

Số: /UBND-QLĐT
V/v rà soát tính pháp lý của các
quy hoạch liên quan đến các dự án
trên địa bàn thành phố Cao Lãnh

Thành phố Cao Lãnh, ngày 28 tháng 4 năm 2021

Kính gửi: Sở Xây dựng Đồng Tháp.

UBND thành phố Cao Lãnh có nhận được Công văn số 588/SXD-KTQH.HTKT ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc rà soát tính pháp lý của các quy hoạch liên quan đến các dự án trên địa bàn thành phố Cao Lãnh.

Qua rà soát các văn bản có liên quan và đối chiếu Quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh báo cáo các nội dung như sau:

I. Thông tin dự án:

1. Khu dân cư mới Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh

- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tây Bắc và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Thái Dương.

- Phạm vi, ranh giới: Thuộc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh có ranh giới hạn được xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp và rạch Chanh;

+ Phía Đông Nam giáp đường Tôn Đức Thắng;

+ Phía Đông Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây Nam giáp dự án khu dân cư Petimex và khu Du lịch Mỹ Trà.

- Quy mô: 163.541 m².

- Hình thức thực hiện: dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư mới Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 11 và Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ.

2. Khu dân cư mới Thuận Phát, thành phố Cao Lãnh

- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty TNHH đầu tư Queensland và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Thái Dương.

- Phạm vi, ranh giới: Thuộc phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh có ranh giới hạn được xác định như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đường Hòa Đông;

+ Phía Đông Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và đường Thiên Hộ Dương;

+ Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Thị Lựu;

+ Phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu và đường Đinh Bộ Lĩnh.

- Quy mô: 82.698 m².

- Hình thức thực hiện: dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư mới Thuận Phát, thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 11 và Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ.

II. Đối với việc rà soát Quy hoạch:

1. Về cơ sở pháp lý

1.1. Khu dân cư mới Mỹ Phú, Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh

a) Quy hoạch chung xây dựng

Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cao Lãnh đến năm 2030 – tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 20/11/2019, khu vực thực hiện dự án Khu dân cư mới Phường Mỹ Phú thuộc khu đô thị mật độ cao phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố.

b) Quy hoạch phân khu xây dựng

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Du lịch Mỹ Trà, thành phố Cao Lãnh đã được UBND Tỉnh Đồng Tháp phê duyệt tại Quyết định số 295/QĐ-UBND.HC ngày 20/3/2009.

Quá trình triển khai thực hiện Đồ án từ năm 2009 đến nay gặp nhiều khó khăn; công tác mời gọi, thu hút đầu tư chưa đạt được kết quả như mong muốn. Do đó, cần thực hiện điều chỉnh cơ cấu chức năng sử dụng đất để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực, tranh thủ và huy động được các nguồn vốn khác ngoài ngân sách nhà nước để tạo nguồn lực về kinh phí từ phương thức xã hội hoá nhằm sớm hoàn thành các hạng mục theo quy hoạch được duyệt.

Năm 2019, UBND tỉnh Đồng Tháp có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 177/VPUBND-KT ngày 23/01/2019 về việc đầu tư dự án Khu dân cư mới Mỹ Phú tại thành phố Cao Lãnh của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc; Công văn số 566/VPUBND-ĐTXD ngày 30/5/2019 về việc lập quy hoạch chi tiết và tham gia đầu tư dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc. Nội dung cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch Mỹ trà, tỷ lệ 1/2000 và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Năm 2020, UBND thành phố Cao Lãnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Du lịch Mỹ Trà, thành phố Cao Lãnh tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 03/01/2020. Thành phố đã tổ chức các cuộc họp báo cáo phương án quy hoạch, xin ý kiến góp ý của Sở Xây dựng (Công văn 1091/SXD-QHKT.HTKT ngày 09/08/2020), họp xin ý kiến cộng đồng dân cư (Biên bản họp ngày 21/08/2019).

c) Quy hoạch chi tiết xây dựng

Năm 2019, UBND tỉnh Đồng Tháp có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 177/VPUBND-KT ngày 23/01/2019 về việc đầu tư dự án Khu dân cư mới Mỹ

Phụ tại thành phố Cao Lãnh của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc; Công văn số 566/VPUBND-ĐTXD ngày 30/5/2019 về việc lập quy hoạch chi tiết và tham gia đầu tư dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc. Nội dung cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch Mỹ trà, tỷ lệ 1/2000 và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thành phố đã tiến hành tổ chức lập quy hoạch chi tiết; xin ý kiến góp ý của Sở Xây dựng (Công văn 18/SXD-KTQH.HTKT ngày 08/01/2020), họp xin ý kiến cộng đồng dân cư (Biên bản họp ngày 21/08/2019 và biên bản cuộc họp ngày 03/12/2019).

