

Tài liệu phục vụ Hội nghị trực  
tuyến ngày 02/11/2022

## NỘI DUNG

### **Quán triệt tăng cường công tác lập, tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh**

Trên cơ sở Báo cáo số 130/BC-ĐGS ngày 07/10/2022 của Đoàn Giám sát Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Nam về Kết quả giám sát chuyên đề về công tác lập, tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2015 – 2020; UBND tỉnh quán triệt, tăng cường công tác lập, tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh với các nội dung sau:

#### **I. KẾT QUẢ CÔNG TÁC LẬP, TỔ CHỨC THỰC HIỆN, QUẢN LÝ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2015 - 2020**

##### **1. Công tác quy hoạch đô thị**

Tỉnh đã có quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2020 - 2030<sup>1</sup>; quy hoạch xây dựng vùng Đông tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 - 2030<sup>2</sup>; quy hoạch xây dựng vùng Tây tỉnh Quảng Nam<sup>3</sup>.

Về quy hoạch chung: 100% các đô thị trung tâm của 18 huyện, thị xã, thành phố đã lập quy hoạch chung. Trong đó, một số đô thị đã được phê duyệt quy hoạch chung từ khá sớm như thành phố Tam Kỳ, thành phố Hội An, thị xã Điện Bàn, thị trấn Tiên Kỳ (Tiên Phước), thị trấn Nam Phước (Duy Xuyên)... Ngoài ra, đối với khu vực do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp quản lý được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 gồm 07 khu công nghiệp và 04 khu đô thị; trong đó, một số quy hoạch chi tiết, quy hoạch các khu công nghiệp, khu đô thị đã và đang được lập, làm cơ sở để thu hút, triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

Về quy hoạch phân khu: Đối với các khu vực thành phố, thị xã, đô thị mới như: Tam Kỳ, Hội An, Điện Bàn, các địa phương đã triển khai lập và phê duyệt các quy hoạch phân khu trên cơ sở quy hoạch chung được duyệt, cụ thể: thành phố Tam Kỳ đã phê duyệt 10 đồ án; thị xã Điện Bàn đã phê duyệt 04 đồ án và đang lập 03 đồ án; thành phố Hội An đã phê duyệt 03 đồ án.

<sup>1</sup> Được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 10/01/2014

<sup>2</sup> Theo Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam

<sup>3</sup> Theo Quyết định số 4033/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Về quy hoạch chi tiết (1/500): Phần lớn các quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện theo dự án đầu tư, tập trung hầu hết ở các địa phương đồng bằng có điều kiện thuận lợi trong thu hút đầu tư, như thị xã Điện Bàn, thành phố Hội An...

Công tác lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, công tác thẩm định và phê duyệt quy hoạch được địa phương thực hiện theo đúng quy định.

Việc rà soát quy hoạch đô thị ở một số địa phương được quan tâm thực hiện kịp thời, đảm bảo thời gian theo quy định như quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc; một số đồ án quy hoạch lớn đang được xem xét, đánh giá và triển khai điều chỉnh như: Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn, Quy hoạch chung thành phố Hội An; ngoài ra, quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 cũng được rà soát, điều chỉnh kịp thời để phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được duyệt, nhất là trong Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc<sup>4</sup>.

Nhìn chung, hệ thống hồ sơ quy hoạch đô thị toàn tỉnh đã từng bước được hoàn chỉnh từ quy hoạch chung đến quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500. Chất lượng đồ án quy hoạch đô thị ngày càng được nâng lên. Nội dung của đồ án quy hoạch cơ bản đảm bảo theo quy định pháp luật, tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng và quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật đô thị<sup>5</sup>, cơ bản đáp ứng yêu cầu định hướng không gian kiến trúc, cảnh quan phù hợp với vị trí, vai trò của từng đô thị, đảm bảo định hướng phát triển hạ tầng xã hội, kỹ thuật đô thị.

