

UBND TỈNH ĐẮK NÔNG  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số:

Đắk Nông, ngày tháng năm 2024

## 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 huyện Đắk Glong, 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 các Sở: Nội vụ, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa thể thao và Du lịch, tổ chức buổi làm việc với UBND huyện Đắk Glong. Trên cơ sở báo cáo của Huyện, ý kiến góp ý của các đơn vị tham dự cuộc họp. Sở Xây dựng và UBND huyện Đắk Glong thống nhất kết luận buổi làm việc như sau:

#### **1. Những kết quả UBND huyện Đắk Glong đạt được:**

Trên cơ sở Thông báo số 1942/TB-SXD ngày 05/10/2023 của Sở Xây dựng, về 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 huyện Đắk, UBND huyện đã tổ chức triển khai thực hiện, phân công nhiệm vụ cụ thể đến từng phòng, ban đơn vị liên quan, kết quả cụ thể như sau:

##### **1.1. Về Quy hoạch vùng huyện:**

- Thực hiện Phương án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại điểm 2, Phần IX, Điều 1 và Phụ lục I kèm theo Quyết định số 1757/QĐ-TTg, ngày 31/12/2023. UBND huyện Đắk Glong đã lập Tờ trình xin ý kiến Thường trực Huyện uỷ, Ban Thường vụ Huyện uỷ thống nhất thông qua để trình UBND tỉnh xin chủ trương cho lập quy hoạch vùng Huyện. Tổng dự toán lập quy hoạch là: 2.128.412.000 đồng, từ nguồn Ngân sách huyện năm 2024 đã bố trí đầu năm.

##### **1.2. Quy hoạch chung đô thị Quảng Khê:**

###### **a. Quy hoạch chung đô thị:**

- Quy hoạch đô thị Quảng Khê được phê duyệt lần đầu theo Quyết định số 1318/QĐ-UB ngày 20/12/2004 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Quy

hoạch xây dựng thị trấn Quảng Khê, huyện Đăk Nông, tỉnh Đăk Nông. Với diện tích nghiên cứu quy hoạch là 944ha, trong đó diện tích đất quy hoạch xây dựng khu trung tâm thị trấn là 355ha. Sau hơn 10 năm triển khai thực hiện quy hoạch thị trấn Quảng Khê theo Quyết định số 1318/QĐ-UB ngày 20/12/2004 của UBND tỉnh, nhận thấy có nhiều điểm bất cập, không phù hợp với tình hình thực tế và sự phát triển của địa phương. Ngày 16/7/2015, UBND tỉnh Đăk Nông ban hành Quyết định số 1065/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Khê đến năm 2025.

- Ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Đăk Nông ban hành Công văn số 1615/UBND-KT về việc rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và xây dựng kế hoạch triển khai lập các quy hoạch trên địa bàn các huyện, thành phố Gia Nghĩa. Theo đó, UBND huyện Đăk Glong ban hành Công văn số 1742/UBND-KTHT ngày 31/05/2022 về việc thống nhất chủ trương và mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Quảng Khê. Đến nay, UBND huyện đã thống nhất quy hoạch đối với toàn bộ diện tích xã Quảng Khê (115,23km<sup>2</sup>) trên định hướng lập quy hoạch đô thị mới Quảng Khê đến năm 2050, được chia thành 02 giai đoạn: Giai đoạn ngắn hạn: 2023 – 2040 và giai đoạn dài hạn: 2040 – 2050. Hiện UBND huyện đang xin ý kiến Thường trực Huyện ủy, Ban Thường vụ Huyện ủy trước khi triển khai lập quy hoạch.

#### b. Quy hoạch chi tiết đô thị:

- Hiện tại, trung tâm đô thị Quảng Khê đang triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của UBND huyện Đăk Glong về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn Quảng Khê, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

- Huyện đang triển khai lập các đề án, cụ thể:

+ Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Hạ tầng kỹ thuật và Khu dân cư quanh hồ thôn 4, xã Quảng Khê (*diện tích khoản 67,98 ha*). Hiện tại đề án đang thực hiện bước bàn giao mốc cắm thực địa giữa Ban Quản lý dự án và phát triển quỹ đất (*Chủ đầu tư*) và UBND xã Quảng Khê.

