

V/v báo cáo điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh

Kính gửi: UBND thành phố Cam Ranh.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Cam Ranh trên Eoffice ngày 14/4/2022 giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp cùng các cơ quan đơn vị thực hiện khoản 2 Thông báo số 120/TB-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc nghe báo cáo đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội tại phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

Tại khoản 2 Thông báo kết luận số 120/TB-UBND ngày 24/3/2022 UBND tỉnh Khánh Hòa thống nhất chủ trương cho phép phát triển nhà ở xã hội tại vị trí tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, giao UBND thành phố Cam Ranh khẩn trương rà soát, thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để tiến hành điều chỉnh, bổ sung, cập nhật vị trí dự kiến phát triển nhà ở xã hội nêu trên vào các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị có liên quan, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị của địa phương, đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất, làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Để có cơ sở tham mưu UBND thành phố triển khai điều chỉnh quy hoạch theo quy định, Phòng Quản lý đô thị báo cáo như sau:

I. VỀ QUY HOẠCH

1. Đối chiếu quy hoạch.

Đối chiếu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường số 2 khu 1 thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/9/2008 thì vị trí phát triển nhà ở xã hội được quy hoạch xác định là đất chung cư kết hợp dịch vụ (ký hiệu CT5 và CT6).

Đối chiếu đồ án quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 thì vị trí phát triển nhà ở xã hội được quy hoạch xác định là đất giao thông, đất công cộng hỗn hợp (dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở), đất ở, đất công viên cây xanh.

Đối chiếu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Cam Ranh được UBND tỉnh

Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 thì vị trí phát triển nhà ở xã hội được quy hoạch xác định là đất ở.

Như vậy vị trí phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất đầu năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Cam Ranh, nhưng có phần chưa phù hợp với quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 và quy hoạch tỷ lệ 1/2000.

2. Ý kiến của Phòng Quản lý đô thị.

a) Quy hoạch chung:

Vị trí phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến có phần chưa phù hợp với đồ án quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 02/02/2016. Hiện nay Phòng Quản lý đô thị đang tham mưu cho UBND thành phố triển khai điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045, trong quá trình thực hiện sẽ tham mưu UBND thành phố cập nhật vị trí phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến vào đồ án theo quy định.

b) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Vị trí UBND tỉnh Khánh Hòa thống nhất chủ trương phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến có phần chưa phù hợp với đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường số 2 khu 1 thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/9/2008.

Đồ án quy hoạch nói trên nay đã đến thời hạn điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị được Văn phòng Quốc hội hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 (Đối với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là 5 năm). Đồ án nói trên thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố Cam Ranh theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị được Văn phòng Quốc hội hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020.

Căn cứ Nghị quyết 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030, Phòng Quản lý đô thị kính đề nghị UBND thành phố Cam Ranh xem xét đồng ý cho phép Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường số 2 khu 1 thành phố Cam Ranh tại vị trí ô đất ký hiệu CT5 và CT6 với nội dung điều chỉnh như sau:

- Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

+ Điều chỉnh các ô đất có ký hiệu CT5 CT6, tổng diện tích 4,7ha (khu CT5 diện tích 3ha, khu CT6 diện tích 1,7ha), mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 15 tầng, mục đích sử dụng đất là đất chung cư kết hợp dịch vụ thành đất nhà ở xã hội ký hiệu OXH-01, OXH-0, tổng diện tích 45.877m² (Khu OXH-01 diện tích

29.467m², Khu OXH-01 diện tích 16.410 m²) mật độ xây dựng: theo QCVN, tầng cao tối đa 15 tầng, hệ số sử dụng đất là 6.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường số 2 khu 1 thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/9/2008.

(Đính kèm phương án điều chỉnh cục bộ)

* Ghi chú: Diện tích các khu đất được xác định theo bản đồ tỷ lệ 1/2.000 nên có thể có sai số, diện tích các khu đất sẽ được xác định chính xác hơn theo các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án có liên quan.

- Kế hoạch điều chỉnh: Hoàn thành trong tháng 12 năm 2022.

Trường hợp UBND thành phố đồng ý, đề nghị giao các cơ quan đơn vị thực hiện một số nội dung như sau:

- Giao cho UBND phường Cam Nghĩa chủ trì phối hợp cùng Phòng Quản lý đô thị tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đường số 2 khu 1 thị xã (nay là thành phố) Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được UBND thành phố Cam Ranh phê duyệt tại Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/9/2008. Nội dung, kế hoạch điều chỉnh quy hoạch: Theo Văn bản số 2136/QLĐT ngày 14/10/2022 của Phòng Quản lý đô thị.

- Hình thức, thời gian tổ chức lấy ý kiến thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị được Văn phòng Quốc hội hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020. Văn bản tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đề nghị UBND phường Cam Nghĩa gửi về UBND thành phố (thông qua Phòng Quản lý đô thị) **trước ngày 20/11/2022** để tổng hợp.

- Giao các cơ quan đơn vị liên quan gửi văn bản góp ý kiến về phương án điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh về UBND thành phố (thông qua Phòng Quản lý đô thị) **trước ngày 10/11/2022** để tổng hợp.

- Trên cơ sở văn bản góp ý của các cơ quan đơn vị liên quan, văn bản tổng hợp ý kiến khu dân cư của UBND phường Cam Nghĩa giao Phòng Quản lý đô thị thẩm định trình UBND thành phố xem xét phê duyệt theo quy định. Thời gian hoàn thành **trước ngày 05/12/2022**.

II. VỀ CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Hiện nay, Phòng Quản lý đô thị đang tham mưu UBND thành phố thực hiện các nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh theo đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa theo Văn bản số 2414/SXD-QLXD ngày 28/7/2022 về việc điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tại các địa phương.

Theo Văn bản số 2414/SXD-QLXD ngày 28/7/2022 Sở Xây dựng có ý kiến như sau: “Sau khi nhận được Đề cương điều chỉnh Chương trình phát triển

đô thị tại điểm a khoản 1 nêu trên, dự toán chi phí lập, thẩm định điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tại từng địa phương đã được phê duyệt tại điểm b khoản 1 nêu trên, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện lập điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị của từng địa phương.”. Hiện nay, Phòng Quản lý đô thị đã tham mưu UBND thành phố lập đề cương điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045 và đang triển khai lấy ý kiến các cơ quan đơn vị liên quan, Phòng Tài chính Kế hoạch đang tham mưu UBND thành phố lập kế hoạch vốn cho việc lập điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh để báo cáo cho Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Sau Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện lập điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh, Phòng Quản lý đô thị sẽ phối hợp cùng đơn vị tư vấn cập nhật vị trí dự kiến phát triển nhà ở xã hội tại tổ dân phố Hòa Thuận và tổ dân phố Hòa Tiến vào điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị thành phố Cam Ranh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045.

Phòng Quản lý đô thị báo cáo và đề xuất nội dung như trên, kính đề nghị UBND thành phố Cam Ranh xem xét chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Các Phòng: TNMT, TCKH;
- UBND phường Cam Nghĩa;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Bình Nam