

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 01, tổ dân phố Plei Hlektu,  
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 204/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân  
dân huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500  
tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông*

Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai và Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ;

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.

Xét Tờ trình số 557/TT-KTHT ngày 26/12/2023 và Báo cáo thẩm định số 70/BCTĐ-KTHT ngày 26/12/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kông Chro,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

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

**2.1. Vị trí 1:**

**a. Địa điểm, ranh giới:**

- Địa điểm: Tổ dân phố 1, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai nối dài (từ đường Nguyễn Huệ đi đường Nguyễn Văn Trỗi).

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi.

+ Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp của dân.

+ Phía Tây: Giáp đường hiện trạng sau Huyện đội.

**b. Quy mô quy hoạch:** 86.970m<sup>2</sup> (8,69ha).

**2.2. Vị trí 2:**

**a. Địa điểm, ranh giới:**

- Địa điểm: Tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp Đường B2.



+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Huệ.

+ Phía Đông: Giáp đường A1.

+ Phía Tây: Giáp đường A2.

**b. Quy mô quy hoạch:** 25.500m<sup>2</sup> (2,55ha).

### 2.3. Vị trí 3:

#### a. Địa điểm, ranh giới:

- Địa điểm: Tổ dân phố Plei HleKtu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng.

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng.

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp đường Anh Hùng Núp.

**b. Quy mô quy hoạch:** 48.474m<sup>2</sup> (4,84ha).

### 3. Nội dung điều chỉnh:

#### a. Vị trí 1:

- 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 “*chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất đã được quy định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất sửa đổi thành chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất được phép tách thửa có chiều rộng tối thiểu là từ 4m trở lên, có diện tích tối thiểu lấy theo quy định tại Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân 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 (trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới < 20m là 36m<sup>2</sup>; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới ≥ 20m là 45 m<sup>2</sup>); Diện tích đất tối thiểu là diện tích còn lại sau khi đã trừ đi chỉ giới xây dựng đường tại vị trí quy hoạch*” và “*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 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 3 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, 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 204/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai đã được điều chỉnh cục bộ tại Quyết



định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông; 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 dãy A, B, C, D và 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 cơ cấu đất sau khi điều chỉnh đất ở phân các thửa đất sang đất ở định hướng:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021		Điều chỉnh		Tăng giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất Hoa viên cây xanh</b>	15.126	17,39%	15.108	17,37%	-18	-0,02%
2	<b>Đất ở</b>	40.461	46,52%	40.652	46,74%	191	0,22%
	Đất ở hiện trạng	3.470		3.502		32	
	Đất ở quy hoạch	36.991		37.150		159	
3	<b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</b>	31.383	36,08%	31.210	35,89%	-173	-0,20%
	Đất bãi đậu xe	630		630		0	
	Đất giao thông	30.753		30.580		-173	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>86.970</b>	<b>100%</b>	<b>86.970</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

**b. Vị trí 2:**

- 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 “*chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất đã được quy định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất sửa đổi thành chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất được phép tách thửa có chiều rộng tối thiểu là từ 4m trở lên, có diện tích tối thiểu lấy theo quy định tại Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân 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 (trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới < 20m là 36m<sup>2</sup>; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới ≥ 20m là 45 m<sup>2</sup>); Diện tích đất tối thiểu là diện tích còn lại sau khi đã trừ đi chỉ giới xây dựng đường tại vị trí quy hoạch*” và “*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 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi



tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 3 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, 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 204/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai đã được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro; 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 vị trí dãy A và 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 cơ cấu đất sau khi điều chỉnh đất ở phân các thửa đất sang đất ở định hướng:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021		Điều chỉnh		Tăng giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất hoa viên	164	0,643%	164	0,643%	-	-
2	Đất giáo dục (Trường tiểu học Nguyễn Thị Minh Khai)	6.376	25,004%	6.376	25,004%	-	-
3	Đất ở hiện trạng	1.999	7,839%	2.029	7,957%	30	0,12%
4	Đất ở quy hoạch	7.618	29,875%	7.926	31,082%	308	1,21%
5	Đất giao thông	9.343	36,639%	9.005	35,314%	-338	-1,33%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.500</b>	<b>100%</b>	<b>25.500</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

**c. Vị trí 3:**

- 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 “*chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất đã được quy định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất sửa đổi thành chiều rộng tiếp giáp với đường của các thửa đất được phép tách thửa có chiều rộng tối thiểu là từ 4m trở lên, có diện tích tối thiểu lấy theo quy định tại Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 09/01/2020 của Ủy ban nhân dân 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 (trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới < 20m là 36m<sup>2</sup>; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới ≥ 20m là 45 m<sup>2</sup>); Diện tích đất tối thiểu là diện tích còn lại sau khi*



đã trừ đi chỉ giới xây dựng đường tại vị trí quy hoạch” và “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 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 3 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, 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 204/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai, đã được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro; 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 dãy A, B, C, D, E, F và 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 cơ cấu đất sau khi điều chỉnh đất ở phân các thửa đất sang đất ở định hướng:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021		Điều chỉnh		Tăng giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất Hoa viên cây xanh	2.743	5,66%	2.743	5,66%	-	-
2	Đất ở hiện trạng	1.538	3,17%	1.538	3,17%	-	-
3	Đất ở quy hoạch	29.914	61,71%	30.649	63,23%	735	1,52%
4	Đất giao thông	14.279	29,46%	13.544	27,94%	-735	-1,52%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>48.474</b>	<b>100%</b>	<b>48.474</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

#### 4.2. 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 thể 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**”.

- Gặp nhiều khó khăn trong công tác thu hồi tái định cư dẫn đến diện tích đất thu hồi không hoàn toàn đúng theo quy hoạch.

**Điều 2.** Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Kông Chro về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại 03 điểm dân cư thuộc tổ dân phố 1, tổ dân phố Plei Hlektu, thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai và Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện Kông Chro về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng.

**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.

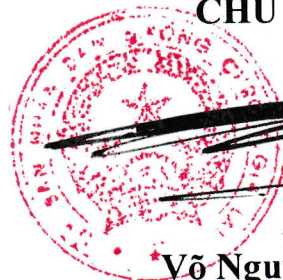
**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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, 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-UBND

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Nguyên Nam**