

## THÔNG BÁO

### **Kết luận của Đoàn công tác Sở Xây dựng đối với lĩnh vực quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.**

Căn cứ Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 04/3/2024 của UBND tỉnh Đắk Nông về ban hành Quy chế làm việc của UBND tỉnh Đắk Nông. Tại khoản 2 Điều 11 của Quy chế quy định: “*Giám đốc Sở... có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra UBND cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ công tác thuộc ngành, lĩnh vực quản lý hoặc được UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao. Định kỳ, phối hợp với UBND cấp huyện xây dựng chương trình, nội dung làm việc để thống nhất thực hiện chức năng quản lý nhà nước về ngành, lĩnh vực ở địa phương*”.

Nhằm nâng cao công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng thuộc địa bàn do mình quản lý, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Sở Tài chính tổ chức buổi làm việc với UBND thành phố Gia Nghĩa. Trên cơ sở báo cáo số 304/BC-UBND ngày 31/5/2024 của UBND thành phố Gia Nghĩa và ý kiến góp ý của các đơn vị tham dự cuộc họp. Sở Xây dựng và UBND thành phố thống nhất kết luận buổi làm việc như sau:

#### **I. Những kết quả UBND thành phố Gia Nghĩa đạt được:**

##### **1. Lĩnh vực quản lý quy hoạch, kiến trúc và phát triển đô thị**

###### **1.1. Về công tác chỉ đạo điều hành**

UBND thành phố đã xác định công tác quy hoạch đô thị là nhiệm vụ quan trọng trong việc phát triển đô thị, góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới phát triển, phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội thành phố Gia Nghĩa; quy hoạch xây dựng đô thị là nhiệm vụ bắt buộc, cần thực hiện trước tiên trong quá trình phát triển đô thị nhằm đặt ra chỉ tiêu phù hợp với khả năng phát triển thực tế trong giai đoạn tới, cụ thể hoá các chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Trong những năm qua, được sự quan tâm chỉ đạo, của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các Sở, ngành của tỉnh, nhằm tăng cường công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn thành phố, UBND thành phố đã thường xuyên ban hành nhiều văn bản lãnh đạo, chỉ đạo liên quan về quy hoạch xây dựng, quản lý quy hoạch xây dựng. Bên cạnh đó, thông qua các cuộc họp giao ban Lãnh đạo UBND thành phố, UBND thành phố đã thường xuyên quán triệt, chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị và UBND các phường, xã tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, nhằm đáp ứng yêu cầu

đặt ra về phát triển đô thị; đồng thời, trong công tác quản lý xây dựng, quy hoạch đã kịp thời chỉ đạo các đơn vị phát hiện và xử lý nghiêm ngay từ ban đầu và đến kết quả cuối cùng các trường hợp vi phạm, xây dựng không phép, sai phép, xây dựng công trình sai quy hoạch... đảm bảo việc triển khai xây dựng đúng với quy hoạch được duyệt.

UBND Thành phố đã ban hành Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 20/6/2017 về tăng cường công tác quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng địa bàn thị xã Gia Nghĩa; Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 24/6/2022 về tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, trật tự giao thông trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa và nhiều văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện trong công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng.

Hiện nay, UBND thành phố tập trung đẩy mạnh công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị trong khu vực nội thành của thành phố; trên cơ sở đó, giao các đơn vị làm chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị có liên quan, UBND các xã phường nơi lập quy hoạch, triển khai lập quy hoạch đô thị theo đúng trình tự quy định. Sau khi đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt, đã chỉ đạo các đơn vị chuyên môn phối hợp các đơn vị liên quan, tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn được biết và thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

## **1.2 Công tác lập, điều chỉnh quy hoạch trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa**

Trong quá trình thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch UBND thành phố đã chỉ đạo các đơn vị có liên quan thực hiện tuân thủ các quy định trong công tác lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị theo Luật quy hoạch đô thị, ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; Thông tư số 10/2010/TT-BXD, ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng; Quy chuẩn số 01/2008/BXD về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn số 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định, văn bản chỉ đạo, hướng dẫn có liên quan khác.

Đồng thời, trên cơ sở đồ án quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa qua các thời kỳ, hiện nay là đồ án quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt tại Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013, các quy hoạch có liên quan và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố là cơ sở cho việc thực hiện lập quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa và các quy hoạch chuyên ngành liên quan, cụ thể:

- Trên địa bàn thành phố hiện đã có **05** đồ án quy hoạch phân khu đô thị, có **45** khu vực được lập đồ án quy hoạch chi tiết, **04** đồ án quy hoạch nông thôn, cụ thể như sau:

+ **05** đồ án quy hoạch phân khu đô thị tổng diện tích lập quy hoạch là khoảng 5.396ha; tỷ lệ phủ kín là khoảng 17,4% so với tổng diện tích địa giới hành chính của thành phố Gia Nghĩa là 28.441ha;

+ **45** đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, với tổng diện tích là khoảng 2.030ha, tỷ lệ phủ kín là khoảng 7,1% so với tổng diện tích địa giới hành chính của thành phố Gia Nghĩa là 28.441ha .

+ **04** đồ án quy hoạch nông thôn với tổng diện tích lập là **623** ha.

- Ngoài ra, để đảm bảo quy hoạch đô thị phù hợp với tình hình thực tế, UBND thành phố đã chỉ đạo các đơn vị có liên quan, UBND các xã, phường thường xuyên rà soát các bất cập, khó khăn trong công tác quy hoạch. Qua đó, UBND thành phố giao các đơn vị liên quan lập các đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, điều chỉnh cục bộ các vị trí bất cập, chưa phù hợp với thực tế trên địa bàn thành phố; việc điều chỉnh đảm bảo phù hợp với quy định và trình tự tại Điều 47, 48, 49, 50, 51 Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định thông tư có liên quan. Ngoài ra đối với các bất cập khó khăn liên quan đến quy hoạch chung và một số khó khăn vướng mắc trong công tác quy hoạch UBND thành phố thường xuyên rà soát quy hoạch và hiện trạng thực tế các khu vực, tuyến đường dân cư phát triển ổn định có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ổn định cuộc sống. UBND thành phố Gia Nghĩa đã có các báo cáo gửi UBND tỉnh Đắk Nông, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông để được xem xét giải quyết và có ý kiến chỉ đạo thực hiện, cụ thể như:

- Năm 2016, đã có Báo cáo số 228/BC-UBND ngày 13/7/2016 về việc rà soát những bất cập, khó khăn trong quy hoạch trên địa bàn thị xã Gia Nghĩa;

+ Năm 2017, đã có Báo cáo số 395/BC-UBND ngày 04/10/2017 về việc tiếp tục rà soát những bất cập, khó khăn trong công tác quy hoạch trên địa bàn thị xã.

+ Năm 2018, đã có Báo cáo số 07/BC-UBND ngày 08/01/2018 về việc tiếp tục rà soát những bất cập, khó khăn trong công tác quy hoạch trên địa bàn thị xã.

+ Năm 2019, đã có Báo cáo số 152/BC-UBND ngày 28/3/2019 về việc tiếp tục rà soát những bất cập, khó khăn trong công tác quy hoạch trên địa bàn thị xã.

