

Số: 152/BC - UBND

Bảo Lâm, ngày 19 tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2014-2025, tầm nhìn đến 2035 tỷ lệ 1/2000

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng;
- Sở Xây dựng Cao Bằng;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Văn bản số 49/VBHN-VPQH
ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc Hội v/v hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 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 07/4/2010 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 Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh
Cao Bằng Ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và quy hoạch kiến trúc
công trình trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy
định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và
quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Cao
Bằng về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu,
huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ
1/2000;

Căn cứ Văn bản số 3044/UBND-KT/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của UBND
tỉnh Cao Bằng v/v nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung
thị trấn Pác Miầu.

Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm báo cáo về điều chỉnh cục bộ quy hoạch
chung thị trấn Pác Miầu với những nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, giai
đoạn 2014-2025, tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt theo Quyết

định số 486/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng. Trong giai đoạn 2016-2020, UBND huyện đã thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và bước đầu kêu gọi đầu tư, huy động các nguồn lực để xây dựng phát triển đô thị theo định hướng của đồ án quy hoạch. Đến thời điểm hiện nay, về cơ bản các nội dung chính về sử dụng đất, phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị vẫn chưa được thực hiện trong thực tế do thiếu các nguồn lực đầu tư và các cơ chế khuyến khích khai thác hiệu quả sử dụng đất đô thị. Theo định hướng phát triển Tiểu vùng phía Tây (tiểu vùng III) (Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Cao Bằng đến năm 2030) và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Bảo Lâm lần thứ V, nhiệm kỳ 2020 – 2025, trong đó tập trung vào Chương trình xây dựng và phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội giai đoạn 2020 – 2025, khai thác các tiềm năng, thế mạnh của huyện lỵ Bảo Lâm trong Tiểu vùng phía Tây, kết nối thương mại, dịch vụ du lịch với tỉnh Hà Giang. Trong khi đó, một số bất cập nảy sinh cần điều chỉnh cục bộ như:

- Một số chức năng sử dụng đất công cộng, đất cơ quan nằm sát khu trung tâm thương mại (chợ truyền thống hiện có) sẽ ảnh hưởng lớn đến tính chất hoạt động, vệ sinh môi trường, tiếng ồn và mật độ giao thông cao, chòng chéo giữa tính chất, chức năng của hai khu đất, chưa khai thác hiệu quả quỹ đất liền kề xung quanh khu trung tâm thương mại.

- Khu vực quy hoạch chợ gia súc nằm ở khu lõi trung tâm, sát sông Gâm chưa hợp lý, ảnh hưởng lớn đến tính chất hoạt động, vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị, nên cần thiết phải di dời ra xa khu trung tâm đô thị.

- Công trình cầu treo kết nối khu trung tâm đô thị và bờ phía Tây sông Gâm sẽ không khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị có giá trị để kêu gọi đầu tư. Hiện nay đã có công trình thủy điện 3 bậc nên nước lũ đã được kiểm soát, nên thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng cầu bê tông và điều chỉnh hạ tầng hai bên bờ sông Gâm để khai thác tốt quỹ đất hiện có.

Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh cục bộ một số khu đất chức năng đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị để kêu gọi đầu tư, thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội.

2. Nội dung đề xuất điều chỉnh:

2.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ là 317.397 m², chi tiết như sau:

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC01, diện tích 5.964 m² điều chỉnh thành đất ở ký hiệu: DC01, diện tích 2.875m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 02, diện tích 14.870 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 02A, diện tích 3.659m²; DC 02B, diện tích 9.588 m² và DC 02C, diện tích 3.075m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 03, diện tích 24.152 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 03A, diện tích 5.078 m²; DC 03B, diện tích 2.240 m²; DC 03C, diện tích 2.240 m²; DC 03D, diện tích 2.240 m²; DC 03E, diện tích 3.371 m²;
- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 12, diện tích 8.524 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 12, diện tích 4.847 m².
- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 13, diện tích 8.254 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 13A, diện tích 5.095 m² và DC 13B, diện tích 6.292 m².
- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 14, diện tích 4.839 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 14, diện tích 3.299m².
- Điều chỉnh vị trí lô đất trường học ký hiệu TH 01, diện tích 2.462 m² và đất cây xanh ký hiệu CX 02, diện tích 3.207 m² điều chỉnh thành lô đất cây xanh ký hiệu CX 02, diện tích 2.374 m².
- Bổ xung lô đất công cộng ký hiệu CC 11, diện tích 2.025 m².
- Điều chỉnh lô đất trường học ký hiệu TH 01, diện tích 2.462 m² điều chỉnh di chuyển đến khu vực mới có ký hiệu GD 01, diện tích 2.267 m².
- Bổ xung lô đất cây xanh ký hiệu CX 04, diện tích 1.221 m².
- Điều chỉnh vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 07, diện tích 1.088 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 07, diện tích 2.356 m².
- Điều chỉnh lô đất trường học ký hiệu TH 02, diện tích 4.292 m² điều chỉnh thành lô đất trường học có ký hiệu GD 02, diện tích 4.994 m².
- Bổ xung lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 09, diện tích 3.708 m².
- Điều chỉnh lô đất công cộng ký hiệu CC 04, diện tích 795 m² điều chỉnh thành lô đất công cộng ký hiệu CC 04, diện tích 774 m².
- Điều chỉnh lô đất công cộng ký hiệu CC 06, diện tích 2.851 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 39, diện tích 2.729 m².
- Điều chỉnh lô đất cơ quan hành chính ký hiệu HC 13, diện tích 500 m² điều chỉnh thành lô đất cơ quan hành chính ký hiệu HC 13, diện tích 485 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01, diện tích 2.916 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01, diện tích 1.339 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 02, diện tích 1.358 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 37, diện tích 1.316 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03, diện tích 4.689 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03, diện tích 3.710 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 04, diện tích 4.566 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 41, diện tích 4.553 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 06, diện tích 6.376 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 42, diện tích 6.998 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 05, diện tích 3.197 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 43, diện tích 2.214 m².

- Điều chỉnh lô đất trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA 01, diện tích 2.190m² điều chỉnh thành lô đất thương mại ký hiệu TM 04, diện tích 5.970 m².

- Điều chỉnh đất dự trữ phát triển cơ quan ký hiệu DTPT, diện tích 5.108m² điều chỉnh thành đất công cộng ký hiệu CC 06, diện tích 5.108 m².

- Điều chỉnh bổ xung đất ở ký hiệu DC 38, diện tích 859 m², ở vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03.

- Điều chỉnh bổ xung đất ở ký hiệu DC 40, diện tích 1.540 m², ở vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01.

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 20, diện tích 2.945 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 20, diện tích 2.725 m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 21, diện tích 2.371 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 21, diện tích 2.330 m².

- Bổ xung lô đất trường học ký hiệu GD 10, diện tích 1.250 m², ở vị trí giáp lô đất ở ký hiệu DC 42.

- Điều chỉnh lô đất kho bãi có ký hiệu KB 01, diện tích 7.650 m² điều chỉnh thành lô đất kho bãi ký hiệu KB 01, diện tích 6.907 m².

- Điều chỉnh lô đất cây xanh ký hiệu CX 03, diện tích 2.900 m² điều chỉnh thành lô đất cây xanh ký hiệu CX 03, diện tích 607 m².

- Điều chỉnh lô đất ở DC 25, diện tích 10.997 m² điều chỉnh thành lô đất ở ở ký hiệu DC 25A, diện tích 4.123 m².

- Điều chỉnh chuyển chợ trâu bò và lò mổ tại lô đất ký hiệu TM-06 diện tích 6376m² đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu TM-06 có vị trí giáp phía Nam đồ án quy hoạch chung, diện tích 10.254 m².

- Điều chỉnh chuyển Trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA01 diện tích 2190m² đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu DRA01 diện tích 2000m² có vị trí giáp núi đá phía Nam.

- Đất rừng sau điều chỉnh diện tích giảm từ 89.680 m² xuống 88.836 m².

- Đất giao thông sau điều chỉnh diện tích tăng từ 78.965 m² lên 79.216 m².

2.2. Quy hoạch giao thông

Trong phạm vi điều chỉnh cục bộ, thực hiện điều chỉnh các đường giao thông sau:

- Điều chỉnh lại bề rộng lòng đường giao thông ven sông Gâm ký hiệu Mặt cắt 3'-3' lộ giới B=11m (3m vỉa hè + 6m lòng đường + 2m vỉa hè) thành B=11m (3m vỉa hè + 7,0m lòng đường + 1m vỉa hè) để thuận lợi khai thác giá trị đất ven sông Gâm.

