

Số: /QĐ-UBND Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng vị trí số 3, thuộc Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư dọc hai bên tuyến đường tỉnh 295B**

**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 263/TTr-SXD ngày 17/11/2023 kèm theo Báo cáo số 489/BC-SXD ngày 30/10/2023; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 328/TTr-UBND ngày 28/10/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng vị trí số 3, thuộc Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư dọc hai bên tuyến đường tỉnh 295B với các nội dung chính như sau:

**1. Lý do điều chỉnh:**

Điểm dân cư số 3 cạnh đường tỉnh 295B, phường Xương Giang thuộc Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư dọc hai bên tuyến đường tỉnh 295B do Sở Xây dựng lập và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày

21/01/2015, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 12/3/2019. Theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt: 05 phân lô Biệt thự có mật độ xây dựng tối đa 40%. Dự án đã được Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang đầu tư xây dựng hạ tầng giai đoạn 1 với quy mô 10ha, bàn giao đưa vào sử dụng và đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân, để xây dựng nhà ở.

Năm 2020, Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang tiếp tục thực hiện lập dự án hạ tầng giai đoạn 2 với quy mô 10ha, trong quá trình thực hiện đã trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1297/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 về mật độ xây dựng các phân lô biệt thự ký hiệu BT03, BT04 và BT05 từ 40% lần lượt thành 58%, 58% và 64% theo bản vẽ phê duyệt để đảm bảo mức tối đa theo quy chuẩn về quy hoạch hiện hành (QC01:2019/BXD). Riêng phân lô biệt thự ký hiệu BT01, BT02 thuộc dự án giai đoạn 1 chưa được xem xét điều chỉnh. Qua rà soát, phân lô biệt thự BT02 do diện tích các lô đất có diện tích từ 800m<sup>2</sup>-1300m<sup>2</sup> vì vậy, mật độ xây dựng tối đa 40% là phù hợp. Tuy nhiên, phân lô BT01 với diện tích các lô đất từ 270m<sup>2</sup> – 291m<sup>2</sup> quy định mật độ xây dựng tối đa là 40% là chưa phù hợp theo nhu cầu xây dựng các nhà biệt thự hiện nay.

Qua quá trình quản lý, có nhiều đơn thư kiến nghị, phản ánh của nhân dân trong khu vực về mật độ xây dựng tại phân lô Biệt thự BT01 chưa phù hợp, dẫn tới khó khăn trong công tác cấp giấy phép, đầu tư xây dựng nhà ở của người dân tại lô đất BT01. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích của nhân dân thì việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết.

**2. Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh mật độ xây dựng của phân lô BT01 từ tối đa 40% thành tối đa 60%; giữ nguyên khoảng lùi kiến trúc phía mặt tiền các lô biệt thự là tối thiểu 3,0m như đã phê duyệt.

**3. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 21/01/2015 và Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang 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 thành phố Bắc Giang 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**

