

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Nha Trang.

Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang trình Hội đồng nhân dân thành phố Nha Trang thông qua Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hồ sơ trình phê duyệt kèm theo Tờ trình gồm:

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang kèm theo bảng biểu, bản đồ thu nhỏ và các văn bản pháp lý liên quan: 01 tập.

- Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất năm 2015 của thành phố Nha Trang, tỷ lệ 1/25.000: 01 bộ.

- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang, tỷ lệ 1/25.000: 01 bộ.

- Đĩa CD copy báo cáo thuyết minh tổng hợp, bảng biểu và bản đồ các loại: 01 đĩa.

2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Căn cứ số liệu thống kê 31/12/2015, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Nha Trang đến năm 2015 như sau: Về tổng diện tích tự nhiên: Đến năm 2015 diện tích tự nhiên toàn thành phố có 25.428,45 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2020 được duyệt 43,41 ha do kỳ kiểm kê đất đai năm 2014 đã xác định lại diện tích tự nhiên của thành phố, cụ thể như sau:

2.1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất được duyệt

Chi tiết xem biểu trang sau:

Biểu 2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2015

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích QHSD kỳ đầu (đến năm 2015) được duyệt (ha)	Diện tích quy hoạch đến năm 2020 được duyệt (ha)	Diện tích hiện trạng năm 2015 (ha)	Kết quả thực hiện đến năm 2015			
						So với QHSD đất kỳ đầu (đến năm 2015) được duyệt		So với QHSD đất đến năm 2020 được duyệt	
						Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)	Tăng (+), giảm (-) ha	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(6)/(4)*100	(9)=(6)-(5)	(10)=(6)/(5)*100
A	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		25.302,04	25.385,04	25.428,45	126,41	100,50	43,41	100,17
1	Đất nông nghiệp	NNP	7.214,35	6.294,26	9.624,59	2.410,24	133,41	3.330,33	152,91
1.1	Đất trồng lúa	LUA	781,97	330,00	804,06	22,09	102,82	474,06	243,65
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>710,97</i>	<i>330,00</i>	<i>745,71</i>	<i>34,74</i>	<i>104,89</i>	<i>415,71</i>	<i>225,97</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK			530,28	530,28		530,28	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.764,51	2.526,24	3.178,53	414,02	114,98	652,29	125,82
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	347,67	637,66	303,34	-44,33	87,25	-334,32	47,57
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	2.635,52	2.646,60	4.220,82	1.585,30	160,15	1.574,22	159,48
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	384,06	0,00	585,80	201,74		585,80	
1.7	Đất nông nghiệp khác	NKH			1,76	1,76		1,76	
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	7.847,67	10.120,66	6.344,54	-1.503,13	80,85	-3.776,12	62,69
2.1	Đất quốc phòng	CQP	891,68	689,16	667,58	-224,10	74,87	-21,58	96,87
2.2	Đất an ninh	CAN	28,86	53,91	25,52	-3,34	88,43	-28,39	47,34
2.3	Đất cụm công nghiệp	SKN	32,75	95,41	31,97	-0,78	97,62	-63,44	33,51
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	897,63	1.475,79	446,94	-450,69	49,79	-1.028,85	30,28
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC			254,01	254,01		254,01	
2.6	Đất phát triển hạ tầng	DHT	2.207,85	3.152,35	1.908,08	-299,77	86,42	-1.244,27	60,53
	<i>Trong đó:</i>								
	<i>Đất cơ sở văn hoá</i>	<i>DVH</i>	<i>144,85</i>	<i>344,08</i>	<i>16,90</i>	<i>-127,95</i>	<i>11,67</i>	<i>-327,18</i>	<i>4,91</i>