+ Đang tiến hành lập phân khu Khu nhà ở nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và dự án Dự án sân Golf theo Công văn số 5567/UBND-KT ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đăk Nông về việc lập quy hoạch phân khu Khu chức năng, điều chỉnh quy hoạch một số địa điểm trên địa bàn huyện Đăk Glong. Trong đó, UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho UBND huyện Đăk Glong tổ chức lập quy hoạch phân khu Khu nhà ở nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và dự án Sân Golf tại thôn Tân Tiến, xã Quảng Khê và Kết luận số 700-KL/HU ngày 16/8/2023 của Huyện ủy Đăk Glong về việc thống nhất chủ trương lập phân khu Khu nhà ở nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái và Dự án sân Golf (*quy mô khoảng 268,46 ha*).

#### 1.3. Quy hoạch chung xây dựng xã:

- Hiện nay UBND huyện đã cho chủ trương 6/7 xã triển khai lập quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2035. Riêng xã Quảng Khê sẽ lập quy hoạch trên tiêu

chỉ quy hoạch đô thị mới, còn xã Quảng Sơn sẽ quy hoạch vùng trung tâm của xã để làm cơ sở đánh giá, phân loại theo tiêu chí Đô thị loại V. Tiến độ lập quy hoạch:

+ Đã phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2035 đối với 03 xã và đang trong bước lập Đồ án quy hoạch, gồm các xã: Quảng Sơn, Đák Ha và Đák Plao.

+ 02 xã đã lập xong Đồ án, đã có ý kiến đóng góp của Sở Xây dựng, UBND 2 xã đang tiến hành hoàn chỉnh Đồ án để trình thẩm định, phê duyệt, gồm các xã: Quảng Hoà và Đák R' măng.

+ Hiện nay xã Đák Som chưa thực hiện trình hồ sơ phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đến năm 2035.

- Đồ án Quy hoạch Tu viện Liễu Quán, xã Đák Som được UBND huyện Đák Glong phê duyệt tại Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tu viện Liễu Quán, xã Đák Som, huyện Đák Glong, tỉnh Đák Nông. Tuy nhiên, chưa triển khai được do vướng mắc về đất rừng tự nhiên hiện trạng (*có một phần diện tích đất thuộc đồ án quy hoạch xây dựng là đất rừng tự nhiên thuộc quy hoạch 3 loại rừng theo Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 28/11/2018 của UBND tỉnh và Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 10/3/2021 của UBND huyện Đák Glong về việc phê duyệt số liệu diễn biến rừng và đất quy hoạch phát triển rừng trên địa bàn huyện Đák Glong*). Ngày 21/7/2022, UBND huyện Đák Glong ban hành Quyết định số 1592/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tu viện Liễu Quán, xã Đák Som, huyện Đák Glong, tỉnh Đák Nông và đang triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

#### 1.4. Công tác quản lý quy hoạch sau khi quy hoạch được phê duyệt:

Sau khi phê duyệt các đồ án Quy hoạch, UBND huyện Đák Glong đã ban hành các Quyết định quản lý quy hoạch kèm theo:

- Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND huyện Đák Glong về việc Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Quảng Khê, huyện Đák Glong, tỉnh Đák Nông.

- Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND huyện Đák Glong về việc Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư quanh hồ thôn 4, xã Quảng Khê, huyện Đák Glong và các văn bản chỉ đạo thực hiện.

1.5. 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 về phân cấp lập, thẩm định và phê duyệt quy chế kiến trúc trên địa bàn huyện Đák Glong:

- UBND huyện đang tiến hành lập đồ án quy hoạch Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Quảng Khê, huyện Đák Glong, tỉnh Đák Nông đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050. Sau khi đồ án quy hoạch Điều chỉnh mở

rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Quảng Khê được phê duyệt, UBND huyện sẽ tiến hành lập và triển khai hiện quy chế quản lý kiến trúc theo quy hoạch mới.