Ngày 08/04/2020, UBND thành phố Cao Lãnh có Quyết định số 515/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh.

1.2. Khu dân cư mới Thuận Phát, Phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh

a) Quy hoạch chung xây dựng

Quy hoạch chung xây dựng thành phố Cao Lãnh đến năm 2030 – tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 20/11/2019, khu vực thực hiện dự án Khu dân cư mới Phường Mỹ Phú thuộc khu đô thị mật độ cao phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố.

b) Quy hoạch phân khu xây dựng

- Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh đã được UBND thành phố Cao Lãnh phê duyệt tại Quyết định số 36/QĐ-UBND.HC ngày 13/12/2010.

Quá trình triển khai thực hiện Đồ án từ năm 2010 đến nay đều tuân thủ theo quy hoạch được duyệt. Tuy nhiên, chức năng khu đất thương mại dịch vụ chợ dân sinh diện tích 1,87 ha đã không còn phù hợp do thành phố đã xây dựng chợ Phường 4-Hòa An nên cần thiết phải điều chỉnh công năng để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, cũng như thu hút mời gọi đầu tư.

Năm 2019, UBND tỉnh Đồng Tháp có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 177/VPUBND-KT ngày 23/01/2019 về việc đầu tư dự án Khu dân cư mới Mỹ Phú tại thành phố Cao Lãnh của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc; Công văn số 566/VPUBND-ĐTXD ngày 30/5/2019 về việc lập quy hoạch chi tiết và tham gia đầu tư dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc. Nội dung cho phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch Mỹ trà, tỷ lệ 1/2000 và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Năm 2020, UBND thành phố Cao Lãnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh tại Quyết định số số 358/QĐ-UBND ngày 09/03/2020. Thành phố đã tổ chức các cuộc họp báo cáo phương án quy hoạch, ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại công văn 621/SXD-QHKT.HTKT ngày 29/04/2020, họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư (Biên bản họp ngày 13/12/2019).

c) Quy hoạch chi tiết xây dựng

Năm 2019, UBND tỉnh Đồng Tháp có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 566/VPUBND-ĐT XD ngày 30/5/2019 về việc lập quy hoạch chi tiết và tham gia đầu tư dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Tây Bắc. Nội dung cho phép lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thành phố đã tiến hành tổ chức lập quy hoạch chi tiết; xin ý kiến góp ý của Sở Xây dựng (Công văn 884/SXD-KTQH.HTKT ngày 12/06/2020), họp xin ý kiến cộng đồng dân cư (Biên bản họp ngày 13/12/2019 và biên bản cuộc họp ngày 12/03/2020).

Ngày 28/08/2020, UBND thành phố Cao Lãnh có Quyết định số 1304/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư mới Thuận Phát, phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Khu dân cư mới Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh

- Nội dung điều chỉnh cơ bản không làm thay đổi đến tính chất, chức năng, định hướng phát triển chung của khu vực, không thay đổi đến chức năng toàn bộ khu đất hoặc hệ thống hạ tầng chính so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Du lịch Mỹ Trà đã được phê duyệt; chỉ chuyển chức năng từ đất thương mại dịch vụ trên trục đường số 12 (đường Duy Tân nối dài) sang chức năng đất ở, hoán đổi vị trí đất thương mại dịch vụ sang trục đường số 13; bổ sung thêm chức năng đất cây xanh, mặt nước, công trình công cộng để đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tạo thêm mảng xanh đồng thời tăng vẻ mỹ quan và cải tạo môi trường khí hậu cho khu ở, thuận lợi cho người dân tiếp cận, sử dụng vào mục đích luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, thư giãn (kèm phụ lục 1) .

