

Số: 241 /UBND

Điện Bàn, ngày 13 tháng 6 năm 2022

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500
dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu tại phường Điện Ngọc,
thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**

Kính gửi: - UBND tỉnh Quảng Nam;
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty Cổ phần Vinaconex 25, tại Tờ trình số 143 TTr/2022/VC25-CNBĐS ngày 31/3/2022 về việc Thống 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 Câu tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 123/BC-QLDT ngày 08/6/2022, UBND thị xã Điện Bàn kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, thẩm định và trình cấp thẩm quyền phê duyệt một số nội dung như sau:

I. Căn cứ pháp lý

- 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 Câu, 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 Câu, 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 Câu;

- Công văn số 68/UBND ngày 12/5/2022 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 Câu.

II. Nội dung quy hoạch điều chỉnh

1. Lý do điều chỉnh:

- Theo đề xuất của UBND phường Điện Ngọc bổ sung đầu tư thêm khu vực quảng trường; bố trí thêm Khu đất Công cộng để dự kiến xây dựng nhà làm

việc của UBND phường; bổ sung quy hoạch một số khu vực công cộng phục vụ người dân trong khu vực dự án và trên địa bàn phường;

- Tại vị trí nút đường vào dự án đầu nối đường ĐT 607A chưa thể thực hiện được công tác GPMB do một số hộ dân không hợp tác trong quá trình kiểm kê, đo đạc và xây dựng nhiều công trình trái phép;

- Tuyến đường chính trang 13,5m có một số vị trí ảnh hưởng đến đất ở và vật kiến trúc của người dân, vì vậy một số hộ vẫn chưa đồng thuận với hướng tuyến đường này;

- Điều chỉnh sai sót số học do thống kê một số vị trí theo quy hoạch đã được duyệt.

2. Nội dung điều chỉnh:

2.1. Điều chỉnh tên đồ án:

- Đã duyệt: Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu dân cư Ngân Câu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

2.2. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất và đề xuất bổ sung đầu tư:

2.2.1. Đề xuất bổ sung đầu tư:

Điều chỉnh quy hoạch chức năng bổ sung đầu tư hạng mục: Bãi đỗ xe, Khu Quảng trường – Cây xanh công viên trước Nghĩa trang liệt sỹ;

2.2.2. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh vị trí đầu nối giao thông của dự án với đường ĐT 607A, dịch chuyển điểm đầu nối về phía Nam 80 m, tăng mặt cắt đường từ 22,5m (6m + 10,5m + 6m) thành 33m (6m + 21m + 6m);

- Mở rộng diện tích cây xanh khu công viên CXC06;

- Điều chỉnh chức năng block khai thác B3 và một phần diện tích CXC08 thành khu vực trường Mẫu giáo;

- Bổ sung khu vực Công cộng theo như đề xuất của UBND phường Điện Ngọc dự kiến bố trí nhà làm việc của UBND phường;

- Điều chỉnh chức năng 03 khu Thương mại dịch vụ DV01, DV02, DV03 thành Trung tâm thể dục thể thao và Nhà Văn hóa;

- Điều chỉnh hướng tuyến đường chính trang rộng 13,5m cho phù hợp với hiện trạng, tránh ảnh hưởng đến diện tích đất ở và vật kiến trúc kiên cố trên đất (nhà thờ, nhà cao tầng, tường rào cổng bê tông);

- Thay đổi thiết kế mặt cắt đường 4-4 từ mương hở sang mương kín phù hợp với thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số 1742/SXD-QLHT ngày 05/11/2020.

- Điều chỉnh sai sót số học tại một số vị trí theo quy hoạch đã được duyệt:

TT	Nội dung sai sót tại của đồ án quy hoạch được duyệt	Nội dung theo quyết định phê duyệt	Nội dung đề xuất điều chỉnh.	Ghi chú
1	Số lô tái định cư của block TDC là 16 lô tương ứng với diện tích 2.508 m ²	Số lô tái định cư là 20 lô tương ứng với diện tích 2.507 m ²	Số lô tái định cư của block TDC là 20 lô tương ứng với diện tích 2.507 m ²	Lệch 1 m ² do sai sót trong quá trình thống kê

3. Loại hình điều chỉnh:

Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tính chất, chức năng và các giải pháp quy hoạch chính của hồ sơ quy hoạch chi tiết đã duyệt; diện tích đất ở mới và đất kinh doanh dịch vụ giảm, tăng đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh và đất công cộng; theo đó đảm bảo không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực điều chỉnh. Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch chung khu vực được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn. Căn cứ Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, UBND thị xã xét thấy loại hình đề xuất điều chỉnh cục bộ là phù hợp.