- Năm 2021, đã có Báo cáo số 840/BC-UBND ngày 07/12/2021 về việc rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và kế hoạch triển khai lập các quy hoạch trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa và ngày 06/12/2021 UBND thành phố có Báo cáo số 835/BC-UBND về việc rà soát bất cập khó khăn trong công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa;

- Năm 2022, đã có Báo cáo 524/BC-UBND ngày 29/7/2022 về việc rà soát điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa và Báo cáo số 535/BC-UBND ngày 04/8/2022 về việc triển khai công tác quy hoạch trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa;

- Năm 2023, đã có Báo cáo số 666/BC-UBND ngày 10/11/2023 về Công tác quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

- Đầu năm 2024, UBND thành phố đã có Báo cáo số 82/BC-UBND ngày 23/2/2024 về tình hình lập, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

### **1.3. Công tác quản lý sau khi quy hoạch được phê duyệt.**

Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, UBND thành phố đã chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện triển khai, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, cụ thể:

- Sau khi quy hoạch đô thị được phê duyệt, UBND thành phố Gia Nghĩa đã công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên cổng thông tin điện tử của thị xã, Cẩm Panô công bố quy hoạch, trưng bày đồ án quy hoạch tại trụ sở UBND các xã, phường... để người dân được biết và thực hiện theo quy hoạch được duyệt; cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu. Quản lý xây dựng, trật tự xây dựng, cấp phép xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Chỉ đạo các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện cắm mốc ranh giới đối với các khu vực đồ án quy hoạch đã lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án; thực hiện cắm mốc chỉ giới đường đường đỏ, chỉ giới xây dựng khi các tuyến đường, hạ tầng giao thông được đưa vào triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Chỉ đạo đơn vị có liên quan xây dựng, thực hiện lập, ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt để làm cơ sở cho các đơn vị liên quan quản lý xây dựng trong khu vực đồ án quy hoạch.

Qua đó, trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa hiện nay đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông, giao cho các tổ chức cá nhân đầu tư xây dựng như: Khu tái định cư Đăk Nĩa; khu tái định cư Đăk Nur; khu dân cư 23ha; khu nhà ở cán bộ Ngân hàng; Khu nhà ở cán bộ Công an tỉnh; Bộ đội Biên phòng... Đồng thời, trên địa bàn thành phố đã có các dự án phát triển đô thị, một số dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư như: Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức; Khu dân cư số 3, phường Nghĩa Trung; khu dân cư số 3 phường Nghĩa Phú; khu số 1 dọc trục Bắc Nam giai đoạn 2; Khu đô thị mới tổ 5, phường Nghĩa Phú... Qua đó, góp phần làm diện mạo đô thị đã có những thay đổi theo hướng ngày càng hiện đại, văn minh. Ngoài ra, trên cơ sở quy hoạch đô thị, các đồ án quy hoạch xây dựng, chỉnh trang đô thị được phê duyệt, đã tạo điều kiện cho các hộ dân, tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa được chuyển đổi, xây dựng nhà ở, công trình, giảm bớt tình trạng xây dựng trái phép, sai quy hoạch trong những năm qua.

Để đảm bảo tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, trật tự giao thông trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh Đăk Nông tại Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 23/3/2020, UBND thành phố đã Ban hành Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 24/6/2022 nhằm tăng cường quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

**1.4. Công tác lập và triển khai thực hiện quy chế quản lý kiến trúc** được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 quy định phân cấp lập, thẩm định và phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Đăk Nông.

Hiện nay, UBND thành phố đang triển khai lập quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gia Nghĩa để làm cơ sở cho việc quản lý về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa; cập nhật, các quy định quản lý tại các đồ

án quy hoạch chi phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để tạo sự đồng bộ về các quy định quản lý kiến trúc, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng cho các khu vực trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa. Đến nay quy chế quản lý kiến trúc thành phố Gia Nghĩa đã được đơn vị tư vấn cơ bản hoàn thành, Đơn vị tư vấn đã báo cáo dự thảo quy chế quản lý kiến trúc lần 2 cho phòng Quản lý đô thị, đến nay khối lượng thực hiện đã đạt 60%, dự kiến hoàn thành dự thảo quy chế để trình Sở xây dựng thẩm định trong tháng 8/2024.

**1.5.** Tình hình triển khai Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện Kết luận số 177-KL/TU về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011-2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Về nội dung này, UBND thành phố đã ban hành Kế hoạch số 161/KH-UBND ngày 24/11/2022 về việc triển khai thực hiện Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về triển khai thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

Nhìn chung, trong quá trình triển khai Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011-2020, thành phố Gia Nghĩa đã đạt được các mục tiêu Nghị quyết đề ra đó là xây dựng đô thị Gia Nghĩa đạt tiêu chí đô thị loại III trong năm 2015, nâng cấp từ thị xã Gia Nghĩa lên thành phố Gia Nghĩa trong năm 2020. Hiện nay, thành phố đang tiếp tục triển khai Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện Kết luận số 177-KL/TU về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011-2020 và tầm nhìn đến năm 2030, theo đó thành phố Gia Nghĩa đã có nhiều bước tiến mới trong việc xây dựng và phát triển để đạt các tiêu chí đô thị loại II, tuy nhiên một số tiêu chí so với đô thị loại II vẫn còn chưa đạt cụ thể: Tiêu chí vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội; Tiêu chí về dân số đô thị Gia Nghĩa vẫn chưa được cải thiện nhiều; Tiêu chí về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan đô thị mặc dù đạt được nhiều kết quả trong việc triển khai xây dựng hạ tầng đô thị thành phố Gia Nghĩa trong thời gian qua, tuy nhiên vẫn còn thấp so với tiêu chí đô thị loại II. Giai đoạn từ nay đến 2025, thành phố đã cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại II theo quy định và sẽ cố gắng trở thành đô thị loại II vào năm 2030 theo đúng tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh và thành phố.

**1.6.** Rà soát, đánh giá hiện trạng và các tiêu chí phân loại đô thị loại III (đạt và không đạt) theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15.

Căn cứ Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Kết luận số 177-KL/TU ngày 19/8/2021 của Tỉnh ủy Đắk Nông về tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 và Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về triển khai thực hiện Nghị

quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011, theo đó mục tiêu đến giai đoạn 2021-2025: Nâng cấp đô thị Gia Nghĩa cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại II; giai đoạn 2025-2030: Phân đấu thành phố Gia Nghĩa trở thành đô thị loại II, theo hướng đô thị thông minh.

Để thực hiện việc xây dựng và phát triển đô thị Gia Nghĩa cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại II theo Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về triển khai thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, UBND thành phố Gia Nghĩa đã ban hành các Kế hoạch số 189/KH-UBND ngày 29/10/2021 về xây dựng và phát triển đô thị Gia Nghĩa theo hướng thông minh, cơ bản đạt được các chỉ tiêu đô thị loại II, giai đoạn 2021-2025; Kế hoạch số 161/KH-UBND ngày 24/11/2022 về triển khai thực hiện Kế hoạch số 857/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về triển khai thực hiện Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 17/11/2011 của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa. Đến nay việc đánh giá hiện trạng đô thị Gia Nghĩa (trong phạm vi địa giới hành chính của thành phố) so với đô thị loại II theo Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của UBTVQH về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, UBND thành phố đã có Báo cáo số 62/BC-UBND ngày 05/02/2024 về việc rà soát các chỉ tiêu về phân loại đô thị đối với đô thị Gia Nghĩa cụ thể tại Báo cáo số 62/BC-UBND ngày 10/10/2023 của UBND thành phố Gia Nghĩa.

**1.7. Về nội dung Sở Xây dựng đã báo cáo UBND tỉnh tại công văn số 412/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/3/2024 về việc tham mưu kế hoạch triển khai các nội dung liên quan đến công tác quy hoạch, phát triển đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị theo Quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.** Sau khi nghiên cứu, UBND thành phố cơ bản thống nhất với nội dung liên quan của kế hoạch triển khai các nội dung liên quan đến công tác quy hoạch, phát triển đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị theo Quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021 – 2030; ngoài ra về việc phương án phát triển hệ thống đô thị, nông thôn để cập nhật vào quy hoạch tỉnh Đắk Nông thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, UBND thành phố đã có góp ý tại Công văn số 2358/UBND-QLĐT ngày 16/10/2023.