## 2. Về phát triển đô thị

Trên cơ sở quy hoạch cấp quốc gia liên quan được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt<sup>6</sup>, các định hướng, nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm về phát triển đô thị của Tỉnh uỷ<sup>7</sup>; UBND tỉnh đã ban hành: Kế hoạch hành động thực hiện Kết luận số 38-KL/TU; Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 4970/QĐ-UBND ngày 28/12/2015 phê duyệt kế hoạch lập Chương trình phát triển cho từng đô thị; hướng dẫn các địa phương lập Chương trình phát triển đô thị tại Công văn số 3381/UBND-KTN ngày 31/7/2015; Đến nay đã có 11 hồ sơ khu vực phát triển đô thị (Chương trình phát triển đô thị) được UBND tỉnh phê duyệt<sup>8</sup>.

Về số lượng đô thị, thời điểm 2011, toàn tỉnh Quảng Nam<sup>9</sup> có 18 đơn vị hành

<sup>4</sup> Khu đô thị số 9 mở rộng 2 lần điều chỉnh QHCT 1/500 (năm 2016, năm 2021), Khu đô thị R.O.S.E ĐÔ 2 lần điều chỉnh QHCT (năm 2017, năm 2022)...

<sup>5</sup> Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN: 01/2008/BXD, QCVN 01:2019/BXD về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD, QCVN 07:2016/BXD

<sup>6</sup> Quyết định 445/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012-2020

<sup>7</sup> Nghị quyết số 03-NQ/TU ngày 17/5/2011 về phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh đến năm 2015 và tầm nhìn đến năm 2020, Kết luận số 38-KL/TU ngày 19/7/2016 về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016 – 2020

<sup>8</sup> Theo Báo cáo số 87/BC-SXD ngày 18/4/2022 của Sở Xây dựng: 11 hồ sơ khu vực phát triển đô thị được phê duyệt gồm: thành phố Tam Kỳ, thị xã Điện Bàn, thị trấn Ái Nghĩa, đô thị Hương An, thị trấn Khâm Đức, đô thị Núi Thành mở rộng, thị trấn Nam Phước, thị trấn Hà Lam, thị trấn Đông Phú, thị trấn Phú Thịnh, thị trấn Trà My

<sup>9</sup> Quảng Nam có diện tích tự nhiên 1.043.836,96 ha. Năm 2011, đất nông nghiệp 798.790,09; chiếm 76,52%. đất phi nông nghiệp 87.765,00 ha; chiếm 8,41%. đất chưa sử dụng 157.281,87 ha; chiếm 15,07%.

chính cấp huyện<sup>10</sup>; các đô thị hình thành theo cơ cấu hành chính, với: 2 đô thị loại III là thành phố Tam Kỳ và Hội An; 12 đô thị là thị trấn huyện lỵ các huyện; 03 khu trung tâm huyện chưa được công nhận là thị trấn. Ngoài ra còn một số khu vực được xem là đô thị mới và đô thị chuyên ngành, gồm Điện Nam- Điện Ngọc, khu kinh tế mở Chu lai và khu kinh tế cửa khẩu Nam Giang. Tỷ lệ dân số đô thị đạt 18,55%<sup>11</sup>;

Đến nay, tỉnh Quảng Nam có 19 đô thị, gồm: 01 đô thị loại II: Tam Kỳ; 01 đô thị loại III: Hội An; 01 đô thị loại IV: Điện Bàn; 16 đô thị loại V: gồm P'Rao, Đông Phú, Tân An, Phú Thịnh, Tiên Kỳ, Trà My, Trung Phước, Hương An, Ái Nghĩa, Nam Phước, Hà Lam, Thạnh Mỹ, Khâm Đức; Núi Thành; Tư Viêng (xã A.Tiêng), Tắc Pỏ (xã Trà Mai); Theo đó, Hương An đã thành lập đơn vị hành chính đô thị là thị trấn Hương An; Điện Bàn thành lập đơn vị hành chính đô thị là thị xã; Tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 26,3%. Năm 2022, Bộ Xây dựng đã công nhận đô thị Núi Thành đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV vào tháng 5/2022.

