

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh,
tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước**

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

Căn cứ kết luận của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 06/9/2023; theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10/TTr-SXD ngày 26/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do điều chỉnh đồ án quy hoạch:

- Điều chỉnh nhằm cụ thể hóa vị trí các lô đất để bố trí tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng bởi dự án.
- Bổ sung làm rõ một số chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch làm cơ sở xác định các nghĩa vụ tài chính, quản lý việc thực hiện theo quy hoạch.

2. Nội dung điều chỉnh cụ thể:

- Điều chỉnh tổng quy mô dân số toàn khu vực nghiên cứu từ 6.073 người thành 5.299 người do tăng quỹ đất bố trí tái định cư để đảm bảo bố trí các lô đất theo quy mô khảo sát sơ bộ và giảm quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

- Cụ thể chi tiết các lô đất bố trí nhà ở xã hội và các lô tái định cư (kí hiệu TDC) có diện tích 36.339,96m² phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch thành các lô đất tái định cư (kí hiệu TDC01, TDC02, TDC03, TDC04, TDC05) với tổng diện tích 17.937,14 m², lô đất nhà ở xã hội (kí hiệu NOXH) với diện tích 928,75 m², đất trường tiểu học (kí hiệu TH) với diện tích 5.948,99 m², đất trường mẫu giáo (kí hiệu MG-02) với diện tích 2.805,84 m², đất cây xanh, công viên - TDTT (kí hiệu CX-04) với diện tích 919,05 m² và đất giao thông với diện tích 7.800,19 m².

- Điều chỉnh vị trí quy hoạch trường tiểu học (kí hiệu TH), trường mẫu giáo (kí hiệu MG-02) từ khu vực phía Đông Nam đến khu vực phía Tây Bắc (không thay đổi diện tích).

- Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh, công viên - TDTT (kí hiệu CX-03) phía Đông Nam từ 1.339,54 m² thành 420,49 m².

- Bổ sung đất giao thông tại khu vực phía Đông Nam với 2.029,97 m².

- Điều chỉnh vị trí quỹ đất tái định cư phía Tây Bắc của khu vực lập quy hoạch thành các lô đất tái định cư (kí hiệu TDC06) có diện tích là 4.856,24 m², đất tái định cư (kí hiệu TDC07) có diện tích là 2.787,75 m² tại khu vực phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch.

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Thành phần đất	Theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng/giảm (m ²)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
1	Đất dịch vụ thương mại	5.563,43	1,29	5.563,43	1,29	0,00
1.1	Đất chợ truyền thống	2.773,85		2.773,85		
1.2	Đất thương mại dịch vụ	2.789,58		2.789,58		
2	Đất ở	181.578,56	42,07	171.748,47	39,79	-9.830,09
2.1	Đất ở liên kế	88.452,39		88.452,39		
2.2	Đất ở kết hợp dịch vụ	44.728,14		44.728,14		
2.3	Đất ở Biệt thự	12.058,07		12.058,07		
2.4	Đất nhà ở xã hội và bố trí tái định cư (*)	36.339,96		26.509,87		-9.830,09
-	Đất ở để phục vụ tái định cư			25.581,12		
-	Đất nhà ở xã hội			928,75		
3	Đất công trình công cộng	19.086,96	4,42	19.086,96	4,42	0,00
3.1	Trường trung học cơ sở	5.010,42		5.010,42		
3.2	Trường tiểu học	5.948,99		5.948,99		
3.3	Trường mẫu giáo	5.061,85		5.061,85		
3.4	Trạm y tế	3.065,70		3.065,70		
4	Đất cây xanh, công viên - TĐTT, CXCL	79.980,03	18,53	79.980,03	18,53	0,00
4.1	Đất cây xanh, công viên - TĐTT	17.776,78		17.776,78		
4.2	Đất cây xanh cách ly	62.203,25		62.203,25		
5	Đất giao thông	145.395,98	33,69	155.226,07	35,96	+ 9.830,09
	Tổng cộng	431.604,96	100	431.604,96	100	

(*) Đối với diện tích đất tái định cư và nhà ở xã hội: Sau khi đầu tư hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư thực hiện bàn giao quỹ đất để cơ quan nhà nước bố trí tái định cư theo quy định tại Điều 85, Điều 86 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp có phát sinh số lô tái định cư trong quá trình triển khai, báo cáo đề xuất cụ thể với cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Quy định về quản lý quy hoạch – kiến trúc của từng lô đất:

+ Lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-01, TM-02, TM-03): Bổ sung cụ thể loại hình công trình là nhà thương mại liên kế; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc: mật độ xây dựng tối đa: 70%; tầng cao từ 3-7 tầng (nhà thương mại liên kế phải được xây dựng thống nhất số tầng, chiều cao công trình theo từng dãy nhà và phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành).

- Lô đất tái định cư: Tầng cao tối đa 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa từ 57% đến 87% (tùy thuộc vào diện tích lô đất).

- Lô đất nhà ở xã hội sẽ xem xét cụ thể khi thực hiện dự án sau khi chủ đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý, đảm bảo không gây quá tải về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực lân cận.

- Điều chỉnh, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất bố trí tái định cư phục vụ nhu cầu của các hộ gia đình được bố trí tái định cư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định; thực hiện các nghĩa tài chính có liên quan theo quy định hiện hành.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, rà soát, thực hiện tính toán, hướng dẫn xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quy hoạch điều chỉnh được duyệt theo quy định pháp luật và thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện và thực hiện các hồ sơ, thủ tục và các vấn đề khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K16, K14.

(Chữ ký)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh