

Số: 233 /TB-UBND

Bình Định, ngày 12 tháng 06 năm 2024

THÔNG BÁO

Ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Bình Định

Ngày 06/6/2024, UBND tỉnh tổ chức Hội nghị nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Bình Định. Hội nghị được tổ chức bằng hình thức trực tiếp tại Trung tâm Hội nghị tỉnh và kết nối trực tuyến đến UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Hội nghị do đồng chí Phạm Anh Tuấn, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì và chỉ đạo; tham gia đồng chủ trì có đồng chí Nguyễn Tự Công Hoàng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh và đồng chí Trần Việt Bảo, Giám đốc Sở Xây dựng. Tham dự Hội nghị có đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi Trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Thanh tra tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; Ban QLDA: Dân dụng và Công nghiệp tỉnh, Nông nghiệp và PTNT tỉnh, Giao thông; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; đại diện lãnh đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố; Trưởng các phòng Quản lý đô thị, Kinh tế hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ của UBND các huyện, thị xã, thành phố; Trưởng bộ phận quản lý trật tự xây dựng của UBND thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, Hoài Nhơn; các chủ đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh.

Tham dự Hội nghị tại điểm cầu của 11 huyện, thị xã, thành phố có lãnh đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố phụ trách quản lý lĩnh vực đất đai, xây dựng, đô thị; Lãnh đạo các phòng chuyên môn thuộc UBND các huyện, thị xã, thành phố tham gia công tác quản lý trật tự đô thị, trật tự xây dựng, đất đai ở địa phương; Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn (phụ trách quản lý lĩnh vực đất đai, xây dựng, đô thị).

Tại Hội nghị, đồng chí Giám đốc Sở Xây dựng đã thông qua Báo cáo tổng quan về công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh; báo cáo tham luận của lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn, UBND thị xã An Nhơn, UBND thị xã Hoài Nhơn và các ý kiến trao đổi, thảo luận, tham gia góp ý các vấn đề liên quan thực trạng và các giải pháp nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Trên cơ sở Báo cáo tổng quan về công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Bình Định; tồn tại, hạn chế, nguyên nhân và biện pháp xử lý, khắc phục; ý kiến của tất cả các báo cáo, tham luận và góp ý tại Hội nghị, Chủ tịch UBND tỉnh đã có ý kiến kết luận và chỉ đạo một số nội dung chủ yếu như sau:

I. Đánh giá chung

Thời gian qua, công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh đã có nhiều chuyển biến tích cực, từng bước đi vào nề nếp, một số quy hoạch, dự án nhà ở, khu đô thị đã và đang được đầu tư xây dựng, diện mạo các đô thị ngày càng khang trang, hiện đại; công tác quy hoạch và triển khai quy hoạch ngày càng bài bản, đã hình thành một số khu đô thị đẹp, trở thành điểm nhấn của đô thị...

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh còn một số tồn tại, hạn chế như:

1. Quy hoạch, kiến trúc của một số khu đô thị, khu dân cư chưa đẹp, chất lượng chưa cao, chưa tương xứng với điều kiện tự nhiên, thiên nhiên, lợi thế của tỉnh; một số khu dân cư, tái định cư chưa được quy hoạch, đầu tư đồng bộ, thiếu tầm nhìn, triển khai quy hoạch trong thời gian ngắn đã thay đổi, điều chỉnh, làm lại...

2. Công tác quản lý quy hoạch nhất là đối với khu vực nông thôn, các khu tái định cư thiếu chặt chẽ, việc tuân thủ, chấp hành quy hoạch chưa cao; Công tác chuẩn hóa quy hoạch, đô thị thực hiện chưa tốt, còn thiếu đồng bộ về hạ tầng, số tầng, chiều cao, khoảng lùi công trình, chưa đảm bảo yêu cầu về kiến trúc, mỹ quan đô thị...

3. Thiếu các khu đô thị, khu dân cư có điểm nhấn kiến trúc, tạo sự thu hút; công tác quản lý các khu đô thị, khu dân cư chưa tốt, dẫn đến sử dụng sai mục đích, ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan đô thị. Hạ tầng chưa được quy hoạch, quản lý theo hướng chuẩn hóa; chưa được quy hoạch đầu tư đồng bộ, chưa theo định hướng đô thị xanh, đô thị thông minh...

Những tồn tại, hạn chế nêu trên đến từ các nguyên nhân chủ yếu như:

- Quan điểm, ý thức của chính quyền và các chủ thể tham gia trong các công đoạn từ khâu lập, đến khâu triển khai, thực thi quy hoạch **còn tồn tại tư tưởng dễ dãi, đơn giản, lạc hậu trong quy hoạch.**

- Công tác lựa chọn tư vấn thực hiện chưa tốt, năng lực không đảm bảo; chính quyền địa phương, chủ đầu tư còn hiện tượng phó mặc cho tư vấn, thiếu định hướng quy hoạch, đưa ra các ý tưởng không hợp lý dẫn đến chất lượng đồ án quy hoạch thấp.

- Công tác tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chưa tốt; việc công bố, công khai quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch để người dân, doanh nghiệp biết, thực hiện quy hoạch còn hạn chế...

- Công tác kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm chưa thực hiện thường xuyên, kịp thời, quyết liệt, xử lý chưa nghiêm...

Để khắc phục tồn tại, hạn chế kịp thời, đưa tỉnh Bình Định nói chung, thành phố Quy Nhơn nói riêng trở thành trung tâm văn hóa phía Nam của vùng theo tinh thần Nghị quyết 26-NQ/TW ngày 03/11/2022 của Bộ Chính trị về “Phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải Trung Bộ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”; thực hiện Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11/11/2022 của Chính phủ Ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XX, phát triển du lịch và phát triển kinh tế đô thị gắn với quá trình đô thị hóa là trụ cột tăng trưởng của tỉnh; để thực hiện được các mục tiêu trên, thì tất cả các địa phương trên địa bàn tỉnh phải đẹp, sạch, ấn tượng... Để triển khai thành công phải bắt đầu từ công tác quy hoạch, quản lý và thực hiện tốt quy hoạch; trong từng giai đoạn, từng thời kỳ, từng bước phải làm cho đẹp, **cái mới phải chuẩn, phải đẹp, cái cũ phải từng bước chỉnh trang theo chuẩn**, phải thực hiện bảo dưỡng, tôn tạo thường xuyên để duy trì và phát triển...

II. Quan điểm, nhiệm vụ chung

Để nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh trong thời gian đến, yêu cầu các cấp, các ngành, các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan quán triệt nội dung, tinh thần của Hội nghị và tập trung thực hiện một số nội dung chủ yếu sau:

1. Công tác quản lý quy hoạch, quản lý phát triển đô thị phải thực hiện đảm bảo **tuân thủ các quy định** hiện hành; **bám sát theo định hướng** về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam (*Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị, Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11/11/2022 của Chính phủ*), các định hướng của hệ thống quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, Quy hoạch tỉnh Bình Định... Công tác **quy hoạch phải đảm bảo hiện đại, tầm nhìn dài hạn, dự báo sớm, xa, rộng**; hạn chế, không để xảy ra việc giai đoạn phát triển sau phải thực hiện phá bỏ, làm lại gây lãng phí nguồn lực xã hội.

2. **Phải cụ thể hóa và chuẩn hóa trong công tác quy hoạch, kiến trúc**; chuẩn hóa trong các khâu, từ công tác lập quy hoạch, thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch; các khu đô thị, khu dân cư mới, khu tái định cư phải được quy hoạch và thực hiện chuẩn hóa, đẹp, đồng bộ, đảm bảo đầy đủ hệ thống hạ tầng, định hướng phát triển hướng đến quy hoạch xanh, thông minh...

3. Tạo bước **đột phá về nhận thức, đổi mới tư duy** tổng thể trong công tác quy hoạch, quản lý và thực hiện quy hoạch, **phải cẩn trọng trong quy hoạch, đột phá, khác biệt, đẳng cấp, tự tin và hiện đại**. Quy hoạch phải có tư duy, tầm nhìn dài hạn; kết hợp phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên với tư duy đột phá để quy hoạch cho đẹp, phù hợp; hạn chế làm thay đổi cảnh quan thiên nhiên, bổ sung các yếu tố hiện đại, đặc sắc...

4. **Xây dựng các công cụ quản lý quy hoạch và phát triển đô thị;** ban hành các quy định, hướng dẫn để phục vụ quản lý, triển khai thực hiện; ứng dụng công nghệ thông tin trong việc theo dõi, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu quan trọng về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững... hướng đến việc quản lý công tác quy hoạch và phát triển đô thị trên môi trường số.

III. Các nhiệm vụ cụ thể

1. Công tác lập quy hoạch

- Phải chọn đơn vị tư vấn có năng lực, kinh nghiệm, đặc biệt là việc **chọn người tư vấn có năng lực chuyên môn, ý tưởng quy hoạch tốt** để thực hiện.

- Chủ đầu tư phải tâm huyết trong thực hiện công tác quy hoạch, phải tích cực phối hợp, **tham gia ý tưởng quy hoạch** cùng với đơn vị tư vấn để đưa ra các sản phẩm, đồ án quy hoạch có chất lượng tốt.

- Quy hoạch, kiến trúc phải **chuẩn hóa, đồng bộ, gắn với quy hoạch xanh, thông minh, tầm nhìn dài hạn, tư duy đổi mới, sáng tạo, đột phá**, phát huy giá trị cảnh quan.

- Quy hoạch phải có tầm nhìn dài hạn; mỗi khu đô thị, khu dân cư **phải có ý tưởng quy hoạch cụ thể, có điểm nhấn, nét độc đáo, khác biệt phù hợp với đặc trưng vùng, miền, có tính đến phát triển bền vững, lâu dài cho tương lai;** ý tưởng kiến trúc công trình, khu đô thị, nhà ở phải hài hòa, hiện đại, gắn với tự nhiên, có nét độc đáo, khác biệt.

- Các khu đô thị, khu dân cư được định hướng đầu tư dọc theo các tuyến quốc lộ, đường giao thông chính phải được quản lý chặt chẽ, **phải quy hoạch, bố trí đường gom, hạn chế tối đa việc kết nối giao thông trực tiếp ra đường giao thông;** kiên quyết không để xảy ra tình trạng xây dựng nhà ở, công trình bám sát, kết nối trực tiếp vào các tuyến đường này. Sau khi các đồ án quy hoạch được duyệt, khẩn trương **bàn giao hồ sơ, mốc giới quy hoạch cho địa phương để quản lý,** chống lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép.

Địa phương nào để người dân lấn, chiếm, xây dựng trái phép, làm thay đổi hiện trạng, Người đứng đầu, lãnh đạo của địa phương đó phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và quy định pháp luật.

2. Việc triển khai quy hoạch

- Thực hiện việc công bố quy hoạch theo quy định, công bố, công khai rõ nội dung quy hoạch để các cấp chính quyền và nhân dân, doanh nghiệp biết và thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Công tác triển khai thực hiện quy hoạch phải làm nghiêm, theo đúng định hướng quy hoạch đã được phê duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

3. Công tác quản lý quy hoạch

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt; việc quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau khi đưa vào sử dụng; xử lý nghiêm đối với các trường hợp vi phạm theo quy định.

- Từ nay trở đi, trong quá trình xúc tiến, kêu gọi, thu hút đầu tư phải xem xét, bổ sung các điều kiện về quy hoạch để các nhà đầu tư khi tham gia đầu tư dự án trên địa bàn tỉnh phải tuân thủ theo điều kiện, nguyên tắc quy hoạch chung của tỉnh, cụ thể như **nét độc đáo, ý tưởng mới trong phương án quy hoạch, đầu tư; phương án thu hút các nhà đầu tư thứ cấp...**

4. Đối với Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm rà soát, định hướng trong công tác lập quy hoạch, phối hợp đưa ra các ý tưởng mới cho từng loại khu dân cư (đô thị, nông thôn, tái định cư) trên địa bàn tỉnh; khẩn trương nghiên cứu, tham mưu ban hành các nội dung liên quan đến **quy định chuẩn hóa các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trong các đồ án quy hoạch** khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh; phổ biến đầy đủ cho tất cả các cơ quan đơn vị trong hệ thống chính trị và tổ chức kiểm tra giám sát việc thực hiện theo quy định.

- Tổ chức rà soát, **đánh giá lại hiện trạng toàn bộ các khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn tỉnh**, từ đó đưa ra các phương án xử lý cho phù hợp, làm cơ sở để tổ chức triển khai tốt hơn trong thời gian đến.

- Khẩn trương nghiên cứu đề xuất việc đầu tư xây dựng, **hình thành các khu đô thị mẫu, khu dân cư mẫu** để áp dụng, tạo sự lan tỏa cho các địa phương, các chủ thể tham gia đầu tư các dự án, công trình địa bàn tỉnh.