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích QHSD kỳ đầu (đến năm 2015) được duyệt (ha)	Diện tích quy hoạch đến năm 2020 được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện đến năm 2015				
					Diện tích hiện trạng năm 2015 (ha)	So với QHSD đất kỳ đầu (đến năm 2015) được duyệt		So với QHSD đất đến năm 2020 được duyệt	
						Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)	Tăng (+), giảm (-) ha	Tỷ lệ (%)
	Đất cơ sở y tế	DYT	37,71	43,16	65,16	27,45	172,79	22,00	150,97
	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	254,78	272,91	194,90	-59,88	76,50	-78,01	71,42
	Đất cơ sở thể dục, thể thao	DTT	362,00	377,42	281,68	-80,32	77,81	-95,74	74,63
2.7	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT			1,67	1,67		1,67	
2.8	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	62,36	62,35	2,28	-60,08	3,66	-60,07	3,66
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	53,69	53,69	49,85	-3,84	92,85	-3,84	92,85
2.10	Đất ở tại nông thôn	ONT	931,06	0,00	476,17	-454,89		476,17	
2.11	Đất ở tại đô thị	ODT	1.764,71	3.051,94	1.157,95	-606,76	65,62	-1.893,99	37,94
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	78,89	77,06	22,95	-55,94	29,09	-54,11	29,78
2.13	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS			13,36	13,36		13,36	
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	TON	77,71	77,71	81,77	4,06	105,22	4,06	105,22
2.15	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	132,06	71,11	115,37	-16,69	87,36	44,26	162,24
2.16	Đất sản xuất VLXD, làm đồ gốm	SKX	75,20	137,72	46,28	-28,92	61,54	-91,44	33,60
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH			6,34	6,34		6,34	
2.18	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV			108,18	108,18		108,18	
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN			14,56	14,56		14,56	
2.20	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON			870,50	870,50		870,50	
2.21	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	78,56	344,22	38,64	-39,92	49,19	-305,58	11,23
2.22	Đất phi nông nghiệp khác	PNK			4,57	4,57		4,57	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	10.240,00	8.970,13	9.459,32	-780,68	92,38	489,19	105,45
	Diện tích đưa vào sử dụng		706,12	1.269,87	1.459,36	758,75	206,67	189,49	114,92

Đánh giá chung:

* So với chỉ tiêu KHSD đất đến năm 2015 được duyệt, trong tổng số 33 chỉ tiêu có:

- Có 11 chỉ tiêu đạt từ 100% và vượt 100% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Có 11 chỉ tiêu đạt từ 70-99% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Có 02 chỉ tiêu đạt từ 50-69% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Còn lại 09 chỉ tiêu đạt dưới 50% so với chỉ tiêu được duyệt.

* So với chỉ tiêu QHSD đất đến năm 2020 được duyệt, trong tổng số 33 chỉ tiêu có:

- Có 11 chỉ tiêu đạt từ 100% và vượt 100% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Có 04 chỉ tiêu đạt từ 70-99% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Có 02 chỉ tiêu đạt từ 50-69% so với chỉ tiêu được duyệt.
- Còn lại 16 chỉ tiêu đạt dưới 50% so với chỉ tiêu được duyệt.

2.1.2. Kết quả chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2011-2015

Theo quy hoạch được duyệt, trong giai đoạn 2011-2020 sẽ chuyển 2.949,34 ha đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, trong đó giai đoạn 2011-2015 chuyển 1.114,51 ha. Theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2014 và số liệu thống kê năm 2015, giai đoạn 2011-2015 diện tích đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp thực tế chỉ được 185,36 ha, đạt 6,28% so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và đạt 16,63% so với chỉ tiêu kế hoạch 2011-2015 được duyệt.

2.1.3. Kết quả đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng năm 2017

Theo quy hoạch được duyệt, trong giai đoạn 2011-2016 sẽ đưa 1.975,99 ha đất chưa sử dụng vào sử dụng, trong đó giai đoạn 2011-2015 sẽ đưa 706,12 ha đất chưa sử dụng vào sử dụng. Tuy nhiên, theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2014 và số liệu thống kê năm 2015, diện tích đất chưa sử dụng chuyển sang mục đích đất nông nghiệp giai đoạn 2011-2015 đạt 758,75 ha, đạt 38,4% so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và vượt 7,45% so với chỉ tiêu kế hoạch 2011-2015 được duyệt.

2.2. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

2.2.1. Những mặt được

Việc lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã khoanh định được quỹ đất phát triển đô thị, đất xây dựng cơ sở hạ tầng, đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây công nghiệp lâu năm) có hiệu quả kinh tế cao; công tác quản lý đất lâm nghiệp, bảo vệ và phát triển rừng có những chuyển biến tích cực so với thời kỳ trước, độ che phủ rừng tăng; ưu tiên bố trí đủ quỹ đất vào các mục đích phát triển đô thị, dịch vụ du lịch và các mục đích sản xuất kinh doanh khác; tạo nguồn lực quan trọng cho phát triển kinh tế-xã hội của thành phố cũng như tỉnh Khánh Hoà thông qua giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích đất chưa sử dụng được đưa khai thác đưa vào sử dụng một cách hợp lý, góp phần cân bằng quỹ đất sử dụng vào các mục đích theo yêu cầu phát triển các mục tiêu kinh tế - xã hội của địa phương.

Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt trên địa bàn thành phố đã đạt được những thành quả nhất định, thể hiện ở các mặt sau:

- Đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai.
- Làm cơ sở pháp lý quan trọng cho công tác giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.
- Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm hợp lý, có hiệu quả và gắn với bảo vệ môi trường sinh thái.
- Quy hoạch sử dụng đất được duyệt đã góp phần quan trọng trong việc tăng thu ngân sách trên địa bàn thành phố thông qua việc bán đấu giá quyền SDD, thu thuế chuyển mục đích sử dụng đất... Năm 2015 thành phố thu được 1.002,35 tỷ đồng từ các khoản thu về nhà đất (*chủ yếu từ thuế chuyển quyền sử dụng đất chiếm khoảng 80-85%*), tăng gấp 2 lần so với năm 2014 và gấp 3 lần so với năm 2013.
- Triển khai quy hoạch được duyệt, hiện nay các khu đô thị, khu dân cư, các khu du lịch, thương mại dịch vụ đã và đang được đầu tư xây dựng mới cùng với cơ sở hạ tầng ngày càng được đầu tư xây mới, nâng cấp, mở rộng đã góp phần làm cho thành phố Nha Trang ngày càng hiện đại, phát triển. Lượng khách du lịch, đặc biệt khách quốc tế đến Nha Trang năm sau đều cao hơn năm trước. Thị trường bất động sản tại Nha Trang là một trong những thị trường sôi động nhất cả nước, đặc biệt thị trường bất động sản là căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch, nhà phố phân lô đang dẫn đầu cả nước về số lượng cũng như chất lượng giao dịch.

2.2.2. Những tồn tại

Ngoài những thành tựu đã đạt được, công tác tổ chức thực hiện Quy hoạch, Kế

hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Nha Trang cũng còn nhiều hạn chế và tồn tại như sau:

- Còn nhiều chỉ tiêu quy hoạch đất được duyệt đạt kết quả thấp dưới 50% trong đó chủ yếu là các chỉ tiêu đất phi nông nghiệp. Các chỉ tiêu còn lại đạt tỷ lệ cao nhưng chủ yếu là chỉ tiêu đất nông nghiệp do chưa thực hiện chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp. Nhiều công trình, dự án lớn đưa vào quy hoạch nhưng khó thực hiện do thiếu vốn đầu tư hoặc gặp khó khăn trong khâu giải phóng mặt bằng nên cần phải điều chỉnh, bổ sung quy hoạch trong giai đoạn 2016-2020 cho phù hợp với điều kiện thực tế...

- Nhiều khu vực có sự chông chéo giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng nên gây khó khăn trong công tác quản lý đất đai, cấp phép hoạt động xây dựng cần phải điều chỉnh lại cho thống nhất với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và một số khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng: Khu vực Tây Nha Trang tại địa bàn các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thạnh, điều chỉnh cục bộ tại các KĐT: Lê Hồng Phong I, Lê Hồng Phong II, VCN Phước Hải, VCN Phước Long, VCN Vĩnh Trường, Phước Long, Mỹ Gia, hai bên đường Nha Trang – Diên Khánh, KĐT Hành chính mới tỉnh Khánh Hoà...

- Nhiều dự án khu du lịch – dịch vụ đa chức năng (gồm nhiều loại đất khác nhau: đất ở biệt thự, đất thương mại, dịch vụ...) nhưng đưa vào quy hoạch chỉ thể hiện một loại đất chính nên gặp khó khăn trong công tác quản lý đất đai (cấp giấy chứng nhận QSD đất) hoặc gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc giao dịch, sang nhượng căn hộ, biệt thự cho khách hàng.

2.2.3. Nguyên nhân của tồn tại

- Các chỉ tiêu sử dụng đất không đạt theo kế hoạch được duyệt do 03 nguyên nhân chính:

+ Thứ nhất là kỳ kiểm kê đất đai năm 2014 đã xác định lại chính xác diện tích của từng loại đất, theo đó nhiều loại đất có sự tăng, giảm mạnh do kỳ kiểm kê 2010 không chính xác hoặc phương pháp kiểm kê giữa 02 kỳ có sự không tương đồng nên dẫn đến sai khác về số liệu: đất trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất giao thông, đất thủy lợi, đất ở nông thôn, đất sông suối...;

+ Thứ hai là do thiếu vốn đầu tư nên nhiều công trình, dự án chưa được thực hiện như quy hoạch, kế hoạch được duyệt;

+ Thứ ba là một số công trình, dự án bố trí chưa hợp lý, cần điều chỉnh (hoặc điều chỉnh cục bộ), bổ sung mới triển khai thực hiện được.

