

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: **5154**/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày **14** tháng **11** năm 2022

V/v Đồ án điều chỉnh QH chung
thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk
đến năm 2035

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 7731/UBND-CN ngày 13/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị góp ý kiến nội dung Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 đã định hướng phát triển các đô thị: thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và Ea Kar có vai trò là đô thị trung tâm, tạo động lực phát triển toàn vùng, trong đó thị xã Buôn Hồ là đô thị cấp vùng tỉnh. Việc tổ chức lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk làm cơ sở xây dựng thị xã Buôn Hồ phát triển bền vững, toàn diện, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển của Tỉnh, đáp ứng yêu cầu quản lý là cần thiết.

2. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035 thực hiện theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 18/10/2017, trong đó đã xác định quy mô, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch và các yêu cầu đối với đồ án. Đồ án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk tổ chức thẩm định và có Báo cáo thẩm định số 346/BC-SXD ngày 06/7/2021; Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đắk Lắk đã có ý kiến tại Thông báo số 1185-TB/TU ngày 06/6/2022 của Tỉnh ủy Đắk Lắk. Tuy nhiên, cần lưu ý, Đồ án quy hoạch phải được lập theo đúng trình tự, nội dung, quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan và nghiên cứu tiếp thu, giải trình đầy đủ, thực hiện báo cáo Hội đồng nhân dân trước khi phê duyệt theo quy định (khoản 6 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009). Thời gian lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung kéo dài quá 12 tháng (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị), vì vậy Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cần bổ sung quyết định điều chỉnh Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 nêu trên cho phù hợp quy định hiện hành.

3. Một số nội dung cần lưu ý, nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện:

- Nghiên cứu điều chỉnh thời hạn quy hoạch của Đồ án cho phù hợp quy định tại khoản 10 Điều 3 và khoản 3 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (quy hoạch chung thị xã có thời hạn từ 20 đến 25 năm).

- Rà soát, làm rõ về phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch có sự chênh lệch về tổng diện tích đất tự nhiên của thị xã Buôn Hồ giữa Nhiệm vụ quy hoạch (28.205,89 ha) và Đồ án (28.260,99ha).

- Bổ sung phần các văn bản pháp lý căn cứ lập quy hoạch tại Thuyết minh: Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, thay thế Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (thực hiện các quy định quản lý, bảo vệ và phát huy công trình kiến trúc có giá trị); Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD thay thế Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2019/BXD.

- Việc rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch, đánh giá quỹ đất xây dựng đô thị phải được thực hiện đầy đủ, số liệu cập nhật, theo quy định (một số nội dung trong thuyết minh còn sử dụng các số liệu năm 2019). Bổ sung thuyết minh nguồn số liệu hiện trạng năm 2021 về tốc độ tăng dân số cơ học. Lựa chọn đất xây dựng đô thị phải đảm bảo các yêu cầu ứng phó biến đổi khí hậu, phòng tránh lũ lụt và sạt lở đất.

- Làm rõ về cơ sở dự báo, phương pháp dự báo dân số, động lực phát triển đô thị để có cơ sở đề xuất phương án quy hoạch đảm bảo khả thi.

- Về tính chất đô thị, bổ sung thuyết minh làm rõ cơ sở đề xuất tính chất thị xã Buôn Hồ là đô thị sinh thái cấp vùng, trung tâm tiểu vùng Tây Nguyên. Rà soát đảm bảo sự phù hợp của nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch với các định hướng phát triển của Tỉnh.

- Định hướng phát triển không gian cần bổ sung nội dung quy hoạch đối với khu vực nội thị và ngoại thị, đảm bảo làm cơ sở lập quy hoạch phân khu đô thị và quy hoạch nông thôn.

- Rà soát nội dung đồ án, các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành, đảm bảo sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất xây dựng đô thị. Trong đó lưu ý về chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị phải đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn (Đồ án đề xuất chỉ tiêu đất dân dụng 260-300 m²/người giai đoạn 2025-2035 là cao vượt Quy chuẩn; chỉ tiêu đất giao thông đô thị thấp hơn so với Quy chuẩn).

- Đất xây dựng công trình hỗn hợp cần được tính toán theo chức năng đất dân dụng ở bảng cân bằng sử dụng đất và bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho 15%-20% diện tích dành cho đất ở. Việc đề xuất chuyển đổi khu vực trung tâm hành chính hiện nay thành đất xây dựng công trình hỗn hợp (gồm các công trình dịch vụ, thương mại...) phải trên cơ sở đảm bảo các yêu cầu theo quy chuẩn, tuân thủ quy định pháp luật về đất đai, quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật hiện hành có liên quan.

- Lưu ý không thực hiện “cập nhật”, “tích hợp” các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, ý tưởng đầu tư chưa đảm bảo điều kiện về pháp lý; tránh hợp thức hóa các dự án vi phạm (nếu có).

- Rà soát nội dung quy hoạch giao thông và việc dự kiến vị trí, hướng tuyến của tuyến đường sắt song song tuyến đường Hồ Chí Minh với định hướng tại các quy hoạch ngành quốc gia có liên quan trên địa bàn đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt như Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021); Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021); Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang tổ chức lập theo Nhiệm vụ lập Quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (Quyết định số 915/QĐ-TTg ngày 30/6/2020) để có giải pháp quy hoạch phù hợp, kết nối đồng bộ về giao thông, đảm bảo không gian phát triển đô thị, khai thác sử dụng đất hiệu quả, khả thi.

- Rà soát nội dung Đồ án, việc quy hoạch, phát triển đô thị, chuyển đổi rừng sản xuất làm du lịch sinh thái phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về quản lý và bảo vệ rừng tại khoản 2 Điều 14 Luật Lâm nghiệp; Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ phát triển rừng; Ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc tại Hội nghị về các giải pháp khôi phục rừng bền vững vùng Tây Nguyên nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2016-2020 (Thông báo số 191/TB-VPCP ngày 22/7/2016 của Văn phòng Chính phủ).

- Bổ sung đầy đủ thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định (gồm dự thảo Quyết định phê duyệt). Tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan.

- Sau khi Đồ án điều chỉnh Quy hoạch được phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk chỉ đạo thực hiện công bố công khai và đăng tải lên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035 để Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk chỉ đạo hoàn thiện đồ án trước khi phê duyệt theo quy định./.

TL. BỘ TRƯỞNG

VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu: VT, Vụ QHKT.



Trần Thu Hằng