5. Đối với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

- Phổ biến các nội dung, tinh thần của Hội nghị này đến các nhà đầu tư, các đơn vị liên quan trên địa bàn khu kinh tế được biết để thực hiện tuân thủ theo quy định;

- Có ý kiến, tham gia về ý tưởng quy hoạch các dự án, **khuyến khích các nhà đầu tư có các ý tưởng đột phá, khác biệt, tạo điểm nhấn cho tỉnh và quản lý tốt việc triển khai thực hiện.**

6. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tập trung xúc tiến, kêu gọi các nhà đầu tư có năng lực để phát triển các khu đô thị, khu dân cư **có quy mô lớn**, theo đúng định hướng phát triển của tỉnh.

7. Đối với UBND cấp huyện và cấp xã

- Thực hiện việc tổ chức **lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đảm bảo yêu cầu, quy định chung** về quy hoạch nêu trên; phù hợp theo định hướng quy hoạch của tỉnh và các quy định pháp luật có liên quan.

- Phải thực hiện nghiêm, tuân thủ các quy định và quy chuẩn theo quy định; phải cùng với các đơn vị tư vấn, tham gia về ý tưởng quy hoạch ngay từ bước chuẩn bị lập quy hoạch để định hướng, triển khai lập quy hoạch cho phù hợp.

- Đối với các khu vực quy hoạch mới, thực hiện theo đúng định hướng quy hoạch nêu trên và các quy định hiện hành; đối với khu vực cải tạo, chỉnh trang tổ chức quản lý, thực hiện theo hướng chuẩn hóa dần để từng bước hình thành các khu dân cư đẹp, đồng bộ.

- Tăng cường quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất đai; **ng nghiêm cấm lợi dụng việc triển khai các dự án, các tuyến đường giao thông trên địa bàn để trục lợi.**

- Các dự án khi đưa vào sử dụng phải xây dựng kế hoạch bảo trì, duy tu, bảo dưỡng công trình theo quy định và triển khai thực hiện.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm và tuyên truyền chủ đầu tư dự án và người dân trên địa bàn biết, thực hiện theo quy định.

8. Đối với các Nhà đầu tư

- Phải có tinh thần trách nhiệm đối với dự án do mình thực hiện, phải trách nhiệm, tâm huyết với địa phương; **không vì mục đích tối đa hóa lợi nhuận trước mắt mà làm ảnh hưởng lâu dài, có thể xảy ra tiêu cực về sau...**

- Phải có tư duy đột phá, **ý tưởng khác biệt, tạo điểm nhấn** cho dự án do mình thực hiện, tạo sức hút, phát huy hiệu quả của dự án.

- Tăng cường công tác quản lý, vận hành dự án sau khi đưa vào sử dụng; **xây dựng kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng** và triển khai thực hiện theo quy định.

9. Đối với Đơn vị tư vấn: Phải có tâm, trách nhiệm cao trong việc thực hiện nhiệm vụ tư vấn, nắm bắt được ý tưởng của Nhà đầu tư và các cơ quan liên quan và **đưa ý tưởng đột phá vào nội dung quy hoạch, tạo các điểm nhấn,** đảm bảo đồ án quy hoạch có chất lượng tốt.

10. Đề nghị các cấp chính quyền và các chủ thể tham gia phải thay đổi tư duy, nhận thức trong công tác lập quy hoạch, triển khai quy hoạch và quản lý quy hoạch; trong đó **tập trung thực hiện tốt công tác lập quy hoạch,** đưa ra các ý tưởng tốt, sáng tạo, độc đáo để làm cơ sở triển khai đầu tư trong thời gian đến. Tổ chức quán triệt nội dung, tinh thần của Hội nghị, triển khai đầy đủ, kịp thời các nội dung nêu trên; đồng thời, thực hiện các giải pháp cụ thể tại Báo cáo tổng quan của Hội nghị (có Phụ lục kèm theo) nhằm nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch, phát triển nhà ở thôn trên địa bàn tỉnh, trường hợp có phát sinh khó khăn, vướng mắc, cần giải quyết thì kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết, tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện./

Nơi nhận:

- TTTU, TTHĐND, UBMTTQVN tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các cơ quan dự Hội nghị;
- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Các nhà đầu tư dự án nhà ở;
- LĐ+CV VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng

PHỤ LỤC

Các nhiệm vụ, giải pháp cụ thể để nâng cao chất lượng công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh

(Kèm theo Thông báo số /TB-UBND ngày / /2024 của UBND tỉnh)

1. Đối với Sở Xây dựng

1.1. Đối với công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh

- Khẩn trương nghiên cứu, tham mưu ban hành quy định chuẩn hóa các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trong các đề án quy hoạch khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh. Trong đó, tập trung vào một số nội dung:

+ Đối với khu đô thị mới, khu dân cư quy hoạch mới:

(*) Về quy hoạch: Chuẩn hóa 04 chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở. Trong đó hướng tới chỉ tiêu khu đô thị xanh, đô thị thông minh thông qua việc định hướng giảm chỉ tiêu sử dụng đất ở, tăng các chỉ tiêu sử dụng đất cho cây xanh, giao thông, hạ tầng xã hội.