- Do có sự khác nhau giữa thời gian, thời điểm lập quy hoạch cũng như có sự khác nhau về chỉ tiêu sử dụng đất giữa quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất nên nhiều nơi còn có sự chưa phù hợp giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng. Bên cạnh đó, trong quy hoạch chi tiết xây dựng có thể điều chỉnh cục bộ nên phương án quy hoạch sử dụng đất không thể cập nhật kịp thời với những điều chỉnh cục bộ của quy hoạch xây dựng. Bởi vì quy hoạch sử dụng đất không có điều chỉnh cục bộ mà phải điều chỉnh toàn bộ theo ranh giới tự nhiên toàn thành phố và thường được điều chỉnh trong kỳ kế hoạch 5 năm một lần.

- Công tác phổ biến pháp luật đất đai về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được quan tâm thực hiện nhưng vẫn còn một bộ phận người dân và doanh nghiệp chưa tiếp cận được hoặc chưa hiểu rõ được vai trò, tầm quan trọng quy hoạch, KHSD đất nên việc đăng ký nhu cầu sử dụng đất hàng năm còn gặp nhiều lúng túng.

- Công tác dự báo trong quy hoạch còn nhiều hạn chế, chưa tiên lượng đầy đủ nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực nên phát sinh nhiều dự án chưa có trong quy hoạch, cần được bổ sung vào kỳ điều chỉnh quy hoạch, đặc biệt các dự án trong lĩnh vực thương mại – dịch vụ, đô thị.

- Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng ở một số dự án còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt đối với các dự án do chủ đầu tư tự thoả thuận giá bồi thường với người dân (người dân thường nâng giá gấp 2-3 lần giá quy định của Nhà nước) làm chậm tiến độ xây dựng.

- Việc không đồng nhất các chỉ tiêu thống kê các loại đất giữa quy hoạch được duyệt với thống kê đất đai năm 2015 dẫn đến việc đánh giá các chỉ tiêu thực hiện quy hoạch không đầy đủ, chính xác, chỉ mang tính tương đối.

- Kinh phí đầu tư để thực hiện các công trình quá lớn, trong khi nguồn ngân sách địa phương còn hạn chế nên nhiều dự án chậm tiến độ triển khai làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

2.2.4. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất kỳ tới.

- Việc xác định nhu cầu sử dụng đất cần cân nhắc kỹ, phù hợp với khả năng bố trí nguồn vốn để thực hiện, tránh tình trạng dự án treo, làm lãng phí nguồn tài

nguyên đất và ảnh hưởng đến đời sống tinh thần của người dân.

- Việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất, chặt chẽ từ cấp quốc gia đến cấp tỉnh và thành phố. Các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phân bổ cho tỉnh, cấp tỉnh phân bổ cho thành phố phải phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương để nâng cao tính khả thi của phương án quy hoạch.

- Quy hoạch của các ngành, lĩnh vực có liên quan đến sử dụng đất phải thống nhất với quy hoạch sử dụng đất và ngược lại quy hoạch sử dụng đất phải được xây dựng, tổng hợp trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực theo quy định của Luật Đất đai.

- Các ngành cần phối hợp chặt chẽ với ngành Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất và trong việc xây dựng quy hoạch phát triển ngành.

- Công tác phổ biến pháp luật về đất đai, đặc biệt các văn bản pháp lý liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần thường xuyên thực hiện và phổ biến sâu rộng hơn đến mọi đối tượng sử dụng đất.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt cần được công khai rộng khắp đến từng địa bàn xã, phường và công khai trên mạng thông tin đại chúng để người dân cũng như tổ chức có điều kiện tiếp cận quy hoạch, kế hoạch được duyệt.

- Nâng cao chất lượng công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Công tác dự báo trong quy hoạch cần được chú trọng, cần phải dự báo chính xác xu hướng phát triển KTXH của địa phương cũng như định hướng phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn thành phố. Đặc biệt với Nha Trang cần dự báo thêm nhu cầu sử dụng đất để phát triển các khu resort nghỉ dưỡng, căn hộ, biệt thự du lịch, nhu cầu đất ở nghỉ dưỡng cho những người ngoài tỉnh, ngoại quốc đến sinh sống, làm việc cũng như nghỉ dưỡng tại Nha Trang.

