

TỜ TRÌNH

Thông nhất chủ trương trình thẩm định và phê duyệt bổ sung đầu tư một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật tăng tiện ích cho cộng đồng dân cư, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại vị trí vướng mắc GPMB thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND

ĐẾN Số:.....

Ngày: 01-04-2022 Kính gửi:

Chuyên Gắn cứ:.....

Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn.

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Ngân Cầu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;
- Văn bản số 7584/UBND-KTN ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;
- Công văn số 22/UBND ngày 28/02/2022 của UBND phường Điện Ngọc về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu.

Công ty Cổ phần Vinaconex 25 kính trình UBND thị xã Điện Bàn thông nhất chủ trương báo cáo sở Xây dựng thẩm định trình UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu với các nội dung chính như sau:

1. Nội dung Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) đã phê duyệt:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018, với diện tích và chỉ tiêu quy hoạch như sau:

STT	Danh mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
A	Khu đầu tư xây dựng mới	212.827	100
1	Đất công cộng dịch vụ	12.289	5,77
2	Đất ở	95.954	45,09

STT	Danh mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
2.1	Đất ở chia lô liền kề	72.695	34,16
2.2	Đất ở biệt thự	20.751	9,75
2.3	Đất ở tái định cư	2.508	1,18
3	Đất cây xanh công viên TĐTT	12.663	5,95
4	Đất cây xanh cách ly	7.026	3,3
5	Mương hồ 3,5m	665	0,31
6	Bể xử lý nước thải	900	0,42
7	Mương sau nhà	5.388	2,53
8	Giao thông	77.942	36,62
B	Khu hiện trạng chỉnh trang	114.359	100
1	Đất công cộng dịch vụ	6.605	5,78
2	Đất ở mới	3.162	2,76
3	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	38.661	33,81
4	Đất cây xanh cách ly	12.613	11,03
5	Đất cây xanh công viên TĐTT	2.135	1,87
6	Đất sân vận động	10.287	9,00
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	9.034	7,90
8	Đất mỏ mã	18.969	16,59
9	Mương hồ 3,5	600	0,52
10	Giao thông + M. sau nhà	12.293	10,75
C	Tổng diện tích quy hoạch	327.186	

2. Tình hình thực hiện theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt:

Trên cơ sở Quyết định phê duyệt Quy hoạch dự án của UBND tỉnh Quảng Nam, Công ty đã triển khai thực hiện đầu tư đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt. Cụ thể đã hoàn thành:

2.1. Thủ tục đầu tư:

- Thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam thẩm định tại Thông báo số 1599/SXD-QLHT ngày 02/10/2019, Thông báo số 361/SXD-QLHT ngày 18/3/2020 và Sở Công thương tại Thông báo số 1498/TĐ-SCT ngày 25/10/2019, đảm bảo phù hợp về chỉ tiêu sử dụng đất, tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật theo các quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

- Thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công: Sở xây dựng thẩm định tại công văn số 1742/SXD-QLHT ngày 05/11/2020 và sở Công thương thẩm định tại văn bản số 1617/TĐ-SCT ngày 20/10/2020. Đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định và phê duyệt, đồng thời phù hợp về giải pháp, đồng bộ về kết cấu với các dự án đã triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh và các Quy chuẩn hiện hành.

- Và thực hiện các thủ tục đầu tư khác đúng theo quy định pháp luật và trình tự thực hiện dự án đầu tư do UBND tỉnh Quảng Nam ban hành.

2.2. Công tác bồi thường, GPMB và TĐC:

Hoàn thành công tác kiểm kê, xét nguồn gốc đất, đủ điều kiện phê duyệt phương án với

diện tích 168.482 m²/224.453 m², tương ứng với 188 hộ/ 316 hộ bị ảnh hưởng thu hồi đất. Phần diện tích còn lại đang tiếp tục thực hiện quy trình GPMB. Tuy nhiên, do một số vướng mắc nên dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện.