Đánh giá chung: Công tác quy hoạch, phát triển đô thị đã được các huyện, thị xã, thành phố xác định là nhiệm vụ quan trọng và thể hiện trong nghị quyết Đại hội đảng bộ cấp huyện. Nhiều địa phương đã ban hành nghị quyết chuyên đề, triển khai Chương trình phát triển đô thị, xác định các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp phát triển đô thị đảm bảo theo đúng mục tiêu, định hướng đề ra. Đồng thời, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và nhiều văn bản triển khai, chỉ đạo thực hiện công tác quy hoạch; Bên cạnh đó, cấp ủy và chính quyền địa phương cũng đã tập trung quán triệt, tuyên truyền nâng cao nhận thức, ý thức trách nhiệm của cán bộ, đảng viên và Nhân dân về mục tiêu phát triển đô thị.

### **3. Công tác tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch và phát triển đô thị**

Sau khi quy hoạch đô thị được phê duyệt, các địa phương đã công bố công khai quy hoạch theo quy định với các hình thức như tổ chức hội nghị, công khai trên phương tiện thông tin đại chúng, panô tại khu vực quy hoạch... Thực hiện công tác cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa, làm cơ sở thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai.

Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về xây dựng, trật tự đô thị ngày càng được quan tâm. Song song với việc quy hoạch đô thị, công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từng bước đi vào nền nếp, tạo sự chủ động và giải quyết kịp thời nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng các loại đất đã được chuyển đổi mục đích phù hợp với quá trình đô thị hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bước đầu đã dự báo về định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, lĩnh vực và làm cơ sở để đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, thu hút đầu tư, phát triển đô thị; chủ động điều chỉnh, bổ sung các đồ án quy hoạch không khả thi nhằm phát huy có hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, đảm bảo quyền sử dụng đất của người dân.

<sup>10</sup> 16 huyện, 02 thành phố thuộc tỉnh.

<sup>11</sup> Tổng dân số toàn tỉnh: 1.422.319 người. Trong đó, cư dân đô thị là 263.898 người, nông thôn là 1.158.421.

Tình hình đầu tư và phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội các đô thị trên địa bàn cơ bản theo quy hoạch được duyệt. Ngân sách tỉnh và địa phương đã ưu tiên đầu tư, cải tạo và nâng cấp hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật - xã hội như y tế, giáo dục, giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng, công viên, cây xanh... góp phần thay đổi diện mạo khu vực đô thị.

## 5. Tồn tại, hạn chế

- So với vùng trọng điểm kinh tế miền Trung, tỉnh Quảng Nam có tỷ lệ đô thị hóa còn chậm, đạt 26,3%, chỉ đứng trên Quảng Ngãi. Trong giai đoạn 2016 -2020, tốc độ tăng trưởng đô thị hóa của Quảng Nam chỉ đạt khoảng 1,66%. Tỷ lệ đô thị hóa có sự chênh lệch lớn giữa của vùng Đông và vùng Tây.

- Công tác nghiên cứu đánh giá thực trạng, dự báo phát triển chưa tốt ảnh hưởng đến chất lượng, tính khả thi của quy hoạch, không phù hợp với thực tế phát triển đô thị. Một số quy hoạch chung đô thị được phê duyệt từ sớm nhưng việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chưa kịp thời<sup>12</sup>. Có địa phương chưa ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị<sup>13</sup>.

- Công tác phối hợp giữa các sở, ban, ngành với địa phương có lúc chưa chặt chẽ, dẫn đến công tác quản lý quy hoạch còn hạn chế, thiếu đồng bộ. Nội dung của quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất thiếu thống nhất, tiêu chí phân loại đất khác nhau, dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

- Công tác tổ chức lập, tham gia cho ý kiến, thẩm định đối với một số đồ án quy hoạch đô thị của các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan còn chậm, chưa đảm bảo so với thời gian quy định, việc hoàn thiện đồ án quy hoạch kéo dài. Một số quy hoạch được lập từ khá lâu, tuy nhiên đến nay chưa được phê duyệt<sup>14</sup>, dẫn đến có trường hợp quy hoạch trước chưa được phê duyệt đã phát sinh những nội dung quy hoạch khác cần điều chỉnh cho phù hợp với tình hình và sự phát triển của địa phương.

