

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KÔNG CHRO**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 294/QĐ-UBND

Kông Chro, ngày 27 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktôh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 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 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 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 về việc 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 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 Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 28/2/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktôh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai;

Trên cơ sở Công văn số 2797/SXD-QLQH ngày 13/12/2023 của Sở Xây dựng tham gia ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 3 đồ án tại thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai; Công văn số 455/STNMT-QHĐĐ ngày 06/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai về việc tham gia ý kiến thống nhất nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực của thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro.

Theo đề nghị tại Tờ trình số 559/TTr-KTHT ngày 26/12/2023 và Báo cáo thẩm định số 72/BCTĐ-KTHT ngày 26/12/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kông Chro,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết với nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktòh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm, ranh giới và quy mô quy hoạch:

a. Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố Plei Ktòh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

b. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Huệ và khu dân cư.
- Phía Nam giáp Nguyễn Văn Trỗi.
- Phía Đông giáp Đường Quy hoạch
- Phía Tây giáp đường Quy hoạch và khu dân cư.

c. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô dự kiến: 60 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 4.000-5.000 người.

3. Nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh:

**Nội dung điều chỉnh:*

- Điều chỉnh bãi bỏ nội dung quy định đối với các vị trí đất quy hoạch phân các thửa đất có nội dung quy định "Định hướng về quy hoạch phân lô và quản lý phân lô đất ở xác định cụ thể: Chiều ngang lô đất theo mặt đường dao động từ 4m trở lên, có diện tích tối thiểu lấy theo Quyết định 03/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quy định diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai. Chiều sâu lô đất phụ thuộc vào diện tích tối thiểu và chiều rộng của lô đất. Chiều sâu tối đa của từng lô đất theo vị trí quy hoạch đã được phê duyệt (các thửa đất tiếp giáp với đường có chiều sâu không đủ theo quy hoạch nhưng đảm bảo về chiều

rộng tối thiểu, diện tích tối thiểu vẫn được tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất)” đã được quy định tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktòh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

- Điều chỉnh bãi bỏ việc phân các thửa đất trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktòh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai; Điều chỉnh đất ở phân lô thành đất ở định hướng phát triển trên cơ sở các ranh giới đất ở quy hoạch phân lô đã được phê duyệt, cụ thể: Điều chỉnh bãi bỏ phân các thửa đất ở tại các vị trí đất có ký hiệu OLK thành đất có ký hiệu OQH (trừ 02 vị trí đất thuộc quản lý của nhà nước) và bãi bỏ đường hạ tầng kỹ thuật. Đối với các diện tích đất ở chịu sự điều chỉnh của quy hoạch chung theo Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 28/2/2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai đến năm 2035.

- Điều chỉnh diện tích đất quy hoạch trụ sở công an thị trấn theo hiện trạng đất Trạm bảo vệ thực vật huyện do trung tâm dịch vụ nông nghiệp huyện quản lý sau khi đo đạc chính quy để bàn giao sang đất Công an thị trấn.

- Điều chỉnh diện tích đất đội trồng & quản lý bảo vệ rừng Kông Chro theo hiện trạng đang quản lý.

- Điều chỉnh lại cơ cấu các loại đất sau khi điều chỉnh lại các nội dung nêu trên.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021		Điều chỉnh		Tăng giảm	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở	36,94	61,57%	37,03	61,72%	0,09	0,15%
1	Đất ở	28,79		28,88		0,09	
-	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	16,34		16,28		-0,06	
-	Đất ở quy hoạch mới	12,45		12,61		0,16	
-	Đất ở liền kề	9,28		0,429		-8,85	
-	Đất ở định hướng quy hoạch	3,17		12,18		9,01	
2	Đất giáo dục	0,05		0,05		0,00	
3	Đất hoa viên cây	8,1		8,1		0,00	

	<i>xanh, thể dục thể thao, mặt nước</i>						
-	Hoa viên cây xanh	5,16		5,16		0,00	
-	Đất thể dục thể thao	1,38		1,38		0,00	
-	Mặt nước	1,56		1,56		0,00	
II	Đất ngoài khu ở	5,23	8,72%	5,32	8,86%	0,09	0,14%
1	Đất công trình công cộng	1,56		1,58		0,02	
-	Đất trụ sở thị trấn không chro	0,97		0,97		0,00	
-	Đất bảo hiểm xã hội huyện không chro	0,21		0,21		0,00	
-	Đất trạm y tế	0,08		0,08		0,00	
-	Đất công an thị trấn	0,05		0,117		0,07	
-	Đất đội trồng & quản lý bảo vệ rừng không chro	0,14		0,091		-0,05	
-	Đất hạt quản lý đường bộ	0,09		0,09		0,00	
-	Đất nhà rông làng nghe nhỏ	0,02		0,02		0,00	
2	Đất công trình thương mại dịch vụ	1,66		1,73		0,07	
3	Đất chợ	1,58		1,58		0,00	
4	Bến xe	0,43		0,43		0,00	
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	17,83	29,71%	17,65	29,42%	-0,18	-0,29%
1	Đất trạm cấp nước	0,41		0,41		0,00	
2	Đất bãi đậu xe	0,28		0,28		0,00	
3	Đất giao thông	17,14		16,96		-0,18	
	Tổng cộng	60	100,00%	60	100,00%	0,00	

b. Lý do điều chỉnh:

- Xuất phát từ nhu cầu thực tế của các hộ dân đã có giấy chứng nhận đất nông nghiệp, đến nay các hộ dân có nhu cầu chuyển đổi thành đất ở đô thị để xây dựng nhà ở;

- Do có sự biến động về hiện trạng, ranh giới sử dụng đất của các hộ dân sau khi các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Do nguồn kinh phí địa phương còn hạn hẹp hiện không đủ để tổ chức thu hồi đất tại các vị trí đất ở quy hoạch phân lô đã được triển khai đầu tư đường để triển khai thực hiện các dự án nhà ở theo quy hoạch đã phê duyệt dẫn đến một số vị trí đất quy hoạch lô đất tiếp giáp với đường đã mở không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị ảnh hưởng tới kế hoạch thu tiền sử dụng đất của địa phương trong năm và các năm tiếp theo.

- Do việc tách thửa, hợp thửa, cấp đổi và chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 gặp phải vướng mắc với nguyên nhân sau: Theo phạm vi quy định không điều chỉnh tại **Điểm c Khoản 3**

Điều 1 của Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Gia Lai cụ thể có nêu “**Quyết định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau: ... hoặc quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**”.

- Hiện trạng đất được đo đạc xác minh làm cơ sở để sắp xếp xử lý lại tài sản công theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktôh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

Điều 3. Giao cho phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

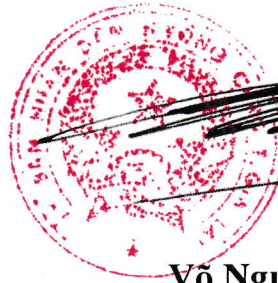
Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND, Trưởng Phòng Tài chính-Kế hoạch, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Kông Chro và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT-UB

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Nguyên Nam

Điều 1 của Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Gia Lai cụ thể có nêu “**Quyết định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau: ... hoặc quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**”.

- Hiện trạng đất được đo đạc xác minh làm cơ sở để sắp xếp xử lý lại tài sản công theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thị trấn thuộc tổ dân phố Plei Ktỏh, tổ dân phố 1 và tổ dân phố Plei Nghe, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

Điều 3. Giao cho phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND, Trưởng Phòng Tài chính-Kế hoạch, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Kông Chro và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Nguyên Nam