý nước thải: Điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải đã được duyệt là 500m^3/ngđ thành công suất sau điều chỉnh là 840m^3/ngđ. Lý do tăng là do diện tích sàn sử dụng trong lô TM lớn hơn số lượng lô đất ở liền kề giảm và tính toán xử lý nguồn nước thải cho khu đô thị Tân Luận số 3.

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh TBA TM công suất 2x630kVA thành 02 TBA công suất 2x560kVA phục vụ cho 02 lô đất TM lần lượt kí hiệu là TBA-01 và TBA-02. Điều chỉnh trạm biến áp comfact công suất 560kVA thành trạm biến áp kios (kí hiệu TBA-03) có công suất 2x560kVA, đồng thời bỏ trạm biến áp kios có công suất 2x560kVA. Lý do: Tăng công suất do diện tích xây dựng của lô đất TM tăng lên.

- Hệ thống cấp thoát nước, thông tin liên lạc điều chỉnh theo hệ thống giao thông đã điều chỉnh.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Chức năng SDĐ	Kí hiệu	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Chênh lệch (+,-)
			Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Đất ở mới**		**23.904**	**24,89**	**19.102**	**19,89**	**-4.802**
1	Đất ở liền kề	LK	23.904	24,89	19.102	19,89	-4.802
II	**Đất công trình công cộng**		**11.882**	**12,37**	**20.370**	**21,21**	**8.488**
1	Đất nhà văn hóa	VH	1.567	1,63	1.567	1,63	0
2	Đất trường mầm non	MN	5.211	5,43	5.211	5,43	0
3	Đất thương mại - dịch vụ	TM	4.028	4,19	12.516	13,03	8.488
4	Đất y tế	YT	1.076	1,12	1.076	1,12	0
III	**Đất cây xanh, thể dục - thể thao**	**CX, TT**	**9.799**	**10,20**	**9.799**	**10,20**	**0**
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**50.453**	**52,53**	**46.767**	**48,70**	**-3.686**
1	Đất giao thông	GT	43.665	45,47	40.627	42,30	-3.038
2	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P	2.712	2,82	2.712	2,82	0
3	Đất kỹ thuật rãnh sau nhà	RSN	3.119	3,25	2.471	2,57	-648
4	Đất gas rác, trạm xử lý nước thải	KT	957	1,00	957	1,00	0
	Tổng cộng:		**96.038**	**100,00**	**96.038**	**100,00**	**0**

2.2. Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND huyện Lạng Giang.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt đảm bảo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND&UBND huyện, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Vôi và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, TH; Cổng thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG T. BẮC GIANG

Thân Hải Nam