- Việc tổ chức lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư mặc dù đã được triển khai theo quy định nhưng vẫn còn mang tính hình thức. Chất lượng tham gia ý kiến về nội dung quy hoạch chưa cao, người dân chưa thật sự nắm bắt nội dung quy hoạch do đây là nội dung khó, có tính chuyên môn cao.

- Chất lượng các đồ án quy hoạch vẫn còn chưa cao, thiếu tính dự báo, tầm nhìn dài hạn, tính khả thi chưa cao. Nhiều đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được điều chỉnh khá nhiều lần. Việc công bố công khai quy hoạch tuy được thực hiện theo quy định nhưng hình thức vẫn chưa thật sự phong phú. Việc cắm mốc giới ở một số nơi chưa được thực hiện đầy đủ, quản lý mốc giới có nơi chưa thật sự chặt chẽ, dễ xảy ra tình trạng mất mốc, không được khôi phục kịp thời.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Tiên Phước, Thăng Bình, Hiệp Đức, Nam Trà My, Đại Lộc

<sup>13</sup> Theo báo cáo của UBND huyện Nam Trà My

<sup>14</sup> Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa được lập từ năm 2017; Quy hoạch chung đô thị Bình Minh được lập từ năm 2018.

<sup>15</sup> Theo báo cáo của UBND huyện Phú Ninh, Quế Sơn, Hiệp Đức

- Công tác quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị nhiều nơi chưa được chú trọng, mỹ quan đô thị còn nhiều vấn đề cần quan tâm, nhất là chất lượng đô thị và môi trường đô thị; công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, đất đai còn hạn chế.

- Công tác rà soát quy hoạch có nơi chưa thực hiện kịp thời theo thời gian quy định. Một số quy hoạch không còn phù hợp với thực tế nhưng chậm được điều chỉnh<sup>16</sup>.

- Hạ tầng kỹ thuật, xã hội đô thị tuy đã được quan tâm đầu tư nhưng vẫn chưa đồng bộ, còn nhiều bất cập, nguồn vốn ngân sách nhà nước còn hạn chế, chưa đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển đô thị, nhất là hệ thống hạ tầng khung. Tại một số đô thị, xử lý thoát nước thải và thoát nước mưa dùng chung một hệ thống. Trong khi đó, hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị phần lớn vẫn chưa được đầu tư, chưa đảm bảo vệ sinh môi trường. Hệ thống thoát nước khu vực đô thị vẫn còn bất cập, tình trạng ngập úng cục bộ khi có mưa xảy ra thường xuyên ở một số nơi như Tam Kỳ, Hội An, Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc... Một số công trình giao thông đô thị đầu tư dở dang, hình thành các nút thắt giao thông tồn tại nhiều năm nhưng chưa được giải quyết thông tuyến. Hệ thống điện chiếu sáng tại các tuyến đường chính của các đô thị loại V đến loại II cơ bản đạt 90-95%, tuy nhiên hệ thống điện chiếu sáng trong các ngõ hẻm một số đô thị còn đạt thấp<sup>17</sup>. Tỷ lệ hộ dân đô thị sử dụng nước sạch tập trung một số nơi chưa đạt yêu cầu<sup>18</sup>. Hệ thống hạ tầng công cộng, xã hội khác như: Quảng trường, công viên cây xanh, khu trung tâm văn hoá, thể dục thể thao, khu vui chơi trẻ em... còn thiếu, chưa được quan tâm đầu tư đúng mức. Nhiều đô thị đã được công nhận, tuy nhiên đến nay một số tiêu chí đạt ở ngưỡng thấp hoặc chưa đạt theo quy định.

