

Số: 777 /TTr-BQL

Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 12 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô tại vị trí xây dựng công trình Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ, thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 14/10/2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

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

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 Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 11/02/2022 của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 906/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 861/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 2023;

Căn cứ Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, thị xã Đức Phổ, Tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ, thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

Trên cơ sở các Biên bản cuộc họp ngày 01/12/2023, ngày 04/12/2023 tại trụ sở UBND phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ; Công văn số 3402/TTPTQĐ-BT&GPMB ngày 06/12/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi về việc xem xét điều chỉnh quy hoạch phân lô đối với một số lô đất tại Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ;

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh (*viết tắt là Ban Quản lý dự án*) đề nghị UBND thị xã Đức Phổ xem xét, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô tại vị trí xây dựng công trình Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ, thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 14/10/2022, nội dung cụ thể như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025.
2. Tên công trình và địa điểm xây dựng: Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ.
3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh Quảng Ngãi.
4. Loại công trình: Công trình Hạ tầng kỹ thuật.

II. Về trình tự, thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ, thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 14/10/2022.

- Nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Trên cơ sở xác nhận của UBND phường Phổ Ninh về điều kiện để tách hộ theo quy định của pháp luật, quá trình rà soát hồ sơ khảo sát, kiểm kê thì trong vùng quy hoạch Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi, thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ có một số hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án, ngoài việc được bố trí một (01) lô đất tái định cư đối với hộ chính, thì còn 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. Các hộ này có diện tích đất ở được công nhận chỉ khoảng từ 100-200m². Tuy nhiên, diện tích bố trí và giao thêm đất tái định cư đối với hộ chính và hộ đủ điều kiện tách hộ tại Khoản 4 Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh quy định: “...*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, phường Phổ Ninh thì các lô đất dùng để bố trí và giao đất tái định cư có 02 loại diện tích là 150m² và 300m². Qua rà soát hồ sơ, có 08 trường hợp hộ gia đình 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, tuy nhiên, nếu bố trí cho hộ chính 01 lô đất tái định cư diện tích 300m² và giao cho hộ đủ điều kiện tách hộ 01 lô đất tái định cư diện tích 150m² thì sẽ vượt quá hai (02) lần diện tích đất ở thu hồi. Tại buổi làm việc ngày 01/12/2023 và ngày 04/12/2023 tại trụ sở UBND phường Phổ Ninh, chính quyền địa phương và các hộ dân này kiến nghị cấp thẩm quyền xem xét, điều

chỉnh diện tích đối với một số lô đất để đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân.

Qua xem xét các kiến nghị của hộ dân, chính quyền, các hội đoàn thể ở địa phương tại buổi làm việc, thực tế đời sống, sản xuất của các trường hợp này và đề xuất của đơn vị trực tiếp thực hiện công tác bồi thường (*Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi*); Ban Quản lý dự án nhận thấy kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô tại vị trí xây dựng công trình Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh là chính đáng. Do đó, cần thiết phải lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô tại vị trí xây dựng công trình Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

III. Phạm vi và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân lô

Điều chỉnh số lượng và diện tích 03 lô đất ở ký hiệu TĐC-9-2, TĐC-9-3, TĐC-9-4 có diện tích mỗi lô 300m² thành 09 lô có diện tích mỗi lô 100m². Các lô còn lại giữ nguyên theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất Khu tái định cư Đồng Mốc, phường Phổ Ninh đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 14/10/2022.

(Chi tiết có hồ sơ trình điều chỉnh kèm theo)

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi chức năng sử dụng đất và không làm ảnh hưởng lớn đến các giải pháp quy hoạch chính của khu vực; có ảnh hưởng tốt và đạt hiệu quả về sự phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ lợi ích cộng đồng; phù hợp với quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và Khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh đề nghị UBND thị xã Đức Phổ xem xét giải quyết để có cơ sở thực hiện bước tiếp theo./.

Nơi nhận: *vt*

- Như trên;
- Phòng QLĐT thị xã Đức Phổ;
- UBND phường Phổ Ninh;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi;
- GD, PGD Ban (A. Tới);
- Các phòng: KH-ĐT, KT-TĐ;
- Lưu: VT, QLDA1.Nhân.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Tới