

Số: 24/TTr-LN: BQLKKT-UBND

Kon Tum, ngày 07 tháng 03 năm 2017

TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu II và Khu III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu II (tỷ lệ 1/500)- Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y;

Căn cứ Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu III, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Công văn số 443/UBND-KTN ngày 07/3/2016 của UBND tỉnh Kon Tum V/v xử lý các nội dung đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh;

Căn cứ Thông báo kết luận của đồng chí Nguyễn Đức Tuy - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh số 354/TB-VP ngày 16/3/2016 của Văn phòng UBND tỉnh;

Căn cứ kết quả cuộc họp giữa Lãnh đạo Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh và Thường trực Huyện ủy Ngọc Hồi ngày 14/3/2016; Biên bản làm việc ngày 02/6/2016 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, UBND huyện Ngọc Hồi, UBND xã Bờ Y.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu II và Khu III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1092 và 1093/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội khu vực cửa khẩu quốc tế Bờ Y, thu hút nhiều nhà đầu tư và người dân đến sản xuất, kinh doanh, sinh sống, bước đầu đã cơ bản hình thành bộ mặt khu đô thị cửa khẩu ngày càng sầm uất, sôi động hơn.

Tuy nhiên, qua quá trình thực hiện công tác quản lý quy hoạch đã nảy sinh một số vấn đề chưa phù hợp với tình hình thực tế. Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với UBND huyện Ngọc Hồi đề xuất UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh cục bộ một số lô đất tại Khu II và Khu III, với các nội dung cụ thể sau:

1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Tại Khu II: Các vị trí đã quy hoạch đất siêu thị, khách sạn, cơ quan - doanh nghiệp dọc hai bên đường Quốc lộ 40 nhưng thực tế đã có khu dân cư hiện hữu, có thể bố trí đất ở thì chuyển thành đất ở kết hợp TMDV.

- Tại Khu III: Các vị trí đã quy hoạch đất cây xanh, thương mại - dịch vụ, điểm tập kết rác thải, cơ quan - doanh nghiệp, nhà văn hóa dọc hai bên đường quốc lộ 40 nhưng thực tế đã có khu dân cư hiện hữu, có thể bố trí đất ở thì chuyển thành đất ở kết hợp TMDV.

Các lô đất đã thực hiện theo quy hoạch được duyệt, các lô đất không đề xuất điều chỉnh lần này thì giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Nội dung điều chỉnh cụ thể:

2.1. Điều chỉnh một số lô đất quy hoạch sang đất thương mại dịch vụ; đất ở kết hợp thương mại dịch vụ:

(có phụ lục kèm theo)

2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch - xây dựng sau khi điều chỉnh:

- Các lô đất đề xuất chuyển đổi sang đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: Giữ nguyên các chỉ tiêu xây dựng như quy hoạch được duyệt: Tầng cao xây dựng: từ 2-3 tầng; Mật độ xây dựng: 40%; HSSDD: 1,2 lần.

- Các lô đất đề xuất chuyển đổi sang đất Thương mại dịch vụ: Tầng cao xây dựng: từ 1-5 tầng; Mật độ xây dựng: 40%; HSSDD: 2.0 lần.

3. Giải pháp sau khi điều chỉnh:

- Cập nhật các vị trí đất đã có chủ trương điều chỉnh, các nội dung được chấp thuận điều chỉnh lần này, bổ sung vào đồ án trong lần điều chỉnh quy hoạch gần nhất.

- Công bố các nội dung đã được điều chỉnh, hướng dẫn tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Gửi kèm theo Tờ trình này gồm: Bản đồ sử dụng đất sau khi điều chỉnh; Thuyết minh điều chỉnh).

Liên ngành Ban Quản lý Khu kinh tế, UBND huyện Ngọc Hồi báo cáo và kính trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận./.



Mai Văn Hữu

Nơi nhận: *Ar*

- Như trên;
- Đ/c Nguyễn Đức Tuy-PCT UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (cho ý kiến);
- UBND huyện Ngọc Hồi, UBND xã Bờ Y (d/b);
- Lưu BQLKKT.

**BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TRƯỞNG BAN**



VŨ MẠNH HẢI

PHỤ LỤC

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu II và Khu III

- Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y

(Kèm theo Tờ trình liên ngành số: 3 /TTr-LN: BQLKKT-UBND ngày /02/2017)

STT	Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt			Điều chỉnh cục bộ		
	Ký hiệu	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Ký hiệu	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)
I	Quy hoạch chi tiết Khu II (tỷ lệ 1/500)					24.751
1	TM7	Đất siêu thị	4.265	LK17	Đất ở kết hợp TMDV	4.265
2	TM10	Đất khách sạn	5.497	LK18	Đất ở kết hợp TMDV	5.497
3	DN2	Đất cơ quan, doanh nghiệp	9.180	LK19	Đất ở kết hợp TMDV	9.180
4	DN3	Đất cơ quan, doanh nghiệp	5.809	LK20	Đất ở kết hợp TMDV	5.809
II	Quy hoạch chi tiết Khu III (tỷ lệ 1/500)					86.622
1	CX5	Đất cây xanh vườn hoa	1.821	LK21	Đất ở kết hợp TMDV	1.821
2	CX6	Đất cây xanh vườn hoa	1.904	LK22	Đất ở kết hợp TMDV	1.904
3	TM1	Đất thương mại, dịch vụ	8.009	LK23	Đất ở kết hợp TMDV	8.009
4	HT1	Điểm tập kết rác thải	270	LK24	Đất ở kết hợp TMDV	270
5	HT3	Điểm tập kết rác thải	292	LK25	Đất ở kết hợp TMDV	292
6	CX10	Đất cây xanh vườn hoa	4.681	LK26	Đất ở kết hợp TMDV	4.681
7	CX12	Đất cây xanh vườn hoa	4.350	LK27	Đất ở kết hợp TMDV	4.350
8	DN8	Đất cơ quan, doanh nghiệp	5.942	LK28	Đất ở kết hợp TMDV	5.942
9	ST5	Đất cây xanh đồi núi	2.938	LK29	Đất ở kết hợp TMDV	2.938
10	DN13	Đất cơ quan, doanh nghiệp	18.288	LK30	Đất ở kết hợp TMDV	3.813
11	CX15	Đất cây xanh vườn hoa	5.260	LK31	Đất ở kết hợp TMDV	5.260
12	CC12	Đất nhà văn hóa	5.196	LK32	Đất ở kết hợp TMDV	5.196
13	DN1	Đất cơ quan, doanh nghiệp	2.061	LK33	Đất ở kết hợp TMDV	2.061

Am

14	CC11	Đất nhà văn hóa	3.489	LK34	Đất ở kết hợp TMDV	3.489
15	DN17	Đất cơ quan doanh nghiệp	12.827	LK35	Đất ở kết hợp TMDV	12.827
16	ST11	Đất cây xanh sinh thái mặt nước	9.294	LK36	Đất ở kết hợp TMDV	9.294

Kon Tum, ngày 07 tháng 02 năm 2017

THUYẾT MINH
Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu II và Khu III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu II (tỷ lệ 1/500)- Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y;

Căn cứ Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu III, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Công văn số 443/UBND-KTN ngày 07/3/2016 của UBND tỉnh Kon Tum V/v xử lý các nội dung đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh;

Căn cứ Thông báo kết luận của đồng chí Nguyễn Đức Tuy - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh số 354/TB-VP ngày 16/3/2016 của Văn phòng UBND tỉnh;

Căn cứ kết quả cuộc họp giữa Lãnh đạo Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh và Thường trực Huyện ủy Ngọc Hồi ngày 14/3/2016; Biên bản làm việc ngày 02/6/2016 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, UBND huyện Ngọc Hồi, UBND xã Bờ Y.

Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu II và Khu III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1092 và 1093/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội khu vực cửa khẩu quốc tế Bờ Y, thu hút nhà đầu tư và người dân đến sản xuất, kinh doanh, sinh sống, bước đầu đã cơ bản hình thành bộ mặt khu đô thị cửa khẩu ngày càng sầm uất, sôi động hơn.

Tuy nhiên, qua quá trình thực hiện công tác quản lý quy hoạch đã nảy sinh một số vấn đề chưa phù hợp với tình hình thực tế. Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với UBND huyện Ngọc Hồi đề xuất UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh cục bộ một số lô đất tại Khu II và Khu III với các nội dung cụ thể sau:



1. Nguyên tắc điều chỉnh chung:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu II và Khu III - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y được tiến hành với nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) và quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt;

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu II và Khu III xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000), quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

- Việc điều chỉnh chức năng, một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của lô đất bảo đảm không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và lân cận.

- Các nội dung điều chỉnh quy hoạch lần này được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương là cơ sở để thực hiện công tác quản lý quy hoạch, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, phát triển mạnh khu dân cư, thương mại - dịch vụ, phát huy nguồn lực trong dân và sẽ được cập nhật vào đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng khu vực sau này.

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình đã có văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư và cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng, nội dung dự án phù hợp với thông tin quy hoạch (*hoặc chấp thuận các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch*) của cơ quan có thẩm quyền còn hiệu lực và các nội dung khác không đề xuất điều chỉnh lần này thì giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh:

Tại Khu II: Điều chỉnh 04 lô đất dọc Quốc lộ 40 (đoạn từ ngã ba đi Lào-Campuchia đến hết tuyến đường đi Campuchia D24 theo quy hoạch), tổng diện tích khoảng 24.751 m².

Tại Khu III: Điều chỉnh các lô đất dọc hai bên đường Quốc lộ 40, tổng diện tích khoảng 86.622 m².

