

Số : 48 /2006/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 06 tháng 11 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003;
- Căn cứ quy hoạch sử dụng đất của tỉnh đến năm 2010 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 06/11/2001;
- Căn cứ Thông tư số 30/TT-BNTMT, ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT, ngày 30/6/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Căn cứ Quyết định số 293/QĐ-UBND, ngày 28/01/2006 về việc ban hành kế hoạch xây dựng và ban hành Văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh năm 2006; Quyết định số 1596/QĐ-UBND, ngày 28/8/2006 về việc điều chỉnh bổ sung kế hoạch xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh năm 2006;
- Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 30/STNMT-QHGD ngày 6/9/2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã.

Điều 2. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện, kiểm tra, đôn đốc và báo cáo kết quả thực hiện Quyết định này với UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Vụ pháp chế - Bộ TN và MT;
- Website chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh uỷ; TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- UB MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội của tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VP UBND tỉnh: Lãnh đạo VP, các bộ phận chuyên viên nghiên cứu, TT Tin học, TT công báo;
- Lưu VT, NL.

300



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

LỮ NGỌC CƯ

QUY ĐỊNH

Về trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã

(Ban hành kèm theo Quyết định số 48/2006/QĐ-UBND, ngày 06 tháng 11 năm 2006 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Quy định lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu cấp xã

1. Quy định này quy định trình tự, nội dung các bước tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã). Đối tượng lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã là toàn bộ diện tích tự nhiên trong địa giới hành chính của xã.

2. Việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã tuân thủ các nguyên tắc, căn cứ, nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã được lập theo kỳ 10 năm và được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã được lập theo kỳ 5 năm, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được lập đồng thời với quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4. Nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm: Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai; xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết; xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu; xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

5. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm chỉ tiêu các loại đất theo mục đích sử dụng trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã bao gồm:

a. Đất nông nghiệp:

- Đất sản xuất nông nghiệp: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cỏ chăn nuôi và đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm;

- Đất lâm nghiệp: đất rừng sản xuất (đất có rừng tự nhiên sản xuất, đất có rừng trồng sản xuất, đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất, đất trồng rừng sản xuất); đất rừng phòng hộ (đất có rừng tự nhiên phòng hộ, đất có rừng trồng phòng hộ, đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ, đất trồng rừng phòng hộ); đất rừng đặc dụng (đất có rừng tự nhiên đặc dụng, đất có rừng trồng đặc dụng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng, đất trồng rừng đặc dụng);

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất nông nghiệp khác.

b. Đất phi nông nghiệp:

- Đất ở (đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn);

- Đất chuyên dùng: đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đất khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ); đất có mục đích công cộng (đất giao thông; đất thủy lợi; đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông; đất cơ sở văn hoá; đất cơ sở y tế; đất cơ sở giáo dục - đào tạo; đất cơ sở thể dục - thể thao; đất chợ; đất di tích, danh thắng; đất bãi thải, xử lý chất thải);

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

c. Đất chưa sử dụng: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

6. Tỷ lệ bản đồ nền để lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được quy định theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

7. Lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, thẩm định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

a. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu do Ủy ban nhân dân xã tổ chức thực hiện. Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, Hội đồng nhân dân xã thông qua và Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã.

b. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu do Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (sau đây gọi chung là cấp huyện) tổ chức thực hiện. Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua và Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

c. Việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc lập quy hoạch sử dụng đất, kế

hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cấp huyện hoặc thực hiện riêng cho từng xã, phường, thị trấn và phải phù hợp với quy hoạch chung phát triển đô thị của cấp huyện.

d. Trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc thể hiện mối quan hệ với quy hoạch chung phát triển đô thị của cấp huyện được thực hiện tại Điều 3, Điều 4 của Quy định này và trình tự thẩm định, thông qua, xét duyệt, bàn giao sản phẩm được xác định tại điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 7 của Quy định này.

e. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã phải có chức năng, nhiệm vụ về công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

8. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã đã được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân trong suốt thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

9. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được xét duyệt là căn cứ pháp lý để giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

10. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã chỉ được tiến hành điều chỉnh trong các trường hợp theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai 2003 và Khoản 2 Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

11. Sản phẩm của Dự án lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã gồm:

a. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết (kèm theo sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, bảng biểu số liệu phân tích);

b. Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất;

c. Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất

- Đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ quy hoạch sử dụng đất tổng hợp.

- Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương.

Điều 2. Quy định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối cấp xã

1. Quy định này quy định trình tự, nội dung các bước tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã đối với hai trường hợp:

a. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

b. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối không có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã được quy định như mục khoản 2 Điều 1 của Quy định này.

3. Cơ sở điều chỉnh

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã chỉ được tiến hành trong các trường hợp theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 26 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4. Đối tượng điều tra lập điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã là toàn bộ diện tích tự nhiên trong địa giới hành chính của xã.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

a. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối gồm:

+ Điều tra thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

+ Xây dựng và lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

+ Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

+ Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, trình thông qua, xét duyệt và công bố điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

b. Nội dung lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trong trường hợp không có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết gồm :

+ Điều tra thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

+ Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

+ Xây dựng báo cáo thuyết minh, hoàn chỉnh tài liệu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, trình thông qua, xét duyệt và công bố.

6. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, thẩm định, xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối:

a. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất

chi tiết kỳ cuối của xã được quy định như điểm a khoản 7 Điều 1 của Quy định này.

b. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã, phường, thị trấn, được quy định như điểm b khoản 7 Điều 1 của Quy định này.

c. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất được quy định như điểm c khoản 7 Điều 1 của Quy định này.

d. Trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất, việc thể hiện mối quan hệ với quy hoạch chung phát triển đô thị của cấp huyện được quy định như điểm d khoản 7 Điều 1 của Quy định này.

e. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã được quy định tại điểm e khoản 7 Điều 1 của Quy định này.

7. Sản phẩm của Dự án

a. Sản phẩm Dự án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã gồm:

- Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (kèm theo sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, bảng biểu số liệu phân tích);

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (đối với xã có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất gồm bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tổng hợp; đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được xây dựng trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương).

b. Sản phẩm Dự án lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã trong trường hợp không có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

- Các sơ đồ, biểu đồ, bảng biểu số liệu phân tích kèm theo báo cáo.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

Điều 3. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội của địa phương

1. Điều tra khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết phục vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

a. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập Dự án quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Điều kiện tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình địa mạo, khí hậu thủy văn...); các nguồn tài nguyên (tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên rừng, tài nguyên khoáng sản); hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái;

- Hiện trạng và dự báo phát triển kinh tế – xã hội của địa phương (tốc độ tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thực trạng phát triển các ngành kinh tế, thực trạng cơ sở hạ tầng, dân số, lao động và việc làm...);

- Định hướng phát triển của các ngành, các lĩnh vực và nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã;

- Tình hình quản lý đất đai (hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai), thu thập các thông tin về các dự án tiền quy hoạch và các tài liệu, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b. Tổng hợp, xử lý các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ điều tra ban đầu;

c. Rà soát các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết để tiến hành lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

2. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất:

a. Phân tích, đánh giá đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường

- Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế và hạn chế về đặc điểm điều kiện tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, địa mạo, độ dốc, khí thủy văn, khí hậu, thời tiết... so với các đơn vị khác trong huyện, thành phố);

- Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế, hạn chế về đặc điểm các nguồn tài nguyên (tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên rừng, khoáng sản, tài nguyên nhân văn của xã);

- Phân tích, đánh giá khái quát các lợi thế và hạn chế về hiện trạng môi trường và các hệ sinh thái;

- Đánh giá tổng hợp các lợi thế, hạn chế về điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường trong việc phát triển kinh tế - xã hội và sử dụng đất, so sánh với các khu vực khác trong huyện, thành phố.

b. Đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển kinh tế;

- Phân tích, đánh giá khái quát đặc điểm dân số, lao động, việc làm và mức sống, tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển các khu dân cư;
- Phân tích, đánh giá khái quát thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (giao thông; thủy lợi; giáo dục- đào tạo; y tế; văn hoá; thể dục - thể thao; năng lượng; bưu chính viễn thông; quốc phòng, an ninh, thực trạng phát triển các công trình với thực trạng sử dụng đất, phân tích hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường);
- Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất (so sánh lợi thế, hạn chế với các đơn vị khác trong huyện, khuyến cáo việc sử dụng đất);
- Xây dựng phụ biểu về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

3. Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước

a. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai của kỳ trước năm quy hoạch theo các chỉ tiêu được quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật đất đai 2003.

b. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất

- Lập các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 01/HT-QH đến biểu 08/HT-QH và từ biểu 04/HT-KH đến biểu 08/HT-KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất theo chỉ tiêu tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường; tính hợp lý và những tồn tại trong việc sử dụng đất, nguyên nhân và biện pháp khắc phục;

c. Đánh giá tổng hợp những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất:

- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất;

- Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

a. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

- Phân tích, đánh giá kết quả (số lượng, chất lượng) thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (phân tích, đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này).

Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất:

* Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp;

- * Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp;
- * Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở;
- * Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở.

Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp:

- * Chuyển vào đất nông nghiệp;
- * Chuyển vào đất phi nông nghiệp.

b. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

- Phân tích, đánh giá kết quả (số lượng, chất lượng) thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước;

- Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c. Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước:

- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước;

- Phân tích, đánh giá nguyên nhân của những tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước.

5. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với su hướng phát triển kinh tế – xã hội – khoa học – công nghệ của địa phương

a. Xác định, lựa chọn chỉ tiêu và nội dung đánh giá tiềm năng đất đai:

- Xác định và lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá tiềm năng đất đai đối với từng loại đất theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Xác định nội dung đánh giá tiềm năng đất đai (đất nông nghiệp: đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, thành phố; đất phi nông nghiệp: đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dịch vụ (thương mại, du lịch), khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và đất dành cho các công trình, dự án khác có quy mô lớn; đất chưa sử dụng: đánh giá tiềm năng khai thác đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp).

b. Đánh giá khái quát chung về tiềm năng đất đai (theo các ngành chủ đạo; theo các mục đích đặc thù);

c. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng mục đích sử dụng (về diện tích, vị trí

phân bố, khả năng mở rộng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất).

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất và tiềm năng đất đai (*kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích*)

Điều 4. Xây dựng và lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

a. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội (các chỉ tiêu phát triển kinh tế; các chỉ tiêu về dân số, lao động của xã);

b. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

- Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã;

- Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn xã;

- Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của địa phương.

c. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của xã;

- Thể hiện trên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của huyện (đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì thể hiện trên nền bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương);

- Xử lý chồng chéo, những bất hợp lý, điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất;

- Lập hệ thống biểu quy hoạch sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 01/QH đến biểu 11/QH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về dự thảo phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

a. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết (đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất; hiệu quả xã hội và hiệu quả môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất);

b. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại quy phạm và ký

hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành (xây dựng bản đồ gốc, biên tập và hoàn thiện bản đồ), các biểu đồ minh họa.

a. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết trên nền bản đồ địa chính của xã đối với xã đã có bản đồ địa chính. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương;

b. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở kết quả tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

c. Xây dựng các biểu đồ minh họa về diện tích, cơ cấu đất đai, sơ đồ chu chuyển đất đai.

4. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

a. Xác định nhu cầu sử dụng các loại đất trong mỗi kỳ kế hoạch của phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- Xác định nhu cầu sử dụng đất theo các chỉ tiêu quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Xác định nhu cầu khai thác đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

- Xác định nhu cầu sử dụng đất trong khu dân cư.

b. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết (phân bổ, cân đối quỹ đất cho từng kỳ kế hoạch theo phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết)

- Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này trong từng kỳ kế hoạch;

- Xác định vị trí, diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong từng kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

- Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình dự án trong từng kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Chỉ tiêu chuyển đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích trong từng kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

- Cân đối quỹ đất cho từng kỳ kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

c. Lập hệ thống biểu phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo mẫu biểu từ biểu 12/QH đến biểu 15/QH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và

thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 5. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường
 - a. Các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất đảm bảo sử dụng hiệu quả, theo phương án quy hoạch;
 - b. Các biện pháp bảo vệ môi trường sinh thái để phát triển bền vững.
2. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết
 - a. Các giải pháp kinh tế;
 - b. Các giải pháp hành chính;
 - c. Các giải pháp khác.

Điều 6. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

1. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của xã theo nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Quy định này
2. Xác định và cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đến từng năm
 - Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;
 - Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;
 - Xác định và cụ thể hoá diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 1 của Quy định này;
 - Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này.
3. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu
 - a. Thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích;
 - b. Các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.
4. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo mẫu biểu từ biểu 01/KH đến biểu 14/KH (ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)
5. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này.