- Kiến trúc, cảnh quan đô thị nhiều nơi thiếu đồng bộ, chủ yếu là khu dân cư hiện hữu, hình thành từ lâu. Công tác chỉnh trang đô thị tuy có thực hiện nhưng vẫn còn gặp nhiều khó khăn, do thiếu nguồn kinh phí, nhất là chỉnh trang trực cảnh quan chính của đô thị, ngõ, hẻm. Một số khu dân cư hiện hữu, chưa được lồng ghép với dự án khu đô thị mới liền kề để đầu tư chỉnh trang, dẫn đến những bất cập, thiếu đồng bộ, nhất là lệch cos gây khó khăn trong việc thoát nước.<sup>19</sup>

- Tình hình thu hút đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt ở các địa phương chưa đồng đều, trong đó tập trung chủ yếu ở khu vực vùng Đông của tỉnh. Đối với khu vực vùng Tây, chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia, tỷ lệ quy hoạch chi tiết (1/500) rất thấp như thị trấn Tiên Kỳ có 02 quy hoạch chi tiết, thị trấn Prao có 03 quy hoạch chi tiết; thị trấn Khâm Đức có 01 quy hoạch chi tiết... Có địa phương chưa thu hút được nhà đầu tư nào như Nam Trà My, Bắc Trà My.

<sup>16</sup> Quy hoạch chung đô thị Hội An phê duyệt năm 2005, đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đến nay chưa được phê duyệt.

<sup>17</sup> các đô thị loại V tỷ lệ đạt rất thấp như Đông Phú (20%), Ái Nghĩa (40%), Hà Lam (10%)

<sup>18</sup> Đông Phú khoảng 31%, Tân An khoảng 38%...

<sup>19</sup> Khu dân cư phía sau Trường THPT Nguyễn Huệ thường xuyên bị ngập nước, nhưng chưa được đầu tư chỉnh trang.

- Công tác tạo lập quỹ đất sạch, bố trí tái định cư ở nhiều địa phương chưa được quan tâm, vẫn còn bị động, chưa được xem là khâu đầu tiên trong quá trình triển khai thực hiện dự án đã ảnh hưởng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, lựa chọn, thu hút nhà đầu tư phát triển dự án đô thị. Việc đầu tư xây dựng các khu tái định cư còn bất cập, hệ thống kết cấu hạ tầng thiếu đồng bộ; một số khu tái định cư còn dang dở nhưng chưa được các cơ quan chức năng giải quyết kịp thời, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân bố trí tái định cư: Khu tái định cư Lệ Sơn, Khu tái định cư Nội Rạng, Khu tái định cư Duy Hải (Duy Xuyên)<sup>20</sup>; Khu tái định cư Tam Quang (Núi Thành); Khu tái định cư Tam Anh Nam (Núi Thành)...

- Các dự án khu đô thị, khu dân cư được đề xuất, lựa chọn nhà đầu tư trong thời gian qua, tập trung chủ yếu tại khu vực đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc với 80/147 dự án. Tuy nhiên, nhiều dự án có quy mô diện tích, tổng mức đầu tư còn khá khiêm tốn<sup>21</sup>; các đô thị mới kiểu mẫu, xanh, hiện đại, văn minh tạo động lực lan toả còn rất hạn chế. Vị trí và quy mô dự án còn phụ thuộc lớn vào ý tưởng đề xuất nhà đầu tư, chưa gắn liền với kế hoạch phân kỳ thực hiện quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, dẫn đến tình trạng đầu tư da beo, hạ tầng kỹ thuật liên kết các dự án đô thị còn bất cập, chưa khớp nối, thiếu đồng bộ.

