

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng Cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh

Phòng Quản lý đô thị nhận được Tờ trình số 501/TTr-BQL ngày 11/12/2023 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng Cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh.

I. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- 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;
- 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định 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 và quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;
- Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 16/7/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch phân khu thị trấn Sa Huỳnh (nay là phường Phổ Thạnh) tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 4047/QĐ-UBND ngày 20/12/1997 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phân lô Khu dân cư Làng cá mới Sa Huỳnh xã Phổ Thạnh huyện Đức Phổ;

- Quyết định số 206/2003/QĐ-UBND ngày 27/10/2003 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân lô Khu dân cư Làng cá mới Sa Huỳnh - huyện Đức Phổ;

- Bản đồ địa chính khu đất do Công ty Cổ phần đo đạc và xây dựng 168 Quảng Ngãi lập được Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi thẩm định ngày 12/5/2023;

- Biên bản ngày 12/12/2023 lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng Cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh;

- Hồ sơ trình thẩm định kèm theo tờ trình thẩm định.

II. Nội dung điều chỉnh:

Sau khi xem xét, Phòng Quản lý đô thị báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng Cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh, như sau:

* Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 249 (Khu A2) từ 130m² thành 150m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 92 (Khu A2) từ 200m² thành 226m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 86 (Khu A2) từ 117m² thành 121m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 259 (Khu A2) từ 100m² thành 108m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 219 (Khu A3) từ 114m² thành 109m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 78 (Khu A7) từ 117m² thành 132m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 50A (Khu A8) từ 127m² thành 100m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 54 (Khu A8) từ 127m² thành 100m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 62 (Khu A8) từ 124m² thành 144m².
- Điều chỉnh diện tích lô có ký hiệu 25 (Khu A8) từ 133m² thành 155m².

Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu lô theo Quy hoạch phân lô KDC	Ký hiệu số thửa/ tờ bản đồ	Diện tích theo thiết kế phân lô được duyệt (m ²)	Diện tích xin điều chỉnh (m ²)	Ký hiệu lô xin điều chỉnh
1	Lô số 249	Thửa số 1497, tờ bản đồ số 24	130	150	Lô số 249
2	Lô số 92	Thửa số 1511, tờ bản đồ số 24	200	226	Lô số 92

3	Lô số 86	Thửa số 1517, tờ bản đồ số 24	117	121	Lô số 86
4	Lô số 259	Thửa số 1509, tờ bản đồ số 24	100	108	Lô số 259
5	Lô số 219	Thửa số 884, tờ bản đồ số 24	114	109	Lô số 219
6	Lô số 78	Thửa số 882, tờ bản đồ số 24	117	132	Lô số 78
7	Lô số 50A	Thửa số 1534, tờ bản đồ số 24	127	100	Lô số 50A
8	Lô số 54	Thửa số 1543, tờ bản đồ số 24	127	100	Lô số 54
9	Lô số 62	Thửa số 1535, tờ bản đồ số 24	124	144	Lô số 62
10	Lô số 25	Thửa số 1545, tờ bản đồ số 24	133	155	Lô số 25

*** Lý do điều chỉnh:**

Qua đo đạc diện tích thực tế tại hiện trường thì diện tích 10 lô đất trên có sai khác so với hồ sơ Quy hoạch phân lô điều chỉnh (phê duyệt tại Quyết định số 206/2003/QĐ-UBND ngày 27/10/2003 của UBND tỉnh Quảng Ngãi), nguyên nhân do tư vấn lập quy hoạch lỗi trong quá trình tính toán số học. Nay điều chỉnh cho phù hợp với thực tế đo đạc (theo Bản đồ địa chính khu đất do Công ty Cổ phần đo đạc và xây dựng 168 Quảng Ngãi lập được Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi thẩm định ngày 12/5/2023).

III. Kết luận và kiến nghị

Nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Làng Cá Sa Huỳnh, phường Phổ Thạnh đã được thẩm định đúng với các quy định hiện hành. Đối với việc đo đạc bản đồ địa chính, Chủ đầu tư và nhà thầu đo đạc chịu trách nhiệm tính chuẩn xác diện tích đo đạc và toạ độ vị trí cắm mốc phân lô các lô đất đề nghị điều chỉnh.

Kính đề nghị UBND thị xã Đức Phổ xem xét, phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- UBND thị xã Đức Phổ;
- UBND phường Phổ Thạnh;
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Nguyễn Thanh Sang