Điều 7. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, trình thông qua, xét duyệt và công bố quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Xây dựng các tài liệu quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

a. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo mẫu 02a/BCQH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo tổng hợp:

- Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các biểu số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các biểu chi tiết về hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất; các biểu tính toán chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

- Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo tổng hợp.

c. Hoàn chỉnh bản đồ sản phẩm

- Bản đồ sản phẩm theo quy định tại điểm 1.3, điểm 1.4 Khoản 1 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các bản đồ chuyên đề có liên quan (bản đồ thổ nhưỡng, bản đồ độ dốc, bản đồ đánh giá đất thích nghi...);

d. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.

2. Thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

a. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện như sau:

- Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được nhân sao thành mười (10) bộ gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

- Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

- Chính sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

- Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt.

b. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện như sau:

- Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được nhân sao thành mười (10) bộ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

- Tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

- Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

- Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu sản phẩm phương án quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

a. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

Sản phẩm của Dự án lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo quy định tại điểm 1.3, điểm 1.4 Khoản 1 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b. Giao nộp sản phẩm Dự án

Việc giao nộp sản phẩm của Dự án được thực hiện theo quy định tại điểm 2.4 Khoản 2 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

a. Nhân sao và chuẩn bị tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố công khai, tài liệu gồm:

- Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất hoặc quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phường, thị trấn và các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (tùy điều kiện thực tế của địa phương, bản đồ quy hoạch sử dụng đất được chuẩn bị dưới một trong các hình thức sau: bản đồ in

trên giấy, bản đồ maket dạng quảng cáo, bản đồ maket mô hình nổi).

b. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

Điều 8. Điều tra thu thập thông tin và đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Điều tra thu thập bổ sung các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

a. Điều tra, phân tích nguyên nhân, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt dẫn đến việc cần phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Điều tra, thu thập bổ sung các loại thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết;
- Phân loại và đánh giá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ thu thập được;
- Xác định những nội dung, địa bàn cần điều tra khảo sát bổ sung ngoài thực địa;
- Xây dựng kế hoạch điều tra, khảo sát bổ sung, chỉnh lý thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ.

b. Khảo sát thực địa, điều tra bổ sung thông tin tài liệu, số liệu, bản đồ; chỉnh lý bổ sung thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ ở thực địa.

c. Tổng hợp xử lý các loại tài liệu nội và ngoại nghiệp, chuẩn xác hoá các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ

- Tổng hợp, lựa chọn, thống nhất các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ gốc;
- Chuẩn hóa các tài liệu, số liệu, bản đồ đã thu thập, điều tra bổ sung;
- Xác định cơ sở pháp lý của các tài liệu, số liệu, bản đồ gốc.

2. Đánh giá bổ sung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất

a. Phân tích, đánh giá bổ sung về đặc điểm điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên và cảnh quan môi trường theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quy định này;

b. Đánh giá bổ sung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Quy định này.

3. Phân tích, đánh giá bổ sung về tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử

dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu.

a. Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, tồn tại cần khắc phục trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai kỳ trước năm điều chỉnh quy hoạch theo các chỉ tiêu được quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai 2003;

b. Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Lập các biểu số liệu về hiện trạng sử dụng đất theo nội dung quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Quy định này;

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng các loại đất theo các chỉ tiêu tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý và những tồn tại trong việc sử dụng đất theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Quy định này;

c. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết tính đến thời điểm điều chỉnh quy hoạch theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

d. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

e. Đánh giá tổng hợp những mặt tích cực, tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, tồn tại trong công tác quản lý, sử dụng đất và xu thế biến động sử dụng đất;

- Tổng hợp, đánh giá những mặt tích cực, nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 9. Xây dựng và lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Xây dựng các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

a. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Quy định này;

b. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã;

- Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn xã trong kỳ điều chỉnh quy hoạch;

c. Xây dựng các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh

của xã trong kỳ điều chỉnh quy hoạch;

- Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì thể hiện trên nền bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương);

- Xử lý chồng chéo, những bất hợp lý, điều chỉnh, thống nhất các chỉ tiêu sử dụng đất;

- Lập hệ thống biểu quy hoạch sử dụng đất của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo mẫu biểu từ biểu 01/QH đến biểu 11/QH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về dự thảo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo Điều 18 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- a. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