- Công tác thẩm định năng lực, lựa chọn chủ đầu tư một số dự án có lúc chưa thật sự chặt chẽ, nhiều dự án do năng lực tài chính của nhà đầu tư còn hạn chế, cùng với những vướng mắc, khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư... nên dẫn đến dự án triển khai chậm tiến độ<sup>22</sup>, đầu tư dở dang, kéo dài, chậm hoàn thành đưa vào sử dụng, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và đời sống người dân khu vực xung quanh. Một số dự án đô thị được chấp thuận đầu tư từ khá lâu hơn 10 năm, nhất là dự án trong khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành. Phần lớn các dự án khu đô thị, dân cư, nhà ở thương mại đầu tư chủ yếu là phân lô bán nền, thiếu các dự án đô thị kiểu mẫu, đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh về nhà ở. Tỷ lệ lấp đầy nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư ở một số nơi vẫn còn khá thấp, gây lãng phí lớn về nguồn lực xã hội, tài nguyên đất đai. Bên cạnh đó, công tác theo dõi, quản lý việc chuyển nhượng dự án bất động sản còn có những hạn chế nhất định, tình trạng thoả thuận mua bán bất động sản khi dự án chưa nghiệm thu hoàn thành, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xảy ra một số dự án, gây tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại nhiều vụ việc liên quan nhưng chưa được giải quyết, ảnh hưởng đến an ninh trật tự trên địa bàn một số nơi.

Việc quy hoạch, đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng là công nhân, người thu nhập thấp tại một số đô thị lớn như Điện Bàn, Hội An, Núi Thành, Tam Kỳ chưa được quan tâm đúng mức.

## II. GIẢI PHÁP TRONG THỜI GIAN ĐẾN

<sup>20</sup> Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chưa bàn giao dứt điểm cho huyện Duy Xuyên để địa phương tiếp tục hoàn thiện hạ tầng khu Tái định cư

<sup>21</sup> 147 dự án đầu tư với tổng diện tích là 1.967,3ha, bình quân: 13,38 ha/01 dự án.

<sup>22</sup> Trong 147 dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư, có: 07 dự án đã thu hồi, 02 dự án đang thực hiện thủ tục thu hồi; 04 dự án thu hồi, bàn giao cho UBND thị xã Điện Bàn thực hiện; 27 dự án đã hoàn thành chiếm tỷ lệ 18,4%; 11 dự án cơ bản hoàn thành, chiếm tỷ lệ 7,5%; 96 dự án đang triển khai thực hiện

Công tác quy hoạch có vai trò rất quan trọng, phải đi trước một bước nhằm đưa ra các định hướng, dự báo phát triển trong tương lai phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo phát triển theo đúng định hướng, hài hòa lợi ích kinh tế, xã hội, giữ gìn bản sắc văn hóa, bảo vệ môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh, góp phần nâng cao hiệu quả nguồn lực đầu tư. Do đó, đòi hỏi các cấp, các ngành, địa phương, các cơ quan, đơn vị liên quan và cả người dân cần phải vào cuộc quyết liệt, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao từ công tác chỉ đạo, điều hành, hoàn thiện chính sách pháp luật về quy hoạch đến triển khai thực hiện và chấp hành các quy định liên quan đến quy hoạch được phê duyệt. Để nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và phát triển đô thị trong thời gian đến, UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

### **1. Đối với UBND tỉnh**

- Chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát cân đối nguồn lực theo kế hoạch trung hạn, để Sở Xây dựng có căn cứ tiếp tục hoàn chỉnh *Đề án cơ chế hỗ trợ phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh*, tham mưu trình HĐND tỉnh ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh (Hỗ trợ công tác thể chế về quy hoạch, chương trình, quy chế; Hỗ trợ đầu tư trực chính đô thị; Hỗ trợ các dự án cải tạo, tái thiết đô thị; Hỗ trợ dự án xây dựng không gian công cộng đô thị; Kiến thiết thị chính) góp phần hoàn thiện hạ tầng đô thị.

- Chỉ đạo các sở, ban, ngành và các địa phương tăng cường công tác phối hợp, tham gia ý kiến thẩm định trong công tác thẩm định quy hoạch theo Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị của tỉnh đảm bảo về thời gian, chất lượng quản lý ngành theo quy định.

- Chỉ đạo UBND các huyện, thành phố, thị xã, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam thực hiện rà soát, đánh giá các quy hoạch đã được phê duyệt (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) đến kỳ rà soát theo quy định, đề xuất xử lý cụ thể, tránh tác động xấu đến công tác quản lý, hiện trạng đất đai, trật tự xây dựng tại địa phương; nội dung này UBND tỉnh đã chỉ đạo tại Công văn số 551/UBND-KTN ngày 06/02/2020, 719/UBND-KTN ngày 28/01/2022.

