

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị Ngân Câu tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 1552-CV/TU ngày 08/02/2023 về việc phúc đáp Báo cáo số 438-BC/BCSD ngày 27/12/2022 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh và Công văn số 38-CV/BCSD ngày 09/02/2023 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Công văn số 1522-CV/TU ngày 08/02/2023 của Thường trực Tỉnh ủy;

Căn cứ Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh 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;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 tại Tờ trình số 143TTr/2022/VC25-CNBDS ngày 31/3/2022 về 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; Tờ trình số 241/UBND ngày 13/6/2022 của UBND thị xã Điện Bàn 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 phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; Báo cáo số 483/BC/2022/VC25-CNBDS ngày 05/9/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 về việc giải trình các ý kiến góp ý của các thành

viên HĐTD về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/500) dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu; Công văn số 545/CV/2022/VC25-CNBĐS ngày 06/10/2022 về việc giải trình bổ sung ý kiến Báo cáo số 483/BC/2022/VC25-CNBĐS ngày 05/9/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25; Công văn số 1983/UBND ngày 30/9/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc 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; Tờ trình số 633/TTr/2022/VC25-CNBĐS ngày 17/11/2022 của Công ty Cổ phần Vinaconex 25 về thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (TL 1/500) dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 24/ThĐ-SXD ngày 30/11/2022 và Công văn số 2042/SXD-PQH ngày 08/12/2022 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Ngân Câu, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; với các nội dung sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Theo báo cáo của UBND thị xã Điện Bàn và Công ty Cổ phần Vinaconex 25 (Chủ đầu tư dự án), lý do điều chỉnh quy hoạch nhằm:

- Bổ sung quỹ đất công cộng, dự kiến bố trí nhà làm việc của Ban Chỉ huy Quân sự phường Điện Ngọc theo đề xuất của UBND phường Điện Ngọc tại Công văn số 68/UBND; bổ sung hạng mục Quảng trường, một số khu vực công cộng phục vụ người dân trong khu vực dự án và trên địa bàn;

- Cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường giao thông từ khu quy hoạch vào đường ĐT.607A tại nút 39 và nút 40 do gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng và phù hợp với hiện trạng dân cư đông đúc trên đường ĐT.607A, tạo thuận lợi trong việc ra vào công viên và Nghĩa trang liệt sỹ;

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

Việc điều chỉnh quy hoạch nêu trên nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng theo Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch.

2. Phạm vi điều chỉnh:

Trong phạm vi ô đất Sân vận động (ký hiệu SVD), đất hạ tầng giao thông tại các nút giao của dự án vào đường ĐT.607A; các ô đất nhà trẻ mẫu giáo, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh công viên, đất ở (ký hiệu MG, DV1, DV2, DV3, CXCV1, CXCV7, CXCV8, B3).

3. Nội dung điều chỉnh:

a) Vị trí 1: tại khu vực ô đất Sân vận động (ký hiệu SVD), các ô đất ở chỉnh trang (ký hiệu CT5, CT7, CT8) và tuyến đường có mặt cắt 1-1 rộng 22,5 m giao với đường ĐT.607A.

- Dịch chuyển Sân vận động (SVD), diện tích 10.287 m² về phía Tây khoảng 300 m và chuyển thành chức năng Khu trung tâm TDTT, diện tích 5.260 m²;

- Dịch chuyển điểm đầu nối giao thông với đường ĐT.607A về phía Nam khoảng 60 m, mở rộng mặt cắt đường tại nút 38-39 từ 22,5 m thành 33 m;

- Bổ sung Quảng trường, công trình công cộng, mở rộng khu vực ở chỉnh trang và bổ sung đường giao thông quanh Quảng trường.

