

Số: /BC-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

V/v đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn huyện Tuy Phước

Thực hiện Công văn số 891/SXD-QHKT ngày 25/3/2024 của Sở Xây dựng Bình Định về việc báo cáo, đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Qua rà soát, tổng hợp các số liệu báo cáo kết quả thực hiện trong lĩnh vực đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị có nhà ở, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn huyện Tuy Phước; UBND huyện Tuy Phước báo cáo Sở Xây dựng Bình Định một số nội dung cụ thể như sau:

1. Tổng quan về các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn:

Trong những năm qua, để thực hiện thắng lợi các định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn huyện đặc biệt là nhiệm vụ hoàn thành huyện nông thôn mới và đạt chuẩn đô thị loại IV vào năm 2025, huyện Tuy Phước đã chú trọng đến công tác quy hoạch, đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, khu đô thị có nhà ở, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn. Được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của UBND tỉnh, sự hướng dẫn của các sở ngành của tỉnh, UBND huyện đã tập trung triển khai đồng bộ công tác quy hoạch, đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, khu đô thị có nhà ở, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn. Trên cơ sở đồ án quy hoạch vùng huyện, đã tập trung lập quy hoạch chi tiết các khu vực nhằm bố trí hợp lý về quỹ đất phục vụ phát triển các khu đô thị, khu dân cư mới, xây dựng các công trình xã hội, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, hệ thống cây xanh . . . từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển. Nhìn chung, nhờ thực hiện khá đồng bộ các quy hoạch nên các công trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội của huyện đặc biệt các khu đô thị có nhà ở, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn được triển khai đồng bộ, phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển, thay đổi diện mạo bộ mặt của đô thị, nông thôn trên địa bàn.

Công tác lập Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được quan tâm đúng mức và nghiêm túc tổ chức thực hiện, là cơ sở tiền đề để xây dựng kế hoạch và triển khai các dự án đầu tư, chỉnh trang, phát triển đô thị, xây dựng các khu chức năng, quản lý trật tự xây dựng, thu hút các dự án đầu tư, góp phần tích cực vào phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trong giai đoạn (2015-2023) UBND huyện Tuy Phước đã tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt theo phân cấp 32 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư theo đúng thẩm quyền. Gồm:

- 32 dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu tái định cư đã triển khai thi công xây dựng (gồm 29 khu dân cư, 03 khu tái định cư).

- 32 dự án đã được đầu tư xây dựng hoàn thành, trong đó 32 dự án đã thực hiện xây dựng nhà ở (1.252 nhà ở trên 4.921 lô đất theo quy hoạch được phê duyệt (chiếm 25,4 %))

(Cụ thể có Phụ lục 01 đính kèm)

2. Đánh giá về công tác quản lý nhà nước đối với việc triển khai thực hiện quy hoạch:

2.1. Về quản lý quy hoạch xây dựng:

Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Tuy Phước trong thời gian qua luôn tuân thủ theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009; 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 ngày 20/11/2018; các Nghị định quy định chi tiết của Chính phủ; các Thông tư hướng dẫn của Bộ; các quyết định phân cấp của UBND tỉnh Bình Định (Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016, Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định); các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Định (Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 06/01/2022, Văn bản số 5120/UBND-KT ngày 06/9/2022, Văn bản số 1945/UBND-KT ngày 14/4/2022); các hướng dẫn của Sở Xây dựng (Hướng dẫn số 21/HD-SXD ngày 07/7/2016, Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/09/2019) và một số văn bản pháp lý có liên quan.

a. Về tổ chức lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng đảm bảo đúng đối tượng, phạm vi và thời hạn lập quy hoạch:

- Đối tượng lập quy hoạch: Đối với các khu vực trong đô thị áp dụng Luật quy hoạch đô thị năm 2009; đối với các khu vực ngoài đô thị áp dụng Luật Xây dựng năm 2014, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan về quy hoạch.

- Phạm vi lập quy hoạch: Tùy theo tính chất của đô thị, của dự án, từng đồ án sẽ xác định phạm vi lập quy hoạch phù hợp với tình hình định hướng phát triển của đô thị, nông thôn hoặc quy mô triển khai dự án.

- Thời hạn lập quy hoạch: Các đồ án quy hoạch trên địa bàn tuân thủ theo thời hạn quy hoạch được quy định theo Luật.

- Việc tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch: Trong quá trình lập quy hoạch, UBND huyện chỉ đạo các chủ đầu tư thực hiện nghiêm việc lấy ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp trên (Sở Xây dựng) và các Sở ngành có liên quan; lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và ý kiến của cộng đồng dân cư.

- Các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn phê duyệt đều ban hành kèm theo quy định quản lý theo quy hoạch để làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, cấp phép xây dựng,...

b. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch: Việc thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng được thực hiện theo đúng thẩm quyền được phân cấp và quy định; thực hiện đầy đủ các trình tự, nội dung và thời gian theo quy định. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện là cơ quan chuyên môn được giao thẩm định các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện.

- Nội dung và hồ sơ thẩm định, phê duyệt: Việc thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện tuân thủ chủ trương, nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các quy định liên quan về thành phần hồ sơ, nội dung yêu cầu thẩm định, phê duyệt.

c. Quản lý và triển khai theo quy hoạch được duyệt:

- Các đồ án quy hoạch sau khi được phê duyệt sẽ tổ chức công bố công khai kịp thời các thông tin về quy hoạch được duyệt và cấm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa để các tổ chức và cá nhân biết thực hiện tốt các hoạt động xây dựng nói chung và trật tự đô thị, trật tự xây dựng nói riêng; kiểm soát việc thực hiện quy hoạch thông qua công tác: Xây dựng đầu tư, thẩm định dự án, cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch,... Gồm có:

+ 32 dự án đã thực hiện công bố quy hoạch theo quy định (chiếm tỷ lệ 100%).

+ 32 dự án thực hiện cấm mốc giới quy hoạch (chiếm tỷ lệ 100%).

* *Đánh giá các tồn tại, hạn chế:* Bên cạnh những những kết quả đạt được nêu trên trong giai đoạn 2015-2023, vẫn còn một số tồn tại, hạn chế:

- Vẫn còn một số đồ án quy hoạch xây dựng phải điều chỉnh cục bộ để phù hợp với quy hoạch cấp trên, công tác giải phóng mặt bằng, bố trí tái định cư và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương; việc lấy ý kiến cộng đồng còn mang tính hình thức hoặc mức độ tham gia người dân chưa còn cao.

- Tiến độ, tỷ lệ phủ kín quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt còn chậm so với yêu cầu. Một số đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phát triển các khu đô thị, khu dân cư triển khai còn chậm, chưa kịp tiến độ đề ra do vướng công tác giải phóng mặt bằng.

* *Giải pháp khắc phục:*

- Thực hiện tốt công tác quản lý nghiệp vụ đồ án trong thực hiện lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, lập quy hoạch xây dựng có năng lực theo Luật quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật đầu thầu và các quy định liên quan.

- Trong thời gian đến cần quan tâm đến công tác bồi dưỡng trình độ cán bộ, công chức, viên chức làm tốt công tác thẩm định quy hoạch, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng thuộc phòng ban chuyên môn của UBND huyện Tuy Phước và UBND các xã, thị trấn.

- Triển khai đồng bộ đầu tư xây dựng hạ tầng khung giao thông theo Đồ án quy hoạch vùng huyện đã được duyệt, làm tiền đề từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy hoạch xây dựng được duyệt, mở rộng không gian đô thị, kêu gọi nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nhằm từng bước phủ kín quy hoạch xây dựng.

- Quan tâm, chú trọng hơn nữa công tác lấy ý kiến cộng đồng dân cư khu vực ảnh hưởng bởi quy hoạch nhằm tranh thủ sự đồng thuận của người dân, khắc phục tình trạng vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng gây khó khăn trong thực hiện đầu tư dự án.

2.2. Về quản lý nhà ở:

a. Sự phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở:

- Tổng số dự án nhà ở theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2020 – 2025 trên địa bàn huyện Tuy Phước có 47 dự án (gồm 33 dự án khu dân cư, 01 dự án Nhà ở xã hội, 13 dự án khu tái định cư), đến nay đã triển khai thực hiện được 10 dự án (*chiếm 21,3 %*);

b. Đối với Khu dân cư:

Tổng số lô đất ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 4.327 lô, trong đó, tổng số lô đã xây dựng nhà ở đạt 1.195 lô (*chiếm 27,6 %*);

c. Đối với Tái định cư:

Tổng số lô đất ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 594 lô. Trong đó tổng số lô đất đã bố trí tái định cư 133 lô; tổng số lô đất đã xây dựng nhà ở đạt 57 lô (*chiếm 42,9 %*);

** Đánh giá các tồn tại, hạn chế và giải pháp:*

- Vẫn còn một số khu quy hoạch khu dân cư, thương mại dịch vụ thuộc các khu đô thị, khu dân cư đến nay vẫn chưa được thực hiện, chưa có nhà đầu tư triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Trong thời gian qua, UBND huyện đã giao các phòng ban chuyên môn tổ chức kiểm tra, rà soát các đồ án quy hoạch trên địa bàn huyện và triển khai thực hiện kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở, nhằm hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở.

2.3. Công tác quản lý kiến trúc theo quy hoạch được duyệt

Việc cấp phép xây dựng được thực hiện đúng theo quy định hiện hành về cấp phép xây dựng gồm Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Quy định về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định; Hướng dẫn số 04/HD-SXD ngày 07/9/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định quy định cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định; Hướng dẫn số 1973/SXD-TTtr ngày 21/6/2023 của Sở Xây dựng tỉnh về việc hướng dẫn xử lý các vi phạm trật tự đô thị, xây dựng trên đất lấn, chiếm, xây dựng trên đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quy trình xử lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh; các quy chuẩn, quy định khác có liên quan.

- *Việc thực hiện đầu tư xây dựng các công trình, nhà ở theo quy định quản lý quy hoạch của đồ án quy hoạch được duyệt:*

+ Đối với các công trình xây dựng thuộc đất công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ xây dựng cơ bản tuân thủ theo quy định quản lý xây dựng ban hành kèm

theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng sau khi được cấp phép xây dựng.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ xây dựng thuộc các khu quy hoạch dân cư, khu đô thị, khu tái định cư sau khi được cơ quan thẩm quyền cấp phép xây dựng, hộ dân xây dựng cơ bản tuân thủ theo giấy phép xây dựng đã được cấp.

(Cụ thể có Phụ lục 03 đính kèm)

Công tác kiểm tra trật tự xây dựng được thực hiện thường xuyên, có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và các cơ quan, đơn vị có liên quan, người dân tại khu vực, do đó đến nay các công trình xây dựng đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt về chỉ giới xây dựng, chiều cao tầng, cốt cao độ xây dựng... chưa có trường hợp nào phải thực hiện việc xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

** Đánh giá các tồn tại, hạn chế và giải pháp:*

- Nhằm tạo điều kiện cho nhân dân nhanh chóng xây dựng nhà ở tại các khu Tái định cư, ổn định đời sống sau khi tháo dỡ nhà thực hiện GPMB nên không yêu cầu phải lập hồ sơ xin phép xây dựng trước khi xây dựng. UBND huyện cũng đã giao cho Ban GPMB, cán bộ địa chính - xây dựng ở địa phương kiểm tra việc xây dựng của các hộ đảm bảo an toàn, không vi phạm các quy định về xây dựng.

