

BÁO CÁO

**về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:
Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong; Khu tái định cư
Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (thuộc Dự án cao tốc)
và Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang**

Thực hiện nhiệm vụ được giao, sau khi nghiên cứu hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong; Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (thuộc Dự án cao tốc) và Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang (kèm Tờ trình số 214/TTr-UBND ngày 25/10/2023 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 các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong; Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (thuộc Dự án cao tốc) và Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang thuộc thẩm quyền cho ý kiến của Thị ủy.

II. Về điều chỉnh cục bộ các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong; Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (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. Khái quát các nội dung liên quan

1.1. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong (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: Trong quá trình vận động các hộ dân nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng để thi công công trình Khu tái định cư Đồng Gò Tre thì có hộ ông Lê Văn Có, thường trú tại thôn Hiệp An, xã Phổ Phong có kiến nghị: "Hộ dân thống nhất đơn giá bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã duyệt, nhưng hiện nay ranh giới quy hoạch xây dựng Khu tái định cư Đồng Gò Tre nằm bên cạnh

giếng đào cấp nước sinh hoạt hàng ngày cho gia đình tôi nên khi các hộ dân trong khu tái định cư sinh hoạt sẽ gây ô nhiễm nguồn nước ngầm của giếng làm cho gia đình tôi không có nước sinh hoạt; vì vậy, yêu cầu cơ quan chức năng xem xét dịch chuyển cục bộ ranh giới quy hoạch tại vị trí mốc RG34 và RG35 ra khoảng 5m, thì tôi sẽ đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng". Trên cơ sở kiến nghị của hộ dân, ngày 18/5/2023, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh phối hợp với UBND xã Phổ Phong và các thành phần liên quan lấy ý kiến về phương án điều chỉnh cục bộ ranh giới quy hoạch. Qua buổi làm việc các thành phần tham gia xét thấy nội dung kiến nghị của hộ dân là chính đáng, phù hợp với hoàn cảnh gia đình của ông Lê Văn Có nên thống nhất kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- 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 Gò Tre, xã Phổ Phong, trong đó:

+ **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh 02 mốc ranh giới RG34, RG35 về phía Tây 05m và điều chỉnh 02 lô OM05:2 và OM05:3 từ 200m²/lô thành 176m²/lô. **Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh cho phù hợp với nhà và đất của hộ ông Lê Văn Có và bà Lê Thị Phương.

+ **Điều kiện được phê duyệt:** Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Gò Tre, xã Phổ Phong đảm bảo các điều kiện được phê duyệt.

1.2. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (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 3407/QĐ-UBND ngày 14/10/2022.

- *Nguyên nhân dẫn đến việc điều chỉnh:* Theo hồ sơ Quy hoạch được duyệt, các mốc ranh giới quy hoạch từ RG6, RG7, RG8, RG9 (thuộc lô đất OMO4) là đường thẳng và tiếp giáp phía sau khu dân cư hiện hữu đã được UBND xã Phổ Nhơn đầu tư. Trong đó các lô đất từ mốc RG6 đến RG8 có chiều dài ngắn hơn các lô đất từ đoạn từ mốc RG8 đến RG9 (các lô đất đều được cấp sổ đỏ là đất ONT). Do đó, nếu triển khai xây dựng công trình đúng theo quy hoạch được duyệt sẽ vướng đất ở của các hộ dân. Vì vậy ngày 14/8/2023, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh đã phối hợp cùng UBND xã Phổ Nhơn và các bên liên quan tổ chức lấy ý kiến các hộ dân. Qua buổi lấy ý kiến, các thành phần tham dự và các hộ dân đều thống nhất điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với hiện trạng.

- 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 Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn, trong đó:

+ **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh 02 mốc giới RG8, RG9 về phía Bắc; điều chỉnh 02 lô OMO4:1 và OMO4:2 từ 300m²/lô thành 204m²/lô; điều chỉnh đất giao thông + HTHK + taluy tăng 81,08m². **Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh cho phù hợp với nhà và đất hiện trạng của các hộ dân.

+ **Điều kiện được phê duyệt:** Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn 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 Gò Tre, xã Phổ Phong; Khu tái định cư Đồng Ông Di và Cây Da, xã Phổ Nhơn (*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 ranh giới, diện tích..., đảm bảo việc triển khai thực hiện các khu tái định cư phục vụ Dự án cao tốc theo đúng tiến độ đề ra; đồng thời, thực hiện các trình tự, thủ tục để trình cấp thẩm quyền xem xét, thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch theo quy định.

- Nội dung tài liệu, báo cáo của các cơ quan liên quan đã làm rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh và nguyên nhân dẫn đến việc điều chỉnh. Tuy nhiên, đề nghị làm rõ thêm tính đồng bộ của việc điều chỉnh cục bộ các quy hoạch chi tiết nêu trên với Đồ án Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ (*theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị*).

III. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang

1. Khái quát các nội dung liên quan: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (*điều chỉnh*) Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang đã được UBND huyện (*nay là UBND thị xã*) phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019; đến ngày 23/6/2022, UBND thị xã phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang tại Quyết định số 2293/QĐ-UBND.

Trên cơ sở đề nghị của UBND phường Phổ Quang, Phòng Quản lý đô thị thị xã đã có Báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, trong đó:

- **Nội dung điều chỉnh:** (1) Điều chỉnh 521,4m² quy hoạch đất cây xanh (ký hiệu CV) sang quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT) để bố trí Trạm xử lý nước thải, đồng thời điều chỉnh 521,4m² quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT) sang quy hoạch đất cây xanh (ký hiệu CV2). (2) Điều chỉnh hai tuyến thoát nước mưa B1000 (đoạn từ nút N14 - nút N16) và D600 đi trên vỉa hè đường

số 3 (đoạn từ nút N12 - nút N13) thành tuyến thoát nước mưa D1200 đi dưới lòng đường số 8 và số 3 (đoạn từ nút N13 - nút N16). (3) Điều chỉnh một đoạn tuyến thoát nước mưa D800 đi trên vỉa hè phía Bắc đường ĐT.627B (khu vực nút N02) xuống lòng đường. (4) Điều chỉnh tuyến thoát nước mưa D600 đi trên vỉa hè phía Nam đường ĐT.627B (đoạn từ nút N01 - nút N02) xuống lòng đường. (5) Điều chỉnh hệ thống thu gom nước thải dẫn về Trạm xử lý nước thải sau khi điều chỉnh. (6) Điều chỉnh một đoạn đường ống cấp nước đi trên vỉa hè phía Bắc đường ĐT.627B (khu vực nút N02) xuống lòng đường. (7) Điều chỉnh đường dây 22KV (đoạn di dời ở phía Tây và phía Nam của dự án) từ đi ngầm thành đi trên không.

- **Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng tại Biên bản kiểm tra hiện trường Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

- **Điều kiện được phê duyệt:** Hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang 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 dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang. Đồng thời, đề nghị cơ quan chức năng:

- Rà soát kỹ các nội dung đề nghị điều chỉnh, đảm bảo chính xác về ranh giới, diện tích..., phù hợp mục tiêu, quy mô, các hạng mục của Khu dân cư; đồng thời, thực hiện các trình tự, thủ tục để trình cấp thẩm quyền xem xét, thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch theo quy định.

- Nội dung tài liệu, báo cáo của các cơ quan liên quan đã làm rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh và lý do của việc điều chỉnh. Tuy nhiên, đề nghị làm rõ thêm tính đồng bộ của việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết nêu trên với Đồ án Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Quang (theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 49 của Luật Quy hoạch đô thị).

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