

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, TT.Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 766/QĐ-UBND ngày 22/4/2020 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, TT Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt điều chỉnh khoản 4, điều 1 của Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 25/9/2020;

Căn cứ Công văn số 1156/SXD-QHKT ngày 27/4/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến đối với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Thông báo số 730-TB/HU ngày 10/4/2023 của Huyện ủy Bù Đăng về kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 04/4/2023 về điều chỉnh quy hoạch chi



tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt - thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (điều chỉnh cục bộ)

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 16/5/2023 của Hội đồng thẩm định về việc cho ý kiến thống nhất đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, thị trấn Đức Phong;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bù Đăng tại Tờ trình số 31/TTr-KTHT ngày 18/5/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt, TT.Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do cần thiết điều chỉnh quy hoạch.

- Khu dân cư Lý Thường Kiệt được UBND huyện Bù Đăng phê duyệt tại Quyết định số 2447/QĐ-UBND ngày 05/12/2008 với quy mô diện tích 25,637 ha. Qua hơn 10 năm cơ cấu sử dụng đất của đồ án đã không còn phù hợp với yêu cầu thực tế địa phương như: Đất thương mại, đất nhà liên kế dọc đường Lý Thường Kiệt, đất trường mẫu giáo và một số vị trí đất quy hoạch khác không phù hợp với thực tế gây khó khăn cho việc sử dụng đất của nhân dân.

- Ngày 22/4/2020 UBND huyện Bù Đăng phê duyệt điều chỉnh lần đầu theo Quyết định số 766/QĐ-UBND. Đến ngày 22/6/2021 UBND huyện Bù Đăng tiếp tục điều chỉnh 01 phần Quyết định số 766/QĐ-UBND bằng Quyết định số 2357/QĐ-UBND. Sau khi điều chỉnh quy hoạch được duyệt, UBND huyện tiến hành triển khai ngoài thực địa. Tuy nhiên, quá trình triển khai đã phát sinh một số khó khăn vướng mắc:

+ Trước đây chỉ quy hoạch khu đất 4,5ha dành cho Huyện ủy và các cơ quan trực thuộc, không quy hoạch khối trụ sở HĐND – UBND huyện vào.

+ Quy hoạch được phê duyệt trước đây có vẽ 02 tuyến đường D3, D4 được thông ra đường bên hông Huyện đội, tuy nhiên về ranh quy hoạch thì không được quy hoạch cho 02 đoạn giáp với đường bên hông Huyện đội. Do đó cần mở rộng diện tích thu hồi đất để kết nối 02 tuyến đường D3, D4 vào đường bên hông Huyện đội.

+ Các lô đất trong khu đất kí hiệu: LK6, LK7 cần điều chỉnh để phù hợp với mục đích sử dụng làm quỹ đất bố trí tái định cư và bồi thường bằng đất cho các hộ dân trong khu vực lập quy hoạch.

+ Một số hộ dân cần điều chỉnh giảm thu hồi đất để đảm bảo độ liên tục đường ranh quy hoạch và hạn chế ảnh hưởng đến công trình của các hộ dân có đất bị thu hồi.

=>> Với các lý do trên việc tiếp tục điều chỉnh quy hoạch là rất cần thiết và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Mở rộng diện tích thu hồi đất để kết nối 02 tuyến đường D3, D4 vào đường nối từ D1 đến QL14 (đường bên hông Ban CHQS huyện); đồng thời, điều chỉnh

nấn tuyến đoạn đầu đường của 02 tuyến đường D3, D4 cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nhằm hạn chế số hộ bị ảnh hưởng khi thu hồi đất.

- Mở rộng diện tích thu hồi đất để nối tuyến đường D2 vào đường đất hiện hữu nhằm tăng khả năng kết nối của khu lập quy hoạch.

- Điều chỉnh diện tích, kích thước các lô đất trong khu đất kí hiệu: LK6, LK7 để phù hợp với mục đích sử dụng làm quỹ đất bố trí tái định cư và bồi thường bằng đất cho các hộ dân.

- Điều chỉnh khu đất 4,5ha đã được phê duyệt đất dành cho Trụ sở Huyện ủy và các cơ quan trực thuộc thành 02 khu đất:

+ Trụ sở Huyện ủy và các cơ quan trực thuộc, diện tích khoảng: 2,3Ha;

+ Trụ sở HĐND – UBND huyện và các cơ quan trực thuộc, diện tích khoảng: 2,2Ha.

- Điều chỉnh giảm thu hồi đất của hộ dân tại khu LK7 để đảm bảo độ liên tục đường ranh quy hoạch và hạn chế ảnh hưởng đến công trình của các hộ dân có đất bị thu hồi.

=>> Các nội dung điều chỉnh thể hiện trong các bảng biểu phía dưới

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất:

Trước khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
I	Đất trong ranh điều chỉnh	285.109,5	81,3
1	Đất phân lô dân cư	82.048,7	23,40
2	Đất Huyện ủy và các cơ quan	45.405,0	12,95
3	Đất Công an huyện	59.342,8	16,92
4	Đất cây xanh	15.270,0	4,35
5	Đất quảng trường	16.458,2	4,69
6	Đất giao thông	66.584,8	18,99
II	Đất ngoài ranh điều chỉnh	65.599,5	18,70
1	Đất dân cư tự cải tạo	57.439,3	16,38
2	Đất đường D1	8.160,2	2,32
Tổng cộng		350.709,0	100,00

Sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
I	Đất trong ranh điều chỉnh	287.965,4	81,43
1	Đất phân lô dân cư	81.932,0	23,17
2	Đất Huyện ủy và các cơ quan	23.021,0	6,51
3	Đất HĐND&UBND và các cơ quan	22.395,3	6,33
4	Đất Công an huyện	59.342,8	16,78
5	Đất cây xanh	15.270,0	4,32
6	Đất quảng trường	16.458,2	4,65
7	Đất giao thông	69.546,1	19,67
II	Đất ngoài ranh điều chỉnh	65.673,5	18,57



1	Đất dân cư tự cải tạo	57.513,3	16,26
2	Đất đường D1	8.160,2	2,31
TỔNG CỘNG		353.638,9	100

Bảng phân lô dân cư

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Ghi chú
Đất phân lô dân cư			81.932,0	306	
1	Nhà Liên kế 1	LK1	8.418,6	33	
2	Nhà Liên kế 2	LK2	17.395,0	69	
3	Nhà Liên kế 3	LK3	12.763,3	37	
4	Nhà Liên kế 4	LK4	7.505,5	23	
5	Nhà Liên kế 5	LK5	5.790,4	18	
6	Nhà Liên kế 6	LK6	5.526,7	30	Đất để bố trí tái định cư và đền bù bằng đất cho các dự án trên địa bàn huyện
7	Nhà Liên kế 7	LK7	7.554,7	39	
8	Nhà Liên kế 8	LK8	4.313,1	15	
9	Nhà Biệt thự 1	BT1	2.551,8	8	
10	Nhà Biệt thự 2	BT2	5.222,1	18	
11	Nhà Biệt thự 3	BT3	4.890,8	16	

(có các bản đồ: Sử dụng đất, phân lô, kiến trúc cảnh quan kèm theo)

Điều 2. Các nội dung khác không thay đổi tại Quyết định này, vẫn thực hiện theo Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 22/4/2020; Quyết định số 2357/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 của UBND huyện Bù Đăng.

Điều 3. Các Ông (bà): Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD huyện; Chủ tịch UBND TT Đức Phong; Giám đốc trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bù Đăng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận: *Ch*

- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thanh Hòa