- Về đơn giá nhân công, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 4853/UBND-KTN ngày 25/7/2022 về việc tạm thời áp dụng mức lương chuyên gia tư vấn xây dựng trên địa bàn tỉnh; giao Sở Xây dựng tiếp tục nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh công bố nhân công chuyên gia tư vấn xây dựng để các địa phương có cơ sở tổ chức rà soát, lập điều chỉnh quy hoạch.

- UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2738/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 09/10/2020 phê duyệt đề án: “Phát triển ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng chính quyền số tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2025”; và Sở Xây dựng tổ chức thực hiện thủ tục triển khai: “Hệ thống CSDL quản lý quy hoạch và cấp phép xây dựng” để quản lý tập trung, thống nhất, công khai về quy hoạch, cấp phép xây dựng trong phạm vi Sở quản lý, làm cơ sở để triển khai rộng rãi trên toàn tỉnh, thúc đẩy chuyển đổi số trong ngành xây dựng tỉnh Quảng Nam. Theo Sở Xây dựng báo cáo, đã đã

trình Sở Thông tin và Truyền thông thẩm định chi phí thuê dịch vụ: “Hệ thống CSDL quản lý quy hoạch và cấp phép xây dựng” tại Tờ trình số 122/TTr-SXD ngày 16/8/2022; đề nghị Sở Thông tin và Truyền thông hỗ trợ, đẩy nhanh tiến độ thẩm định, trình phê duyệt để Sở Xây dựng triển khai các bước tiếp theo.

- Chỉ đạo UBND các huyện, thành phố, thị xã, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam thực hiện công bố công khai quy hoạch bằng nhiều hình thức như phương tiện thông tin đại chúng, ưu tiên trên cổng thông tin điện tử và cổng thông tin Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị Việt Nam để thu hút đầu tư trên địa bàn.

- Chỉ đạo Thanh tra chuyên ngành thuộc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra chuyên ngành trong hoạt động lập quy hoạch, quản lý quy hoạch, đầu tư, đất đai, đầu thầu...; xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm;

- Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030 đã được Sở Xây dựng rà soát, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh đã thông qua Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 tại Nghị quyết số 51/NQ-HĐND ngày 22/7/2021 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 11/8/2021; UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định số 3790/QĐ-UBND ngày 24/12/2021.

Đề nghị UBND các huyện, thành phố, thị xã, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam căn cứ các pháp lý nêu trên để phát triển nhà ở phù hợp, đảm bảo cân đối, sử dụng hiệu quả nguồn lực xã hội, tài nguyên đất đai.

- Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì hướng dẫn với UBND các huyện, thành phố, thị xã, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam Tăng cường giải pháp tháo gỡ vướng mắc, bất cập trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; kiểm soát chặt chẽ việc giao đất, thu tiền sử dụng đất các dự án khu đô thị, dân cư, nhà ở thương mại, dự án thương mại, dịch vụ tại khu vực đô thị.

Đồng thời, giao Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu dự án hoàn thành theo quy định trước khi Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **4. Đối với Sở, ngành thuộc tỉnh**

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng tăng cường kiểm soát, đánh giá năng lực, lựa chọn đầu tư thực hiện dự án theo đúng Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh Hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh đảm bảo năng lực về tài chính, hạn chế tình trạng dự án chậm triển khai hoặc đầu tư dở dang do thiếu nguồn lực thực hiện.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ trình độ, năng lực chuyên môn cao theo Luật Đấu thầu để nâng cao chất lượng các đề án quy hoạch.

- Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh đẩy nhanh tiến độ lập các Quy hoạch phân khu theo định hướng Quy hoạch chung Khu KTM Chu Lai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1737/QĐ-TTg; tăng cường công tác phối hợp với các địa phương có liên quan trong quản lý quy hoạch, xây dựng, đất đai; bàn giao đầy đủ các hồ sơ liên quan đối với các dự án khu dân cư, tái định cư (trước đây Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai làm chủ đầu tư) về cho các địa phương quản lý.

