

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định 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); Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Sau khi xem xét hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch kèm theo Tờ trình số 170/TTr-UBND ngày 17/9/2021 và Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 22/11/2021 của UBND huyện Lạng Giang, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch với những nội dung như sau:

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

1.1. Vị trí 1: Điều chỉnh cục bộ lô đất có diện tích khoảng 5,9ha tại thị trấn Vôi từ đất đơn vị ở sang đất trường học.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh đề tạo quỹ đất xây dựng trường học chất lượng cao của thị trấn Vôi theo định hướng của huyện.

1.2. Vị trí 2: Điều chỉnh cục bộ lô đất có diện tích khoảng 0,94ha tại thị trấn Vôi từ đất công nghiệp sang đất thương mại dịch vụ.

- Lý do điều chỉnh: Dự án Xây dựng trung tâm đăng kiểm xe cơ giới của Công ty cổ phần đăng kiểm xe cơ giới Thái Nam được chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 525/UBND-ĐT ngày 05/02/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang, đồng thời vị trí lô đất này nằm trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Dĩnh - Phi Mô, huyện Lạng Giang, (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt tại Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 09/9/2016 (là đất dịch vụ ngoài cụm công nghiệp).

1.3. Vị trí số 3: Điều chỉnh cục bộ trong phạm vi có quy mô khoảng 38,9ha tại thị trấn Vôi; Điều chỉnh hệ giao thông kết nối với tuyến VĐ5 theo hướng Nam - Bắc để hình thành hệ thống hạ tầng khung kết nối không gian đô thị thị trấn Vôi với tuyến VĐ5. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất (chủ yếu là điều chỉnh theo hướng hoán đổi vị trí, cơ bản giữ lại phần lớn quy mô và các loại đất trước và sau điều chỉnh) nhằm phù hợp với hạ tầng mới, đồng thời giữ lại khu vực dân cư hiện hữu đã sinh sống ổn định ở khu vực phía Tây nhưng không làm tăng diện tích đất ở mới của khu vực này.

- Lý do điều chỉnh: Sau khi đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt và thực hiện một thời gian thì xuất hiện yếu tố mới có mang lại nhiều lợi ích cho động lực phát triển kinh tế xã hội của thị trấn Vôi, cụ thể là tuyến đường vành đai 5 (VĐ5) kết nối trực tiếp với khu vực phía Đông Nam thị trấn Vôi. Tuyến đường VĐ5 là tuyến giao thông đối ngoại rất quan trọng đối với tỉnh Bắc Giang, kết nối với các khu vực phát triển đô thị, công nghiệp cũng như các tuyến giao thông quan trọng khác trong khu vực. Ngoài ra cần vi chỉnh một số nội dung về vị trí để đảm bảo khai thác sử dụng đất một cách hiệu quả, không làm xáo trộn khu vực dân cư đã sinh sống ổn định. Vì vậy để khai thác các lợi ích nêu trên thì việc điều chỉnh cục bộ khu vực phía Đông Nam thị trấn Vôi là cần thiết.

1.4. Vị trí số 4: Điều chỉnh khu vực có các lô đất: Đất công cộng ký hiệu 5.CC1 có diện tích khoảng 0,68 ha; đất ở mới ký hiệu 5.OM20 có diện tích 7,09ha; đất hỗn hợp ký hiệu 5.HH2 có diện tích 0,61ha; đất hỗn hợp ký hiệu 5.HH1 có diện tích 0,49ha; đất ở mới ký hiệu 5.OM1 có diện tích 0,73ha; đất ở sinh thái ký hiệu

5.OST1 có diện tích 14,84ha tại thị trấn Vôl sang đất cây xanh mặt nước.

- Lý do điều chỉnh: Nhằm xây dựng công viên trung tâm có quy mô đáp ứng với yêu cầu phát triển đô thị của huyện và nhu cầu sử dụng của nhân dân, đồng thời tạo cảnh quan, cải thiện môi trường sống cho người dân khu vực phía Tây Nam thị trấn Vôl.

1.5. Vị trí số 5: Điều chỉnh vị trí nút giao đường nội đô thị và đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn. Hiện tại vị trí nút giao là đất nông nghiệp có diện tích 21,5ha.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh cho phù hợp với định hướng phát triển của huyện và phù hợp với phương án thiết kế nút giao được các cấp chọn.

1.6. Vị trí số 6: Điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông đô thị với chiều dài 2.5km.

- Lý do điều chỉnh: Do hướng tuyến cũ đi trên địa hình phức tạp, qua nhiều vị trí nhà dân hiện hữu.

1.7. Vị trí số 7: Điều chỉnh phần đất ở sinh thái xen kẹt có diện tích khoảng 2,8ha và phần đất nông nghiệp có diện tích khoảng 54,6ha thành đất cây xanh thể dục thể thao.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông đô thị theo vị trí điều chỉnh số 6 tạo nên khu thể thao tập trung với quy mô đạt chuẩn đô thị loại IV, phù hợp với phương án tích hợp quy hoạch tỉnh và quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

1.8. Vị trí số 8: Điều chỉnh đất cây xanh xen kẹt có diện tích khoảng 3,7ha thành đất ở sinh thái đô thị.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh phần xen kẹt cho phù hợp theo nội dung điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông đô thị theo vị trí điều chỉnh số 6.

1.9. Vị trí số 9: Điều chỉnh 2 ô đất trường học (TH1, TH2) và đường giao thông với diện tích khoảng 3,3ha tại thị trấn Vôl từ đất trường học sang đất đơn vị ở và đường giao thông; điều chỉnh đất công cộng có ký hiệu là CC1 có diện tích 2.2 ha thành đất đơn vị ở và đường giao thông; điều chỉnh đất ở hiện trạng (thực tế đang là đất nông nghiệp) với diện tích 1.3ha thành đất công cộng.

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh các vị trí lô đất cho phù hợp với định hướng của huyện, các vị trí sau khi điều chỉnh có hướng tiếp cận giao thông tốt hơn, bán kính phục vụ đảm bảo cho khu dân cư mới và dân cư hiện trạng. Đồng thời nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân, tạo quỹ đất thu hút đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện.

2. Các nội dung khác.

Các nội dung khác: Theo Quyết định 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); Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

3. Phân tích, đánh giá.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cơ bản được giữ nguyên cấu trúc về không gian đô thị theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt; không làm thay đổi tính chất, định hướng chung của đô thị; không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị theo Khoản 2, điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Khoản 9 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi đến sự phát triển kinh tế - xã hội, lợi ích cộng đồng, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo QCVN số 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

(Có Hồ sơ bản vẽ và các văn bản liên quan kèm theo)

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000). Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- UBND huyện Lạng Giang;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKT_{Cường}.

GIÁM ĐỐC

Vương Tuấn Nghĩa