

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1983 /UBND

Điện Bàn, ngày 20 tháng 9 năm 2022

V/v có ý kiến 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.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.

Thực hiện Công văn số 1400/SXD-PQH ngày 24/8/2022 về 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;

Xét Báo cáo số Báo cáo số 483/BC/2022/VC25-CNBĐS ngày 05/9/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 194/BC-QLĐT ngày 19/9/2022, UBND thị xã có ý kiến 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.

- Công văn số 138/UBND ngày 12/9/2022 của UBND phường Điện Ngọc về việc góp ý một số nội dung theo báo cáo số 483/BC/2022/VC25-CNBĐS ngày 05/9/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25.

**II. Nội dung quy hoạch điều chỉnh**

**1. Lý do điều chỉnh:**

- Theo đề xuất của UBND phường Điện Ngọc bổ sung đầu tư hạng mục Cây xanh quảng trường; Bổ sung quy hoạch quỹ đất Công cộng để dự kiến đề xuất sử dụng xây dựng nhà làm việc của UBND phường và 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 gặp khó khăn trong 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 chỉnh 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:**

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

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. 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 60m, tăng mặt cắt đường từ 22,5m (6m + 10,5m + 6m) thành 33m (6m + 21m + 6m);

- Tăng diện tích cây xanh khu công viên CXC06;

- Điều chỉnh chức năng block khai thác B3 và giảm diện tích cây xanh công viên CXC08 chuyển đổi thành 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 , Nhà mẫu giáo thành Trung tâm thể dục thể thao và Đất công cộng;

- Điều chỉnh hướng tuyến tuyến đường chỉnh 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 công 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:

<b>TT</b>	<b>Nội dung sai sót tại của đồ án quy hoạch được duyệt</b>	<b>Nội dung theo quyết định phê duyệt</b>	<b>Nội dung đề xuất điều chỉnh.</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Số lô tái định cư của block TDC là 16 lô tương ứng với diện tích 2.508 m <sup>2</sup>	Số lô tái định cư là 20 lô tương ứng với diện tích 2.507 m <sup>2</sup>	Số lô tái định cư của block TDC là 20 lô tương ứng với diện tích 2.507 m <sup>2</sup>	Lệch 1 m <sup>2</sup> 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. So với đồ án quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 thì chỉ tiêu sử dụng đất thay đổi như sau: Đất công trình công cộng tăng 1.907m<sup>2</sup>, đất ở mới giảm 4.550m<sup>2</sup>, đất ở chỉnh trang tăng 3.134m<sup>2</sup>, đất công viên giảm 1.220m<sup>2</sup>, đất thể dục thể thao giảm 10.287m<sup>2</sup>, đất khu quảng trường trồng cây xanh tăng 3.220m<sup>2</sup>, đất trung tâm thể dục thể thao tăng 5.473m<sup>2</sup>, đất nghĩa trang liệt sĩ giảm 503m<sup>2</sup>, đất nhà thờ tộc giảm 56m<sup>2</sup>, đất nghĩa địa tăng 56m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông tăng 6.496m<sup>2</sup>. Những nội dung điều chỉnh này, nhằm bổ sung diện tích đất công cộng để phục vụ người dân khu vực dự án và trên địa bàn thị xã.

Căn cứ Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, Phòng QLĐT 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 các phòng ban tại UBND thị xã Điện Bàn (Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính, Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Điện Ngọc, Văn phòng UBND thị xã, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã). Nội dung các ý kiến được tổng hợp 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.

- Đã lấy ý kiến của cơ quan tại địa phương là UBND phường Điện Ngọc tại các công văn: Công văn số 22/UBND ngày 28/02/2022; Công văn số 68/UBND ngày 12/5/2022; Công văn số 138/UBND ngày 12/9/2022 về các nội dung điều chỉnh cục bộ của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự án tại Biên bản họp lấy ý kiến người dân thống nhất các nội dung bổ sung đầu tư HTKT và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ngày 30/5/2022.

- Đã lấy ý kiến các Sở, ngành của tỉnh cụ thể: Sở Tài chính đã có ý kiến tại Công văn số 1700/STC-ĐT ngày 30/6/2022; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Công văn số 1849/STNMT-QLĐĐ ngày 10/8/2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến tại Công văn số 1471/SKHĐT-QHTH ngày 22/6/2022; Phòng Công an PCCC và CNCH đã có ý kiến tại Công văn số 2110/PCCC&CNCH-Đ2 ngày 24/6/2022; Sở Giao thông vận tải đã có ý kiến tại Công văn số 2205/SGTVT-QLCLCT ngày 26/7/2022; Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Nam đã có ý kiến tại Công văn số 2282/BCH-TM ngày 29/7/2022.

- Về những nội dung ý kiến của các Sở, ngành của tỉnh, Chủ đầu tư đã tiếp thu và có ý kiến giải trình, bổ sung tại Báo cáo số 483/BC/2022/VC25-CNBĐS ngày 05/9/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25. (Phòng QLĐT gửi kèm theo Báo cáo này)

### 5. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch không thay đổi so với quy hoạch đã duyệt: 327.186 m<sup>2</sup>.

So sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 (A)		Nội dung đồ án quy hoạch sau điều chỉnh (B)		Chênh lệch (B)-(A)	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	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		4.016		-3.693	
1.2		Đất công cộng	4.580		8.559		3.979	
1.2.1	NVH	Đất nhà văn hóa	1.798		1.798		-	
1.2.2	TDTT	Đất trung tâm thể dục thể thao	-		5.473		5.473	
1.2.3	CC3	Đất công cộng	-		1.288		1.288	
2	B	Đất ở	95.954	45,09	92.781	42,06	-3.173	-3,03
2.1	LK	Đất ở chia lô	72.695		69.894		-2.801	

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 (A)		Nội dung đồ án quy hoạch sau điều chỉnh (B)		Chênh lệch (B)-(A)	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)
		liền kề						
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	
<b>3</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>19.689</b>	<b>9,25</b>	<b>23.208</b>	<b>10,52</b>	<b>3.519</b>	<b>1,27</b>
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	
<b>4</b>		<b>Đất HTKT – Giao thông</b>	<b>84.895</b>	<b>39,89</b>	<b>92.044</b>	<b>41,72</b>	<b>7.149</b>	<b>1,83</b>
4.1	BDX	Bãi đỗ xe CC	-		476		476	
4.2		Mương kín	665		665		-	
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>B</b>		<b>Khu hiện trạng chỉnh trang</b>	<b>114.359</b>	<b>100,00</b>	<b>106.578</b>	<b>100,00</b>	<b>-7.781</b>	<b>-</b>
<b>1</b>		<b>Đất công cộng</b>	<b>6.605</b>	<b>5,78</b>	<b>9.950</b>	<b>9,34</b>	<b>3.345</b>	<b>3,56</b>
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	

TT	KH	Danh mục công trình	Quy hoạch đã được duyệt theo QĐ số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 (A)		Nội dung đề án quy hoạch sau điều chỉnh (B)		Chênh lệch (B)-(A)	
			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng (%)
1.8	CC2	Đất công cộng	-		157		157	
<b>2</b>	<b>B</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>3.162</b>	<b>2,76</b>	<b>1.768</b>	<b>1,66</b>	<b>-1.394</b>	<b>-1,10</b>
<b>3</b>	<b>CT</b>	<b>Đất ở hiện trạng chỉnh trang</b>	<b>38.661</b>	<b>33,81</b>	<b>41.795</b>	<b>39,22</b>	<b>3.134</b>	<b>5,41</b>
<b>4</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>14.748</b>	<b>12,90</b>	<b>13.249</b>	<b>12,43</b>	<b>-1.499</b>	<b>-0,47</b>
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	
<b>5</b>	<b>NTLS</b>	<b>Đất nghĩa trang liệt sỹ</b>	<b>9.034</b>	<b>7,90</b>	<b>8.531</b>	<b>8,00</b>	<b>-503</b>	<b>0,10</b>
<b>6</b>	<b>MM</b>	<b>Đất mồ mả</b>	<b>18.969</b>	<b>16,59</b>	<b>19.025</b>	<b>17,85</b>	<b>56</b>	<b>1,26</b>
<b>7</b>		<b>Đất HTKT – Giao thông</b>	<b>23.180</b>	<b>20,27</b>	<b>12.260</b>	<b>11,50</b>	<b>-10.920</b>	<b>-8,77</b>
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	
*		<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>327.186</b>		<b>327.186</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### 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 không làm thay đổi tính chất, chức năng và các giải pháp quy hoạch chính của hồ sơ quy hoạch chi tiết đã duyệt. So với đề án quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 thì chỉ tiêu sử dụng đất thay đổi như sau: Đất công trình công cộng tăng 1.907m<sup>2</sup>, đất ở mới giảm 4.550m<sup>2</sup>, đất ở chỉnh trang tăng 3.134m<sup>2</sup>, đất công viên giảm 1.220m<sup>2</sup>, đất thể dục thể thao giảm 10.287m<sup>2</sup>, đất khu quảng trường trồng cây xanh tăng 3.220m<sup>2</sup>, đất trung tâm thể dục thể thao tăng 5.473m<sup>2</sup>, đất nghĩa trang liệt sỹ giảm 503m<sup>2</sup>, đất nhà thờ tộc giảm 56m<sup>2</sup>, đất nghĩa địa tăng 56m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông tăng 6.496m<sup>2</sup>. Những nội dung điều chỉnh

này, nhằm bổ sung diện tích đất công cộng để phục vụ người dân khu vực dự án và trên địa bàn thị xã. Đồng thời, đồ án quy hoạch điều chỉnh này phù hợp với định hướng Quy hoạch chung của Điện Bàn đang triển khai điều chỉnh. UBND thị xã Điện Bàn kính gửi Sở Xây dựng tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Phòng QLĐT;
- Lưu: VT.

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

**Nguyễn Xuân Hà**