- Điều chỉnh lộ giới đường giao thông khu vực chợ trung tâm ký hiệu Mặt cắt 5-5 lộ giới B=10m (2m vỉa hè + 6m lòng đường + 2m vỉa hè) tăng lên B=12m (3m vỉa hè + 6m lòng đường + 3m vỉa hè) để thuận lợi khai thác giá trị đất ven khu vực chợ trung tâm.

- Điều chỉnh cầu treo CT02 có chiều rộng B=4m, chiều dài L=170m thành cầu cứng CC05 có chiều rộng B=8m và chiều dài L=130m để kết nối giao thông chính đô thị từ khu trung tâm đô thị sang bên phía Tây sông Gâm để thuận lợi khai thác giá trị, phát triển đất đô thị ven sông Gâm, tạo hình thái cảnh quan đô thị hai bên bờ sông Gâm.

2.3. Quy hoạch thoát nước thải

- Điều chỉnh chuyển Trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA01 diện tích 2190m² ven sông Gâm đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu DRA01 diện tích 2000m² có vị trí giáp núi đá phía Nam. Vị trí này thuận lợi cho thu gom nước thải của toàn bộ khu vực phía Nam thị trấn, cách xa khu dân cư trung tâm và sông Gâm để đảm bảo cảnh quan môi trường và phát triển quỹ đất ở đô thị ven sông.

3. Hiệu quả kinh tế- xã hội sau điều chỉnh

a. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)		
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH	SAU ĐIỀU CHỈNH	CHÊNH LỆCH (M ²)
1	Đất cơ quan hành chính	485	485	0
2	Đất xây dựng các công trình công cộng	3.645	7.907	4262
3	Đất thương mại dịch vụ	24.833	28.273	3440
4	Đất cây xanh, công viên, cây xanh sinh thái	6.108	4.202	-1906
5	Đất nhà ở	78.947	86.871	7924
6	Đất trường học	6.881	8.511	1630
7	Đất công nghiệp, cảng trung chuyển hàng hóa	7.651	6.907	-744
8	Đất rừng	89.680	88.836	-844
9	Đất phát triển hạ tầng	78.965	79.216	251
10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	2.190	2.000	-190
11	Đất mặt nước	2.468	3.999	1531
12	Đất dự trữ	15.544	0	-15544
TỔNG		317.397	317.397	

b. Hiệu quả kinh tế- xã hội

- Phát huy hiệu quả điều kiện tự nhiên của vùng, tạo tiền đề phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo an ninh- quốc phòng địa phương.

- Nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng quỹ đất trên địa bàn thị trấn, làm nền tảng phát triển đô thị bền vững.

- Đảm bảo việc thu hút đầu tư vào khu trung tâm thương mại và khu ở liền kề, tăng giá trị đất đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách.

- Đảm bảo việc thu hút đầu tư vào khu ở ven sông, tăng giá trị đất đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách. Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên bờ sông do hiện nay đã có công trình thủy điện 3 bậc nên nước lũ đã được kiểm soát, thuận lợi kiến tạo cảnh quan đô thị ven sông.

4. Các biện pháp khắc phục các vấn đề nảy sinh do điều chỉnh cục bộ

a. Vấn đề về quản lý quy hoạch

- UBND huyện tổ chức công bố công khai thông tin quy hoạch được điều chỉnh để các tổ chức, người dân nắm rõ các thông tin quy hoạch.

- UBND huyện giao cơ quan chuyên môn kiểm tra, kiểm soát hoạt động đầu tư xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt đối với các tổ chức, cá nhân liên quan.

- UBND huyện cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh làm cơ sở để cấp giấy phép quy hoạch cho các cá nhân, tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng.

b. Vấn đề về hạ tầng

- Việc điều chỉnh cục bộ các lô đất không gây áp lực lên hệ thống hạ tầng hiện có, các công trình được đầu tư xây dựng theo quy hoạch điều chỉnh đều kết nối được với hệ thống đường giao thông, cấp điện, nước.

- UBND huyện sẽ phối hợp với các tổ chức liên quan kiểm tra, kiểm soát đảm bảo các công trình xây dựng theo quy hoạch điều chỉnh được đầu tư đồng bộ, có tính kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh, phù hợp với tầm nhìn quy hoạch chung của huyện.

5. Lộ trình, tiến độ thực hiện

Hoàn thành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Pác Miều, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ 1/2000 trong quý II năm 2021.