## **2. Về cấp giấy phép xây dựng**

Hiện nay UBND thành phố đang triển khai thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh, kết quả thực hiện như sau:

Tính từ khi Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành đến nay UBND thành phố đã ký cấp **1073** giấy

phép xây dựng (trong đó 164 trường hợp giấy phép xây dựng có thời hạn) cho các tổ chức, cá nhân cụ thể như sau:

- Từ 08/10/2021-31/12/2021 cấp 105 giấy phép xây dựng, trong đó có 23 trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

- Năm 2022 cấp 541 giấy phép xây dựng, trong đó có 74 trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

- Năm 2023 cấp 317 giấy phép xây dựng, trong đó có 47 trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

- Năm 2024 cấp 110 giấy phép xây dựng, trong đó có 20 trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

### **3. Về thị trường bất động sản và quản lý nhà**

Về tình hình triển khai Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023:

- Hiện nay trên địa bàn thành phố đã có 01 dự án nhà ở xã hội tại phường Nghĩa Tân do Công ty TNHH MTV ESG Vietland làm chủ đầu tư triển khai xây dựng; với quy mô dự án là 108 căn nhà ở xã hội và khoảng 0,76ha diện tích hạ tầng kỹ thuật, cây xanh phục vụ cho khu vực nhà ở xã hội.

- Về quy hoạch vị trí nhà ở xã hội: Hiện nay trong đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang tỷ lệ 1/500 khu đô thị số 1, khu đô thị số 2, phía Tây hồ Trung tâm, thị xã Gia Nghĩa (nay là thành phố Gia Nghĩa), đã được UBND thành phố Gia Nghĩa phê duyệt tại Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 28/12/2020, đã có bố trí quy hoạch khu vực dự kiến xây dựng nhà ở xã hội, thuộc khu vực tổ dân phố 4, tổ dân phố 5 phường Nghĩa Thành, với diện tích dự kiến là khoảng 4,2ha.

- Ngoài ra trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư như: Dự án Khu đô thị mới tổ 3, phường Nghĩa Phú; Dự án khu đô thị mới số 2, phường Nghĩa Trung; Dự án Khu đô thị mới tổ 5, phường Nghĩa Phú; Dự án Điểm dân cư số 6, khu vực Sùng Đức; Dự án Khu đô thị mới tổ 4, phường Nghĩa Đức... các chủ đã thực hiện rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết tại khu vực dự án và đề xuất bổ sung quỹ đất dành cho nhà ở xã hội.

### **4. Về hạ tầng kỹ thuật**

**4.1.** Định hướng phát triển thoát nước đô thị, khu công nghiệp và xây dựng Chương trình đầu tư, cải tạo hệ thống thoát nước và công trình xử lý nước thải các đô thị từ loại V trở lên theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 852/UBND-KT ngày 20/02/2024 và Công văn số 625/BXD ngày 16/02/2024 của Bộ Xây dựng.

+ Thành phố Gia Nghĩa hiện có 01 nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt công suất 600m<sup>3</sup>/ngày đêm do Công ty Cổ phần cấp nước và phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông xây dựng, quản lý, vận hành với các hạng mục: 03 trạm bơm (trạm bơm khu vực chợ đêm dưới chân cầu Đắk Nông; trạm bơm tại Hồ Thiên Nga; trạm bơm tại Hồ Sơn Mã) và 10 tuyến đường ống thoát nước thải đã được đầu tư để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tổng chiều dài **8291m**, cụ thể gồm: Đường Nguyễn Tri

Phuong (376m), đường Tôn Đức Thắng (432m), đường Trương Định (202m), đường Lý Thường Kiệt (301m), đường Chu Văn An (247), đường Huỳnh Thúc Kháng (895m cả hai bên), đường Hai Bà Trưng (1090m); Tuyến ống bơm áp lực từ khu chợ đêm đến hồ Thiên Nga (664m), Tuyến ống bơm áp lực đường 23/3 (1360m) và tuyến ống bơm áp lực đường Quang Trung (2724m).

+ Về Chương trình dự án đầu tư: Hiện nay, UBND thành phố Gia Nghĩa đang triển khai dự án: Cải thiện môi trường đô thị các thành phố loại 2 – Hợp phần tỉnh Đắk Nông vay vốn ADB; trong đó có hạng mục đầu tư: hệ thống thoát nước mưa và thu gom xử lý nước thải với việc nâng cấp nhà máy xử lý nước thải, xây dựng các trạm xử lý và đầu tư các hệ thống thu gom, xử lý trên các tuyến đường, cụ thể: Xây dựng 12 trạm bơm mới công suất từ 4,5 m<sup>3</sup>/h đến 65 m<sup>3</sup>/h; xây dựng các tuyến ống áp lực chiều dài khoảng 6,7km; nâng công suất trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 600m<sup>3</sup>/ngày đêm hiện có lên công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngđ; xây dựng mới 2 trạm xử lý nước thải Q=900 m<sup>3</sup>/ngđ và Q=350 m<sup>3</sup>/ngđ.

**4.2.** Các nội dung liên quan đến lĩnh vực hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị như: Giao thông đô thị, cấp nước đô thị, quy hoạch hệ thống xử lý chất thải rắn, công viên cây xanh, chiếu sáng đô thị, nghĩa trang...

- Về giao thông đô thị:

+ UBND thành phố đang quản lý gần 383 tuyến đường các loại gồm đường đô thị, đường xã, đường thôn và đường ngõ xóm, đường nội đồng với tổng chiều dài khoảng 561,87km. Cụ thể từng loại đường như sau:

+ Đường đô thị với 155 tuyến đường dài 155,79km; đã cứng hóa được 155,79km đạt 100% (155,79km/155,79km).

+ Đường xã với 10 tuyến chính dài 106,2km, đã cứng hóa được 79,0 km; đường thôn, bon, tổ dân phố, ngõ xóm với gần 218 tuyến đường dài 299,88km; đã cứng hóa được 191,59 km. Tổng chiều dài đường xã, thôn, bon, tổ dân phố 406,08 km, đã cứng hóa được 270,59 km, đạt tỷ lệ cứng hóa đường xã, thôn, bon, tổ dân phố đạt 66,63% (270,59km/406,08km).

+ Tỷ lệ cứng hóa toàn thành phố đạt (gồm đường đô thị, đường xã, đường thôn) đạt 75,89% (426,38/561,87).

+ Trong những năm qua, công tác giao thông đô thị được UBND thành phố Gia Nghĩa đặc biệt quan tâm, thành phố Gia Nghĩa đã triển khai nhiều dự án hạ tầng giao thông, trong đó tập trung nâng cấp, sửa chữa, cải tạo, mở rộng, đầu tư hệ thống chiếu sáng, vỉa hè, cây xanh tại các tuyến đường trung tâm trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa như: đường N'Trang Long, Quang Trung, Trần Cao Vân, đường Võ Văn Kiệt, mở rộng đường dẫn cầu Đắk Nông, Nguyễn Thái Học, Điện Biên Phủ, Ngô Mây, Lý Thái Tổ, Lê Duẩn, Lê Thánh Tông, đường Lê Lai tại khu vực Tỉnh ủy... Đồng thời, thành phố cũng đã chú trọng thực hiện việc tổ chức lại giao thông, xử lý các điểm bất cập của hệ thống giao thông trên các tuyến đường của thành phố như: thu gọn bùng binh đường Lê Duẩn, xử lý mở rộng nút giao giữa đường Hai Bà Trưng, đường Quang Trung, đường 23 Tháng 3, đường Bắc Nam giai đoạn 2, sơn sửa khu vực Cầu Đắk Nông; điều chỉnh, tổ chức giao thông,



mở rộng đường dẫn hai bên cầu Đắc Nông... Nhìn chung, công tác giao thông đô thị trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa trong những năm qua đạt được nhiều thành tựu, kết quả, bộ mặt kết cấu hạ tầng giao thông được đổi mới, hoàn thiện góp phần đảm bảo an toàn giao thông, cảnh quan, mỹ quan đô thị.