3. Lý do điều chỉnh:

- Sau khi rà soát quy hoạch, đánh giá hiện trạng, kết quả thực hiện quy hoạch có những nội dung còn bất cập, chưa phù hợp, cần được bổ sung, tiếp tục điều chỉnh để phát huy hiệu quả kinh tế, xã hội cao hơn.

- Các vị trí đất dọc hai bên đường quốc lộ 40 nhưng thực tế đã có khu dân cư hiện hữu, có thể bố trí đất ở thì chuyển thành đất ở kết hợp TMDV theo nhu cầu người dân địa phương tại Khu II và Khu III.

- Căn cứ chủ trương, định hướng phát triển của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, nhu cầu thực tế của nhà đầu tư, của các hộ dân có đất sinh sống dọc hai bên đường trục chính Khu II và Khu III.

4. Nội dung điều chỉnh:

Tại Khu II: Các vị trí đã quy hoạch đất siêu thị, khách sạn, cơ quan-doanh nghiệp dọc hai bên đường quốc lộ 40 nhưng thực tế đã có khu dân cư hiện hữu, có thể bố trí đất ở thì chuyển thành đất ở kết hợp TMDV. Tổng diện tích khoảng 24.751 m² (04 lô từ LK17-LK20).

Tại Khu III: Các vị trí đã quy hoạch đất cây xanh, thương mại-dịch vụ, điểm tập kết rác thải, cơ quan-doanh nghiệp, nhà văn hóa dọc hai bên đường quốc lộ 40 nhưng thực tế đã có khu dân cư hiện hữu, có thể bố trí đất ở thì chuyển thành đất ở kết hợp TMDV. Tổng diện tích khoảng 86.622 m² (13 lô từ LK21-LK36).

5. Giải trình điều chỉnh:

Tại Khu II

- Về đất quy hoạch siêu thị, khách sạn, cơ quan - doanh nghiệp:

Hiện tại, các vị trí quy hoạch này đã có khu dân cư hiện hữu, việc điều chỉnh sang đất ở kết hợp TMDV là phù hợp nhu cầu, nguyện vọng người dân và phù hợp quy hoạch nông thôn mới địa phương đã đề xuất.

Tại Khu III

- Về đất quy hoạch cây xanh, thương mại-dịch vụ, cơ quan - doanh nghiệp, nhà văn hóa:

Hiện tại, các vị trí quy hoạch này đã có khu dân cư hiện hữu, việc điều chỉnh sang đất ở kết hợp TMDV là phù hợp nhu cầu, nguyện vọng người dân và phù hợp quy hoạch nông thôn mới địa phương đã đề xuất.

- Về điểm tập kết rác thải, nhà văn hóa:

Căn cứ nhu cầu đề xuất của địa phương đã xác định được vị trí mới thuận lợi và phù hợp quy hoạch nông thôn mới địa phương đã đề xuất. Hiện tại, các vị trí quy hoạch này đã có khu dân cư hiện hữu, việc điều chỉnh sang đất ở kết hợp TMDV là phù hợp nhu cầu, nguyện vọng người dân.

6. Về định hướng phát triển, khả năng thu hút và nhu cầu đầu tư:

Tại Khu II-III: Các vị trí đề xuất chuyển đổi sang đất ở kết hợp TM-DV chủ yếu nằm dọc hai bên đường trục chính khu II, khu III (Quốc lộ 40) đã có khu dân cư hiện hữu, việc điều chỉnh sang đất ở kết hợp TMDV là phù hợp nhu cầu, nguyện vọng người dân, phù hợp quy hoạch nông thôn mới địa phương đã đề xuất.

7. Hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Thu hút phát triển khu dân cư đô thị, kết hợp loại hình thương mại - dịch vụ, hình thành khu ở, phố thương mại - dịch vụ sầm uất trong tương lai, tạo điểm nhấn khu vực và có tác động lan tỏa.

- Mang lại nguồn thu cho ngân sách, phù hợp mục đích sử dụng đất của nhân dân và đảm bảo công tác an sinh xã hội.

- Phù hợp hiện trạng sử dụng đất, định hướng phát triển khu vực và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn, đảm bảo QPAN.

8. Giải pháp sau khi điều chỉnh:

- Cập nhật các vị trí đất đã có chủ trương điều chỉnh, các nội dung được chấp thuận điều chỉnh lần này, bổ sung vào đồ án quy hoạch trong lần điều chỉnh quy hoạch gần nhất.

- Công bố các nội dung đã được điều chỉnh, hướng dẫn tổ chức, cá nhân có nhu cầu cấp GCN QSDĐ.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo ./.

UBND HUYỆN NGỌC HỒI

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Văn Hữu

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



VŨ MẠNH HẢI

Nơi nhận: *Am*

- Như trên;
- Đ/c Nguyễn Đức Tuy-PCT UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (cho ý kiến);
- UBND huyện Ngọc Hồi, UBND xã Bờ Y (đ/b);
- Lưu BQLKKT.