Trên đây là Báo cáo về việc điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Pác Miều, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ 1/2000 của UBND huyện Bảo Lâm. Kính mong Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng, Sở Xây dựng xem xét, chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND (b/c);
- Chủ tịch UBND, các PCT;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mã Gia Hãnh

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỷ lệ 1/2000

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng;
- Sở Xây dựng Cao Bằng.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Văn bản số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc Hội v/v hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ V/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng v/v Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu,

huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến năm 2035, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 3044/UBND-KT/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của UBND tỉnh Cao Bằng v/v nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu.

Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

UBND huyện Bảo Lâm kính trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỷ lệ 1/2000 với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỷ lệ 1/2000.

2. Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ

Khu điều chỉnh quy hoạch thuộc thị trấn Pác Miầu, theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, khu vực điều chỉnh cục bộ là các lô đất ký hiệu DC 01, DC 02, DC 03, DC 12, DC 13, DC 14, DC 20, DC 21, DC 25, TH 01, TH 02, CX 02, CX 03, TM 01, TM 02, TM 03, TM 04, TM 05, TM 06, TM 07, HC 13, DTPT, CC 04, CC 06, DRA 01 và KB 01 có diện tích 30,7397 ha và bổ sung thêm 01 ha nằm giáp phía Nam đồ án quy hoạch chung.

- Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ: 31,7397 ha.

- Ranh giới điều chỉnh cục bộ:

+ Phía Đông giáp đồi

+ Phía Tây giáp núi đá

+ Phía Nam giáp núi đá

+ Phía Bắc giáp đường đi bảo Lạc và hết khu Bản Báng

3. Lý do điều chỉnh

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, giai đoạn 2014-2025, tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng. Trong giai đoạn 2016-2020, UBND huyện đã thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và bước đầu kêu gọi đầu tư, huy động các nguồn lực để xây dựng phát triển đô thị theo định hướng của đồ án quy hoạch. Đến thời điểm hiện nay, về cơ bản các nội dung chính về sử dụng đất, phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị vẫn chưa được thực hiện trong thực tế do thiếu các nguồn lực đầu tư và các cơ chế khuyến khích khai thác hiệu quả sử dụng đất đô thị.

Theo định hướng phát triển Tiểu vùng phía Tây (tiểu vùng III) (Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Cao Bằng đến năm 2030) và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ huyện Bảo Lâm lần thứ V, nhiệm kỳ 2020 – 2025, trong đó tập trung vào Chương trình xây dựng và phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội giai đoạn 2020 – 2025, khai thác các tiềm năng, thế mạnh của huyện lỵ Bảo Lâm trong Tiểu vùng phía Tây, kết nối thương mại, dịch vụ du lịch với tỉnh Hà Giang. Trong khi đó, một số bất cập nảy sinh cần điều chỉnh cục bộ như:

- Một số chức năng sử dụng đất công cộng, đất cơ quan nằm sát khu trung tâm thương mại (chợ truyền thống hiện có) sẽ ảnh hưởng lớn đến tính chất hoạt động, vệ sinh môi trường, tiếng ồn và mật độ giao thông cao, chông chéo giữa tính chất, chức năng của hai khu đất, chưa khai thác hiệu quả quỹ đất liền kề xung quanh khu trung tâm thương mại.

- Khu vực quy hoạch chợ gia súc nằm ở khu lõi trung tâm, sát sông Gâm chưa hợp lý, ảnh hưởng lớn đến tính chất hoạt động, vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị, nên cần thiết phải di dời ra xa khu trung tâm đô thị.

- Công trình cầu treo kết nối khu trung tâm đô thị và bờ phía Tây sông Gâm sẽ không khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị có giá trị để kêu gọi đầu tư. Hiện nay đã có công trình thủy điện 3 bậc nên nước lũ đã được kiểm soát, nên thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng cầu bê tông và điều chỉnh hạ tầng hai bên bờ sông Gâm để khai thác tốt quỹ đất hiện có.

Do vậy, cần thiết phải điều chỉnh cục bộ một số khu đất chức năng đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị để kêu gọi đầu tư, thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội.

4. Mục tiêu điều chỉnh

Là cơ sở pháp lý để thực hiện triển khai đầu tư xây dựng phát triển đô thị và quản lý đô thị.

Đảm bảo việc thu hút đầu tư vào khu trung tâm thương mại và khu ở liền kề, tăng giá trị đất đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách.

Đảm bảo việc thu hút đầu tư vào khu ở ven sông, tăng giá trị đất đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách. Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên bờ sông do hiện nay đã có công trình thủy điện 3 bậc nên nước lũ đã được kiểm soát, thuận lợi kiến tạo cảnh quan đô thị ven sông.