- Về cấp nước đô thị: Trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa hiện nay có 01 nhà máy cung cấp nước sạch cho người dân do Công ty Cổ phần cấp nước và phát triển đô thị tỉnh Đắc Nông xây dựng, quản lý, vận hành với công suất thiết kế là 12.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất thực tế là: 7.600 m<sup>3</sup>/ngày đêm (*số liệu do Công ty Cổ phần cấp nước và phát triển đô thị tỉnh Đắc Nông cung cấp*). Hiện nay, tỷ lệ dân số sử dụng nước sạch hợp vệ sinh trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa là: 100%.

- Về quy hoạch hệ thống xử lý chất thải rắn: Theo Quyết định số 2084/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của UBND tỉnh Đắc Nông về việc phê duyệt quy hoạch quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Đắc Nông đến năm 2025 thì diện tích quy hoạch bãi chôn lấp chất thải rắn trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa là 20ha, vị trí tại thôn Đồng Tiến, xã Đắc Nĩa, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắc Nông; theo đó Bãi chôn lấp, xử lý rác thải trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa đã được Công ty Cổ phần Cấp nước và Phát triển đô thị Đắc Nông đầu tư xây dựng 7,5ha. Hiện nay các ô chôn lấp tại bãi chôn lấp, xử lý rác thải rắn trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa đã quá tải, rác thải sinh hoạt đã chất đầy và cao vượt qua thành của ô chôn lấp, nguy cơ nước rỉ rác thải chảy ra môi trường xung quanh gây ô nhiễm môi trường. Việc này, UBND thành phố Gia Nghĩa đã kiến nghị UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan nhiều lần đề mở rộng, nâng cấp ô chôn lấp tại bãi xử lý rác thải cũ cũng như việc đầu tư mới Nhà máy xử lý rác thải trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thực hiện được.

- Về công viên cây xanh:

+ Hiện nay, thành phố đang có 11 hoa viên, công viên với diện tích 15,04 ha. Số lượng các cây xanh, cây có hoa trên địa bàn thành phố khoảng: 104.513 cây chủ yếu là các loài cây xanh, cây có hoa đặc trưng, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng địa phương như: Thông, Sao đen, Dầu rái, Bằng lăng tím, Phượng tím, Sưa vàng, Lim xẹt... Các tuyến đường chính có cây xanh trên vỉa hè đạt 96%. Trong những năm qua, thành phố luôn thực hiện tốt công tác quản lý cây xanh đô thị theo quy định tại Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Quyết định số 22/2011/QĐ-UBND ngày 08/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Đắc Nông; Chỉ thị số 12/CT-UBND ngày 18/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc trồng cây xanh, hoa ở các đô thị hạt nhân trên địa bàn tỉnh Đắc Nông.

+ Nhiều tuyến đường trên địa bàn thành phố đã được trồng hoa như Nguyễn Tất Thành, 23-3, Hùng Vương, Tống Duy Tân, Nơ Trang Long, Hoàng Sa...

- Về chiếu sáng đô thị:

+ Trong những năm qua, thành phố đã thực hiện tốt công tác quản lý, vận hành, bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng công cộng trên địa bàn thành phố; nâng cấp, từng bước hoàn thiện hệ thống điện chiếu sáng công cộng đối với các trục đường giao thông chính, các khu vực trung tâm hành chính, các khu dân cư trên

địa bàn thành phố, trong đó hệ thống chiếu sáng được đầu tư với 100% bóng đèn LED đảm bảo tiết kiệm năng lượng, góp phần tiết kiệm ngân sách. Với hơn 60 tuyến đường chính đô thị có chiếu sáng công cộng được lắp đặt đèn Led tương ứng với 6050 bóng đèn. Ngoài ra tại các trục đường ngõ, đường dân sinh được UBND các xã, phường huy động Nhân dân lắp các bóng chiếu sáng công suất nhỏ khoảng hơn 30 tuyến tương ứng với 400 bóng đèn.

+ Ngoài ra, hiện nay thành phố Gia Nghĩa cũng đang chỉ đạo Nhà đầu tư sớm triển khai hoàn thiện dự án: Cải tạo, nâng cấp hệ thống điện chiếu sáng công cộng thành phố bằng công nghệ đèn LED, theo hình thức đầu tư đối tác công - tư PPP để sớm đưa vào vận hành.

- Về nghĩa trang:

Căn cứ Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 25/01/2018 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch nghĩa trang vùng tỉnh Đắk Nông năm 2035, tầm nhìn đến năm 2025; Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, hiện nay trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa có 03 nghĩa trang gồm: Nghĩa trang nhân dân thành phố Gia Nghĩa tại xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa (diện tích khoảng 15 ha); Nghĩa trang thôn Tân Lợi, xã Đắk R'moan (diện tích khoảng 2,5ha); Nghĩa trang thôn Tân Phú, xã Đắk R'moan (diện tích khoảng 05 ha) hiện thành phố đang kiến nghị Sở Xây dựng bổ sung quy hoạch Nghĩa trang này vào quy hoạch Nghĩa trang để sớm triển khai đầu tư xây dựng dự án tại Công văn số 1484/UBND-QLĐT ngày 10/6/2022 về việc bổ sung quy hoạch Nghĩa trang thôn Tân Phú, xã Đắk R'moan vào quy hoạch Nghĩa trang vùng tỉnh và quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa.

### **5. Về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng**

- Về công tác liên quan đến việc điều chỉnh tiến độ, thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh (quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng như: Quản lý tiến độ, quản lý chất lượng, quản lý hợp đồng xây dựng, thực hiện bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh thực hiện hợp đồng):

- Về điều kiện, nguyên tắc điều chỉnh tiến độ hợp đồng: Thực hiện theo quy định tại Điều 143 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Điều 36; khoản 1, khoản 2, Điều 39 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nội dung Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

- Đối với việc điều chỉnh tiến độ hợp đồng không làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng đã ký kết thì Chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận, thống nhất việc điều chỉnh theo khoản 3, Điều 39, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

- Đối với quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng như:

+ Áp dụng trình tự thực hiện theo Công văn số 1258/SXD-CCGD ngày 14/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông.

+ Quản lý tiến độ, quản lý chất lượng: Thực hiện theo Nghị định 06/NĐ-CP ngày 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

+ Quản lý hợp đồng xây dựng, thực hiện bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh thực hiện hợp đồng: Thực hiện theo quy định tại Nghị định 99/2021NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ và Quy định tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

- Về công tác liên quan đến việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng áp dụng các định mức dự toán xây dựng hiện hành: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc ban hành định mức xây dựng và các quy định, hướng dẫn có liên quan.

## **6. Công tác quản lý trật tự xây dựng**

### **6.1. Về công tác chỉ đạo điều hành:**

- Để công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa theo quy định tại Quyết định số 38/2022/QĐ-UBND ngày 25/10/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông Quy định phân cấp quản lý trật tự xây dựng, tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình và trách nhiệm phối hợp trong quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 01/4/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông về tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. UBND thành phố Gia Nghĩa ban hành Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 24/6/2022 về tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, trật tự giao thông trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa; trên cơ sở đó UBND thành phố đã chỉ đạo và giao nhiệm vụ cụ thể đến từng phòng, ban, đơn vị chuyên môn và UBND các xã phường tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và xử lý đối với lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng, san lấp mặt bằng, xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp,... đẩy nhanh quy trình thủ tục cấp giấy phép xây dựng, xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng; đồng thời xử lý nghiêm theo quy định đối với Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, Chủ tịch UBND các phường, xã, cán bộ, công chức trực tiếp quản lý lĩnh vực trật tự xây dựng để từ 02 trường hợp xây dựng không phép hoặc từ 03 trường hợp xây dựng sai phép trở lên mà xử lý không kịp thời. Đồng thời định kỳ hàng tháng, quý, năm phải báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn về UBND thành phố để kịp thời chỉ đạo.