- Phạm vi ranh giới, quy mô dự án: Ranh giới thực hiện dự án có quy mô 163.541 m² căn cứ trên cơ sở hồ sơ khảo sát địa hình và tham vấn bản đồ thửa địa chính, cụ thể như sau:

+ Qua các buổi họp ngày 19/07/2019 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Mỹ Trà (dự án Khu dân cư mới Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh) giữa các ngành thành phố, Sở Xây dựng và Tư vấn lập quy hoạch. Thành viên cuộc họp đều thống nhất với phạm vi ranh giới đề xuất thực hiện dự án.

+ UBND thành phố đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan tới công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng như: Xin ý kiến cộng đồng dân cư, ý kiến Sở Xây dựng và được sự đồng thuận của các ngành thành phố.

+ Phương án ranh giới lập quy hoạch trên nền bản đồ địa hình và tham vấn bản đồ thửa địa chính phạm vi khu vực dự án. Qua đó, phương án ranh giới đề xuất hạn chế tối đa ảnh hưởng tới khu dân cư hiện trạng tiếp giáp dự án. Hạn chế tối đa việc xáo trộn, di dời các hộ dân đã sinh sống lâu đời.

- Phạm vi ngoài dự án: Gồm các khu dân cư hiện trạng tiếp giáp đường Phùng Khắc Khoan và Tôn Đức Thắng. Tại phạm vi tiếp giáp dự án với khu dân cư hiện trạng này có đặc điểm chức năng sử dụng đất là đất ở, mặt tiền tiếp giáp

các đường lộ lớn, đường dân sinh hiện trạng. Mặt khác, chiều sâu của các thửa đất lớn, nên việc đề xuất đường ranh quy hoạch đi theo thửa đất hiện trạng của người dân sẽ tạo điều kiện cho người dân được hưởng lợi trực tiếp từ dự án từ việc đấu nối với tuyến đường giáp ranh dự án. Tạo điều kiện cho người dân được ổn định cuộc sống.

2.2. Khu dân cư mới Thuận Phát, thành phố Cao Lãnh

- Nội dung điều chỉnh cơ bản không làm thay đổi đến tính chất, chức năng, định hướng phát triển chung của khu vực, không thay đổi đến chức năng toàn bộ khu đất hoặc hệ thống hạ tầng chính so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực phường Hòa Thuận đã được phê duyệt, chỉ chuyển chức năng từ khu đất thương mại dịch vụ trên trục đường Tôn Đức Thắng nối dài, đường số 8 sang chức năng đất Công viên cây xanh, chuyển đổi một phần đất ở mới thành đất ở hiện trạng chỉnh trang; điều chỉnh hướng tuyến, lộ giới một số tuyến đường phù hợp với hiện trạng quản lý, cấp phép xây dựng; đảm bảo kết nối thuận lợi các phân khu chức năng và tạo điều kiện cho người dân ổn định cuộc sống (đính kèm phụ lục 2).

- Phạm vi ranh giới, quy mô dự án: Ranh giới thực hiện dự án có quy mô 82.698 m² căn cứ trên cơ sở hồ sơ khảo sát địa hình và tham vấn bản đồ thửa địa chính, cụ thể như sau:

+ Ngày 23/10/2019, UBND thành phố Cao Lãnh có Thông báo số 143/TB-VPUBND về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND thành phố - Võ Phan Thành Minh về quy hoạch Khu dân cư mới Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh.

+ UBND thành phố đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan tới công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng như: Xin ý kiến cộng đồng dân cư, ý kiến Sở Xây dựng và được sự đồng thuận của các ngành thành phố.

+ Phương án ranh giới lập quy hoạch trên nền bản đồ địa hình và tham vấn bản đồ thửa địa chính phạm vi khu vực dự án. Qua đó, phương án ranh giới đề xuất hạn chế tối đa ảnh hưởng tới khu dân cư hiện trạng tiếp giáp dự án.

- Phạm vi ngoài dự án: Gồm các khu dân cư hiện trạng tiếp giáp đường Hòa Đông, Đình Bộ Lĩnh, Thiên Hộ Dương và Nguyễn Thị Lựu, theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phường Hòa Thuận tỷ lệ 1/2000 với chức năng là khu dân cư hiện trạng giữ lại.

