|  |  |
| --- | --- |
| **UBND PHƯỜNG 8****THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập- Tự do- Hạnh phúc** |

**PHIẾU LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN**

**Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2, tại phường 8, thành phố Vũng Tàu**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

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

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*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; 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2020 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và 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 trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành 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 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 15/9/2022, Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bãi Sau, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2, tại phường 8, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2, tại phường 8, thành phố Vũng Tàu;*

*Căn cứ các Văn bản số 13065/UBND-VP ngày 21/12/2018, Văn bản số 8480/UBND-VP ngày 19/7/2022, Thông báo số 533/TB-UBND ngày 06/8/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đồng ý cho phép tiếp tục thực hiện dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, thành phố Vũng Tàu;*

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển nhà tại Tờ trình số 522/TT-PTN ngày 13/9/2023 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu,*

**1. Lý do và sự cần thiết:**

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh làm chủ đầu tư, đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002, Quyết định số 6806/QĐ-UBND ngày 28/12/2000 và UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 18/11/2008, Quyết định số 4595/QĐ-UBND ngày 10/9/2009, Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013. Theo quy hoạch được duyệt thì quy mô tổng diện tích dự án là 281.766 m2 *(khoảng 28,17 ha)* đã được điều chỉnh giảm thành 250.609,7 m2 *(khoảng 25,06 ha)* do điều chỉnh theo các chủ trương của UBND Tỉnh, đã giao lại một phần đất cho một số cơ quan, đơn vị để đầu tư xây dựng trụ sở các cơ quan đơn vị, trường học, trung tâm thương mại và tách Khu dân cư thuộc tổ 2, khu phố 3 ra khỏi dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2;

Như vậy, hiện nay tổng diện tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu là 250.609,7 m2 *(khoảng 25,06 ha);* Quy mô dân số khoảng 3.000 người; Tính chất là quy hoạch xây dựng khu biệt thự, căn hộ cao cấp và dịch vụ du lịch mới của thành phố.

Dự án nêu trên đã được UBND Tỉnh thu hồi đất và giao cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh từ năm 2003. Đến nay, dự án đã triển khai gần 20 năm góp phần phát triển nhà ở và thay đổi diện mạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, nhưng quá trình triển khai do vướng mắc, khiếu nại liên quan đến điều chỉnh diện tích, chồng lấn ranh giới giữa các lô đất và do vướng mắc trong công tác thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng; đồng thời cần phải điều chỉnh lại các lô đất cho phù hợp với ranh đất giao thực tế làm cơ sở để triển khai xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

**1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:**

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh làm chủ đầu tư, đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002, Quyết định số 6806/QĐ-UBND ngày 28/12/2000 và UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 18/11/2008, Quyết định số 4595/QĐ-UBND ngày 10/9/2009, Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013. Theo quy hoạch được duyệt thì quy mô tổng diện tích dự án là 281.766 m2 *(khoảng 28,17 ha)* đã được điều chỉnh giảm thành 250.609,7 m2 *(khoảng 25,06 ha)* do điều chỉnh theo các chủ trương của UBND Tỉnh, đã giao lại một phần đất cho một số cơ quan, đơn vị để đầu tư xây dựng trụ sở các cơ quan đơn vị, trường học, trung tâm thương mại và tách Khu dân cư thuộc tổ 2, khu phố 3 ra khỏi dự án Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2;

Như vậy, hiện nay tổng diện tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu là 250.609,7 m2 *(khoảng 25,06 ha);* Quy mô dân số khoảng 3.000 người; Tính chất là quy hoạch xây dựng khu biệt thự, căn hộ cao cấp và dịch vụ du lịch mới của thành phố.