Theo đó, diện tích các lô đất thay đổi:

- + Ô đất ở chỉnh trang CT5 tăng từ 742 m² thành 4.298 m² (gộp ô đất ở chỉnh trang CT7 vào CT5); ô đất ở chỉnh trang CT6 tăng từ 4.479 m² thành 4.998 m²; ô đất ở chỉnh trang CT8 tăng từ 6.561 m² thành 6.622 m²;

- + Bổ sung lô đất Quảng trường trước Nghia trang liệt sỹ, diện tích 3.220 m²;

- + Bổ sung lô đất công cộng CC1, diện tích 635 m².

b) Vị trí 2: tại khu vực dọc tuyến đường có mặt cắt ngang rộng 13,5 m phía Nam khu quy hoạch giao với đường ĐT.607A.

Dịch chuyển hướng tuyến đoạn từ nút 30-40 (thuộc khu chỉnh trang) nhằm phù hợp với hiện trạng nhà ở dọc hai bên tuyến. Theo đó, diện tích các ô đất hai bên đoạn tuyến thay đổi, cụ thể:

- Ô đất ở chỉnh trang CT9 giảm từ 2.420 m² thành 2.201 m²;

- Ô đất ở chỉnh trang CT10 tăng từ 6.179 m² thành 6.680 m²;

- Ô đất nghĩa địa hiện trạng MM1 giảm từ 7.278 m² thành 6.614 m²;

- Ô đất cây xanh cách ly CXCL10 tăng từ 1.091 m² thành 1.303 m².

c) Vị trí 3: tại tuyến đường có mặt cắt 4-4 rộng 10 m. Điều chỉnh từ muơng hở thoát nước mặt hiện trạng sang muơng kín nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

d) Vị trí 4: tại các ô đất ở liền kề LK1-LK5, LK8-LK13, LK15-LK19. Điều chỉnh bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật giữa các dãy nhà liền kề, đảm bảo chiều dài tối đa 60 m của dãy nhà ở liền kề.

Theo đó, tổng diện tích đất ở liền kề LK1-LK5, LK8-LK13, LK15-LK19 giảm 2.987 m², chuyển thành đất hạ tầng kỹ thuật.

e) Vị trí 5: tại các ô đất: Nhà trẻ mẫu giáo, dịch vụ thương mại, cây xanh công viên (ký hiệu MG, DV1, DV2, DV3, CXCV1).

- Dịch chuyển Nhà trẻ mẫu giáo (MG) về phía Đông, bố trí liền kề Trạm y tế (YT); diện tích nhà trẻ mẫu giáo tăng từ 2.782 m² thành 3.083 m²;

- Ô đất Nhà trẻ mẫu giáo, dịch vụ thương mại, cây xanh công viên (ký hiệu MG, DV1, DV2, DV3, CXCV1) bố trí lại thành các chức năng: Trung tâm thể dục thể thao TDTT (dịch chuyển từ khu vực trước khu Nghĩa trang liệt sĩ), diện tích 5.260 m²; bãi đỗ xe BDX, diện tích 476 m²; công trình công cộng CC3, diện tích 700 m² và khu cây xanh công viên CXCV1, diện tích 2.240 m².

f) Vị trí 6: tại ô đất cây xanh công viên (ký hiệu CXCV6).

Mở rộng khu cây xanh công viên CXCV6 từ 654 m² thành 1.117 m² (diện tích mở rộng do cập nhật ranh giới khu Nghĩa trang liệt sĩ).

g) Vị trí 7: tại ô đất ở B3 và ô đất cây xanh công viên CXCV8.

Điều chỉnh toàn bộ ô đất ở B3 và ô đất cây xanh công viên CXCV8 thành ô đất Nhà trẻ mẫu giáo (ký hiệu MG), diện tích 3.083 m² (chuyển từ khu Đất nhà trẻ mẫu giáo MG, diện tích 2.782 m²).

h) Vị trí 8: tại ô đất cây xanh công viên CXCV7.