- Ngoài ra, UBND thành phố ban hành các văn bản chỉ đạo<sup>1</sup> nhằm nâng cao

---

<sup>1</sup> Công văn số 2079/UBND-QLĐ ngày 02/8/2022 về việc quy định về quản lý quy hoạch, xây dựng khu tái định cư phía Đông hồ Trung tâm, phường Nghĩa Đức; Công văn số 2748/UBND-QLĐ ngày 17/10/2022 về việc tăng cường công tác bảo đảm trật tự đô thị, ATGT và kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn thành phố; Công văn số 1496/UBND-QLĐT ngày 13/7/2023 về việc đảm bảo an toàn cho người, nhà ở và công trình xây dựng trong mùa mưa

công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố.

**6.2. Về tình hình quản lý trật tự xây dựng khu đất cấp cho cán bộ ngân hàng, cán bộ chiến sỹ Ban chỉ huy Quân sự thành phố Gia Nghĩa và cán bộ VNPT tỉnh Đắk Nông**

Tổng số lô đất Khu đất cấp cho cán bộ ngân hàng là 218 lô, trong đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 165 lô; 53 lô còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 133 lô đã xây dựng nhà ở (trong đó có 108 trường hợp xây dựng được cấp GPXD, 25 trường hợp xây dựng không có GPXD)

Tổng số lô đất Khu đất cấp cho cán bộ VNPT tỉnh Đắk Nông là 96 lô (theo quy hoạch tổng mặt bằng), hiện tại các lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 05 lô đã xây dựng nhà ở (xây dựng không có GPXD)

Tổng số lô đất Khu đất cấp cho cán bộ chiến sỹ Ban chỉ huy Quân sự thành phố Gia Nghĩa là 61 lô, trong đó đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 04 lô; 57 lô còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay có 28 lô đã xây dựng nhà ở (trong đó có 01 công trình được cấp GPXD, 27 công trình xây dựng không có GPXD).

Việc chỉ đạo điều hành, công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, UBND thành phố đã có báo cáo cụ thể tại Báo cáo số 538/BC-UBND ngày 11/9/2023 về kết quả quản lý trật tự xây dựng đối với các khu đất cấp cho cán bộ ngân hàng, cán bộ chiến sỹ Ban chỉ huy Quân sự thành phố Gia Nghĩa và cán bộ VNPT tỉnh Đắk Nông.

**7. Tổng hợp các dự án, công trình đang triển khai trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa (trong đó nêu rõ tiến độ thực hiện, các khó khăn vướng mắc và đề xuất kiến nghị nếu có).**

---

bão năm 2023; Công văn số 1736/UBND-QLĐT ngày 08/8/2023 về việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng và san lấp ảnh hưởng kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ tuyến đường tránh Gia Nghĩa; Công văn số 1951/UBND-QLĐT ngày 31/8/2023 về việc xử lý công trình Khách sạn Yên Định tại tổ dân phố 1, phường Nghĩa Trung; Công văn số 2322/UBND-QLĐT ngày 12/10/2023 về việc kiểm tra, thông báo đến các hộ dân coi nói, xây dựng công trình trên phần đất phạm vi hồ thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Đắk Nĩa; Công văn số 2771/UBND-QLĐT ngày 30/11/2023 về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố; Công văn số 2800/UBND-QLĐT ngày 05/12/2023 về việc quản lý trật tự xây dựng tại khu tái định cư Đắk Nur A, phường Nghĩa Đức và các khu vực khác trên địa bàn thành phố; Công văn số 78/UBND-QLĐT ngày 12/01/2024 về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố; Công văn số 173/UBND-QLĐT ngày 23/01/2024 về việc thực hiện kiểm tra, rà soát các công trình cầu sau mùa mưa lũ; Công văn số 177/UBND-QLĐT ngày 23/01/2024 về việc đảm bảo cảnh quan, mỹ quan đô thị tại khu vực Hồ Trung tâm, Hồ hạ, thành phố Gia Nghĩa; Công văn số 401/UBND-QLĐT ngày 28/02/2024 về việc tăng cường thực hiện chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 24/6/2022 của Chủ tịch UBND thành phố; Công văn số 564/UBND-QLĐT ngày 15/3/2024 về việc đảm bảo an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, trật tự đô thị tại khu vực chợ tạm Bi Kol đường Lê Thị Hồng Gấm.

Tiến độ triển khai các dự án, công trình do các nhà đầu tư thực hiện trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa (như: Dự án chợ Gia Nghĩa; chợ Sùng Đức; chợ Nghĩa Trung; Khu dân cư số 1 phường Nghĩa Tân; dự án khu đô thị Tổ dân phố 3 phường Nghĩa Phú; dự án khu đô thị Tổ dân phố 3 phường Nghĩa Trung; dự án khu đô thị Tổ dân phố 2 phường Nghĩa Tân,...)

- Đối với các dự án do các nhà đầu tư thực hiện trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa đã được UBND thành phố Gia Nghĩa giao Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố triển khai thực hiện. Hiện nay, tiến độ triển khai thực hiện cũng như các kiến nghị, đề xuất có liên quan của các dự án, công trình do các nhà đầu tư thực hiện trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, cụ thể tại Công văn số 184/CV-QLDA&PTQĐ ngày 12/4/2024 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố.

- Đối với dự án chợ Gia Nghĩa: UBND thành phố đã có Báo cáo số 129/BC-UBND ngày 14/3/2024 về tình hình thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến dự án chợ Gia Nghĩa.

### **III. Những khó khăn, vướng mắc của UBND thành phố Gia Nghĩa**

#### **1. Cấp giấy phép xây dựng**

##### **1.1. Về nội dung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:**

- Căn quy định Khoản 1, Điều 1 Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4 Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND, ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông quy định về quy mô kết cấu công trình xin cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như sau: *“Quy mô kết cấu công trình xin cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đảm bảo an toàn, sử dụng các loại vật liệu, kết cấu dễ tháo dỡ, di dời, quy mô không được quá 2 tầng (chiều cao không quá 8,0m), tổng diện tích sàn không quá 200m<sup>2</sup>, không sử dụng các loại vật liệu như: bê tông cốt thép, vật liệu trang trí cao cấp (chỉ sử dụng vật liệu bê tông cốt thép đối để xây dựng kết cấu phân móng công trình)”*.

- Hiện nay các công trình trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) là loại công trình đặc thù có chiều cao lớn, đa phần thuộc trường hợp phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định, tuy nhiên nhiều vị trí dự kiến xây dựng loại công trình này chưa phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, do đó chỉ được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Tuy nhiên việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho các công trình BTS (có chiều cao lớn) là không phù hợp với quy định tại Khoản 2, Điều 4 tại Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND, ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông. Do đó UBND thành phố kính đề nghị UBND tỉnh bổ sung quy định cụ thể cho việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình BTS để UBND thành phố và các địa phương khác có cơ sở thực hiện.

##### **1.2. Về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình điện năng lượng mặt trời áp mái:**

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa có một số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trên các công trình xây dựng như nhà ở, kho xưởng, trang trại chăn nuôi, trồng trọt... Tuy nhiên theo Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh và Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Đắk Nông thì chưa có quy định cụ thể đối với công trình lắp đặt hệ thống điện năng

lượng mặt trời áp mái. Vì vậy để đảm bảo các công trình điện năng lượng mặt trời áp mái được đầu tư, xây dựng, lắp đặt theo đúng quy định của pháp luật, UBND thành phố Gia Nghĩa kính đề nghị UBND tỉnh bổ sung quy định cụ thể về việc quản lý, cấp giấy phép xây dựng đối với công trình điện năng lượng mặt trời áp mái.