(**) Về kiến trúc: Tập trung chuẩn hóa về chỉ tiêu quy hoạch nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ theo hướng xanh, tiết kiệm năng lượng, đồng bộ về các chỉ tiêu về tầng cao, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng hướng đến mỗi khu đô thị mới sẽ có công trình kiến trúc điểm nhấn tạo bản sắc riêng.

+ Đối với khu đô thị hiện hữu: Tập trung chuẩn hoá các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thông qua việc cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các khu dân cư hiện trạng, các công trình, nhà ở để từng bước phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc, phương án thiết kế đô thị đã được phê duyệt; quy hoạch mở rộng các tuyến đường, các hẻm để đảm bảo cho việc lưu thông và phục vụ công tác chữa cháy; từng bước di dời các kho tàng, bến bãi, xí nghiệp không phù hợp, ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan, môi trường, an toàn cộng đồng để tổ chức xây dựng các công trình công cộng, công viên, cây xanh phục vụ cho nhu cầu sử dụng hạ tầng xã hội của người dân; quy hoạch chỉnh trang các khu vực xung quanh ao, hồ, sông, suối ... để đảm bảo môi trường và cảnh quan đô thị. Hạn chế việc phát triển các khu nhà ở chung cư cao tầng trong khu vực nội thành, nội thị có mật độ dân cư tập trung cao và lộ giới các tuyến đường giao thông nhỏ.

+ Đối với khu tái định cư:

Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phải chuẩn hóa tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đối với khu vực nông thôn, đạt tiêu chuẩn đô thị đối với khu vực phát triển đô thị, trong đó: đường giao thông đảm bảo kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường. Hạ tầng xã hội khu tái định cư phải đảm bảo khả năng tiếp cận dịch

vụ xã hội của người dân (như y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang); Đồng thời khu tái định cư phải phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

Kiến trúc khu tái định cư phải được chuẩn hóa để đồng bộ về cao độ nền, cao độ sàn các tầng và hình thức kiến trúc. Trên cơ sở đó, quy định chuẩn hóa sẽ đề xuất theo hướng UBND cấp huyện, thị xã, thành phố theo đặc thù địa phương ban hành tối thiểu 03 mẫu nhà ở tái định cư gửi Sở Xây dựng thống nhất về kiến trúc trước khi ban hành để áp dụng trên địa bàn.

+ Đối với khu vực nông thôn:

Chuẩn hóa theo hướng khoanh vùng cải tạo, quản lý đối với khu vực làng xóm hiện trạng nhằm hạn chế gia tăng mật độ cư trú ở khu vực này đồng thời bố trí quỹ đất ở mới đáp ứng cho sự phát triển, gia tăng dân số. Khoanh vùng chức năng cho đất sản xuất nông nghiệp với các loại hình chức năng sử dụng đất khác nhằm đảm bảo quỹ đất cho sản xuất nông nghiệp. Bố trí các hạng mục công trình hạ tầng xã hội đầy đủ theo tiêu chuẩn đô thị, đồng thời tổ chức thêm không gian trung bày, giới thiệu các sản phẩm OCOP địa phương; nhà ở nông thôn chuẩn hóa theo hướng phù hợp với cảnh quan làng quê nông thôn, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, có khả năng chống chịu với thiên tai và biến đổi khí hậu. Hình thức kiến trúc nhà ở nông thôn có tính đến việc kế thừa các giá trị, hình thức kiến trúc nhà ở nông thôn truyền thống khu vực (ven biển, trung du, miền núi), phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa lối sống, hoạt động sản xuất của người dân nông thôn.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu các đồ án quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chung khu chức năng, quy hoạch chung thị trấn, công bố rộng rãi để làm cơ sở thực hiện các nghiệp vụ quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

- Xây dựng các công cụ để theo dõi, cập nhật các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, chủ trương điều chỉnh quy hoạch, thông báo công bố quy hoạch do UBND cấp huyện và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cung cấp; thường xuyên kiểm tra, kịp thời đôn đốc, nhắc nhở việc triển khai thực hiện quy hoạch; xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu các đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh, thường xuyên, liên tục thu thập, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch và thực hiện công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

- Nghiên cứu xây dựng quy trình rút ngắn thời gian tham gia ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch nhằm đẩy nhanh công tác thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch của UBND cấp huyện và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, hỗ trợ các nhà đầu tư rút ngắn thời gian thực hiện giai đoạn chuẩn bị dự án.

- Thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch tối thiểu 01 lần/năm hoặc đột suất theo quy định hiện hành; kịp thời hướng dẫn, nhắc nhở, chấn chỉnh UBND cấp huyện nâng cao chất lượng công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực xây dựng.

- Tăng cường công tác đào tạo nguồn nhân lực của bộ máy quản lý nhà nước tại phòng Quản lý đô thị, phòng kinh tế hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh. Trong đó, tập trung đào tạo về kiến thức pháp luật xây dựng, đất đai, tài nguyên và môi trường, đầu tư; nghiên cứu, liên kết với các đơn vị đào tạo tổ chức các lớp học bồi dưỡng kiến thức chuyên môn về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật đô thị, quản lý đô thị...

1.2. Về lĩnh vực phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư

- Chủ động triển khai kế hoạch phát triển nhà ở và phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan kêu gọi nhà đầu tư.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan thường xuyên kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc triển khai dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; kịp thời chấn chỉnh, xử lý đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm; giám sát, rà soát, đôn đốc chủ đầu tư các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình, nhà ở theo đúng quy hoạch được duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ và tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Chủ trì phối hợp với các địa phương và các cơ quan có liên quan tổ chức kiểm tra, rà soát, khảo sát nhu cầu về nhà ở, tham mưu, đề xuất việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp tình hình thực tế, đảm bảo cân đối cung cầu, hạn chế tình trạng sử dụng lãng phí quỹ đất. Tập trung phát triển các khu dự án nhà ở có quy mô lớn, có điểm nhấn đặc trưng về kiến trúc, cảnh quan, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, là nơi đáng sống để thu hút định cư; rà soát các dự án có quy mô diện tích nhỏ, hướng dẫn UBND cấp huyện nghiên cứu kết hợp cải tạo, chỉnh trang với khu vực lân cận, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội giữa khu cũ và khu mới.

- Phối hợp chặt chẽ với các địa phương trong việc kiểm tra chất lượng công trình, quản lý trật tự đô thị; kiểm tra việc tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc đô thị và nông thôn, kiểm tra về sử dụng đất tại các khu đô thị, khu dân cư; xử lý nghiêm đối với tổ chức, cá nhân vi phạm.

- Kiểm tra rà soát, hướng dẫn các điều kiện khởi công dự án, yêu cầu các chủ đầu tư đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở đảm bảo đúng theo tiến độ dự án đã cam kết.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

- Chủ trì tham mưu UBND tỉnh trong việc chỉ đạo việc rà soát lập và điều chỉnh các cấp độ quy hoạch khu kinh tế tỉnh nhằm đảm bảo đầy đủ các căn cứ pháp lý để triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng các công trình trên địa bàn khu kinh tế tỉnh.

- Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất việc lập thiết kế đô thị dọc các trục giao thông quan trọng trên địa bàn khu kinh tế tỉnh.

- Chủ động rà soát, quản lý, xử lý các dự án trên địa bàn Khu kinh tế, đảm bảo việc quản lý, thực hiện chặt chẽ; hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kịp thời xử lý các vi phạm của các nhà đầu tư (nếu có), tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Xây dựng các công cụ để theo dõi, quản lý quy hoạch; thường xuyên kiểm tra, kịp thời đôn đốc, nhắc nhở việc triển khai thực hiện quy hoạch; xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu các đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn khu kinh tế, thường xuyên, liên tục thu thập, cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch và thực hiện công bố công khai theo quy định.

- Thường xuyên kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc triển khai dự án phát triển nhà ở trên địa bàn khu kinh tế Nhơn Hội; kịp thời chấn chỉnh, xử lý đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm; giám sát, rà soát, đôn đốc chủ đầu tư các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình, nhà ở theo đúng quy hoạch được duyệt, đảm bảo chất lượng, tiến độ và tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Phối hợp chặt chẽ với các địa phương có liên quan trong việc kiểm tra chất lượng trật tự đô thị; kiểm tra việc tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc đô thị và nông thôn, kiểm tra về sử dụng đất tại các khu đô thị, khu dân cư; xử lý nghiêm đối với tổ chức, cá nhân vi phạm.

- Làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án nhất là các dự án lớn để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án để kịp thời tháo gỡ, đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

- Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; rà soát, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính do mình thực hiện; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu dân cư theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt.

3. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát năng lực tài chính các chủ đầu tư dự án, nếu không đảm bảo năng lực theo cam kết theo hồ sơ tham gia lựa chọn chủ đầu tư thì tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét thu hồi dự án, tổ chức lựa chọn lại nhà đầu tư dự án theo quy định.

- Tổ chức lựa chọn các nhà đầu tư có năng lực, tâm huyết để thực hiện các dự án; Tránh việc chia nhỏ các dự án để kêu gọi đầu tư không đáp ứng được yêu cầu quản lý chung.

- Chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư và các Sở quản lý chuyên ngành thực hiện rà soát, giám sát tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, bao gồm cả dự án đầu tư ngoài ngân sách. Trường hợp, các chủ đầu tư chậm triển khai dự án mà không có lý do chính đáng, thì kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo các quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường

- Thường xuyên, liên tục kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn UBND cấp huyện, các Chủ đầu tư trong việc rà soát, quản lý sử dụng hiệu quả các quỹ đất trong các khu đô thị, khu dân cư.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan trong việc xử lý các công trình xây dựng trái phép, sai phép, không phép, vi phạm sử dụng đất các khu

đô thị, khu dân cư tại các địa phương.

5. Đối với Sở Nội vụ

- Phối hợp Sở Xây dựng tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng đối với lực lượng công chức đang thực hiện công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn cấp cơ sở, gắn với việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhằm tăng cường thực hiện nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

- Rà soát, tham mưu UBND tỉnh trong việc tuyển dụng, bổ sung nguồn nhân lực cho UBND cấp huyện, các Sở, ban, ngành đang thực hiện công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn nhằm từng bước thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng.

6. Đối với Sở Tài chính

- Tham mưu UBND tỉnh trong việc cân đối, bố trí nguồn kinh phí tổ chức lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu quy hoạch trên địa bàn tỉnh.

- Bố trí trang thiết bị chuyên ngành đảm bảo phù hợp cho công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư trên địa bàn tỉnh.

7. Đối với UBND cấp huyện

7.1. Đối với công tác quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh

- UBND các huyện, thị xã, thành phố tuân thủ đúng quy định về việc lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; công tác rà soát các điều kiện điều chỉnh quy hoạch, trình tự điều chỉnh quy hoạch trong quá trình chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch, tổ chức thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch; gửi Văn bản chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch, Quyết định phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, hồ sơ quy hoạch được phê duyệt, Thông báo công bố đồ án quy hoạch về Sở Xây dựng để được theo dõi, đôn đốc, nhắc nhở và hướng dẫn kịp thời và phục vụ công tác báo cáo Bộ Xây dựng, UBND tỉnh định kỳ và đột xuất.

- Khẩn trương tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã để làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết trên địa bàn nông thôn; tổ chức rà soát việc thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc nông thôn theo quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1335/SXD-QHKT ngày 02/5/2024, làm cơ sở quản lý các chỉ tiêu kiến trúc của các công trình xây dựng trên địa bàn nông thôn.

- UBND các huyện, thị xã, thành phố thường xuyên, liên tục thực hiện công bố quy hoạch được phê duyệt lên trang thông tin điện tử của UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; giao nhiệm vụ theo dõi, rà soát, nhắc nhở việc công

khai quy hoạch cho đơn vị trực thuộc (không phải là cơ quan quản lý quy hoạch) để thường xuyên kiểm tra, chấn chỉnh công tác công bố, công khai quy hoạch.

- Trong quá trình cấp Giấy phép xây dựng phải thực hiện đánh giá sự đồng bộ về số tầng công trình, chiều cao công trình, khoảng lùi công trình, cao độ nền tầng 1 của các công trình xây dựng trong cùng một dãy nhà, rà soát chức năng sử dụng đất đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt; sau khi cấp GPXD phải phối hợp chặt chẽ với UBND cấp xã, phường thường xuyên kiểm tra việc xây dựng công trình, kịp thời hướng dẫn các hộ gia đình xây dựng đúng các chỉ tiêu kiến trúc đã được cấp phép xây dựng, xử lý nghiêm các trường hợp cố tình sai phạm; phối hợp chặt chẽ giữa các phòng, ban trong việc cấp phép hoạt động các loại hình thương mại dịch vụ (như khách sạn, nhà hàng, cửa hàng...), loại hình sản xuất tiểu thủ công nghiệp nhằm đảm bảo không làm thay đổi chức năng sử dụng đất ban đầu, nhằm sử dụng đất đúng mục đích và hiệu quả.

