

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Châu, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 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 Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 453/TB-UBND ngày 06/12/2020 kết luận Phiên giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 395/BC-SXD ngày 27/11/2020, UBND huyện Sơn Động tại Tờ trình số 1989/TTr-UBND ngày 19/10/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Châu, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) (kèm theo hồ sơ bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

I. Nội dung, lý do điều chỉnh:

1. Vị trí 1: Trường THCS thị trấn An Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch từ đất nhóm nhà ở và đường giao thông phía Đông của trường với diện tích khoảng 5.520m² sang đất giáo dục; sau điều chỉnh lô đất giáo dục ký hiệu 30 có tổng diện tích là 14.688m²; điều chỉnh dịch chuyển tuyến đường giao thông từ phía Đông trường về phía Tây đi giữa trường THCS thị trấn An Châu và đất công cộng;

- Lý do điều chỉnh: Để đáp ứng nhu cầu học sinh ngày càng tăng của thị trấn, đảm bảo các tiêu chí đạt trường chuẩn Quốc gia, việc điều chỉnh mở rộng đất xây dựng THCS thị trấn An Châu là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển của địa phương.

2. Vị trí 2: Trường tiểu học thị trấn An Châu.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch từ đất hỗn hợp và đất cây xanh phía Bắc của trường với diện tích khoảng 3.400m² sang đất giáo dục; sau điều chỉnh lô đất giáo dục ký hiệu số 24 có tổng diện tích khoảng 8.324m²;

- Lý do điều chỉnh: Để đáp ứng nhu cầu học sinh ngày càng tăng của thị trấn, đảm bảo các tiêu chí đạt trường chuẩn Quốc gia, việc điều chỉnh mở rộng đất xây dựng Trường tiểu học thị trấn An Châu là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển của địa phương.

3. Vị trí 3: Đất hỗn hợp tại tổ dân phố Thượng 1.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch từ đất nông nghiệp với diện tích khoảng 3,97ha sang đất hỗn hợp;

- Lý do điều chỉnh: Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất hỗn hợp nhằm mở rộng quỹ đất xây dựng đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng giá trị đất đai, thu hút nhà đầu tư. Do vậy, việc điều chỉnh sang đất hỗn hợp là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

4. Vị trí 4: Đất ở mới thuộc tổ dân phố Lót.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch từ đất nông nghiệp với diện tích khoảng 1,95ha sang đất đơn vị ở mới;

- Lý do điều chỉnh: Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đơn vị ở mới nhằm mở rộng quỹ đất xây dựng đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng giá trị đất đai, thu hút nhà đầu tư. Do vậy, việc điều chỉnh sang đất đơn vị ở mới là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

5. Vị trí 5: Đất ở mới thuộc tổ dân phố Thượng 1 đoạn giáp với tuyến đường quy hoạch mở mới.

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch từ đất nông nghiệp với diện tích khoảng 5,02ha sang đất đơn vị ở mới;

- Lý do điều chỉnh: Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất hỗn hợp nhằm mở rộng quỹ đất xây dựng đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng giá trị đất đai, thu hút nhà đầu tư. Do vậy, việc điều chỉnh sang đất đơn vị ở mới là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

6. Vị trí 6: Khu dân cư phía Bắc thị trấn An Châu quy mô 20,8ha.

6.1. Điều chỉnh quy hoạch chức năng các lô đất.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh các lô đất có ký hiệu 32 từ quy hoạch đất cơ quan với tổng diện tích khoảng 3,21ha sang quy hoạch đất đơn vị ở mới có diện tích khoảng 2,92ha và đường giao thông khoảng 0,29ha;

+ Điều chỉnh các lô đất có ký hiệu 6.2 từ quy hoạch là đất hỗn hợp với tổng diện tích khoảng 1,8ha sang quy hoạch đất đơn vị ở mới có diện tích khoảng 1,6ha và đường giao thông khoảng 0,2ha;

+ Điều chỉnh các lô đất có ký hiệu 6.3A từ quy hoạch là đất ở mới với tổng diện tích khoảng 1,3ha sang quy hoạch đất cơ quan có diện tích khoảng 1,2ha và đường giao thông khoảng 0,1ha;

+ Điều chỉnh lô đất có ký hiệu 6.3B từ quy hoạch là đất ở mới với diện tích khoảng 1,3ha sang quy hoạch đất hỗn hợp có diện tích khoảng 1,1ha và đường giao thông khoảng 0,2ha;

+ Điều chỉnh lô đất có ký hiệu 6.3C từ quy hoạch là đất ở mới với diện tích khoảng 1,15ha sang quy hoạch đất cơ quan có diện tích khoảng 0,47ha, đất công cộng có diện tích khoảng 0,5ha và đường giao thông khoảng 0,18ha;

+ Điều chỉnh lô đất có ký hiệu 6.4 từ quy hoạch là đất công cộng với diện tích khoảng 0,39ha sang quy hoạch đất ở mới có diện tích khoảng 0,29ha và đường giao thông khoảng 0,1ha;