**1.3. Về nội dung liên quan đến công trình, nhà ở riêng lẻ trong đó có hạng mục san lấp mặt bằng**

Thành phố Gia Nghĩa có địa hình đồi, núi, độ dốc lớn, việc xây dựng công trình, nhà ở phải san lấp mặt bằng để thi công. Hiện nay chưa có hướng dẫn về việc cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ có hạng mục san lấp mặt bằng để phục vụ cho việc thi công xây dựng công trình, gây khó khăn cho việc cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng của UBND thành phố Gia Nghĩa. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông xem xét bổ sung hướng dẫn về việc cấp phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ trong đó có hạng mục san lấp mặt bằng.

## **2. Những khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý trật tự xây dựng**

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa có nhiều dự án kêu gọi đầu tư thu hồi đất với diện tích lớn làm ảnh hưởng đến nhiều hộ dân có nhu cầu xây dựng, sửa chữa công trình phục vụ đời sống, phát triển kinh tế. Một số nhà dân xây dựng từ lâu đến nay đã xuống cấp không còn sử dụng được nhưng do đất nằm trong quy hoạch dự án, cây xanh... nên không đủ điều kiện để chuyển đổi đất ở làm thủ tục cấp phép xây dựng. Từ đó dẫn đến các hộ dân tìm mọi biện pháp thi công vào ban đêm, ngày nghỉ, xây dựng công trình lắp ghép nhanh nhằm trốn tránh lực lượng chức năng gây khó khăn cho việc phát hiện ngăn chặn vi phạm cũng như không đủ điều kiện để khắc phục hậu quả.

- Một số công trình xây dựng vi phạm ở khu vực xa trung tâm nên công tác phối hợp kiểm tra, xử lý, đình chỉ còn chậm không triệt để nên một số công trình người dân vẫn lén lút hoàn thiện, một số công trình chưa được UBND xã, phường đình chỉ ngăn chặn kịp thời khi xử lý vi phạm về đất đai (xây dựng công trình trên đất nông nghiệp).

- Cán bộ làm công tác quản lý đô thị tại UBND các phường, xã; Đội Quản lý trật tự cảnh quan đô thị còn mỏng, một số phường, xã địa bàn rộng nên công tác quản lý còn gặp nhiều khó khăn; một số trường hợp xây dựng trái phép thực hiện vào các ngày nghỉ, lễ hoặc ban đêm nên việc phát hiện, xử lý chưa được kịp thời. Tình trạng quá khích, chống đối, không hợp tác của một số người dân vi phạm trật tự xây dựng còn diễn ra, gây khó khăn cho lực lượng kiểm tra, xử lý.

## **III. Kiến nghị, đề xuất:**

### **1. Đề xuất, kiến nghị trong việc lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị đến năm 2045:**

- Để đảm bảo việc đồng bộ giữa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, làm cơ sở để đảm bảo việc triển khai lập quy hoạch phân khu phù hợp với định hướng quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa, làm cơ sở xác định các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét cập

nhật các mục tiêu chính, chức năng chính của các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa và các dự án, công trình đã và đang được đầu tư xây dựng trên địa bàn vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị đến năm 2045.

- Đô thị Gia Nghĩa trong quá trình hình thành và phát triển đã có nhiều thay đổi so với thời điểm phê duyệt quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa như: Hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng các khu đô thị mới, khu dân cư; các khu vực đất quy hoạch cơ quan hành chính nhà nước cấp tỉnh, thành phố; các phường, xã trên địa bàn thành phố đã được bố trí đầy đủ, UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa xem xét khảo sát, cập nhật hiện trạng hạ tầng giao thông, hiện trạng sử dụng đất các công trình công cộng vào đồ án điều chỉnh quy hoạch.

- Ngoài ra, trong quá trình triển khai quản lý quy hoạch trên địa bàn thành phố, UBND thành phố đã định kỳ rà soát các khó khăn vướng mắc trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố, trên cơ sở đó UBND thành phố đã có Báo cáo số 835/BC-UBND ngày 06/12/2021, Báo cáo số 666/BC-UBND ngày 10/11/2023 và Công văn số 991/UBND-TNMT ngày 16/5/2023 về việc rà soát các vị trí trong quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thành phố Gia Nghĩa đến năm 2030. Do đó, UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa một số nội dung UBND thành phố đã kiến nghị tại Báo cáo số 835/BC-UBND ngày 06/12/2021; Báo cáo số 666/BC-UBND ngày 10/11/2023 và Công văn số 991/UBND-TNMT ngày 16/5/2023; đồng thời kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét tăng thêm tỷ lệ đất ở, đất thương mại dịch vụ trên địa bàn thành phố tại các khu vực tuyến đường dân cư đã sinh sống ổn định tại các phường, xã trên địa bàn thành phố, nhằm tạo điều kiện cho UBND thành phố trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, làm cơ sở lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, tạo điều kiện cho người dân sinh sống ổn định và góp phần kêu gọi đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

- Mặt khác, để đáp ứng nhu cầu phát triển, nâng cấp đô thị Gia Nghĩa đảm bảo các tiêu chí đô thị loại II, UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét điều chỉnh, bổ sung quy hoạch diện tích dành cho một số công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa dự án như: Bổ sung, mở rộng diện tích quy hoạch nghĩa trang thành phố, nghĩa trang thôn Tân Phú, xã Đăk R'Moan; bổ sung, mở rộng diện tích bãi xử lý rác thải thành phố...

- Hiện nay trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa chưa được xác định, lập danh mục các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong công tác lập, phê duyệt quy hoạch, do đó UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng xác định, lập danh mục các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa và đưa vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị đến năm 2045.

## **2. Các kiến nghị liên quan công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch:**

**2.1.** Về việc thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất đã lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

- UBND thành phố đang thực hiện các nội dung có liên quan đến công tác thẩm định, phê duyệt đối với việc điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu vực các dự án đầu tư có sử dụng trên địa bàn thành phố đã có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt như: Dự án Khu đô thị mới số 2, phường Nghĩa Trung; Dự án Khu đô thị mới tổ 3, phường Nghĩa Phú; Khu đô thị mới tổ 5, phường Nghĩa Phú, dự án Điểm dân cư số 6, khu vực Sùng Đức. Trong quá trình triển khai UBND thành phố đã có nhiều báo cáo xin ý kiến của UBND tỉnh Đắk Nông, Sở Xây dựng tỉnh, Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh về các nội dung liên quan đến quy hoạch điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên; UBND thành phố đã nhận được ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 939/TB-VPUBND ngày 16/8/2022, Thông báo số 945/TB-UBND ngày 17/8/2022, Công văn số 6944/UBND-KT ngày 29/11/2022, đồng thời UBND thành phố đã nhận được ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh về các nội dung liên quan nêu trên.

- UBND thành phố đã tiếp thu đầy đủ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh để triển khai thực hiện; tuy nhiên, việc triển khai các dự án đầu tư có sử dụng đất và điều chỉnh quy hoạch đối với các dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư là nội dung mới; các nội dung này đã được Sở Xây dựng hướng dẫn, UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện, tuy nhiên trong quá trình triển khai vẫn còn vướng mắc về việc có được điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi lựa chọn nhà đầu tư hay không. Vì vậy, để đảm bảo việc thẩm định, phê duyệt các đồ án điều chỉnh quy hoạch thuộc khu vực các dự án đã thực hiện lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư đúng với quy định của pháp luật về quy hoạch, về đầu tư và các quy định có liên quan, UBND thành phố đã đề xuất UBND tỉnh xem xét giao đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư về nội dung liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch tại các dự án đầu tư có sử dụng đất đã lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư. Cụ thể tại báo cáo số Báo cáo số 666/BC-UBND ngày 10/11/2023 và Báo cáo số 82/BC-UBND ngày 23/2/2024.

