

Số: 18 /QĐ-UBND

Gia Nghĩa, ngày 09 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu vực dự án Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức thuộc
đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500
khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ 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;

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
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 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 về
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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về
hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về
ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây
dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2022 của Bộ Xây dựng về
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 Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng - Hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 1479/SXD-HT&QLN ngày 10/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông về việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội của dự án Khu đô thị mới số 3 phường Nghĩa Trung và Khu số 4 phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND thành phố Gia Nghĩa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa;

Căn cứ Công văn số 1208/UBND-QLĐT ngày 23/5/2024 của UBND thành phố Gia Nghĩa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự án khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Công văn số 2634/SXD-QHKT&PTĐT ngày 28/10/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự án khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Công văn số 2957/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/11/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức;

Căn cứ Thông báo số 1137-TB/ThU ngày 05/11/2024 về Kết luận của Thường trực Thành ủy;

Căn cứ Thông báo số 1119-KL/ThU ngày 11/11/2024 về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy;

Căn cứ Kết luận số 1121-KL/ThU ngày 12/11/2024 của Ban Chấp hành đảng bộ thành phố (khóa XII);

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Gia Nghĩa tại Tờ trình số 05/TTr-QLĐT ngày 08/01/2025, kèm theo Kết quả thẩm định số 01/KQTĐ-QLĐT ngày 08/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự án Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa; vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: Giáp đất tái định cư cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa (giai đoạn 1);
- Phía Tây: Giáp đất đồi thấp đan xen với hồ và các khe suối;
- Phía Nam: Giáp đất đồi thấp đan xen với các khe suối;
- Phía Bắc: Giáp đường điện 22KV, đường nhựa, đất đồi thấp đan xen với ao và suối.

2. Chủ đầu tư tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Công ty Cổ phần thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức (*đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 1369*).

3. Lý do, điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 27/8/2020, tuy nhiên trong đồ án quy hoạch chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội; khi triển khai dự án theo chủ trương của UBND tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 1936/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 cần thiết bổ sung quỹ đất để phục vụ xây dựng nhà ở xã hội trong khu vực dự án. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để bổ sung diện tích dành để xây dựng nhà ở xã hội phù hợp theo quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định có liên quan.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: Điều chỉnh cục bộ, bổ sung thêm vào quy hoạch sử dụng đất một số hạng mục, cụ thể như sau:

4.1.1. Điều chỉnh, bổ sung 02 lô đất Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH1, NOXH2), với diện tích 49.159,3m² từ việc điều chỉnh diện tích một số lô đất như sau:

- Điều chỉnh giảm một phần diện tích đất cây xanh tại lô đất có ký hiệu số CX3 và toàn bộ diện tích lô đất có ký hiệu số CX24 thành diện tích nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh toàn bộ diện tích lô đất ký hiệu số LK16 và lô đất ký hiệu số NV25 thành diện tích nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất ký hiệu số NV1 thành đất nhà ở xã hội.

- 02 lô đất Nhà ở xã hội có ký hiệu NOXH1 và NOXH2, sau khi điều chỉnh, bổ sung có chỉ tiêu như sau:

- + Lô đất nhà ở xã hội ký hiệu số NOXH1: Diện tích 19.120,9m²; mật độ xây dựng: 30%; Tầng cao: 3- 5 tầng.

- + Lô đất nhà ở xã hội ký hiệu số NOXH2: Diện tích 30.038,4m²; mật độ xây dựng: 30%; Tầng cao: 3- 5 tầng.

4.1.2. Điều chỉnh giảm diện tích lô đất ở nằm ở các vị trí khúc cua, chênh cốt lớn, khó khăn trong thi công xây dựng nhà và nhằm đảm bảo an toàn khi các phương tiện lưu thông; diện tích giảm chuyển thành đất cây xanh, cụ thể như sau: Các lô đất ký hiệu số NV4, NV6, NV10, NV11, NV13, NV16, NV17, NV19, NV21, NV22, NV23, BT3. Sau khi điều chỉnh, tăng đất cây xanh tại một số vị trí

giảm đất nhà ở nêu trên, cụ thể như sau: Các lô đất ký hiệu số CX2, CX5, CX6, CX11, CX12, CX13, CX14, CX15, CX16, CX17, CX21, CX 22.

- Điều chỉnh giảm diện tích các lô đất thương mại dịch vụ (TMDV) tại vị trí khúc cua, chênh cốt lớn; diện tích giảm chuyển thành đất cây xanh, cụ thể như sau: Các lô đất ký hiệu số TMDV 6, TMDV 7, TMDV 8.

