

BÁO CÁO
về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phồ Ninh (thuộc Dự án cao tốc)
và nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ

Thực hiện nhiệm vụ được giao, sau khi nghiên cứu hồ sơ nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ (kèm Tờ trình số 316/TTr-UBND ngày 13/12/2023 của UBND thị xã) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phồ Ninh (thuộc Dự án cao tốc) (kèm Tờ trình số 317/TTr-UBND ngày 13/12/2023 của UBND thị xã), Văn phòng Thị ủy kính báo cáo một số nội dung liên quan như sau:

I. Thẩm quyền cho ý kiến

Tại khoản 4, Điều 1, Quy chế làm việc của Thị ủy, Ban Thường vụ và Thường trực Thị ủy khóa XXI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 (Quy chế số 07-QC/TU ngày 01/3/2022), Thị ủy cho ý kiến về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Do vậy, việc cho ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phồ Ninh (thuộc Dự án cao tốc) và các nội dung liên quan đến nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ thuộc thẩm quyền cho ý kiến của **Thị ủy**.

II. Về nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ

1. Khái quát các nội dung liên quan: Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của các cơ quan chức năng, Văn phòng Thị ủy kính báo cáo một số nội dung như sau:

- Phạm vi ranh giới đề xuất lập Quy hoạch chi tiết có quy mô diện tích khoảng 7,86ha, thuộc phường Phồ Hòa, thị xã Đức Phồ.
- Khu vực dự kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phồ (được định hướng quy hoạch là đất cơ quan).
- Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phồ đã được lấy ý kiến của Sở Xây dựng và Sở Xây dựng đã có Công văn số 2470/SXD-QHKT ngày 30/11/2023 về góp ý nhiệm vụ Quy hoạch.

- Các cơ quan, địa phương liên quan đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết vào ngày 22/11/2023, kết quả **34/34 người** (đạt 100%) số người tham dự cuộc họp đồng ý.

2. Kiến nghị, đề xuất: Từ những nội dung nêu trên, Văn phòng Thị ủy kính đề xuất Ban Thường vụ Thị ủy xem xét, thống nhất trình Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã cho ý kiến nhiệm vụ khảo sát, nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm hành chính tập trung mới thị xã Đức Phổ. Đồng thời, đề nghị cơ quan chức năng rà soát, hoàn chỉnh một số nội dung theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng, trong đó lưu ý: **(1)** Đảm bảo nội dung nghiên cứu, thành phần hồ sơ, sản phẩm quy hoạch theo quy định; **(2)** Kiểm tra, rà soát các yêu cầu về khảo sát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực để đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị và các dự án lân cận trong khu vực; **(3)** Phương án thiết kế tổng mặt bằng, hình khối kiến trúc công trình đảm bảo hiện đại, thẩm mỹ, hài hòa và phục vụ tốt nhất hoạt động của các cơ quan, đơn vị trong Trung tâm hành chính tập trung.

III. Về điều chỉnh cục bộ các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh (thuộc Dự án cao tốc): Trên cơ sở các văn bản, hồ sơ, tài liệu của các cơ quan, đơn vị liên quan, Văn phòng Thị ủy kính báo cáo một số nội dung như sau:

1. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh (thuộc Dự án cao tốc) được Thị ủy cho ý kiến tại Kết luận số 648-KL/TU ngày 14/10/2022 và được UBND thị xã phê duyệt Quy hoạch tại Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 14/10/2022.

- **Nguyên nhân dẫn đến việc điều chỉnh:** Trên cơ sở xác nhận của UBND phường Phổ Ninh về điều kiện để tách hộ theo quy định của pháp luật; biên bản họp lấy ý kiến hộ dân về việc điều chỉnh quy hoạch phân lô ngày 01/12/2023; biên bản họp xác nhận hộ dân đủ điều kiện tách hộ hiện nay còn nhà ở, đất ở khác trên địa bàn phường Phổ Ninh vào ngày 04/12/2023; kết quả rà soát hồ sơ khảo sát, kiểm kê và pháp lý do hộ gia đình, cá nhân cung cấp của cơ quan chức năng thì trong vùng quy hoạch Dự án đoạn qua địa bàn phường Phổ Ninh có một số trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án, ngoài việc được bố trí một lô đất tái định cư đối với hộ chính thì hộ đủ điều kiện tách hộ được giao thêm đất tái định cư theo quy định tại Khoản 4, Điều 20, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Các hộ này có diện tích đất ở được cấp GCNQSD đất chỉ khoảng từ 100 m² đến 200 m². Tại Khoản 4, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND được quy định cụ thể: “*tổng diện tích đất được bố trí và được giao tái định cư không quá hai (02) lần diện tích đất ở thu hồi*”. Hiện nay, theo quy hoạch phân lô đã được phê duyệt tại Khu tái định cư Đồng Mốc, TDP Lộ Bàn, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ gồm các lô đất dùng để bố trí và giao đất

tái định cư có diện tích là 150 m² và 300 m². Do đó, sau khi bố trí hộ chính lô đất có diện tích 300 m² và giao thêm 01 lô đất 150 m² đối với trường hợp gia đình có nhiều thế hệ thì dẫn tới việc diện tích đất được bố trí và được giao tái định cư đối với các hộ nêu trên sẽ vượt quá hai (02) lần diện tích đất ở thu hồi. Vì vậy, để có cơ sở giao đất tái định cư đối với các hộ đủ điều kiện tách hộ theo đúng quy định, việc kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô đối với một số lô đất tại Khu tái định cư Đồng Mốc, TDP Lộ Bàn, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ (với diện tích 100 m²) là phù hợp nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân.

- **Nội dung thẩm định của cơ quan chức năng:** Trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh, Phòng Quản lý đô thị thị xã đã có Báo cáo thẩm định về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, trong đó: **(1) Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh số lượng và diện tích 03 lô đất, ký hiệu TĐC-9-2, TĐC-9-3, TĐC-9-4 có diện tích mỗi lô 300 m² thành 09 lô đất mỗi lô 100²; **(2) Điều kiện được phê duyệt:** Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh đảm bảo các điều kiện được phê duyệt.

2. Kiến nghị, đề xuất

Từ những nội dung nêu trên, Văn phòng Thị ủy kính đề xuất Ban Thường vụ Thị ủy xem xét, thống nhất trình Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã cho ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh (thuộc Dự án cao tốc). Đồng thời, đề nghị cơ quan chức năng rà soát kỹ các nội dung đề nghị điều chỉnh, đảm bảo chính xác về số lô đất, diện tích..., để phục vụ việc tái định cư của Dự án cao tốc theo đúng tiến độ đề ra; đồng thời, thực hiện các trình tự, thủ tục để xem xét, thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch theo quy định.

Văn phòng Thị ủy kính báo cáo Ban Thường vụ Thị ủy.

Nơi nhận:

- Ban Thường vụ Thị ủy,
- C, PCVP Thị ủy,
- Lưu Văn phòng Thị ủy.

CHÁNH VĂN PHÒNG

Phạm Ân