**2.2.** Về việc lập quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

- Hiện nay, qua rà soát đối với quy hoạch phân khu đô thị, trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa có 02 phường cơ bản được phủ kín quy hoạch phân khu là: phường Nghĩa Phú và phường Nghĩa Đức; tại khu vực các phường Nghĩa Trung, Nghĩa Tân, Quảng Thành tỷ lệ quy hoạch phân khu đô thị còn thấp; phường Nghĩa Thành chưa được lập quy hoạch phân khu.

- Do đó, nhằm phục vụ cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai và làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực mới trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, UBND thành phố kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông xem xét đề xuất UBND tỉnh Đắk Nông cho chủ trương triển khai lập quy hoạch phân khu trên địa bàn các phường khu vực trung tâm thành phố Gia Nghĩa, như: Phường Nghĩa Trung, phường Nghĩa Tân và phường Nghĩa Thành.



### 3. Về lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật

- UBND thành phố Đề nghị Sở Xây dựng kiến nghị UBND tỉnh sớm chỉ đạo triển khai, hướng dẫn việc mở rộng ô chôn lấp trong bãi xử lý rác thải cũ để đảm bảo việc chôn lấp, xử lý rác thải giai đoạn hiện nay cũng như chủ trương thực hiện đầu tư xây dựng mới Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt thành phố Gia Nghĩa, nhằm xử lý rác thải sinh hoạt trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa trong giai đoạn từ nay đến năm 2030.

- Thường xuyên ban hành, công bố giá vật tư, vật liệu đối với hạng mục cây xanh đô thị để dùng cho việc lập dự toán đối với dự án đầu tư xây dựng công viên, hoa viên cũng như dịch vụ công ích đô thị (*hiện nay bảng giá vật tư, vật liệu đối với hạng mục dịch vụ công ích, cây xanh đô thị mới nhất được ban hành vào năm 2022*).

- Hiện nay, các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa thường xuyên có đơn kiến nghị xin phép dịch chuyển, di dời cây xanh trên các tuyến đường thành phố Gia Nghĩa chủ yếu như: Tôn Đức Thắng, 23 tháng 3, Quốc lộ 14..., qua khảo sát thực tế thì đa số các cây xanh này thường nằm chắn giữa lô đất, nhà, cửa hàng kinh doanh buôn bán của các tổ chức, cá nhân gây cản trở cho việc phương tiện ra vào nhà, kinh doanh, do đó việc các tổ chức, cá nhân xin dịch chuyển, di dời các cây xanh này là phù hợp với thực tế. Tuy nhiên căn cứ các quy định tại Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị và Quyết định số 22/2011/QĐ-UBND ngày 08/7/2011 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, đối với việc xin phép dịch chuyển cây xanh chỉ thực hiện đối với các trường hợp: Cây đã chết, đã bị đổ gãy hoặc có nguy cơ gãy đổ gây nguy hiểm; Cây xanh bị bệnh hoặc đến tuổi già cỗi không đảm bảo an toàn; Cây xanh trong các khu vực thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình. Do đó, UBND thành phố Gia Nghĩa không có cơ sở để giải quyết các đơn kiến nghị, xin phép dịch chuyển, di dời cây xanh của các tổ chức, cá nhân. Vì vậy, UBND thành phố Gia Nghĩa kính đề nghị Sở Xây dựng tham mưu kiến nghị UBND tỉnh Đắk Nông xem xét, hướng dẫn quy định để giải quyết các đơn kiến nghị xin phép dịch chuyển, di dời cây xanh của các tổ chức, cá nhân trên các tuyến đường thành phố Gia Nghĩa.

- UBND thành phố Gia Nghĩa kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông sớm cập nhật, tích hợp quy hoạch nghĩa trang trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa tại Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 25/01/2018 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch nghĩa trang vùng tỉnh Đắk Nông đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và bổ sung quy hoạch Nghĩa trang thôn Tân Phú, xã Đắk R'Moan vào quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông trong thời gian tới; đồng thời tham mưu UBND tỉnh Đắk Nông ban hành quy định, hướng dẫn cụ thể đối với xây dựng định mức, đơn giá quản lý vận hành nghĩa trang, cơ sở hỏa táng; việc thu phí, giá dịch vụ nghĩa trang; đấu thầu quản lý nghĩa trang theo hình thức dịch vụ công ích trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

### 4. Về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng

- Khi lập dự toán cho công tác lát gạch Terrazzo, hiện nay đang vận dụng mã định mức AK.55113. Theo mã định mức này công tác thực hiện là lát gạch xi măng trên lớp vữa đệm 2cm. Thực tế trên địa bàn tỉnh Đắk Nông khi lát gạch xi măng (lát gạch Terrazzo) tư vấn thiết kế thường tính toán thiết kế lát trên lớp vữa đệm 3cm. Tuy nhiên, trong hệ thống định mức ban hành theo Thông tư 12/2021/TT-BXD không có định mức cho lớp vữa đệm 3cm. Do đó, Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, nghiên cứu xây dựng mã định mức đặc thù và kiến nghị UBND tỉnh Đắk Nông ban hành mã định mức đặc thù áp dụng đối với tỉnh Đắk Nông trong công tác lát gạch via hè bằng gạch gạch Terrazzo.

- Về việc thực hiện Quyết định số 15/2018/QĐ-UBND ngày 23/5/2018 về việc ban hành quy định bảo hành công trình xây dựng, đối với các dự án xây dựng công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước do UBND các cấp quyết định đầu tư trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Các cơ sở pháp lý của quyết định căn cứ vào Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015; Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26 tháng 10 năm 2016. Tuy nhiên, các Nghị định và Thông tư nêu trên hiện nay đã hết hiệu lực. Vì vậy, cần điều chỉnh sửa đổi để đảm bảo việc quản lý hợp đồng đúng theo các quy định pháp luật mới ban hành.

- Hiện nay, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông hàng tháng, hàng quý ban hành Giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông để phục vụ cho Công tác lập dự toán và thẩm tra, thẩm định dự toán xây dựng công trình. Tuy nhiên, trong đơn giá vật liệu còn chưa đa dạng về chủng loại vật liệu, thiếu một số vật liệu hay sử dụng để thi công các công trình trên địa bàn tỉnh Đắk Nông, dẫn đến quá trình lập dự toán, thẩm tra, thẩm định gặp khó khăn và phải áp dụng giá trên thị trường hoặc tham khảo báo giá của các tỉnh lân cận làm ảnh hưởng đến sự phù hợp của dự toán xây dựng công trình đối với địa bàn trong tỉnh Đắk Nông. Để đảm bảo việc lập, thẩm tra, thẩm định dự toán xây dựng công trình đảm bảo tính khách quan, chính xác và thuận lợi, kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông xem xét, nghiên cứu và bổ sung thêm chủng loại và giá các vật liệu còn thiếu hàng hàng tháng, hàng quý để làm cơ sở trong việc lập dự toán, thẩm tra, thẩm định trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

#### **IV. Trên cơ sở kết quả làm việc, Sở Xây dựng hướng dẫn và đề nghị UBND thành phố Gia Nghĩa triển khai một số nội dung như sau:**

##### **1. Các kiến nghị của UBND thành phố Gia Nghĩa đối với Sở Xây dựng.**

*1.1. Nội dung kiến nghị đề xuất trong việc lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2045.*

Trong quá trình triển khai lập đề án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2045, Sở Xây dựng sẽ cập nhật các chức năng chính của quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; ngoài ra đối với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết không còn phù hợp với tình hình thực tế, Sở Xây dựng sẽ nghiên cứu, định hướng để điều chỉnh quy hoạch các khu vực trên cho phù hợp tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, đảm bảo đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Đối với việc xác định danh mục các khu vực có ý nghĩa quan trọng: Nội dung này Sở Xây dựng sẽ báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

*1.2. Nội dung kiến nghị về thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất đã lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.*

Trước khi lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư các dự án đã có quy hoạch chi tiết được duyệt đều phải đánh giá sự phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu, mục đích của quy hoạch đã được phê duyệt. Trường hợp trong quá trình triển khai dự án có một số điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế thì nhà đầu tư có thể đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo không làm thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án cũng như quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo các điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật.