- Hiện tại, UBND huyện đang áp dụng quy chế kiến trúc theo Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND huyện Đắk Glong về việc Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Quảng Khê, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

1.6. Thực hiện các nội dung công văn số 412/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/3/2024 của Sở Xây dựng 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. UBND huyện Đắk Glong thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

1.7. Về lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng:

- Tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 19/3/2024, UBND huyện Đắk Glong đã cấp 33 GPXD nhà ở riêng lẻ, điều chỉnh 02 GPXD. Trong đó:

+ Năm 2023: 25 giấy phép xây dựng; 02 hồ sơ gia hạn, điều chỉnh GPXD (*tổng số tiền thu thuế xây dựng: 193.453.990 đồng*).

+ Năm 2024: 6 giấy phép xây dựng (*tổng số tiền thu thuế xây dựng: 41.983.130 đồng*).

- Các công trình được cấp phép xây dựng cơ bản thực hiện theo đúng nội dung đã được cấp .

1.8. Về thị trường bất động sản và quản lý nhà:

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. UBND huyện Đắk Glong chưa có quy hoạch quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (*nhà ở xã hội tại Khu công nghiệp*). Do trên địa bàn huyện Đắk Glong hiện tại không có Khu công nghiệp mà chỉ có Cụm công nghiệp BMC nằm tại xã Đắk Ha. Tuy nhiên, Cụm công nghiệp hoạt động không hiệu quả nên không có công nhân làm và ở tại chỗ.

1.9. Về lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng:

- Thực hiện theo Điều 56 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; 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 các văn bản chỉ đạo, triển khai thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng khác có liên quan.

- Trong nhiều năm qua, nhận thức của người dân dần thay đổi và có xu hướng chấp hành các quy định về trật tự xây dựng. Tuy nhiên, vẫn còn một bộ

phận nhỏ người dân cố tình không chấp hành. Các cơ quan chuyên môn của huyện phối hợp với UBND các xã lập biên bản và ban hành quyết định xử phạt đối với các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng, vi phạm về đất đai trên địa bàn huyện.

## **2. Những tồn tại, vướng mắc của UBND huyện Đắk G'Long**

### **2.1. Về công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng**

- Tiến độ thực hiện các Đồ án quy hoạch chậm, đến nay chưa phê duyệt được Đồ án quy hoạch mới nào.

- Chưa có sự thống nhất về định hướng lập quy hoạch Quảng Khê là thị trấn hay đô thị mới.

2.2. Về công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, quản lý trật tự xây dựng tại địa phương.

#### **a. Về công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng phát triển đô thị:**

- Do nguồn vốn để lập quy hoạch xây dựng còn hạn chế cho nên tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết vẫn đang còn ở mức thấp.

- Xã Quảng Khê chưa thể nâng cấp lên Thị trấn theo đúng lộ trình đã được định hướng tại Nghị quyết số 07-NQ/TU do chưa đủ tiêu chuẩn.

#### **b. Quản lý trật tự xây dựng:**

- Chưa có sự thống nhất giữa quy hoạch đô thị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân đã được cấp dọc Quốc lộ 28 đoạn qua trung tâm xã Quảng Khê dẫn đến gặp khó khăn trong việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại tuyến đường nêu trên.

- Xử lý khắc phục hậu quả sau khi ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính: UBND huyện đã tiến hành thực hiện quy trình cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Tuy nhiên, đa số người dân sau khi bị xử phạt không có ý thức chấp hành quyết định xử phạt mà tìm cách trốn tránh thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Trong quá trình xác minh tài sản, các trường hợp vi phạm đa số là nông dân, không có thu nhập ổn định, không có tài khoản ngân hàng; xác minh các tài sản để kê biên tương ứng với số tiền ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính cũng gặp nhiều khó khăn vì người vi phạm cho rằng tài sản đó là của người khác và chỉ mượn để sử dụng.

### **2.3. Về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị.**

- Vốn đầu tư cho việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Nguồn vốn hiện nay còn hạn chế, chậm và lâu nên hiệu quả của đầu tư hạ tầng kỹ thuật chưa cao.

- Mặc dù được quan tâm đầu tư nhưng các công trình hạ tầng kỹ thuật vẫn còn thiếu hoặc xuống cấp nghiêm trọng.