+ Điều chỉnh phân chia lại lô đất có ký hiệu 6.5 được quy hoạch là đất công cộng với diện tích khoảng 0,67ha và đất cây xanh có diện tích khoảng 0,76ha. Sau điều chỉnh, lô đất công cộng có diện tích khoảng 0,34ha, đất cây xanh cảnh quan có diện tích 0,94ha và đường giao thông khoảng 0,15ha;

- Lý do điều chỉnh: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Châu, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 06/09/2018 đã làm tiền đề để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn huyện Sơn Động. Tuy nhiên, trong quá trình rà soát, triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Bắc có quy mô khoảng 20,8ha, một số vị trí đất ở mới, đất công cộng và đất hỗn hợp chưa phù hợp với tình hình hiện tại cũng như định hướng phát triển cho thời kỳ mới, chưa thuận lợi để thu hút nhà đầu tư. Do vậy, việc rà soát đánh giá lại và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tại một số vị trí các loại đất trong phạm vi 20,8ha là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển của địa phương.

6.2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông.

- Nội dung điều chỉnh:

+ Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường mặt cắt (2'-2') từ 21,5m (trong đó lòng đường 11,5m và hè mỗi bên 2x5m) thành mặt cắt (1A-1A) rộng 29,5m (trong đó lòng đường 2x8m, dải cây xanh ở giữa 1,5m và hè mỗi bên 2x6m);

+ Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường mặt cắt (2-2) từ 21,5m (trong đó lòng đường 11,5m và hè mỗi bên 2x5m) thành mặt cắt (2A-2A) rộng 20,0m (trong đó lòng đường 8m, hè mỗi bên 2x6m);

+ Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường mặt cắt (3'-3') từ 15,5m (trong đó lòng đường trung bình 9,5m và hè mỗi bên 2x3m) thành mặt cắt (1A-1A) rộng 29,5m (trong đó lòng đường 2x8m, dải cây xanh ở giữa 1,5m và hè mỗi bên 2x6m);

+ Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang tuyến đường mặt cắt (3-3) từ 15,5m (trong đó lòng đường trung bình 9,5m và hè mỗi bên 2x3m) thành mặt cắt (3A-3A) rộng 19,0m (trong đó lòng đường 7m, hè mỗi bên 2x6m).

- Lý do điều chỉnh: Thực hiện quy hoạch, xây dựng đường mới trong nhóm nhà ở, khu dân cư phải đảm bảo bề rộng tối thiểu 20m, (trong đó: lòng đường tối

thiếu 8,0m, vỉa hè mỗi bên tối thiểu 6,0m) theo Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh; việc điều chỉnh tăng quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường giải quyết được phương án kết nối hạ tầng cho các khu dân cư dọc tuyến quốc lộ 31, tăng tính kết nối và thuận tiện cho giao thông đô thị.

II. Bảng cơ cấu sử dụng đất trước, sau điều chỉnh cục bộ:

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng (+) giảm (-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích đất tự nhiên (A+B)	2.022,28	100	2.022,28	100	
I	Đất xây dựng	344,53	17,04	359,16	17,76	+14,63
II	Đất khác	1.677,75	82,96	1.663,12	82,24	-14.63
A	Đất xây dựng đô thị	344,53	17,04	359,16	17,76	+14,63
1	Đất dân dụng	319,3	15,79	334,62	16,55	+15.32
1.1	<i>Đất công trình công cộng và các công trình thương mại</i>	19,49	0,96	23,95	1,18	+4.46
1.2	<i>Đất ở hiện trạng cải tạo</i>	135,75	6,71	135,75	6,71	
1.3	<i>Đất ở mới</i>	65,19	3,22	77,05	3,81	+11.86
1.4	<i>Đất cây xanh, TDTT</i>	28,43	1,41	28,43	1,41	
1.5	<i>Đất Giao thông chính</i>	70,44	3,48	69,44	3,43	-1.00
2	Đất ngoài dân dụng	25,23	1,25	24,54	1,21	-0,69
2.1	<i>Đất cơ quan - trường chuyên nghiệp</i>	12,05	0,60	10,52	0,52	-1.53
2.2	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	13,18	0,65	14,02	0,69	+0.84
B	Đất khác	1677,75	82,96	1663,12	82,24	-14.63
1	Đất quốc phòng	10,01	0,49	10,01	0,49	
2	Đất an ninh	3,15	0,16	3,15	0,16	
3	Đất tôn giáo tín ngưỡng	0,25	0,01	0,25	0,01	
4	Đất du lịch sinh thái	7,42	0,37	7,42	0,37	
5	Đất nông nghiệp xen kẽ khu dân c tập trung	74,99	3,71	74,58	3,69	-0.41

6	Đất nghĩa trang, xử lý CTR, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	9,28	0,46	9,28	0,46	
7	Đất lâm nghiệp	1,229,74	60,81	1,229,74	60,81	
8	Đất sản xuất nông nghiệp	302,98	14,98	288,76	14,28	-14.22
9	Đất suối, mặt nước	39,93	1,97	39,93	1,97	

III. Các nội dung khác.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 06/09/2018 của UBND tỉnh.

Điều 2. UBND huyện Sơn Động 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 Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Sơn Động 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, XD.
- Lưu: VT. XD.Trung.

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

Lê Ô Pích