Giảm thiểu ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ là 317.397 m², chi tiết như sau:

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC01, diện tích 5.964 m² điều chỉnh thành đất ở ký hiệu: DC01, diện tích 2.875m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 02, diện tích 14.870 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 02A, diện tích 3.659m²; DC 02B, diện tích 9.588 m² và DC 02C, diện tích 3.075m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 03, diện tích 24.152 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 03A, diện tích 5.078 m²; DC 03B, diện tích 2.240 m²; DC 03C, diện tích 2.240 m²; DC 03D, diện tích 2.240 m²; DC 03E, diện tích 3.371 m²;

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 12, diện tích 8.524 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 12, diện tích 4.847 m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 13, diện tích 8.254 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 13A, diện tích 5.095 m² và DC 13B, diện tích 6.292 m².

- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 14, diện tích 4.839 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 14, diện tích 3.299m².

- Điều chỉnh vị trí lô đất trường học ký hiệu TH 01, diện tích 2.462 m² và đất cây xanh ký hiệu CX 02, diện tích 3.207 m² điều chỉnh thành lô đất cây xanh ký hiệu CX 02, diện tích 2.374 m².

- Bổ xung lô đất công cộng ký hiệu CC 11, diện tích 2.025 m².

- Điều chỉnh lô đất trường học ký hiệu TH 01, diện tích 2.462 m² điều chỉnh di chuyển đến khu vực mới có ký hiệu GD 01, diện tích 2.267 m².

- Bổ xung lô đất cây xanh ký hiệu CX 04, diện tích 1.221 m².

- Điều chỉnh vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 07, diện tích 1.088 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 07, diện tích 2.356 m².

- Điều chỉnh lô đất trường học ký hiệu TH 02, diện tích 4.292 m² điều chỉnh thành lô đất trường học có ký hiệu GD 02, diện tích 4.994 m².

- Bổ xung lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 09, diện tích 3.708 m².

- Điều chỉnh lô đất công cộng ký hiệu CC 04, diện tích 795 m² điều chỉnh thành lô đất công cộng ký hiệu CC 04, diện tích 774 m².

- Điều chỉnh lô đất công cộng ký hiệu CC 06, diện tích 2.851 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 39, diện tích 2.729 m².

- Điều chỉnh lô đất cơ quan hành chính ký hiệu HC 13, diện tích 500 m² điều chỉnh thành lô đất cơ quan hành chính ký hiệu HC 13, diện tích 485 m².

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01, diện tích 2.916 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01, diện tích 1.339 m².

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 02, diện tích 1.358 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 37, diện tích 1.316 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03, diện tích 4.689 m² điều chỉnh thành lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03, diện tích 3.710 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 04, diện tích 4.566 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 41, diện tích 4.553 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 06, diện tích 6.376 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 42, diện tích 6.998 m².
- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 05, diện tích 3.197 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 43, diện tích 2.214 m².
- Điều chỉnh lô đất trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA 01, diện tích 2.190m² điều chỉnh thành lô đất thương mại ký hiệu TM 04, diện tích 5.970 m².
- Điều chỉnh đất dự trữ phát triển cơ quan ký hiệu DTPT, diện tích 5.108m² điều chỉnh thành đất công cộng ký hiệu CC 06, diện tích 5.108 m².
- Điều chỉnh bổ xung đất ở ký hiệu DC 38, diện tích 859 m², ở vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 03.
- Điều chỉnh bổ xung đất ở ký hiệu DC 40, diện tích 1.540 m², ở vị trí lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TM 01.
- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 20, diện tích 2.945 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 20, diện tích 2.725 m².
- Điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DC 21, diện tích 2.371 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu: DC 21, diện tích 2.330 m².
- Bổ xung lô đất trường học ký hiệu GD 10, diện tích 1.250 m², ở vị trí giáp lô đất ở ký hiệu DC 42.
- Điều chỉnh lô đất kho bãi có ký hiệu KB 01, diện tích 7.650 m² điều chỉnh thành lô đất kho bãi ký hiệu KB 01, diện tích 6.907 m².
- Điều chỉnh lô đất cây xanh ký hiệu CX 03, diện tích 2.900 m² điều chỉnh thành lô đất cây xanh ký hiệu CX 03, diện tích 607 m².
- Điều chỉnh lô đất ở DC 25, diện tích 10.997 m² điều chỉnh thành lô đất ở ký hiệu DC 25A, diện tích 4.123 m².
- Điều chỉnh chuyên chợ trâu bò và lò mổ tại lô đất ký hiệu TM-06 diện tích 6376m² đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu TM-06 có vị trí giáp phía Nam đồ án quy hoạch chung, diện tích 10.254 m².
- Điều chỉnh chuyên Trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA01 diện tích 2190m² đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu DRA01 diện tích 2000m² có vị trí giáp núi đá phía Nam.