3. Kết quả rà soát, nhận xét về nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Sau khi rà soát nội dung điều chỉnh quy hoạch, nhận xét như sau:

- Về chủ trương lập quy hoạch: Được sự thống nhất của UBND Tỉnh tại Công văn số 177/VPUBND-KT ngày 23/01/2019 và Công văn số 566/VPUBND-ĐTXD ngày 30/5/2019.

- Về trình tự thủ tục thực hiện quy hoạch: Tuân thủ theo quy định pháp luật về quy hoạch.

- Về phạm vi ranh giới quy hoạch: theo Nghị Quyết số 313/2020/NQ-HĐND ngày 21/4/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc sửa đổi,

bổ sung Nghị quyết số 297/2019/NQ-HĐND ngày 07/12/2019 và Nghị quyết số 253/2019/NQ-HĐND ngày 16/7/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về danh mục thu hồi đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số 98/QĐ-UBND-ND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của các huyện, thị xã, thành phố.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: đảm bảo theo tiêu chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Quy định về quỹ đất để phát triển dự án nhà ở xã hội đối với dự án Khu dân cư mới Thuận Phát; Hiện nay, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2021. Tại Điều 5, khoản 2, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, cụ thể sau:

“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Tại Điều 2, khoản 2, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định chuyển tiếp “ đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ”.

Do đó, UBND thành phố kiến nghị Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND Tỉnh về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với dự án Khu dân cư mới Thuận Phát, phường Hòa Thuận, thành phố Cao Lãnh.

III. Tình hình thực hiện dự án:

1. Dự án Khu dân cư mới phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh:

- Từ tháng 1/2019 đến tháng 4/2019 thực hiện các thủ tục về chấp thuận địa điểm thực hiện dự án, chủ trương lập quy hoạch chi tiết.

- Từ tháng 5/2019 đến tháng 4/2020 thực hiện công tác lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

- Từ tháng 5/2020 đến tháng 12/2020 thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và thông báo mời quan tâm thực hiện dự án.

- Từ tháng 01/2021 đến nay thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.

- Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định, UBND thành phố Cao Lãnh phối hợp với nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định.

2. Dự án Khu dân cư mới Thuận Phát, thành phố Cao Lãnh:

- Từ tháng 4/2019 đến tháng 6/2019 thực hiện các thủ tục về chấp thuận địa điểm thực hiện dự án, chủ trương lập quy hoạch chi tiết.

- Từ tháng 7/2019 đến tháng 8/2020 thực hiện công tác lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

- Từ tháng 9/2020 đến tháng 02/2021 thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và thông báo mời quan tâm thực hiện dự án.

- Từ tháng 03/2021 đến nay thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.

- Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định, UBND thành phố phối hợp với nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Trên đây là nội dung rà soát tính pháp lý của các quy hoạch liên quan đến các dự án trên địa bàn thành phố Cao Lãnh. Kính trình Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- LĐVP HĐND&UBND TP;
- P.QLĐT TP;
- Lưu: VT, CVNC/QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Phan Thành Minh

PHỤ LỤC 1: DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỚI MỸ PHÚ, TP CAO LÃNH

(Kèm theo Công văn Số: /UBND-QLĐT ngày 28 /4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh)

1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Trước khi điều chỉnh <i>(Theo Quyết định 295/QĐ-UBND.HC ngày 20/03/2009)</i>	Sau khi điều chỉnh <i>(Theo Quyết định 06/QĐ-UBND.HC ngày 01/01/2020)</i>	Lý do điều chỉnh
1	Là khu đô thị thương mại, du lịch. Các khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 10,066 ha bao gồm các khu : B2, B3, B4, B5.	Đất thương mại dịch vụ diện tích còn lại là 1,55ha bao gồm các khu: TDMV 01, TMDV 02, TMDV 03, TMDV 04. Đất ở mật độ cao diện có diện tích 2,93ha bao gồm các lô: A05, A06, A07, A08, A09, A10, A11. Đất cây xanh công viên CX-01 có diện tích: 1,86ha.	- Do trong khu vực lập quy hoạch hiện nay các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu và quy hoạch khá nhiều trong khi đó đất ở đô thị và đất cây xanh công viên hiện nay đang rất thiếu, chính vì vậy việc điều chỉnh từ đất thương mại sang đất ở và công viên là phù hợp với điều kiện phát triển chung của địa phương. - Phương án điều chỉnh này đã được cộng đồng dân cư đồng thuận cao tại cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 21/08/2019 và Biên bản cuộc họp ngày 03/12/2019 tại Hội trường UBND phường Mỹ Phú.
2	Khu đất ở với tổng diện tích khoảng 4,38 ha bao gồm:	Khu đất ở (cao tối đa 5 tầng) diện tích khoảng 7,17 ha.	- Tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực.
	- Nhà ở mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 2,18 ha: gồm các lô A1, A2, A3, A5 và Một phần lô A4 - Khu đất ở mật độ		