- Điều chỉnh tăng chiều rộng đất Hạ tầng kỹ thuật giữa 2 lô đất LK12, LK20 từ 2m lên 5m để đảm bảo đủ chiều rộng xây dựng kè chắn giữa 2 lô đất do chênh cốt lớn, bằng cách tịnh tiến tuyến đường 11 lên phía Bắc, điều chỉnh giảm diện tích một số lô đất cụ thể như sau: Các lô đất ký hiệu số LK17, LK19, LK20, điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh lô đất ký hiệu số CX4.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất ở lô LK18 từ 6.794,5m² thành 6.839,5m² do gộp đất cây xanh vào đất ở để thuận lợi cho quản lý, đồng bộ không gian cảnh quan.

- Điều chỉnh bản vẽ không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với các nội dung điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, đảm bảo các quy định hiện hành.

4.2. Bảng tổng hợp so sánh sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Theo đồ án QHCT đã được UBND TP Gia Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 27/8/2020		Theo đồ án điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch Tăng (+); Giảm (-)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		m ²	%	m ²	%	
1	Đất ở quy hoạch	220.560,5	30,6	245.837,5	34,15	+25.277,0
1.1	Đất nhà liền kề	84.812,3	11,78	76.315,1	10,60	-8.497,2
1.2	Đất nhà vườn	108.576,9	15,08	94.050,6	13,06	-14.526,3
1.3	Đất biệt thự	27.171,3	3,77	26.312,5	3,66	-858,8
1.4	Đất nhà ở xã hội			49.159,3	6,83	+49.159,3
2	Đất thương mại dịch vụ	19.640,5	2,7	18.631,8	2,59	-1.008,7
3	Đất chợ thương mại	10.003,3	1,4	10.003,3	1,39	
4	Đất giáo dục	5.084,6	0,7	5.084,6	0,71	
5	Đất nhà văn hóa	668,3	0,1	668,3	0,09	
6	Đất bãi xe	3.017,3	0,4	3.017,3	0,42	
7	Đất cây xanh + mặt nước	238.357,8	33,1	207.477,8	28,82	- 30.880,0
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.947,3	1,1	7.947,3	1,10	

9	Đất giao thông	214.595,6	29,8	221.207,3	30,73	+6.611,7
	Tổng diện tích	719.875,2	100,0	719.875,2	100,0	

4.3. Các nội dung khác:

- Hạng mục giao thông: Điều chỉnh tổ chức lại giao thông tuyến 4, tuyến 6 và điều chỉnh tịnh tiến tuyến 11 lên phía Bắc.

- Hạng mục chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: Điều chỉnh chỉ giới xây dựng nhà liền kề tại một số khu vực nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư, xây dựng ở giai đoạn sau (*chi tiết xem thêm tại bản vẽ QH06 - Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*).

- Hạng mục san nền: Điều chỉnh cục bộ cao độ san nền đảm bảo độ dốc theo quy định, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thoát nước mưa, tránh đi qua khu vực tường chắn. Cập nhật theo mặt bằng điều chỉnh.

- Các hạng mục thoát nước mưa, hạng mục cấp nước, hạng mục thoát nước thải, hạng mục cấp điện hạng mục thông tin liên lạc được điều chỉnh bổ sung theo quy hoạch sử dụng đất và theo quy định hiện hành.

(*Gửi kèm theo báo cáo thuyết minh điều chỉnh cục bộ và các bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch*).

5. Các nội dung khác tuân thủ theo đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa đã được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 27/8/2020.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này; đầu tư và xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định Nhà nước hiện hành; chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai về các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong thời hạn 15 ngày kể từ sau khi quyết định này được phê duyệt theo đúng quy định.

2. Phòng Quản lý đô thị thành phố Gia Nghĩa cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định này vào đề án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa đã được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 27/8/2020; phối hợp với đơn vị Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai các nội dung điều chỉnh cục bộ theo các quy định Nhà nước hiện hành; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND thành phố về tính chính xác, pháp lý đối với các nội dung do đơn vị thẩm định, tham mưu, đề xuất tại Tờ trình số 05/TTr-QLĐT ngày 08/01/2025 và Kết quả thẩm định số 01/KQTĐ-QLĐT ngày 08/01/2025.

3. UBND phường Nghĩa Đức có trách nhiệm thông báo cho các cơ quan, đơn vị và các hộ dân trong khu vực quy hoạch được biết và thực hiện theo quy hoạch.

4. Quy định quản lý quy hoạch được điều chỉnh theo nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy

hoạch, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, quản lý đất đai,... theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, Chủ tịch UBND phường Nghĩa Đức và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT. Thành ủy (b/c);
- TT. HĐND TP (b/c);
- CT các PCT UBND TP;
- Trang TTĐT thành phố;
- UBND phường Nghĩa Đức;
- Lưu: VT, QLĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Tấn Sương