- Giám sát chặt chẽ giữa việc lập, thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch các ngành, lĩnh vực để đảm bảo tính thống nhất giữa các quy hoạch cùng trên địa bàn thành phố.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt (nếu có). Giám sát chặt chẽ việc chuyển đất trồng

lúa có năng suất cao, đất có rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp. Cần có chính sách ưu tiên đầu tư kết cấu hạ tầng để phát triển các cụm công nghiệp mới khu vực lân cận thành phố; có chính sách hỗ trợ trong việc di dời các cơ sở sản xuất trong trung tâm thành phố vào các cụm công nghiệp mới.

3. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

3.1. Diện tích các loại đất điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất các ngành, lĩnh vực;

Căn cứ vào chỉ tiêu phân bổ cấp tỉnh cho cấp huyện;

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang như sau:

Biểu 3.1. Diện tích các loại đất điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	HTSD đất 2015	Diện tích QH được duyệt theo QĐ 2851	Diện tích cấp tỉnh phân bổ	Diện tích điều chỉnh QH đến 2020	So sánh ĐCQH với:		
							HTSD đất năm 2015	Chỉ tiêu cấp trên phân bổ	QH được duyệt
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN (=1+2+3)		25.428,45	25.385,05	25.549,00	25.549,00	120,55	0,00	163,96
1	Đất nông nghiệp	NNP	9.624,59	6.294,26	8.310,00	8.446,59	-1.178,00	136,59	2.152,33
1.1	Đất trồng lúa	LUA	804,06	330,00	362,00	336,70	-467,36	-25,30	6,70
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>745,71</i>	<i>330,00</i>	<i>362,00</i>	<i>333,98</i>	<i>-411,73</i>	<i>-28,02</i>	<i>3,98</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	530,28		160,00	201,30	-328,98	41,30	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	3.178,53	2.526,24	2.621,00	2.732,20	-446,33	111,20	205,96
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	303,34	637,66	1.060,00	1.060,00	756,66		422,34
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX	4.220,82	2.646,60	4.104,00	4.114,05	-106,77	10,05	1.467,45
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	585,80				-585,80		
1.7	Đất nông nghiệp khác	NKH	1,76			2,34	0,58		
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	6.344,54	10.120,66	9.610,00	9.624,50	3.279,96	14,50	-496,16
2.1	Đất quốc phòng	CQP	667,58	689,16	1.086,00	1.086,10	418,52	0,10	396,94
2.2	Đất an ninh	CAN	25,52	53,91	73,00	57,28	31,76	-15,72	3,37
2.3	Đất cụm công nghiệp	SKN	31,97	95,41	32,00	31,97		-0,03	-63,44
2.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	446,94	1.475,79	1.517,00	1.232,00	785,06	-285,00	-243,79
2.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	254,01		272,00	191,34	-62,67	-80,66	191,34
2.6	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.908,08	3.152,35	2.870,00	2.843,60	935,52	-26,40	-308,75
	<i>Đất cơ sở văn hoá</i>	<i>DVH</i>	<i>16,90</i>	<i>344,08</i>	<i>103,00</i>	<i>39,49</i>	<i>22,59</i>	<i>-63,51</i>	<i>-304,59</i>
	<i>Đất cơ sở y tế</i>	<i>DYT</i>	<i>65,16</i>	<i>43,16</i>	<i>77,00</i>	<i>76,16</i>	<i>11,00</i>	<i>-0,84</i>	<i>33,00</i>
	<i>Đất cơ sở giáo dục và đào tạo</i>	<i>DGD</i>	<i>194,90</i>	<i>272,91</i>	<i>275,00</i>	<i>303,15</i>	<i>108,25</i>	<i>28,15</i>	<i>30,24</i>
	<i>Đất cơ sở thể dục, thể thao</i>	<i>DTT</i>	<i>281,68</i>	<i>377,42</i>	<i>473,00</i>	<i>325,09</i>	<i>43,41</i>	<i>-147,91</i>	<i>-52,33</i>

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	HTSD đất 2015	Diện tích QH được duyệt theo QĐ 2851	Diện tích cấp tỉnh phân bổ	Diện tích điều chỉnh QH đến 2020	So sánh ĐCQH với:		
							HTSD đất năm 2015	Chỉ tiêu cấp trên phân bổ	QH được duyệt
	Đất cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	3,59			4,52	0,93		
	Đất cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	5,62			5,87	0,25		
	Đất giao thông	DGT	1.180,32			1.846,34	666,02		
	Đất thủy lợi	DTL	115,29			195,20	79,91		
	Đất công trình năng lượng	DNL	12,81			14,49	1,68		
	Đất công trình bưu chính viễn thông	DBV	19,06			18,97	-0,09		
	Đất chợ	DCH	12,75			14,31	1,56		
2.7	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	1,67		4,00	1,67		-2,33	
2.8	Đất danh lam thắng cảnh	DDL	2,28	62,35		2,28		2,28	-60,07
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	49,85	53,69	59,00	70,16	20,31	11,16	16,47
2.10	Đất ở tại nông thôn	ONT	476,17		548,00	618,52	142,35	70,52	618,52
2.11	Đất ở tại đô thị	ODT	1.157,95	3.051,94	1.711,00	1.710,78	552,83	-0,22	-1.341,16
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	22,95	77,06	56,00	50,35	27,40	-5,65	-26,71
2.13	Đất XD trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	13,36		22,00	18,33	4,97	-3,67	18,33
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	TON	81,77	77,71	85,00	86,41	4,64	1,41	8,70
2.15	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	115,37	71,11	123,00	164,93	49,56	41,93	93,82
2.16	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	SKX	46,28	137,72		20,26	-26,02		-117,46
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	6,34			7,30	0,95		
2.18	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	108,18			323,25	215,07		
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	14,56			13,33	-1,23		
2.20	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	870,50			975,57	105,07		
2.21	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	38,64	344,22		54,54	15,90		-289,68
2.22	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	4,57			64,54	59,97		
3	Đất chưa sử dụng	CSD	9.459,32	8.970,13	7.629,00	7.477,91	-1.981,41	-151,09	-1.492,22
4	Đất đô thị*	KDT	8.032,10	25.385,04	7.916,00	8.918,55	886,45	1.002,55	-16.466,49

3.2. Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch
Biểu 3.2. Diện tích đất chuyển mục đích phải xin phép trong kỳ quy hoạch

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)
1	Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp	NNP/PNN	2.056,46
1.1	Đất trồng lúa	LUA/PNN	467,36
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC/PNN</i>	<i>411,73</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK/PNN	275,34
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	437,55
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN	2,79
1.5	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN	308,00
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	563,80
1.7	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN	1,62
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp		
3	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở	PKO/OCT	194,79

3.3. Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng trong kỳ điều chỉnh quy hoạch
Biểu 3.3. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)
	TỔNG		1.981,41
1	Đất nông nghiệp	NNP	831,87
1.1	Đất rừng phòng hộ	RPH	561,93
1.2	Đất rừng sản xuất	RSX	269,14
1.3	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,80
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	1.149,54
2.1	Đất quốc phòng	CQP	592,30
2.2	Đất an ninh	CAN	2,72
2.3	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	301,79
2.4	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	81,29
2.5	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,63
2.6	Đất ở tại nông thôn	ONT	39,90
2.7	Đất ở tại đô thị	ODT	46,14
2.8	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	1,85
2.9	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	2,67
2.10	Đất cơ sở tôn giáo	TON	0,06

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	69,37
2.12	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,05
2.13	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	10,56
2.14	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	0,22

4. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất

4.1. Các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

- Đẩy mạnh trồng rừng phủ xanh đất trống đồi núi trọc, trồng lại rừng trên đất rừng đã khai thác, trồng rừng phòng hộ khu vực cửa sông, khu vực ven biển để tăng độ che phủ đất bảo vệ đất và môi trường sinh thái.

- Trong sản xuất nông nghiệp cần áp dụng các biện pháp canh tác luân canh, xen canh với các cây họ đậu,... đầu tư cân đối các loại phân bón, trong đó chú trọng bón các loại phân hữu cơ, phân vi sinh để cải tạo độ phì nhiêu đất và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Kiên quyết di dời toàn bộ các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư nội thành theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Khẩn trương rà soát, khoanh định những khu vực có nguy cơ bị sạt lở, đặc biệt các khu vực chân núi có nhà dân đang sinh sống, cần tập trung nguồn lực di dời nhà dân ra khỏi khu vực có nguy cơ sạt lở, xây dựng taluy, cấm người dân tái lần chiếm xây dựng nhà ở hoặc sản xuất trong khu vực có nguy cơ sạt lở.

- Đất lúa nước, đất rừng phòng hộ: rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc ngoài thực địa và công khai về diện tích, trong trường hợp cần thiết chuyển mục đích, các địa phương phải có kế hoạch bù đắp diện tích đất đã bị mất.

- Các cụm công nghiệp, các cơ sở sản xuất kinh doanh phải có phương án xử lý chất thải để tránh ô nhiễm môi trường; cần phải thường xuyên giám sát, thanh tra, kiểm tra và xử phạt các cơ sở gây ô nhiễm môi trường.

- Đất đô thị: rà soát quy hoạch sử dụng đất đô thị theo hướng bố trí sử dụng đất hợp lý, nâng cao hệ số sử dụng, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng, đảm bảo vừa đáp ứng được mục tiêu phát triển KTXH của tỉnh cũng như thành phố vừa giải quyết được lực lượng lao động dôi dư sau khi thu hồi đất nông nghiệp.

- Đất quốc phòng, an ninh: rà soát quỹ đất sử dụng vào mục đích quốc phòng,

an ninh để đảm bảo đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. Quy định cơ chế phối hợp giữa ngành Quốc phòng, ngành Công an với chính quyền các địa phương trong việc quản lý, sử dụng đất phục vụ quốc phòng, an ninh.

- Đất phát triển hạ tầng: trong thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần ưu tiên đầu tư phát triển hạ tầng đi trước một bước để tạo động lực thực hiện đồng bộ theo quy hoạch, đặc biệt là các trục đường giao thông quan trọng: trục đường Bắc – Nam, đường vành đai, ga Nha Trang, hoàn thiện đường Nha Trang- Diên Khánh, đường Phong Châu, đường Vĩnh Thái-Phước Đồng, nâng cấp tỉnh lộ 3, xây dựng đường và bờ kè dọc sông Cái, chỉnh trị sông Tắc, sông Quán Trường...

- Trong quá trình triển khai các dự án cụ thể về xây dựng các cụm công nghiệp, các nhà máy chế biến nông, lâm sản, các cơ sở sản xuất công nghiệp,... cần chấp hành và tuân thủ nghiêm ngặt Luật Bảo vệ môi trường và các quy định của Nhà nước về bảo vệ môi trường sinh thái;

- Tăng cường đầu tư cho công tác điều tra cơ bản về đất đai; tiến hành điều tra xây dựng bản đồ thoái hoá đất; bản đồ đánh giá chất lượng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu, hoàn thiện hệ thống thông tin về đất đai; xác định hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể trong quy hoạch nhằm nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của từng cấp trong quản lý, sử dụng đất; đào tạo nguồn nhân lực, nghiên cứu khoa học, ứng dụng công nghệ cao trong quản lý đất đai; nâng cao chất lượng công tác dự báo, lập, thẩm định, quản lý, tổ chức thực hiện và giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4.2. Các giải pháp về quản lý hành chính

- Tăng cường việc kiểm tra tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới, kiểm tra tình hình sử dụng đất công. Có biện pháp xử lý cụ thể đối với các trường hợp cố tình chậm triển khai thực hiện hoặc sử dụng đất sai mục đích khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Tiếp tục nghiên cứu cải tiến quy trình thực hiện thủ tục hành chính theo hướng đơn giản hoá, hiệu quả cho các thủ tục: chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, giao cấp đất, thẩm định các dự án sử dụng đất...

4.3. Các giải pháp về kinh tế

- Có chính sách ưu đãi trong đầu tư đối với những hạng mục công trình có khả năng thực hiện dưới hình thức xã hội hoá (*khâu đô thị mới, cụm công nghiệp, chợ, đường giao thông...*). Cần chú trọng tìm kiếm và mời gọi nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

- Thực hiện chính sách đổi đất tạo vốn để xây dựng cơ sở hạ tầng, thông qua các biện pháp: Chuyển đổi vị trí của các trụ sở cơ quan hành chính có lợi thế, tiềm năng về kinh doanh dịch vụ và thương mại, phát triển đô thị; Khai thác hiệu quả về mặt vị trí thuận lợi, về dịch vụ thương mại, công nghiệp, các khu dân cư đô thị... đối với khu vực ven trục giao thông, các trung tâm hành chính các cấp.

- Chỉ đạo các đơn vị liên quan căn cứ vào các mục tiêu của kế hoạch tiến hành xây dựng các phương án đầu tư bằng nhiều hình thức để người dân, các doanh nghiệp, các nhà đầu tư cùng thực hiện.

4.4. Giải pháp về nguồn lực và vốn đầu tư

***. Về nguồn lực:**

- Cùng cố tổ chức bộ máy và cán bộ làm công tác quản lý Nhà nước về đất đai từ thành phố đến xã, phường, đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ trong quản lý, sử dụng đất đai; tăng cường bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực ngành Tài nguyên và Môi trường; đặc biệt chú trọng đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính cấp xã có đủ trình độ, năng lực và đạo đức, tinh thần thái độ phục vụ nhân dân.