thấp với tổng diện tích khoảng 2,2 ha : gồm các lô A16, A17 và một phần lô A14, A15, A16, A18, A19. - Khu đất ở hiện trạng có tổng diện tích khoảng 0,82 ha bao gồm lô Aht1 và một phần lô Aht2, Aht14		
---	--	--

2. Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật

Stt	Tên đường	Trước khi điều chỉnh (Theo Quyết định 295/QĐ-UBND.HC ngày 20/03/2009) (m)	Sau điều chỉnh (Theo Quyết định 06/QĐ-UBND.HC ngày 01/01/2020) (m)	Lý do điều chỉnh
1	Số 12 (Đường Duy Tân nối dài)	40 (8-11-2-11-8)	36 (6-11-2-11-6)	Theo ý kiến biên bản cuộc họp ngày 05/04/2019, Biên bản cuộc họp ngày 11/06/2019 và Biên bản cuộc họp ngày 19/07/2019 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Mỹ Trà; Biên bản họp cộng đồng dân cư ngày 21/08/2019 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Mỹ Trà; Công văn số 144/UBND-XDCB ngày 05/08/2019 về việc báo cáo phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Mỹ Trà; Công văn 1091/SXD-KTQH.HTKT ngày 09/08/2019 của Sở Xây
2	Số 13	36 (6-7,5-9-7,5-6)	26 (5-7-2-7-5)	
3	Đường Tôn Đức Thắng	30 (8-14-8)	25 (5-15-5)	
4	Số 10 (Đường Hàm Nghi)	24 (6-12-6)	22 (5-12-5)	
5	Số 11	13,5 (3-7,5-3)	15,5 (4-7,5-4)	
6	Số 09	13,5 (3-7,5-3)	15,5 (4-7,5-4)	
7	Số 08	10,5 0-7,5-3	15,5 (4-7,5-4)	
8	Số 14	13,5 (3-7,5-3)	17,5 (4-7,5-6)	
9	Số 15	13,5 (3-7,5-3)	15,5 (4-7,5-4)	
10	Số 16 (Đường Trương Hán Siêu)	20 4-12-4	20 4-12-4	
11	Số 04	20,5	20,5	

	(Đường Tôn Đức Thắng)	(5-10,5-5)	(5-10,5-5)	<p>dụng về việc ý kiến án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Mỹ Trà.</p> <p>Từ thực tế công tác quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng và mời gọi đầu tư dự án trên địa bàn thành phố.</p>
12	Đường Lê Duẩn	17 (3-9-5)	17 (3-9-5)	
13	Số 17	11,5 (3-5,5-5)	15 (4-7-4)	

PHỤ LỤC 2: DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỚI THUẬN PHÁT, TP CAO LÃNH

(Kèm theo Công văn Số: /UBND-QLĐT ngày 28 /4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh)