- Thường xuyên kiểm tra và yêu cầu Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; không thực hiện nghiệm thu hoàn thành công trình khi chưa đồng tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; xây dựng và ban hành quy định về việc hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong trường hợp các hộ gia đình làm hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng nhà ở.

- Nâng cao trách nhiệm trong kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện quy hoạch; thực hiện rà soát các đồ án quy hoạch định kỳ, báo cáo kết quả rà soát đồ án quy hoạch đến cơ quan phê duyệt quy hoạch theo quy định hiện hành.

7.2. Đối với công tác quản lý phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư

- Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; rà soát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tập trung tháo gỡ khó khăn về thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản theo chức năng, thẩm quyền của từng cơ quan đơn vị; kiên quyết xử lý tình trạng cán bộ lơ là, không làm hết trách nhiệm, sợ trách nhiệm và sách nhiễu trong thực thi công vụ nhất là công tác phê duyệt quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư, cấp phép, đấu thầu, đấu giá, định giá đất đai, bất động sản. Chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản; thực hiện tốt, nghiêm túc quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và phòng cháy chữa cháy trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh ban hành; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu dân cư theo Kế hoạch đã được phê duyệt.

- Phối hợp chặt chẽ với các sở, ban, ngành trong việc kiểm tra, giám sát, đôn đốc, nhắc nhở các Chủ đầu tư trong việc triển khai thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn mình quản lý.

8. Đối với UBND cấp xã

- Tập trung công tác lập quy hoạch chung xây dựng xã đảm bảo chất lượng, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc khu vực nông thôn.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch chung xã cho phù hợp. Tránh việc chia lẻ, xé nhỏ quy mô quy hoạch làm phá vỡ định hướng; xây dựng kế hoạch sử dụng đất phù hợp với tình hình phát triển dân cư trên địa bàn xã.

- Thường xuyên tuyên truyền, phổ biến pháp luật về xây dựng đến các cá nhân, tổ chức bằng nhiều hình thức khác nhau. Nghiên cứu, ứng dụng công nghệ trong công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về xây dựng.

- Phối hợp chặt chẽ với phòng Quản lý đô thị, phòng Kinh tế hạ tầng trong việc kiểm tra, kịp thời ngăn chặn các hành vi xây dựng không có, không đúng Giấy phép xây dựng, các hành vi xây dựng công trình không đúng với mục đích sử dụng đất; nghiêm khắc xử lý các hành vi cố tình vi phạm trật tự xây dựng.

9. Đối với các Chủ đầu tư dự án

- Các Chủ đầu tư dự án nhà ở cần tìm hiểu rõ các quy định pháp luật có liên quan về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở (kể cả các lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường, khoáng sản, PCCC, tài chính đầu tư, tài chính ngân hàng) để làm cơ sở xây dựng kế hoạch thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án, chuẩn bị nguồn lực (nhân lực và vật lực) và các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

- Việc đầu tư các dự án nhà ở cần xác định, định hướng tiếp cận đến mục tiêu hình thành các khu đô thị, khu dân cư kiểu mẫu, nhà cửa được xây dựng khang trang, hình thức kiến trúc có sự sáng tạo, vượt thoát khỏi các mẫu nhà truyền thống, mỹ quan chung của đô thị được thể hiện thông qua sự đồng bộ về không gian vỉa hè, sự thông thoáng về cảnh quan đô thị, nét đẹp riêng của các công trình kiến trúc kết hợp với các không gian xanh trong đô thị đã góp phần vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

- Các Chủ đầu tư quản lý các khu đất đã thực hiện phân lô bán nền cho người dân tự xây nhà ở cần cung cấp đầy đủ thông tin về mẫu nhà của dự án để người dân có thể lựa chọn và xây dựng theo đúng quy hoạch đã được, tránh các thiệt hại không đáng có trong và sau quá trình xây dựng nhà ở.

- Chủ động cung cấp thông tin các dự án thương mại dịch vụ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để phối hợp thực hiện tổ chức kêu gọi các nhà đầu tư thứ cấp đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ vào dự án khu đô thị./.