- Xây dựng kế hoạch đào tạo tay nghề cho lực lượng lao động tại địa phương, đặc biệt là trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ và du lịch.

***. Về vốn đầu tư:**

- Phân bổ hợp lý nguồn vốn ngân sách được giao để đầu tư, phát triển các công trình phúc lợi xã hội như y tế, văn hóa, giáo dục,... trên địa bàn thành phố. Đồng thời, có biện pháp huy động nguồn vốn trong nhân dân (*các doanh nghiệp, tổ chức, cộng đồng dân cư, kiều bào là người thân của công dân trên địa bàn*) để đầu tư các công trình kết cấu hạ tầng, phúc lợi, an sinh xã hội.

- Tăng cường quảng bá tiềm năng, thế mạnh, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình giải phóng mặt bằng để thu hút các nguồn vốn đầu tư trong lĩnh vực kinh tế, thương mại, dịch vụ, lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược, có đủ tiềm năng tài chính để thực hiện các công trình dự án đã được giao.

- Tiếp tục thực hiện chủ trương “Nhà nước và nhân dân cùng làm” để thực hiện các công trình giao thông, nhất là các tuyến hẻm trong các khu dân cư, trong đó lựa chọn các hình thức thực hiện như: Nhà nước và nhân dân cùng làm, vận động nhân dân hiến đất, đối với các công trình lớn kêu gọi nhà đầu tư thực hiện theo hình thức BT...

4.5. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Kiến nghị UBND tỉnh tăng cường đầu tư ứng dụng những tiến bộ kỹ thuật, công nghệ tiên tiến trong công tác quản lý đất đai như hoàn thiện cơ sở dữ liệu thông tin thuộc tính về đất đai như loại đất, đối tượng sử dụng đất, giá đất theo quy định của UBND tỉnh,...

- Kiến nghị UBND tỉnh đầu tư trang thiết bị để thực hiện quản lý, cập nhật thông tin thửa đất theo các loại hình quy hoạch đã được duyệt, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý kế hoạch trong thời gian tới.

4.6. Các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Triển khai đồng bộ các giải pháp quy định tại Nghị quyết 48/NQ-Cp ngày 09/5/2018 của Chính phủ về Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) của tỉnh Khánh Hòa.

- Sau khi phương án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố được UBND tỉnh phê duyệt, UBND thành phố giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND các xã, phường và các ngành tổ chức công bố quy hoạch, tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng để các cấp, các ngành và nhân dân tham gia quản lý, kiểm tra việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Sở ban ngành liên quan và các xã, phường tổ chức cắm mốc, xác định ranh giới các cụm công nghiệp, các khu dân cư, khu đô thị mở rộng, các khu vực đất giao cho quốc phòng quản lý, các khu vực chuyên trồng lúa nước, các khu rừng phòng hộ, các khu du lịch, di tích lịch sử... và thông báo cho nhân dân địa phương biết để quản lý và thực hiện.

- Hoàn thiện hệ thống tổ chức quản lý đất đai các cấp để giúp cho Ủy ban Nhân dân các cấp làm tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai theo Luật Đất đai năm 2013 quy định.

- Tăng cường công tác kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và ban hành kịp thời các văn bản theo thẩm quyền có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Lựa chọn các khu đất có vị trí thuận lợi, có giá trị thương mại cao để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương để thực hiện các khu quy hoạch khác; phát triển hạ tầng phải

gắn với khai thác quỹ đất liền kề để điều tiết chênh lệch giá đất do nhà nước đầu tư.

- Thực hiện tốt việc đào tạo nghề, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề đối với lao động có đất bị thu hồi.

- Tăng cường lực lượng cán bộ kể cả về số lượng và chất lượng cho ngành Tài nguyên và Môi trường; đẩy mạnh công tác tuyên truyền những chính sách, luật pháp, quy định, chế tài liên quan đến sử dụng đất đai cho mọi tầng lớp nhân dân, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của nhân dân trong công tác quản lý và sử dụng, bảo vệ tài nguyên đất đai.

- Sau khi Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Nha Trang được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt, UBND các xã, phường phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn trực thuộc thành phố rà soát, tham mưu UBND thành phố điều chỉnh bổ sung các quy hoạch chi tiết xây dựng Nông thôn mới tại các xã cho phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Nha Trang thông qua việc Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (kỳ cuối) đến năm 2020 của thành phố Nha Trang./.

Nơi nhận

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo) (VBĐT);
- Chủ tịch; PCT UBND TP;
- Phòng TN&MT; (VBĐT)
- Phòng QLĐT; (VBĐT)
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Hữu Thọ