1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Trước khi điều chỉnh (Theo Quyết định 36/QĐ-UBND.HC ngày 13/12/2010)	Sau khi điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Là khu thương mại dịch vụ đô thị (Chức năng chợ diện tích khoảng 1,87 ha).	Công viên cây xanh (diện tích 0,97 ha); Một phần đất ở mật độ cao (Lô A4 diện tích 0,36 ha).	- Do thành phố đã xây dựng chợ Phường 4-Hòa An nên việc điều chỉnh chức năng khu đất từ đất TMDV thành Công viên cây xanh nhằm tạo cảnh quan thiên nhiên, mảng xanh, khu vui chơi giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho toàn khu vực lập quy hoạch và cả khu vực phường Hòa Thuận. - Phương án điều chỉnh này đã được cộng đồng dân cư đồng thuận cao tại cuộc họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư ngày 13/12/2019 tại Hội trường UBND phường Hòa Thuận.
2	Khu đất ở với tổng diện tích khoảng 5,86 ha bao gồm:	Khu đất ở (cao tối đa 5 tầng) diện tích khoảng 3,36 ha. Đất ở hiện trạng chỉnh trang.	- Tăng hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư trong khu vực. - Việc chuyển đổi một phần đất ở mới thành đất ở hiện trạng chỉnh trang tạo điều kiện thuận lợi cho người dân ổn định cuộc sống và được hưởng lợi trực tiếp các tiện ích đô thị từ dự án.
	- Nhà ở mật độ cao với diện tích khoảng 1,30 ha: Một phần lô A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10. - Khu đất ở mật độ thấp với tổng diện tích khoảng 4,56 ha : Một phần lô A11, A12, A13, A14, A15, A16,		

A20, A21, A22.

2. Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật

Stt	Tên đường	Trước khi điều chỉnh (theo Quyết định 36/QĐ-UBND.HC ngày 13/12/2010) (m)	Sau điều chỉnh (m)	Lý do điều chỉnh
1	Số 11 (Đoạn từ Thiên Hộ Dương tới đường số 07)	11 (3-5-3)	7 (2-3-2)	Theo Quyết định số... về việc điều chỉnh lộ giới tuyến đường số 11 để thực hiện dự án ODA.
2	Số 10	10 (2,5-5-2,5)	10 (2-6-2)	Thực tế hiện trạng tuyến đường và công tác cấp phép xây dựng cho người dân.
3	Số 9	11 (3-5-3)	15,5 (4-7,5-4)	Quy định kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị với đường nhóm nhà ở là 7m.
4	Số 08 (Đoạn từ Thiên Hộ Dương tới Trần Thị Nhượng)	13 (3-7-3)	8,5 (2-5-1,5)	Thực tế hiện trạng tuyến đường và công tác cấp phép xây dựng cho người dân.
5	Số 07 (đoạn từ Lộ Hòa Đông tới Đường số 06)	20,5 (5-10,5-5)	17,5 (5-7,5-5)	Thay đổi chức năng đường từ đường chính khu vực thành đường khu vực. Mặt khác, theo Quyết định số 36/QĐ-UBND.HC thì tuyến đường được kết nối với khu vực trường Cao đẳng y tế cộng đồng bởi cầu bắc qua kênh Hòa Đông. Tuy nhiên, việc bố trí cầu tại vị trí này không khả thi do nằm rất gần với cầu Đinh Bộ Lĩnh (khoảng 179,2m) và cầu Thiên Hộ Dương (khoảng

				311,71m). Do đó, đề xuất điều chỉnh bỏ phương án bố trí cầu tại vị trí này.
6	Số 06	15 (4-7-4)	17,5 (5-7,5-5)	Thay đổi chức năng từ đường nhóm nhà ở thành đường phân khu vực. Điều chỉnh hướng tuyến đường đảm bảo tính kết nối các phân khu chức năng phạm vi điều chỉnh cục bộ, thuận lợi cho công tác ĐB.GPMB tại các vị trí đấu nối với đường Thiên Hộ Dương.
7	Số 6A		7 (2-3-2)	Tuyến đường bê tông hiện trạng khu dân cư.
8	Số 05	44 (6-32-6)	16,5 (4,5-7,5-4,5)	Do điều chỉnh chức năng khu đất TMDV thành Công viên cây xanh. Mặt khác, hiện trạng điểm đấu nối theo quy hoạch được duyệt, người dân đã xây dựng nhà và công trình kiên cố nên việc ĐBGPM là rất khó thực hiện.
9	Số 5A		16,5 (4,5-7,5-4,5)	Đường nhóm nhà ở theo phân khu chức năng.
10	Số 04 (Đường Tôn Đức Thắng)	20,5 (5-10,5-5)	20,5 (5-10,5-5)	
11	Số 4A		16,5 (4,5-7,5-4,5)	Đường phân khu vực theo phân khu chức năng.
12	Lộ Hòa Đông	22,5 (6-10,5-6)	19 (5-9-5)	Điều chỉnh lộ giới theo hiện trạng tuyến đường và để thuận lợi cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng cho người dân.