### **5. Đối với UBND cấp huyện**

- Nâng cao trách nhiệm người đứng đầu, tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo; ban hành văn bản chỉ đạo, triển khai thực hiện công tác lập quy hoạch, quản lý quy hoạch tại địa phương; thường xuyên theo dõi, đôn đốc, nhắc nhở; nâng cao tinh thần trách nhiệm của cán bộ, công chức làm công tác quy hoạch. Bố trí cán bộ có năng lực, trình độ chuyên môn cao thực hiện công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch.

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, nâng cao nhận thức Nhân dân trong chấp hành tốt các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, phát triển đô thị, quản lý kiến trúc đô thị.

- Thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị kịp thời, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 551/UBND-KTN ngày 06/02/2020, 719/UBND-KTN ngày 28/01/2022.

- Thực hiện công bố công khai quy hoạch bằng nhiều hình thức, ưu tiên công khai trên trang thông tin điện tử, phương tiện thông tin đại chúng; thực hiện cắm mốc giới theo đúng quy định và quản lý mốc giới chặt chẽ, không để xảy ra tình trạng mất mốc, lấn chiếm quy hoạch; rà soát hiện trạng các mốc giới đã cắm, kịp thời bổ sung các mốc giới bị mất theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại 4389/UBND-KTN ngày 15/7/2021, quy định tại Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016.

- Tổ chức rà soát, lập hồ sơ điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị (Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đối với đô thị loại V) trình phê duyệt theo quy định hiện hành, đảm bảo phù hợp với pháp lý Quy hoạch chung đô thị, điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị được phê duyệt, làm căn cứ triển khai, thu hút đầu tư vào đô thị theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 551/UBND-KTN ngày 06/02/2020, 719/UBND-KTN ngày 28/01/2022;

*Trong đó lưu ý xác định danh mục, lộ trình triển khai xây dựng các khu vực phát triển đô thị cải tạo (chỉnh trang), bảo tồn, tái thiết cho từng giai đoạn, phù hợp các giai đoạn của quy hoạch chung đô thị đã duyệt, nhằm đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đô thị (đặc biệt là hệ thống thoát nước, xử lý nước thải khu dân cư).*

Ưu tiên nguồn lực để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, xã hội, chỉnh trang đô thị, kết nối hạ tầng các khu dân cư hiện hữu với các khu dân cư hình thành mới, đảm bảo đồng bộ, khớp nối hạ tầng, tránh ngập úng cục bộ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3826/UBND-KTN ngày 25/6/2021.

- Khẩn trương tổ chức lập Quy chế kiến trúc đô thị theo Quyết định số 37/2021/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh đã ban hành về việc Quy định phân cấp lập, thẩm định, phê duyệt, ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; quy định của Luật Kiến trúc năm 2019 và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kiến trúc; hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1928/SXD-PQH ngày 08/12/2021. Tổ chức triển khai thực hiện quy chế đảm bảo theo đúng quy định; tuyên truyền, phổ biến rộng rãi về quy chế;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động đầu tư, xây dựng, trật tự đô thị, kiên quyết xử lý hoặc kiến nghị xử lý các vi phạm nhằm đảm bảo kiến trúc, mỹ quan đô thị, xây dựng cảnh quan tuyến phố thông thoáng, sạch đẹp, thực hiện nếp sống văn minh đô thị.

Thường xuyên theo dõi tiến độ thực hiện các dự án phát triển đô thị trên địa bàn, kịp thời xử lý, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý (trường hợp không thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện) những trường hợp phát sinh, sai phạm trong quá trình thực hiện, khai thác dự án đầu tư trên địa bàn.

Trên đây là nội dung quán triệt tinh thần thực hiện Nghị quyết 46/NQ-HĐND ngày 14/10/2022 về nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác lập, tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh. UBND tỉnh Quảng Nam đề nghị UBND các huyện thành phố tiếp thu, phổ biến và bổ sung các giải pháp, xây dựng kế hoạch hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ của Nghị quyết.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- C,PVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTN, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**