

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ
dự án Đường ven biển (ĐT639), đoạn Cát Tiến – Đề Gi.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 514/TTg-QĐ ngày 8/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 5032/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh - Vĩnh Hội (Phân khu 1), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT639), đoạn Cát Tiến – Đề Gi;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh tại Văn bản số 107/TTr-BQL ngày 09/8/2023, Văn bản số 61/TĐ-BQL ngày 27/7/2023 và đề nghị của Ban GPMB tỉnh tại văn bản số 91/TTr-GPMB ngày 21/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT639), đoạn Cát Tiến - Đề Gi, với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh quy hoạch

a. Phạm vi ranh giới: : Địa điểm khu quy hoạch thuộc thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, với giới cận như sau:

- Phía Đông giáp Đường ven biển (ĐT 639);
- Phía Tây giáp Khu dân cư và đường bê tông hiện trạng;
- Phía Nam giáp Suối Đá Tượng;
- Phía Bắc giáp Khu dân cư và đường bê tông hiện trạng.

b. Diện tích quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch sau khi điều chỉnh là 10,91ha (109.155,99m²), giảm 275,17m² so với diện tích quy hoạch đã phê duyệt (109.431,16m²).

2. Mục tiêu quy hoạch: Tuân thủ theo tính chất, mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019, cụ thể như:

- Quy hoạch khu tái định cư để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Đường ven biển (ĐT 639) đoạn Cát Tiến – Đề Gi và các dự án của Khu kinh tế Nhơn Hội (địa bàn xã Cát Hải), đồng thời tạo quỹ đất đầu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách tỉnh.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong khu kinh tế Nhơn Hội

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý quy hoạch theo quy định.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh ranh giới phía Tây Bắc giáp với khu dân cư hiện trạng, diện tích ranh giới quy hoạch sau điều chỉnh là 109.155,99m² (*giảm 275,17m² so với ranh giới quy hoạch đã phê duyệt ban đầu*) do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng thửa đất số 98, tờ bản đồ chỉnh lý số 17 thuộc tờ bản đồ địa chính số 43 thôn Tân Thanh, xã Cát Hải của hộ bà Bùi Thị Bích Đào.

- Điều chỉnh diện tích đất ở liên kế OLK-01 cho phù hợp với ranh giới quy hoạch mới điều chỉnh, cụ thể như sau: Diện tích các lô đất ở liên kế OLK-01 bao gồm: lô số 7, 8, 9, 10 diện tích lần lượt là 200m², 160m², 160m², 410m² thành diện tích 199,91m², 170,1m², 151,1m², 268,87m². Tổng diện tích đất ở liên kế giảm 140,02m² so với quy hoạch đã phê duyệt ban đầu.

- Điều chỉnh phân lô tại lô đất ở liên kế OLK-07 bao gồm thửa số 3, 5, 7 chia từ lô 250m² thành 3d, 3đ, 5d, 5đ, 7d, 7đ với diện tích 125m² tương ứng mỗi lô.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã phê duyệt			Điều chỉnh			Tăng (+) giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở liên kế	OLK	54.211,50	242	49,54	54.071,48	245	49,54	- 140,02
2	Đất công cộng phục vụ dân cư		2.584,00		2,36	2.584,00		2,37	0,00
	Đất công trình công cộng	CC	1.292,00			1.292,00			0,00
	Đất giáo dục	DGD	1.292,00			1.292,00			0,00
3	Đất cây xanh	CX	8.999,78		8,23	8.999,78		8,24	0,00
	Đất cây xanh công cộng	CX	7.364,92			7.364,92			0,00
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.634,86			1.634,86			0,00
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTK T	767,42		0,70	767,42		0,70	0,00
5	Đường giao thông		42.868,46		39,17	42.733,31		39,15	- 135,15
Tổng diện tích			109.431,16		100,00	109.155,99		100,0 0	- 275,17

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
1	Đất ở	OLK	54.071,48		2-4	38.114,79	152.459,18	
a	Đất ở liên kế 01	OLK-01	1.996,98	78	2-4	1.557,64	6.230,58	3,12

b	Đất ở liên kế 02	OLK-02	3.085,50	70	2-4	2.159,85	8.639,40	2,8
c	Đất ở liên kế 03	OLK-03	1.182,00	70	2-4	827,4	3.309,60	2,8
d	Đất ở liên kế 04	OLK-04	7.678,00	70	2-4	5.374,60	21.498,40	2,8
đ	Đất ở liên kế 05	OLK-05	6.403,00	70	2-4	4.482,10	17.928,40	2,8
e	Đất ở liên kế 06	OLK-06	5.021,00	70	2-4	3.514,70	14.058,80	2,8
g	Đất ở liên kế 07	OLK-07	5.021,00	72,1	2-4	3.619,70	14.478,80	2,88
h	Đất ở liên kế 08	OLK-08	7.678,00	70	2-4	5.374,60	21.498,40	2,8
i	Đất ở liên kế 09	OLK-09	6.403,00	70	2-4	4.482,10	17.928,40	2,8
k	Đất ở liên kế 10	OLK-10	9.603,00	70	2-4	6.722,10	26.888,40	2,8
2	Đất công trình xã hội		2.584,00	40		1.033,60	1.550,40	
a	Đất công trình công cộng	CC	1.292,00	40	1	516,8	516,8	0,4
b	Đất giáo dục	DGD	1.292,00	40	2	516,8	1.033,60	0,8
3	Đất cây xanh công cộng	CX	8.999,78					
a	Đất cây xanh 01	CX-01	2.608,19					
b	Đất cây xanh 02	CX-02	3.304,50					
c	Đất cây xanh 03	CX-03	1.452,23					
d	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.634,86					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	767,42	60	1,00	460,45	460,45	
a	Đất hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-01	454,1	60	1,00	272,46	272,46	0,6
b	Đất hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-02	313,32	60	1,00	187,99	187,99	0,6
5	Đất giao thông		42.733,31					
Tổng cộng			109.155,99			39.608,84		

5. Cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch: Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

8. Tổ chức thực hiện: Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết, cắm mốc giới ra thực địa và gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan theo quy định.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3028/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường,

Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn Tụ Công Hoàng;
- PVP TD;
- Lưu: VT, K19.(M.12b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tụ Công Hoàng