Dự án nêu trên đã được UBND Tỉnh thu hồi đất và giao cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà tỉnh từ năm 2003. Đến nay đã 21 năm dự án được triển khai góp phần phát triển nhà ở và thay đổi diện mạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, nhưng quá trình triển khai do vướng mắc liên quan đến điều chỉnh diện tích, chồng lấn ranh giới giữa các lô đất và vướng mắc trong công tác thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng; cần phải điều chỉnh lại các lô đất cho phù hợp với ranh đất giao thực tế làm cơ sở để triển khai xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Về chủ trương điều chỉnh quy hoạch: UBND Tỉnh đã có Văn bản số 13065/UBND-VP ngày 21/12/2018, Văn bản số 8480/UBND-VP ngày 19/7/2022 chấp thuận cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Thông báo số 533/TB-UBND ngày 06/8/2020 đồng ý cho phép tiếp tục thực hiện dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, thành phố Vũng Tàu.

Đồng thời, Thường trực Thành ủy Vũng Tàu đã có kết luận tại Thông báo số 1621-TB/TU ngày 22/11/2019 chỉ đạo hỗ trợ, hướng dẫn Chủ đầu tư tiếp tục triển khai dự án, khẩn trương hoàn chỉnh hồ sơ phê duyệt điều chỉnh theo đúng chỉ đạo của UBND Tỉnh cho phù hợp với thực tế và định hướng phát triển của khu vực.

Để thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 này thì phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định tại Điều 20, Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009.

 **2. Mục đích yêu cầu:**

Làm cơ sở để chủ đầu tư tiếp tục triển khai lập dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

**3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) Phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch: Vị trí điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các lô K, L, G, M, B, lô 10 và đường giao thông số 16.

b) Quy mô và tính chất:

- Quy mô: 250.609,7 m2 *(khoảng 25,06 ha)* giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ khoảng 39.885,99 m2.

- Tính chất: Giữ nguyên theo nội dung Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

c) Quy hoạch sử dụng đất:Trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2, tại phường 8, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002 và UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013.

\* Khu vực điều chỉnh như sau:

- Điều chỉnh lô K từ 27 căn biệt thự thành 29 căn biệt thự *(phân chia lại ranh giới các lô cho hợp lý)*, diện tích 17.356,0m2 giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh lô L từ 28 căn biệt thự, diện tích 7.989,7m2 thành 32 căn biệt thự, diện tích 8.907,9m2 *(tăng 918,2m2)* cho phù hợp với ranh giao đất.

- Điều chỉnh diện tích lô G từ 5.916m2 thành 6.291,8m2 *(tăng 375,8m2)*cho phù hợp với ranh đất thực tế. Số lượng 13 căn biệt thự giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh lô M từ 40 căn nhà liên kế tái định cư thành 42 căn nhà liên kế tái định cư cho phù hợp với ranh giao đất, diện tích 5.034,0m2 giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh 02 lô biệt thự B5, B6 gộp thành 01 lô biệt thự B5-6 diện tích 648,0m2. Tổng diện tích lô B là 9.826,0 m2 giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh, hủy bỏ một phần đường giao thông số 16, diện tích 923,97m2/1.203,85m2 và một phần đất trụ sở văn phòng làm việc diện tích 724,32m2/1.950m2 thành đất trụ sở văn phòng làm việc diện tích 1.648,29m2 *(diện tích 1.648,29m2 này trong tổng diện tích 1.991,8m2 của thửa đất số 115A, tờ bản đồ số 05, Phường 8 – là phần diện tích đất hợp pháp của Công ty TNHH 27/7 Tân Hiệp Phát và điều chỉnh theo chấp thuận chủ trương của UBND Tỉnh tại Văn bản số 9067/UBND-VP ngày 22/9/2017).*

- Điều chỉnh, hủy bỏ một phần đường giao thông số 16, diện tích 169,92m2/1.203,85 m2 *(phần diện tích góc vát giao thông số 16 còn lại 110,26m2 giữ nguyên);* một phần đất trụ sở văn phòng làm việc diện tích 1.225,68m2/1.950m2 thành đất dịch vụ du lịch, giải trí, diện tích 1.395,6m2.

