

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1822/SXD – KTQH₄

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 7 năm 2020 .

V/v lập quy hoạch chi tiết khu
đô thị Xuân An (giai đoạn 2).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện Công văn số 4174/UBND-XD ngày 29/6/2020 của UBND tỉnh về việc tham mưu đề nghị khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân (giai đoạn 2). Sau khi xem xét Tờ trình số 34/2020/ĐDTL ngày 02/6/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long, ý kiến của UBND huyện Nghi Xuân tại Văn bản số 1118/UBND-KT&HT ngày 18/6/2020, của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1703/SKHĐT-TĐGSĐT ngày 08/7/2020, của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản 2175/STNMT-ĐĐ2 ngày 08/7/2020, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh một số nội dung như sau:

1. Đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long:

Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012, với quy mô, diện tích là 119,02 ha. Để triển khai thực hiện quy hoạch, UBND tỉnh đã có Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (giai đoạn 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long; đồng thời phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016, với quy mô diện tích điều chỉnh giai đoạn 1 là 27,32 ha. Đến nay Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) đã cơ bản hoàn thành theo quy hoạch chi tiết được duyệt, góp phần làm thay đổi bộ mặt kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị trấn Xuân An nói riêng và huyện Nghi Xuân nói chung. Nay Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long đề xuất được hỗ trợ khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) với quy mô khoảng 91.7ha (phần còn lại của quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An), có phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường hiện trạng đi An-Viên-Mỹ-Thành và đường quy hoạch 13m;

- Phía Nam giáp Đường quy hoạch 35m, đất Trường Đại học Hà Tĩnh và đất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Tây giáp đường tránh Quốc lộ 1 và Quốc lộ 8B hiện trạng.

2. Tổng hợp ý kiến của các đơn vị:

a) UBND huyện Nghi Xuân:

- Để tiếp tục thu hút đầu tư xây dựng đô thị Xuân An đáp ứng tiêu chuẩn đô thị loại IV giai đoạn 2020-2025 theo Chương trình phát triển đô thị của tỉnh; đồng thời nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, góp phần chỉnh trang đô thị Xuân An đồng bộ, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 và Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt. Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, đồng ý chủ trương cho khảo sát, lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) theo như đề xuất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

- Về quy hoạch: Vị trí này đã được quy hoạch là đất khu đô thị trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 01/4/2013.

- Về kinh phí: Do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long hỗ trợ thực hiện theo cam kết tại Văn bản số 34/2020/DDTL ngày 02 tháng 6 năm 2020.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Qua đối chiếu sơ đồ vị trí khu đất nhà đầu tư đề xuất lập quy hoạch Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Nghi Xuân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 13/02/2019 thì vị trí trên được bố trí vào quy hoạch đất ở đô thị.

- Ngoài ra, để đảm bảo đến yếu tố cung - cầu về nhà ở, đất ở trên địa bàn huyện Nghi Xuân nói chung và thị trấn Xuân An nói riêng, đề nghị Sở Xây dựng lấy ý kiến của UBND huyện Nghi Xuân về nội dung này

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Theo Quyết định số 49/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh thì lĩnh vực quy hoạch xây dựng không thuộc chức năng, phạm vi quản lý Nhà nước của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Tuy nhiên, để nâng cao tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết tại các đô thị trên địa bàn tỉnh tạo cơ sở pháp lý để quản lý, thu hút đầu tư; việc huy động các nguồn lực khác nhau để thực hiện công tác lập quy hoạch là cần thiết. Quá trình tổ chức thực hiện, yêu cầu đảm bảo đúng, đầy đủ các trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân đánh giá sự phù hợp Chương trình phát triển nhà ở; Kế hoạch phát triển nhà ở và các quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; cũng như chú trọng công tác điều tra, khảo sát để đánh giá chính xác yếu tố cung - cầu về nhà ở, đất ở trên địa bàn vùng quy hoạch, tránh tình trạng cung lớn hơn cầu, gây lãng phí quỹ đất

3. Ý kiến Sở Xây dựng:

- Qua xem xét nhận thấy vị trí đề xuất lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An huyện Nghi Xuân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 bố trí đất ở đô thị.

- Theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nghi Xuân tại vị trí đề xuất bố trí đất ở đô thị. Như vậy, vị trí đề xuất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Nghi Xuân.

- Theo kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 có bố trí khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) với quy mô khoảng 93ha. Như vậy, vị trí đề xuất lập quy hoạch Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) đã có trong kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2025.

- Tại Điểm b Khoản 2 Mục 2 Quyết định 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng quy định: UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương: Hoàn thành phê duyệt đồng bộ và phủ kín 100% các quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt. Thời gian thực hiện: Năm 2019 – 2021. Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2), tỷ lệ 1/500 là cần thiết, nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung thị trấn Xuân An; phù hợp với tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ. Đồng thời là căn cứ để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, góp phần xây dựng thị trấn Xuân An văn minh, hiện đại và đạt đô thị loại IV vào năm 2025.

- Theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị, UBND thành phố Hà Tĩnh là cơ quan tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị: Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị. Do đó, việc UBND huyện Nghi Xuân đề xuất chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu đô thị từ nguồn vốn tài trợ của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long là phù hợp với quy định Luật Quy hoạch đô thị.

4. Phương án xử lý: Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012, với quy mô là 119,02 ha; đến năm 2016, UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1), tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND với quy mô 27,32ha có nhiều nội dung điều chỉnh so với Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012. Vì vậy, để

kết nối đồng bộ giữa Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 1) với phần còn lại của Khu đô thị Xuân An, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh đồng ý chủ trương giao UBND huyện Nghi Xuân tổ chức lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2); đồng thời thu hồi Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/4/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân. Phạm vi ranh giới và quy mô Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) như sau:

- Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:
 - + Phía Bắc giáp đường hiện trạng đi An-Viên-Mỹ-Thành và đường quy hoạch 13m;
 - + Phía Nam giáp Đường quy hoạch 35m, đất Trường Đại học Hà Tĩnh và đất nông nghiệp;
 - + Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp;
 - + Phía Tây giáp đường tránh Quốc lộ 1 và Quốc lộ 8B hiện trạng.
- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 91.7ha (Quy mô cụ thể sau khi có nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và có thể điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Nghi Xuân.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Hà Tĩnh.
- Về kinh phí: Kinh phí liên quan đến công tác quy hoạch do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long hỗ trợ thực hiện theo cam kết tại Văn bản số 34/2020/ĐDTL ngày 02 tháng 6 năm 2020 (bao gồm các loại chi phí: khảo sát lập nhiệm vụ quy hoạch, lập đồ án quy hoạch, thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, thẩm định đồ án quy hoạch, quản lý lập quy hoạch, lấy ý kiến công đồng, công bố quy hoạch).

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2) được phê duyệt, căn cứ nhu cầu đất ở trên địa bàn thị trấn Xuân An; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt, UBND huyện Nghi Xuân, Sở Xây dựng sẽ tham mưu UBND tỉnh việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư để có căn cứ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, PGĐ sở phụ trách;
- Các Sở TNMT; KHĐT;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Lưu: VT, KTQH₄.

