

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, 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 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 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 7/TTr-SXD ngày 18/01/2024 kèm theo Báo cáo số 23/BC-SXD ngày 18/01/2024; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 10/TTr-UBND ngày 12/01/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, 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 tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 01/12/2021. Tuy nhiên:

- Trong quá trình tổ chức lập đồ án quy hoạch, việc quản lý đất đai, xác

định nguồn gốc đất của UBND huyện còn hạn chế, dẫn đến việc điều tra, khảo sát xác định hiện trạng sử dụng đất chưa đúng với thực tế, cụ thể:

+ Vị trí quy hoạch OHT5 được quy hoạch là đất ở hiện trạng. Tuy nhiên, phần diện tích đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 cho Hợp tác xã nông nghiệp và thương mại Hoài Long mở rộng dự án thuộc tổ dân phố Kiều, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (số vào sổ cấp GCN: Cs02724/Q02 ngày 21/8/2020 thuộc mảnh TĐĐC 05-2019 kèm theo GCN QSDĐ được UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 21/8/2020);

+ Vị trí quy hoạch P1 trong Quy hoạch chi tiết có một phần diện tích đã được cấp GCN QSDĐ ở cho người dân bao gồm các thửa 207, 208, 229 thuộc tờ bản đồ địa chính số 73 thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (kèm theo trích lục thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên xác nhận và tờ bản đồ địa chính DC73);

+ Vị trí quy hoạch OHT4 được quy hoạch là đất ở hiện trạng. Tuy nhiên do chưa xác định chính xác nguồn gốc đất, dẫn đến quy hoạch thành đất ở hiện trạng trên thực tế là đất nông nghiệp (thuộc một phần thửa đất số 768 ký hiệu LUC thuộc tờ bản đồ số 52-CG và một phần thửa đất số 45 ký hiệu BHK thuộc tờ bản đồ số 54-CG, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên và một phần diện tích đất giao thông, thủy lợi);

- Điều chỉnh bổ sung quy hoạch tăng hàm các ô đất hỗn hợp và đất công cộng để phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Việt Yên, đảm bảo cảnh quan đô thị và tăng diện tích dành cho bãi đỗ xe trong khu dân cư (đảm bảo diện tích cho cả phần dân cư giáp ranh dự án);

- Điều chỉnh cấp đường để phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành (QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông) và định hướng các tuyến cảnh quan trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.

Do đó, để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về quy hoạch và thực tế sử dụng đất, đảm bảo cảnh quan đô thị và bổ sung diện tích dành cho bãi đỗ xe trong khu dân cư, tạo lợi thế để thu hút các nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có năng lực thực hiện các công trình điểm nhấn cấp đô thị; Làm cơ sở để chủ đầu tư dự án tiến hành các thủ tục về chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án, việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch là cần thiết.

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

- Vị trí 01: Điều chỉnh quy hoạch đất ở hiện trạng (ký hiệu OHT5) với diện tích khoảng 1.403,57m<sup>2</sup> đưa ra khỏi ranh giới quy hoạch;

- Vị trí 02: Điều chỉnh một phần diện tích bãi đỗ xe (ký hiệu P1) với diện tích khoảng 216,6m<sup>2</sup> thành đất ở hiện trạng (đất bãi đỗ xe P1 diện tích từ 2.560,42m<sup>2</sup> thành 2.343,83m<sup>2</sup>; tăng diện tích đất ở hiện trạng OHT1 từ 128,71m<sup>2</sup> thành 345,31m<sup>2</sup>);

- Vị trí 03: Điều chỉnh quy hoạch đất ở hiện trạng (ký hiệu OHT4) với diện tích khoảng 1.399,51m<sup>2</sup> thành đất bãi đỗ xe;

- Điều chỉnh bổ sung quy hoạch tầng hầm (từ vị trí 04 đến vị trí 09) tại các ô đất có ký hiệu: HH1, HH2, HH3, HH4, CC3 và CC4 trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất, cụ thể:

Tầng hầm tối đa không quá 02 tầng;

Mật độ xây dựng tầng hầm tối đa 80% diện tích ô đất. Chi giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Điều chỉnh Điều a, Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 01/12/2021, cụ thể: Điều chỉnh mặt cắt (1-1) từ cấp đường khu vực thành cấp đường cấp nội bộ để phù hợp với quy chuẩn hiện hành (Trừ các vị trí xác định là tuyến cảnh quan trong đô thị);

- Bổ sung định hướng các tuyến cảnh quan trong đồ án, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, cụ thể:

+ Tuyến cảnh quan 01: Từ nút N1-1 đến N1-2 (nằm giữa các lô đất CC3, đất ở LK12, LK13, LK14, LK43, LK44, LK45, LK46 và các lô đất CXDT2, HTKT, TDTT1, GD1);

+ Tuyến cảnh quan 02: Từ nút N2-1 đến N2-2 và từ N2-2 đến N2-1 (tuyến đường xung quanh các lô đất CXDVO13, P8, CC2, GD2);

+ Tuyến cảnh quan 03: Từ nút N3-1 đến N3-2 (nằm giữa các lô đất TDTT3, đất ở BT4, BT5 và các lô đất CC5, đất ở BT6, LK142, LK143, LK158, LK161);

+ Tuyến cảnh quan 04: Từ nút N4-1 đến N4-2 (nằm giữa các lô đất CXDVO14, GD4 và đất ở LK142, LK144, LK146, LK148, LK150, BT6);

+ Tuyến cảnh quan 05: Từ nút N5-1 đến N5-2 (nằm giữa các lô đất CXDVO14 và đất ở BT6).

Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	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 ở	154.349,29	19,92	151.762,81	19,62
	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>116.786,58</i>	<i>15,07</i>	<i>116.786,58</i>	<i>15,10</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>19.479,61</i>	<i>2,51</i>	<i>19.479,61</i>	<i>2,52</i>
	<i>Đất ở làng xóm cải tạo</i>	<i>18.083,10</i>	<i>2,33</i>	<i>15.496,62</i>	<i>2,00</i>
2	Đất công cộng	25.535,54	3,30	25.535,54	3,30
3	Đất giáo dục	19.049,03	2,46	19.049,03	2,46
4	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ - nhà ở cao tầng	49.002,21	6,32	49.002,21	6,34

5	Đất cây xanh, mặt nước	176.821,11	22,82	176.821,11	22,86
	<i>Đất cây xanh đô thị</i>	<i>77.198,39</i>	<i>9,96</i>	<i>77.198,39</i>	<i>9,98</i>
	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	<i>12.856,87</i>	<i>1,66</i>	<i>12.856,87</i>	<i>1,66</i>
	<i>Đất cây xanh TDTT</i>	<i>37.468,84</i>	<i>4,84</i>	<i>37.468,84</i>	<i>4,84</i>
	<i>Mặt nước</i>	<i>49.297,01</i>	<i>6,36</i>	<i>49.297,01</i>	<i>6,37</i>
6	Đất nghĩa trang	7.156,31	0,92	7.156,31	0,93
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	665,42	0,09	665,42	0,09
8	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	24.941,05	3,22	24.941,05	3,22
9	Đất giao thông	317.277,38	40,95	318.460,29	41,18
	<i>Đất đường giao thông</i>	<i>291.063,04</i>	<i>37,57</i>	<i>291.063,04</i>	<i>37,63</i>
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>26.214,34</i>	<i>3,38</i>	<i>27.397,25</i>	<i>3,54</i>
	Tổng cộng	774.797,34	100	773.393,77	100

b) Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...) theo chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh.

**3. Các nội dung khác:** Theo Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh.

**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, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; 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;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**