- Cập nhật khu đất diện tích 3.600 m2 *(bao gồm 3.098 m2 đất nhà ở biệt thự và 502 m2 đất giao thông nội bộ)* để thực hiện theo quy hoạch 1/500 Khu biệt thự du lịch và nhà ở cao cấp tại đồi Ngọc Tước, Phường 8, thành phố Vũng Tàu đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 6806/QĐ-UB ngày 28/12/2000.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT(QĐ số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013) | QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH |  |
| Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) | Ghi chú |
| **I** | **Đất ở.** Trong đó: | **93.786,4** | **37,42** | **95.080,40** | **37,94** | Tăng 1.294,0 m2 |
| 1 | *- Nhà biệt thự* | *79.367,7* |  | *80.661.70* |  | *+ 1.294,0 m2* |
| 2 | *- Nhà tái định cư* | *7.648,7* |  | *7.648,7* |  | *0,00* |
| 3 | *- Nhà cao tầng* | *6.770,0* |  | *6.770,0* |  | *0,00* |
| **II** | **Đất trường học, nhà trẻ** | **43.643,9** | **17,42** | **43.643,9** | **17,42** | Giữ nguyên |
| **III** | **Đất cơ quan**  | **30.778,3** | **12,28** | **30.476,59** | **12,16** | Giảm 301,71 m2 |
| **IV** | **Đất dịch vụ du lịch, giải trí** | **35.669,6** | **14,23** | **37.065,20** | **14,79** | Tăng 1.395,6 m2 |
| 1 | *Đất dịch vụ thương mại, giải trí* |  |  | *14.884,60* |  |  |
| 2 | *Đất dịch vụ du lịch* |  |  | *22.180,60* |  |  |
| **V** | **Đất cây xanh** | **12.283,0** | **4,90** | **10.989,00** | **4,38** | Giảm 1.294,0 m2 |
| **VI** | **Đất giao thông.** Trong đó: | **34.448,5** | **13,75** | **33.354,61** | **13,31** | Giảm 1.093,89 m2 |
|  | *- Đất giao thông dự án* | *34.448,5* |  | *33.354,61* |  | *- 1.093,89 m2* |
|  | **Tổng diện tích đất** | **250.609,7** | **100,0** | **250.609,7** | **100,0** |  |

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tại các lô đất điều chỉnh cục bộ, điều chỉnh hệ thống đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho công trình xây dựng cho phù hợp, đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật với đường giao thông nội bộ *(Cấp điện, cấp nước, thoát nước,…sẽ được điều chỉnh thiết kế cụ thể trong hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công công trình).*

Các nội dung khác giữ nguyên theo nội dung Quyết định số 10387/QĐ-UB ngày 31/12/2002 của UBND tỉnh và Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND thành phố Vũng Tàu.

**4. Nội dung lấy kiến:**

- Ông (bà) có đồng ý với nội dung quy hoạch không?

+ Đồng ý…………..(Đánh dấu X)

+ Đồng ý (nhưng yêu cầu bổ sung)………..………………………………...

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

+ Không đồng ý (nêu cụ thể lý do tại sao không đồng ý)…………………...

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………- Các ý kiến khác (nếu có):

………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………

**5. Phần thông tin cá nhân (của người góp ý kiến):**

- Họ và tên chủ hộ:…………………………………………………………..

- Địa chỉ: Số…………….đường…………….……….tổ dân phố………khu phố…………, Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

- Số nhân khẩu:………………Số lao động trong độ tuổi:………………….

**\* Ghi chú:**

Người được lấy ý kiến có trách nhiệm góp ý vào phiếu lấy ý kiến và gửi về UBND Phường 8 trong thời gian 30 ngày kể từ ngày / /2024 đến hết ngày / /2024. Trường họp quá thời hạn nêu trên, UBND Phường 8 không nhận được phiếu góp ý thì coi như người được lấy kiến đã đồng ý về nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên.

 *Vũng Tàu, ngày……tháng……năm 2024*

**Người đóng góp ý kiến Đại diện đơn vị tổ chức lấy ý kiến**

 (Ký và ghi rõ họ tên) (Ký và ghi rõ họ tên)