- b. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý trên cơ sở kết quả đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành (xây dựng bản đồ gốc, biên tập và hoàn thiện bản đồ), các biểu đồ minh họa

- a. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết trên nền bản đồ địa chính của xã đối với xã đã có bản đồ địa chính. Đối với xã chưa có bản đồ địa chính thì xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên nền bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc bản đồ khác phù hợp nhất hiện có tại địa phương;

- b. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tổng hợp trên cơ sở kết quả tổng hợp từ bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Việc lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và nội dung bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

- c. Xây dựng các biểu đồ minh họa về diện tích, cơ cấu đất đai, sơ đồ chu chuyển đất đai.

4. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

- a. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường theo nội dung quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này;

b. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này.

5. Xây dựng báo cáo chuyên đề về phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết (*kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, bản đồ thu nhỏ, số liệu phân tích*).

Điều 10. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm của xã (các chỉ tiêu phát triển kinh tế; các chỉ tiêu về dân số, lao động của xã).

2. Xác định và phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh.

a. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng và phân đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu với các chỉ tiêu theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này.

b. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Diện tích đất chuyển đổi mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

- Diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

c. Phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm:

- Xác định và cụ thể hoá chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này;

- Xác định và cụ thể hoá diện tích đất phải thu hồi trong kỳ kế hoạch theo các chỉ tiêu quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều 1 của Quy định này;

- Xác định và cụ thể hoá diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích theo nội dung quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 của Quy định này.

3. Dự kiến các khoản thu chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định này.

4. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này.

5. Lập hệ thống biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu biểu 07/KH và từ biểu 10/KH đến biểu 14/KH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

6. Xây dựng báo cáo chuyên đề về kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối (kèm theo các sơ đồ, biểu đồ, số liệu phân tích).

Điều 11. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp, hoàn chỉnh tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, trình thông qua, xét duyệt và công bố điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1. Xây dựng tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

a. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo mẫu 02a/BCQH ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b. Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu, sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo:

- Hoàn chỉnh hệ thống bảng biểu số liệu theo mẫu biểu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Hoàn chỉnh hệ thống phụ biểu số liệu có liên quan trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối gồm các biểu số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; các biểu chi tiết về hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất; các biểu tính toán chi tiết nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất;

- Hoàn chỉnh các sơ đồ, bản đồ thu nhỏ kèm theo báo cáo;

c. Hoàn chỉnh bản đồ sản phẩm:

- Bản đồ sản phẩm theo quy định tại điểm 1.3, điểm 1.4 Khoản 1 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các bản đồ chuyên đề có liên quan (bản đồ thổ nhưỡng, bản đồ độ dốc, bản đồ đánh giá đất thích nghi);

d. Nhân sao tài liệu, hội thảo và hoàn chỉnh các sản phẩm của dự án.

2. Thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

a. Đối với các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành mười (10) bộ gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

- Tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

- Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân xã điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

- Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xét duyệt.

b. Đối với phường, thị trấn, các xã thuộc khu vực phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thì trình tự, nội dung trình thông qua và xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được thực hiện như sau:

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối được nhân sao thành mười (10) bộ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

- Tổ chức thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

- Chỉnh sửa, hoàn chỉnh tài liệu, trình thông qua Hội đồng nhân dân cấp huyện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối;

- Hoàn thiện tài liệu, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối trình Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt.

3. Đánh giá, nghiệm thu sản phẩm phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

a. Đánh giá nghiệm thu sản phẩm Dự án

Sản phẩm của Dự án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo quy định tại điểm 1.3, điểm 1.4 Khoản 1 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b. Giao nộp sản phẩm Dự án

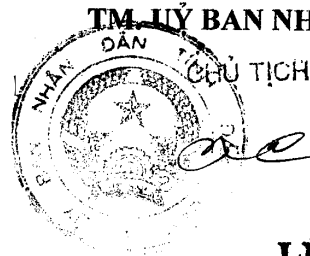
Việc giao nộp sản phẩm của Dự án được thực hiện theo quy định tại Điểm 2.4 Khoản 2 Mục II Phần VII của Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Công bố điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi

tiết kỳ cuối

a. Nhân sao và chuẩn bị tài liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối để công bố công khai;

b. Công bố công khai điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã.



LỮ NGỌC CƯ