3. Lý do và nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ:

3.1. Lý do điều chỉnh:

Thực hiện Quy hoạch và văn bản Chấp thuận chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 7584/UBND-KTN ngày 28/12/2018 Công ty đã thực hiện quá trình đầu tư dự án, đến nay cơ bản hoàn thành các thủ tục đầu tư theo quy định, đảm bảo đủ điều kiện triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, do một số vướng mắc liên quan đến công tác GPMB, dẫn đến kéo dài thời gian đầu tư và chưa thực hiện thi công xây dựng được, cụ thể:

- a. Tại vị trí nút đường vào dự án (Mặt cắt đường 22,5m) đầu nối đường ĐT 607: Diện tích đất ở bị ảnh hưởng cần giải phóng mặt bằng rất lớn, một số hộ dân không hợp tác trong quá trình kiểm kê, đo đạc và xây dựng nhiều công trình trái phép (trong đó có hộ gia đình ông Lê Văn Ngô, bị ảnh hưởng 1.865,73m² đất ở trong tổng diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.802,2m²). Vấn đề này đã được Trung tâm phát triển quỹ đất cùng UBND phường nhiều lần tổ chức họp đối thoại, vận động nhưng vẫn chưa đạt kết quả.
- b. Việc chỉnh trang, mở rộng tuyến đường bê tông hiện trạng thành đường 13,5m có một số đoạn tuyến lấn vào phần lớn đất ở, nhà cửa của dân nên có một số hộ dân chưa đồng thuận.
- c. Việc cải táng mồ mả bị ảnh hưởng tại dự án hiện vẫn chưa có phương án xử lý cụ thể, Công ty đã báo cáo xin chủ trương di dời về khu quy hoạch của thị xã Điện Bàn nhưng địa phương chưa có quỹ đất để bố trí.
- d. Xuất phát từ nhu cầu của địa phương và ý kiến đóng góp của người dân, tại khu vực chỉnh trang chưa có nhiều không gian công cộng phục vụ cộng đồng. Nên cần đầu tư xây dựng khu quảng trường trung tâm, công viên cây xanh thuộc dự án nhằm tạo không gian sinh hoạt, phục vụ cộng đồng, tổ chức các sự kiện, lễ hội văn hóa, thể thao của địa phương.

3.2. Nội dung điều chỉnh:

a. Điều chỉnh vị trí đầu nối giao thông của dự án với tuyến đường ĐT 607:

- Dịch chuyển vị trí đầu nối về hướng Nam khoảng 60m so với vị trí quy hoạch được duyệt. Tại đây, vị trí đầu nối mở rộng mặt cắt ngang đường đầu nối từ 22,5m (6m + 10,5m + 6m) sang mặt cắt đường đầu nối 42,5m (6m + 10,5m + 9,5m + 10,5m + 6m);
- Bổ sung khu quảng trường rộng khoảng 3.000 m²;
- Bổ sung thêm khu cây xanh CXCV09 (632m²) và mở rộng thêm diện tích cây xanh cho khu cây xanh CXCV6 (1.123m²).

b. Điều chỉnh hướng tuyến đường chỉnh trang có mặt cắt ngang 13,5m:

Tuyến đường chỉnh trang có MCN 13,5m được chỉnh trang từ tuyến đường bê tông rộng 3m. Để phù hợp với hiện trạng đề xuất điều chỉnh hướng tuyến tránh ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc kiên cố như: nhà tầng, nhà thờ tộc, tường rào cổng bê tông...

c. Điều chỉnh tăng diện tích công cộng, bổ sung một số phân khu chức năng giảm diện tích khai thác:

- Bố trí khu quy tập mồ mã 1.300m² cho 180 ngôi mộ bị ảnh hưởng thu hồi đất tại vị trí CXCL06;
- Bố trí trung tâm thể dục thể thao TDTT với diện tích 2.870 m² nhằm tăng thêm tiện ích phục vụ đời sống của người dân trong khu vực;
- Bổ sung bãi đỗ xe ô tô trong phạm vi dự án gồm: BDX01 diện tích (280m²) và BDX02 diện tích (1656m²);
- Bổ sung cây xanh cho khu CXCV6 vị trí tường rào nghĩa trang liệt sỹ;
- Giảm diện tích đất khai thác block B3 và 1 phần diện tích của công viên CXCV8 để bố trí Khu nhà trẻ mẫu giáo với diện tích 2.967 m²;
- Giảm diện tích đất thương mại dịch vụ DV01 và một phần của DV02 để bố trí mở rộng thêm diện tích đất cây xanh khu công viên CXCV01 3.187 m²;

d. Sai số thống kê diện tích và số lô:

Đồ án quy hoạch được duyệt có một số sai sót trong quá trình thống kê số liệu theo Điều 6 của Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Quyết định 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 và bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Để đảm bảo thống nhất và đồng bộ hồ sơ pháp lý dự án, thuận tiện trong quá trình triển khai thực hiện dự án đề xuất điều chỉnh lại một số thông tin như sau:

- **Nội dung sai sót tại Điều 6 của Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500:**
 - + Số lô tái định cư của block TDC là 20 lô;
 - + Diện tích của block LK14 là 415 m²;
 - + Diện tích của block LK18 là 778 m².
- **Nội dung theo bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và đề xuất điều chỉnh số liệu cho đúng với thực tế:**
 - + Số lô tái định cư của block TDC là 16 lô;
 - + Diện tích của block LK14 là 449 m²;
 - + Diện tích của block LK18 là 774 m².

e. Đề xuất bổ sung đầu tư một số hạng mục tiện ích công cộng:

Đầu tư Khu quảng trường QT với diện tích 2.940 m², Trung tâm thể dục thể thao TDTT với diện tích 2.870 m².

3.3. Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:

Việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu như trên không làm thay đổi về đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của dự án.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đã duyệt và điều chỉnh

TT	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (+) tăng (-) giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	
A	Khu đầu tư xây dựng mới	212.827	100,00	220.784	100,00	7.957
1	Đất công cộng dịch vụ	12.289	5,77	16.141	7,31	3.852
2	Đất ở	95.954	45,09	93.471	42,34	-2.483
2.1	Đất ở chia lô liền kề	72.695	34,16	70.511	31,94	-2.184

TT	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (+) tăng (-) giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	
2.2	Đất ở biệt thự	20.751	9,75	20.452	9,26	-299
2.3	Đất ở tái định cư	2.508	1,18	2.508	1,14	-
3	Đất cây xanh công viên TĐTT	12.663	5,95	12.730	5,77	67
4	Đất cây xanh cách ly	7.026	3,30	7.023	3,18	-3
5	Mương hồ 3,5m	665	0,31	665	0,30	-
6	Bể xử lý nước thải	900	0,42	900	0,41	-
7	Mương sau nhà	5.388	2,53	5.158	2,34	-230
8	Giao thông	77.942	36,62	84.696	38,36	6.754
B	Khu hiện trạng chỉnh trang	114.359	100,00	106.402	100,00	-7.957
1	Đất công cộng dịch vụ	6.605	5,78	9.144	8,59	2.539
2	Đất ở mới	3.162	2,76	1.766	1,66	-1.396
3	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	38.661	33,81	41.983	39,46	3.322
4	Đất cây xanh cách ly	12.613	11,03	11.246	10,57	-1.367
5	Đất cây xanh công viên TĐTT	2.135	1,87	1.077	1,01	-1.058
6	Đất sân vận động	10.287	-	-	-	-10.287
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	9.034	7,90	8.531	8,02	-503
8	Đất mỏ mả	18.969	16,59	20.332	19,11	1.363
9	Mương hồ 3,5m	600	0,52	600	0,56	-
10	Giao thông + mương sau nhà	12.293	10,75	11.723	11,02	-570
*	Tổng diện tích quy hoạch dự án	327.186		327.186		-

Trên đây là nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị Ngân Cầu, Công ty Cổ phần Vinaconex 25 kính đề nghị các Quý cơ quan có thẩm quyền quan tâm giải quyết.

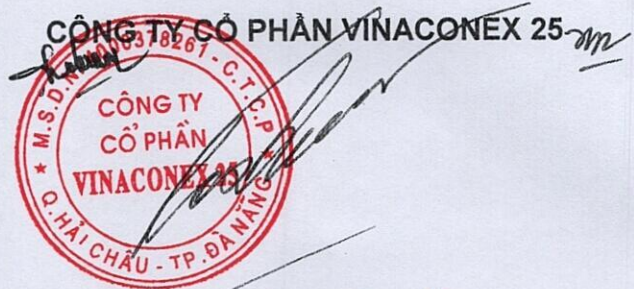
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, CNBĐS.

Đính kèm:

- Bản vẽ quy hoạch chi tiết điều chỉnh;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Nhân

ST. 1000



CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG ĐỎ VIỆT NAM