Chuyển một phần đất cây xanh công viên (CXCV7) thành đất công cộng (CC4), diện tích 1.500 m²; diện tích đất cây xanh công viên (CXCV7) giảm từ 1.972 m² thành 439 m².

Theo đó, bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) giảm (-)	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng		19.874	6,07	18.140	5,54	-1.734	-0,53
	Giáo dục	MG	2.782		3.083		+301	
	Trung tâm y tế	YT	4.071		4.071		0	
	Nhà văn hóa	NVH, VH	2.734		2.734		0	
	Sân vận động ¹	SVĐ	10.287		-		-10.287	
	Trung tâm thể dục thể thao	TDTT	-		5.260		+5.260	
	Công cộng	CC1-CC4	-		2.992		+2.992	
2	Đất thương mại dịch vụ	DV	7.709	2,36	4.016	1,23	-3.693	-1,13
3	Đất ở		137.760	42,10	136.373	41,68	-1.387	-0,42
	Ở chính trang	CT	38.661		41.640		+2.979	
	Ở tái định cư	TDC	2.508		2.508		0	
	Ở biệt thự	BT	20.751		20.751		0	
	Ở liền kề	LK, B	75.840		71.474		-4.366	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) giảm (-)	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh, công viên, quảng trường		34.434	10,52	35.773	10,93	+1.339	+0,41
	Công viên	CXCV	14.795		12.702		-2.093	
	Quảng trường	QT	-		3.220		+3.220	
	Cây xanh cách ly	CXCL	19.639		19.851		+212	
5	Đất tín ngưỡng, nghĩa trang²		29.601	9,05	28.937	8,84	-664,00	-0,20
	Nhà thờ tộc	NT	1.598		1.598		0	
	Nghĩa trang liệt sỹ	NTLS	9.034		9.034		0	
	Nghĩa trang hiện trạng	MM	18.969		18.305		-664	
6	Đất giao thông, HTKT		97.808	29,89	103.947	31,77	+6.139	+1,88
	Khu xử lý	BXL	900		900		0	
	Mương thoát nước sau nhà		5.388 (665) ³		5.388		0	
	Bãi đỗ xe công cộng	BDX	-		476		+476	
	Mương thoát nước		1.265 (5.388) ³		1.265		0	
	Giao thông		90.255		95.918		+5.663	
	Tổng diện tích quy hoạch		327.186	100	327.186	100	0	0

Ghi chú:

¹ Theo quyết định phê duyệt quy hoạch, sân vận động bố trí vào chức năng sử dụng đất cây xanh. Nay bố trí lại vào đất công trình công cộng cho phù hợp quy định về phân loại công trình;

² Bổ sung chức năng nghĩa trang để phù hợp với khu Nghĩa trang liệt sỹ, nghĩa trang (nghĩa địa) hiện trạng.

³ Số trong ngoặc đơn thể hiện trong quyết định phê duyệt, có sai lệch so với diện tích thực tế tại bản vẽ. Số ngoài ngoặc đơn đã được đính chính lại.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty Cổ phần Vinaconex 25 chịu trách nhiệm:

- Cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh quy hoạch; tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại khoản 4 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị;

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan rà soát điều chỉnh các thủ tục pháp lý dự án đảm bảo theo đúng quy định hiện

hành và quy hoạch điều chỉnh được duyệt;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. UBND thị xã Điện Bàn theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Vinaconex 25 triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt; hướng dẫn rà soát, điều chỉnh bổ sung các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, cùng với Sở Tài chính và các Sở, ngành liên quan rà soát hồ sơ, thủ tục về xác định mức thu tiền sử dụng đất để yêu cầu Công ty Cổ phần Vinaconex 25 điều chỉnh, bổ sung (nếu có) cho phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn và Công ty Cổ phần Vinaconex 25 thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng, rà soát, điều chỉnh, bổ sung các thủ tục đầu tư dự án theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaconex 25 và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN_(Đ).

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



Nguyễn Hồng Quang