2.4. Về quản lý hạ tầng kỹ thuật:

a) Đối với Khu dân cư:

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống giao thông: 29 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu dân cư). Trong đó, 29 dự án đầu tư mặt đường bằng bê tông.

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống cây xanh: 04 dự án (chiếm 13,7 % tổng số dự án khu dân cư).

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống HTKT ngầm: 11 dự án (chiếm 37,9 % tổng số dự án khu dân cư).

- Tổng số dự án đã thực hiện nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật 25 dự án (chiếm 86,2 % tổng số dự án khu dân cư).

- 26 dự án đã thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương (chiếm 89,6 % tổng số dự án khu dân cư).

b) Đối với Tái định cư:

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống giao thông: 03 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu tái định cư). Trong đó, 03 dự án đầu tư mặt đường bằng bê tông.

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống cây xanh: 01 dự án (chiếm 33,3 % tổng số dự án khu tái định cư).

- Tổng số dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống HTKT ngầm: 03 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu tái định cư).

- Tổng số dự án đã thực hiện nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật 03 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu tái định cư).

- 03 dự án đã thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương (chiếm 100 % tổng số dự án khu tái định cư).

** Đánh giá các tồn tại, hạn chế và giải pháp:*

- Một số các dự án chưa được quan tâm chặt chẽ đến công tác quản lý, bảo trì, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau khi được bàn giao đưa vào sử dụng như: thoát nước mưa, nước thải, chiếu sáng . . .

2.5. Về quản lý sử dụng đất đối với đất công viên cây xanh, dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ:

- Tổng số dự án khu dân cư đã được triển khai đầu tư xây dựng công trình dịch vụ công cộng 02 dự án (chiếm 6,9 % tổng số dự án khu dân cư).

- Tổng số dự án khu dân cư đã được triển khai đầu tư xây dựng công viên cây xanh 01 dự án (chiếm 3,4 % tổng số dự án khu dân cư).

2.6. Về quản lý đầu tư:

Trong thời gian qua công tác triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn huyện cơ bản tuân thủ theo trình tự thủ các quy định của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng và đúng theo quy hoạch được duyệt. Việc lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật - tổng dự toán, thiết kế bản vẽ thi công - dự toán các dự án đầu tư xây dựng các khu dân cư trên địa bàn huyện thời gian qua đều tuân thủ theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 12/05/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Quyết định số 66/2021/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh về việc Ban hành quy định phân cấp và phân công trách nhiệm thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với dự án đầu tư xây dựng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh và các văn bản hướng dẫn khác của cấp trên. Nhìn chung khi triển khai đầu tư các dự án nêu trên đảm bảo nguồn thu cho ngân sách huyện cũng như tạo bộ mặt chỉnh trang đô thị, giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn huyện, đồng thời trong quá trình triển khai dự án, tiến độ các dự án trên địa bàn huyện cơ bản đảm bảo tuân thủ theo chủ trương của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Hầu hết các khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn huyện có quy mô nhỏ, nằm xen kẽ trong các khu dân cư đô thị hiện có, nên chưa có thiết kế kiến trúc đô thị riêng, chưa có mẫu thiết kế điển hình để áp dụng, đa số các công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn huyện quản lý theo quy hoạch xây dựng được duyệt như: Số tầng, cốt xây dựng, mật độ xây dựng...các chỉ tiêu cơ bản phù hợp theo quy định.

- Tổng số dự án khu dân cư đã được triển khai đầu tư xây dựng đảm bảo tiến độ 29 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu dân cư).

- Tổng số dự án khu tái định cư đã được triển khai đầu tư xây dựng đảm bảo tiến độ 03 dự án (chiếm 100 % tổng số dự án khu tái định cư).

(Cụ thể có Phụ lục số 02 và 04 đính kèm)

Trên đây là báo cáo đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn huyện Tuy Phước; UBND huyện Tuy Phước đề nghị Sở Xây dựng Bình Định xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng BD (b/c);
- Phòng KT&HT huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Huỳnh Nam