4. Công tác lấy ý kiến:

Việc điều chỉnh quy hoạch dự án đã có ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại Thông báo số 233/TB-UBND ngày 27/5/2022 về kết luận của đồng chí Nguyễn Xuân Hà - Phó Chủ tịch UBND thị xã tại cuộc họp nghe báo cáo 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, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Đồng thời, Chủ đầu tư cũng đã lấy ý kiến của cơ quan tại địa phương là UBND phường Điện Ngọc và được thống nhất tại Công văn số 22/UBND ngày 28/02/2022 và Công văn số 68/UBND ngày 12/5/2022 của UBND phường Điện Ngọc.

5. Các chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch cơ bản:

Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch không thay đổi so với quy hoạch đã duyệt: 327.186 m².

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh của dự án:

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch	
			Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch	
			Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)
A		Khu đầu tư xây dựng mới	212.827	100,00	220.608	100,00	7.781	-
1		Đất công cộng - dịch vụ	12.289	5,77	12.575	5,70	286	- 0,07
1.1	DV	Đất thương mại dịch vụ	7.709		5.814		-1.895	
1.2		Đất công cộng	4.580		6.761		2.181	
1.2.1	MG	Đất nhà trẻ mẫu giáo	2.782		-		-2.782	
1.2.2	NVH	Đất nhà văn hóa	1.798		1.288		-510	
1.2.3	TDTT	Đất trung tâm thể dục thể thao	-		5.473		5.473	
2	B	Đất ở	95.954	45,09	92.781	42,06	-3.173	- 3,03
2.1	LK	Đất ở chia lô liền kề	72.695		69.894		-2.801	
2.2	BT	Đất ở biệt thự	20.751		20.380		-371	
2.3	TDC	Đất ở tái định cư	2.508		2.507		-1	
3		Đất cây xanh	19.689	9,25	23.208	10,52	3.519	1,27
3.1	CXCV	Đất cây xanh công viên	12.663		12.958		295	
3.2	QT	Quảng trường trồng cây xanh	-		3.220		3.220	
3.3	CXCL	Đất cây xanh cách ly	7.026		7.030		4	
4		Đất HTKT – Giao thông	84.895	39,89	92.044	41,72	7.149	1,83
4.1	BDX	Bãi đỗ xe công cộng	-		476		476	
4.2		Mương kín	665		665		-	

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch	
			Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)
4.3		Bể xử lý nước thải	900		900		-	
4.4		Mương sau nhà	5.388		4.687		-701	
4.5		Giao thông	77.942		85.316		7.374	
B		Khu hiện trạng chỉnh trang	114.359	100,00	106.578	100,00	-7.781	-
1		Đất công cộng	6.605	5,78	9.950	9,34	3.345	3,56
1.1	VH	Đất nhà văn hóa	936		936		-	
1.2	NT1	Nhà thờ	540		495		-45	
1.3	NT2	Nhà thờ	499		484		-15	
1.4	NT3	Nhà thờ (bố trí lại)	559		563		4	
1.5	YT	Đất trạm y tế	4.071		3.597		-474	
1.6	MG	Đất nhà trẻ mẫu giáo	-		3.083		3.083	
1.7	CC1	Đất công cộng	-		635		635	
1.8	CC2	Đất công cộng	-		157		157	
2	B	Đất ở mới	3.162	2,76	1.768	1,66	-1.394	-1,11
3	CT	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	38.661	33,81	41.795	39,22	3.134	5,41
4		Đất cây xanh	14.748	12,90	13.249	12,43	-1.499	-0,46
4.1	CXCL	Đất cây xanh cách ly	12.613		12.632		19	
4.2	CXCV	Đất cây xanh công viên	2.135		617		-1.518	
5	NTLS	Đất nghĩa trang liệt sỹ	9.034	7,90	8.531	8,00	-503	0,10
6	MM	Đất mỏ mỏ	18.969	16,59	19.025	17,85	56	1,26

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch	
			Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m2)	Tỷ trọng (%)
7		Đất HTKT – Giao thông	23.180	20,27	12.260	11,50	- 10.920	-8,77
7.1	SVĐ	Đất sân vận động	10.287		-		- 10.287	
7.2		Mương kín	600		600		-	
7.3		Giao thông + Mương sau nhà	12.293		11.660		-633	
*		Tổng diện tích quy hoạch	327.186		327.186		-	-

III. Kết luận, kiến nghị

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn đảm bảo phù hợp với Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn và QCVN 01:2021/BXD.

Vậy, UBND thị xã Điện Bàn kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định và có văn bản đề nghị cấp thẩm quyền, phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng QLĐT;
- UBND phường Điện Ngọc;
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Xuân Hà