**UBND THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU DÂN CƯ TỔ DÂN PHỐ NGUYÊN GON**

**PHƯỜNG CẢI ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

Địa điểm Quy hoạch:

**phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

Cơ quan đại diện chủ đầu tư:

**Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sông Công**

Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

**Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Nắng Nhiệt Đới**

*SÔNG CÔNG, NĂM 2023*

**UBND THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO NỘI DUNG VÀ KẾ HOẠCH**

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU DÂN CƯ TỔ DÂN PHỐ NGUYÊN GON**

**PHƯỜNG CẢI ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

**Địa điểm Quy hoạch:**

**Phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

|  |  |
| --- | --- |
| ĐẠI DIỆN  **CƠ QUAN TƯ VẤN** | *Sông Công, ngày … tháng … năm 2023*  ĐẠI DIỆN  **CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ** |

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU DÂN CƯ TỔ DÂN PHỐ NGUYÊN GON**

**PHƯỜNG CẢI ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

**Địa điểm Quy hoạch:**

**Phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

**NHỮNG NGƯỜI THỰC HIỆN**

|  |  |
| --- | --- |
| **Đại diện công ty** | : KTS. Lê Công Sơn |
| **Chủ nhiệm thiết kế** | : KTS. Lê Quang Thắng |
|  |  |
| **Bộ môn Kiến trúc-Quy hoạch** | : KTS. Lê Quang Thắng |
|  | : KTS. Lê Công Sơn |
|  | : KTS. Trần Thị Nga |
|  |  |
| **Bộ môn cấp thoát nước** | : KS. Đỗ Đình Điển |
|  | : KS. Nguyễn Tiến Thông |
|  |  |
| **Bộ môn Cơ điện** | : KS. Lê Hoài Bắc |
|  | : KS. Nguyễn Tiến Thông |
|  |  |
| **Bộ môn san nền – Giao thông** | : KS. Nguyễn Duy Bằng |
|  | : KS. Nguyễn Thanh Phương |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU DÂN CƯ TỔ DÂN PHỐ NGUYÊN GON**

**PHƯỜNG CẢI ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

**MỤC LỤC NỘI DUNG**

|  |  |
| --- | --- |
| **I** | **LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH** |
| **II** | **NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH** |
| **III** | **NHỮNG YÊU CẦU ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH** |
| **IV** | **CÁC TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH** |
| **V** | **KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN** |
| **VI** | **TẬP CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ; CÁC Ý KIẾN & GIẢI TRÌNH** |
| **VII** | **TẬP CÁC BẢN VẼ** |
| **VIII** | **DỰ THẢO TỜ TRÌNH, QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT** |

**PHẦN I – LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

**1. Lý do sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:**

Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon phường Cải Đan, thành phố Sông Công được UBND thành phố Sông Công phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/1/2020.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Sông Công đang triển khai các bước tiếp theo thực hiện dự án. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công đã được thiết kế hợp lý đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành của pháp luật. Tuy nhiên, theo các quy định mới tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, để đảm bảo khoảng cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải, đồng thời với mong muốn nâng cao hơn nữa về chất lượng không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm xây dựng một khu dân cư mới với chất lượng tốt nhất của thành phố Sông Công, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công là hết sức cần thiết.

**2. Căn cứ pháp lý:**

*a. Văn bản pháp lý chung:*

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

- Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 năm 2014;

- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

- Luật Phòng, chống thiên tai số: 33/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013;

- Luật số 60/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật đê điều;

- Luật trồng trọt số 31/2018/QH14;

- Các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 quy định về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 quy định về quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật; số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 66/2021/NĐ-CP ngày 06/7/2021 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều; số 62/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 13/4/2015 về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10 /2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

*b. Các văn bản pháp lý liên quan đến khu điều chỉnh:*

- Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

- Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030;

- Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

- Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/1/2020 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công;

- Văn bản số 2472/SXD-QLN ngày 06/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc rà soát, báo cáo về quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội;

- Thông báo số 1066-TB/TU ngày 09/8/2023 Kết luận của Thường trực Thành uỷ Sông Công tại Hội nghị giao ban Thường trực ngày 07/8/2023;

- Văn bản số 138-KL/TU ngày 16/8/2023 Kết luận của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố về nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết một số dự án đầu tư công năm 2023.