- Đất rừng sau điều chỉnh diện tích giảm từ 89.680 m² xuống 88.836 m².
- Đất giao thông sau điều chỉnh diện tích tăng từ 78.965 m² lên 79.216 m².

Bảng so sánh sử dụng đất sau điều chỉnh:

BẢNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)		
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH	SAU ĐIỀU CHỈNH	CHÊNH LỆCH (M²)
1	Đất cơ quan hành chính	485	485	0
2	Đất xây dựng các công trình công cộng	3.645	7.907	4262
3	Đất thương mại dịch vụ	24.833	28.273	3440
4	Đất cây xanh, công viên, cây xanh sinh thái	6.108	4.202	-1906
5	Đất nhà ở	78.947	86.871	7924
6	Đất trường học	6.881	8.511	1630
7	Đất công nghiệp, cảng trung chuyển hàng hóa	7.651	6.907	-744
8	Đất rừng	89.680	88.836	-844
9	Đất phát triển hạ tầng	78.965	79.216	251
10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	2.190	2.000	-190
11	Đất mặt nước	2.468	3.999	1531
12	Đất dự trữ	15.544	0	-15544
TỔNG		317.397	317.397	

5.2. Quy hoạch giao thông

Trong phạm vi điều chỉnh cục bộ, thực hiện điều chỉnh các đường giao thông sau:

- Điều chỉnh lại bề rộng lòng đường giao thông ven sông Gâm ký hiệu Mặt cắt 3'-3' lộ giới B=11m (3m vỉa hè + 6m lòng đường + 2m vỉa hè) thành B=11m (3m vỉa hè + 7,0m lòng đường + 1m vỉa hè) để thuận lợi khai thác giá trị đất ven sông Gâm.

- Điều chỉnh lộ giới đường giao thông khu vực chợ trung tâm ký hiệu Mặt cắt 5-5 lộ giới B=10m (2m vỉa hè + 6m lòng đường + 2m vỉa hè) tăng lên B=12m (3m vỉa hè + 6m lòng đường + 3m vỉa hè) để thuận lợi khai thác giá trị đất ven khu vực chợ trung tâm.

- Điều chỉnh cầu treo CT02 có chiều rộng B=4m, chiều dài L=170m thành cầu cứng CC05 có chiều rộng B=8m và chiều dài L=130m để kết nối giao thông chính đô thị từ khu trung tâm đô thị sang bên phía Tây sông Gâm để thuận lợi khai thác giá trị, phát triển đất đô thị ven sông Gâm, tạo hình thái cảnh quan đô thị hai bên bờ sông Gâm.

5.3. Quy hoạch thoát nước thải

- Điều chỉnh chuyên Trạm xử lý nước thải ký hiệu DRA01 diện tích 2190m² ven sông Gâm đến lô đất quy hoạch bổ sung ký hiệu DRA01 diện tích 2000m² có vị trí giáp núi đá phía Nam. Vị trí này thuận lợi cho thu gom nước thải của toàn bộ khu vực phía Nam thị trấn, cách xa khu dân cư trung tâm và sông Gâm để đảm bảo cảnh quan môi trường và phát triển quỹ đất ở đô thị ven sông.

6. Kết luận

Các nội dung khác tuân thủ theo nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miêu, huyện Bảo Lâm, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Cao Bằng phê duyệt tại Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 21/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng v/v Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miêu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến năm 2035, tỷ lệ 1/2000.

Trên đây là những nội dung chính của Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miêu, huyện Bảo Lâm, tỷ lệ 1/2000. UBND huyện Bảo Lâm kính đề nghị UBND tỉnh Cao Bằng, Sở Xây dựng xem xét, thẩm định và phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch với những nội dung nêu trên để UBND huyện Bảo Lâm có cơ sở triển khai thu hút dự án đầu tư, xây dựng phát triển đô thị./. *TS*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND (b/c);
- Chủ tịch UBND, các PCT;
- Lưu: VT, KTHT.

**T.M ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mã Gia Hân
Mã Gia Hân