*1.3. Nội dung kiến nghị việc lập quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.*

Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh Kế hoạch triển khai các nội dung liên quan đến công tác quy hoạch đô thị, nông thôn, quy hoạch vùng liên huyện, vùng huyện, phát triển đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị theo Quy hoạch tỉnh Đăk Nông thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó sau khi quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa được phê duyệt, UBND thành phố Gia Nghĩa sẽ triển khai lập quy hoạch phân khu trên địa bàn các phường chưa có quy hoạch phân khu làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết để quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng.

*1.4. Nội dung kiến nghị bổ sung quy định cụ thể cho việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình BTS để UBND thành phố Gia Nghĩa và các địa phương triển khai thực hiện.*

Đối với vị trí đặt các trạm thu phát sóng thông tin di động (trạm BTS) Sở Thông tin và truyền thông đã gửi lấy ý kiến các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố Gia Nghĩa để góp ý sự phù hợp với các quy hoạch ngành trong đó có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng để tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định các vị trí đặt các trạm thu phát sóng thông tin di động trên địa bàn tỉnh. Do đó, việc xây dựng các vị trí trên đều phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

*1.5. Về nội dung liên quan đến công trình, nhà ở riêng lẻ trong đó có hạng mục san lấp mặt bằng.*

Đề nghị UBND thành phố Gia Nghĩa khi tiến hành cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ các quy hoạch xây dựng được duyệt, yêu cầu thực hiện đúng về cao độ nền, cao độ san lấp công trình để không phá vỡ quy hoạch.

Các tổ chức cá nhân khi tiến hành cải tạo, hạ độ cao phải phù hợp quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn được duyệt (trong đó yêu cầu về độ dốc, cao độ nền). Công tác san nền, cải tạo, hạ độ cao phải đảm bảo tôn trọng địa hình tự nhiên, hiện trạng khu vực; đảm bảo nền khu vực không bị ngập lụt, sạt lở đất và ảnh đến môi trường; đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, chế độ thoát phù

hợp với địa hình, không gây xói mòn, rửa trôi đất; quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng phải đảm bảo cao độ nền hài hòa với các công trình đã xây dựng ổn định, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan chung của đô thị; hạn chế khối lượng thi công đất (hạn chế đào, đắp lớn); giảm tối thiểu phương án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông phá vỡ địa hình, cảnh quan; tránh cản trở dòng chảy, hạn chế tích tụ nước mưa theo túi địa hình.

#### *1.6. Về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.*

- Đối với kiến nghị xây dựng định mức đặc thù cho công tác lát gạch Terrazzo vỉa hè: hiện nay theo quy định tại Thông tư 12/2021/TT-BXD về ban hành định mức xây dựng có các mã định mức AK.55100;AK.55200;AK.55300 thi công công tác Lát gạch sân, nền đường, vỉa hè bằng gạch xi măng, gạch lá dứa, gạch xi măng tự chèn, đề nghị UBND thành phố chỉ đạo các đơn vị lập dự toán áp dụng mã hiệu cho phù hợp. Đối với việc đề xuất xây dựng định mức dự toán cho các công tác đặc thù chưa có trong định mức dự toán xây dựng: từ năm 2020 đến nay, Sở Xây dựng chưa nhận được kiến nghị của UBND thành phố Gia Nghĩa.

- Đối với kiến nghị bổ sung chủng loại và đơn giá vật liệu còn thiếu: theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 8, Thông tư 11/2021/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì: *“Danh mục vật liệu xây dựng công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục vật liệu xây dựng có trong hệ thống định mức do cơ quan có thẩm quyền ban hành và danh mục vật liệu xây dựng có trên thị trường”*, trong kiến nghị của UBND thành phố chưa nêu rõ đề nghị bổ sung chủng loại vật liệu nào trong Thông báo giá vật tư, vật liệu xây dựng hằng tháng của Sở Xây dựng. Thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ nghiên cứu bổ sung trên cơ sở danh mục vật liệu có trong định mức do Bộ Xây dựng ban hành và danh mục vật liệu lưu thông trên địa bàn tỉnh.

#### *1.7. Về lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.*

Về cây xanh đô thị ảnh hưởng đến sinh hoạt, buôn bán người dân: Hiện nay điều kiện chật hẹp, dịch chuyển cây xanh trong trường hợp này là không quy định, do đó ở xây dựng sẽ tiếp thu kiến nghị Bộ xây dựng tổ chức điều chỉnh quy định quản lý cây xanh đô thị.

### **2. Trên cơ sở Buổi làm việc, Sở Xây dựng đề nghị UBND thành phố Gia Nghĩa triển khai một số nội dung như sau:**

#### **2.1. Thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực quy hoạch cấp phép xây dựng.**

- Thực hiện Kế hoạch số 52/KH-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh Đắk Nông triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 05/01/2024 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp quốc gia năm 2024; Chương trình số 23-CTr/TU ngày 27/8/2021 của Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XII về cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) giai đoạn 2021 - 2025; Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 13/12/2023 của

Hội đồng nhân dân tỉnh về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024; UBND tỉnh Đắk Nông. Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo:

+ Triển khai áp dụng các giải pháp chuyển đổi số vào giải quyết thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực quy hoạch, cấp phép xây dựng;

+ Chủ trì giải quyết và công khai kết quả giải quyết các vướng mắc cho doanh nghiệp trong thực hiện cấp phép xây dựng và các thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực quy hoạch.

+ Tiếp tục rà soát, đánh giá các thủ tục hành chính và xây dựng phương án đơn giản hóa giải quyết thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực quy hoạch, cấp phép xây dựng trình UBND tỉnh phê duyệt (nếu có).

## 2.2. Về nguồn nhân lực để thực hiện việc quản lý nhà nước về xây dựng.

Thành phố cần quan tâm hơn nữa chất lượng của đội ngũ cán bộ làm công tác địa chính – xây dựng xã, cấp huyện ưu tiên có bằng chuyên ngành kỹ thuật xây dựng, kiến trúc sư để triển khai quản lý lập các quy hoạch và tham gia quản lý trật tự xây dựng. Đồng thời thường xuyên cử các bộ tham gia các lớp tập huấn quy hoạch và quản lý trật tự xây dựng,.. để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ nhằm thực hiện công tác quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn thành phố ngày càng tốt hơn.

Trên đây là Thông báo Kết quả làm việc của Đoàn công tác Sở Xây dựng đối với lĩnh vực quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa, Sở Xây dựng đề nghị UBND thành phố Gia Nghĩa xem xét kết quả làm việc nêu trên chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn thuộc UBND thành phố triển khai thực hiện.

### Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TN&MT; VHThDL; NV; CT (P/h);
- UBND thành phố Gia Nghĩa;
- UBND các huyện (để biết);
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn Sở (t/h);
- Lưu: VT, VP (L).

**GIÁM ĐỐC**



**Phan Nhật Thanh**