**PHẦN II – NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

**1. Quy mô điều chỉnh:**

- Phạm vi điều chỉnh: Nằm trong ranh giới quy hoạch Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công, được phê duyệt theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/1/2020 với diện tích là **95.342**m2.

- Quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ: Điều chỉnh tại 03 vị trí với diện tích **14.022,43**m2.

**2. Điều chỉnh về sử dụng đất:**

***2.1. Khu vực điều chỉnh cục bộ ĐC-01:***

***- Phạm vi điều chỉnh cục bộ:*** Khu vực các lô đất: lô đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải), ký hiệu HT-01; lô đất nhà ở xã hội (nhà chung cư hỗn hợp), ký hiệu NXH-01 và lô đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX-03.

***- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ:*** 8.240,22m2.

***- Nội dung điều chỉnh cục bộ:***

+ Điều chỉnh lô đất trạm xử lý nước thải *(ký hiệu HT-01)* cho phù hợp với loại hình công nghệ trạm xử lý dự kiến lựa chọn;

+ Điều chỉnh lô đất cây xanh *(ký hiệu CX-03)*, thành lô đất cây xanh chuyên dụng *(ký hiệu CXCL-01)*, làm dải cây xanh cách ly cho trạm xử lý nước thải;

+ Điều chỉnh diện tích lô đất nhà ở xã hội *(ký hiệu NXH-01);*

***- Thay đổi sau điều chỉnh cục bộ:***



***2.2. Khu vực điều chỉnh cục bộ ĐC-02:***

***- Phạm vi điều chỉnh cục bộ:*** Khu vực các lô đất: lô đất nhà ở xã hội, ký hiệu NXH-02 và lô đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX-02 và tuyến đường giao thông, ký hiệu R11.

***- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ:*** 3.143,51m2.

***- Nội dung điều chỉnh cục bộ:***

+ Bỏ tuyến đường giao thông R11 nằm sát ranh giới phía Đông Bắc, để phù hợp với định hướng của đồ án quy hoạch phân khu;

+ Bố trí tuyến đường giao thông rộng 7m để hoàn trả tuyến đường ngõ của hộ dân nằm sát ranh giới Đông Bắc của khu, chia lô đất nhà ở xã hội *(ký hiệu NXH-02)* thành 2 lô đất nhà ở xã hội mới *(ký hiệu NXH-02 và NXH-03)*;

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của lô đất cây xanh sử dụng công cộng *(ký hiệu CX-02)* thành đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác *(ký hiệu HT-03 và HT-04)*, làm taluy dọc ranh giới khu dân cư với khu ở hiện trạng phía Bắc.

+ Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất *(tầng cao, hệ số sử dụng đất)*.

***- Thay đổi sau điều chỉnh cục bộ:***



***2.3. Khu vực điều chỉnh cục bộ ĐC-03:***

***- Phạm vi điều chỉnh cục bộ:*** Khu vực các lô đất: lô đất nhà ở liền kề dành tái định cư, ký hiệu TDC-01 và lô đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX-01; lô đất nhà ở làng xóm đô thị hoá *(hiện có),* ký hiệu HTR-01; lô đất văn hoá, ký hiệu CC-01 và lô đất nhà ở biệt thự, ký hiệu BT-01.

***- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ:*** 2.638,70m2.

***- Nội dung điều chỉnh cục bộ:***

+ Mở rộng diện tích lô đất văn hoá *(ký hiệu CC-01)* sang phía lô đất nhà ở biệt thự *(ký hiệu BT-01)*.

+ Mở rộng diện tích lô đất nhà ở làng xóm đô thị hoá *(hiện có),* ký hiệu HTR-01 về phía lô đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX-01 và lô đất nhà ở liền kề, ký hiệu TDC-01;

+ Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của lô đất cây xanh sử dụng công cộng *(ký hiệu CX-01)* thành đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác *(ký hiệu HT-02)*, làm taluy dọc ranh giới khu dân cư với khu ở hiện trạng phía Bắc;

+ Điều chỉnh diện tích và ký hiệu lô đất nhà ở liền kề dự kiến dành tái định cư, ký hiệu TDC-01 thành LK-11. Việc bố trí đất tái định cư sẽ ở trong các lô đất nhà ở liền kề quy hoạch mới (ký hiệu từ LK-01 đến LK-11), vị trí và quy mô sẽ tuỳ theo nhu cầu thực tế.

+ Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất *(một độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất)*.

***- Thay đổi sau điều chỉnh cục bộ:***



***2.4. Tổng hợp số liệu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ:***



***2.5. Chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất sau điều chỉnh cục bộ:***





3. Điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật:

- Điều chỉnh hoàn trả tuyến mương tưới, từ phía Đông Bắc kết nối cống ngầm với hệ thống mương hở sang phía Tây khu dân cư.

- Điều chỉnh phương án hoàn trả tuyến tiêu nước từ phía Đông sang Tây bằng đường cống ngầm.

- Điều chỉnh hướng tuyến cống thoát nước mưa tuân thủ theo định hướng thoát nước mưa tại đồ án quy hoạch phân khu phường Cải Đan.

- Điều chỉnh tuyến đường R6, đoạn tiếp giáp với lô đất trạm xử lý nước thải *(HT-01)* và lô đất cây xanh *(CX-03)*: Mở rộng 1 bên vỉa hè, từ mặt cắt ngang 4-4 *(lộ giới 13m)* thành mặt cắt ngang 3-3 *(lộ giới 15m)*.

- Điều chỉnh bổ sung tuyến đường hoàn trả kết nối với khu dân cư hiện trạng phía Bắc. Lộ giới 7m *(lòng đường 5m, vỉa hè mỗi bên 1m)*.

4. Các nội dung khác:

Giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/1/2020 của UBND thành phố Sông Công.

### 

**PHẦN III - NHŨNG MỤC TIÊU ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

1. Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực dự án Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon phường Cải Đan, thành phố Sông Công đã được tiến hành với nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của khu dân cư; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực;

3. Việc điều chỉnh đã được thực hiện cơ sở phân tích, đánh giá, xác định rõ các yêu cần đề xuất điều chỉnh, chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp.

4. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực dự án Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon phường Cải Đan, thành phố Sông Công đã bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt và đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cải Đan đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt tháng 10/2021, trên cơ sở phân tích, làm rõ các yếu tố dẫn đến việc điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; Về cơ bản không có những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

**PHẦN IV- CÁC TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

**3.1. Các tác động tích cực:**

Sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch, với mục đích cập nhật áp dụng các quy chuẩn, quy phạm mới và nâng cao hơn nữa về chất lượng không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm xây dựng một khu dân cư mới với chất lượng tốt nhất của thành phố Sông Công. Những điều chỉnh cục bộ trên đã mang lại nhiều hiệu quả về không gian đô thị, làm tăng tính hấp dẫn thu hút dân cư đến an sinh trong dự án, do vậy mà khả năng lấp đầy của dự án cũng sẽ tăng so với kế hoạch thực hiện.

Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan là cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định *2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019*; là cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Cải Đan đã được UBND thành phố Sông Công theo Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 20/10/2021; là cụ thể hoá đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 13/1/2020, đưa quy hoạch sớm thành hiện thực.

Sự hình thành của dự án Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan sẽ tác động mạnh mẽ đến tình hình phát triển kinh tế xã hội của khu vực phường Cải Đan nói riêng và quá trình phát triển đô thị thành phố Sông Công nói chung.

**3.2 Các tác động tiêu cực:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu vực dự án Khu dân cư tổ dân phố Nguyên Gon, phường Cải Đan, thành phố Sông Công không có tác động tiêu cực. Việc điều chỉnh quy hoạch này sẽ làm chậm tiến độ đầu tư xây dựng của dự án, tuy nhiên thời gian trễ được đánh giá là không đáng kể so với quá trình thực hiện dự án và những tích cực mang lại.

**PHẦN V- KẾ HOẠCH VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**4.1 Kế hoạch thực hiện**

- Lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư trong khu vực ảnh hưởng của quy hoạch: tháng 1 - 2 năm 2023;

- Lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức liên quan đến quy hoạch: tháng 2 - 3 năm 2023;

- Tổ chức thẩm định và phê duyệt: tháng 9 - 10 năm 2023.

- Triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch: tiến hành ngay sau khi có quyết định phê duyệt quy hoạch.

**4.2 Các cơ quan liên quan phối hợp**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Cơ quan tư vấn: Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Nắng Nhiệt Đới.

|  |  |
| --- | --- |
| **VI** | **TẬP CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ; CÁC Ý KIẾN & GIẢI TRÌNH** |
| **VII** | **TẬP CÁC BẢN VẼ** |
| **VIII** | **DỰ THẢO TỜ TRÌNH, QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT** |