- Giao thông chưa đáp ứng yêu cầu đòi hỏi trong khai thác sử dụng của giai đoạn mới. Đường giao thông bên trong và bên ngoài các điểm dân cư còn nhiều hạn chế. Tại khu vực nông thôn tỷ lệ đường trục thôn, xóm được cứng hóa đạt thấp, còn lầy lội vào mùa mưa.

- Nguồn vốn để duy trì dịch vụ công ích tương đối lớn, phần kinh phí thu về từ người dân rất hạn chế nên không đảm bảo để cân đối.

- Nhận thức của người dân trong việc sử dụng dịch vụ công ích chưa cao nên một số nhà đầu tư còn chưa mạnh dạn trong việc đầu tư, nâng cấp hệ thống dịch vụ công ích của mình nhằm mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ công ích.

### **3. Kiến nghị, đề xuất của UBND huyện Đắk Glong:**

- Huyện vẫn tiến hành lập quy hoạch đô thị trước, chờ đến khi nào quy hoạch vùng huyện xong thì tích hợp vào, hay chờ quy hoạch vùng huyện xong thì mới lập quy hoạch đô thị Quảng Khê. Nội dung này *Huyện đề xuất: Vì thời gian lập quy hoạch đô thị dài nên xin tiến hành lập song song với lập quy hoạch vùng huyện, sau khi quy hoạch vùng huyện được phê duyệt thì tích hợp quy hoạch đô thị Quảng Khê vào.*

- Hiện nay Quảng Khê chưa phải là thị trấn, do vậy triển khai lập quy hoạch Quảng Khê thì dùng tên gọi là “Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch thị trấn Quảng Khê” (*Dựa trên cơ sở quy hoạch đã được duyệt theo Quyết định 1065/QĐ-UBND*) hay dùng tên “Quy hoạch đô thị mới Quảng Khê”. *Huyện đề xuất: Lập quy hoạch theo hướng đô thị mới, với tên gọi là “Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Quảng Khê, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông đến năm 2050”, vì đúng theo khoản 2, Điều 2, Luật Quy hoạch đô thị 2009 (được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018) như sau: “Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật”.*

- Quy hoạch đô thị Quảng Khê được phê duyệt lần đầu theo Quyết định số 1318/QĐ-UB ngày 20/12/2004 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Khê, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Nông. Ngày 16/7/2015, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1065/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Khê đến năm 2025, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông. Theo quyết định được phê duyệt trực đường số 01 (*đường Quốc lộ 28 đoạn qua trung tâm thị trấn Quảng Khê*) có mặt đường 22m, hè 10m, giải phân cách 2m, lộ giới 33m trở ra hai bên (*mỗi bên tính từ tim đường ra là 16,5m*). Tuy nhiên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân được cấp thì vị trí đất ở tính từ tim đường ra mỗi bên là 25m theo quyết định số 1969/ĐBVN ngày 6/10/1993 của Bộ giao thông Vận tải về việc tuyển chọn Quốc lộ 28. Do vậy việc thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn trung tâm thị trấn Quảng Khê gặp không ít khó khăn bởi lý do trên. Vậy UBND huyện Đắk Glong kính đề nghị Sở xây dựng phối hợp với Sở Giao thông Vận tải, Sở tài nguyên và Môi trường xem xét thống nhất phương án và hướng dẫn cụ thể để UBND huyện Đắk Glong thực hiện tốt công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn trung tâm thị trấn Quảng Khê đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ cho tỉnh Đắk Nông tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 và chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện đã được UBND tỉnh phân bổ tại Quyết định số 839/QĐ-UBND ngày 12/5/2022. Trên cơ sở đó, UBND huyện đã lập Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo đúng chỉ tiêu sử dụng đất đã được cấp trên phân bổ. Tuy nhiên, hiện tại UBND huyện đang tiến hành lập Quy hoạch chung các xã và điều chỉnh Quy hoạch đô thị thị trấn Quảng Khê; trong đó có một số chỉ tiêu sử dụng đất trong Quy hoạch chung và Quy hoạch đô thị cao hơn các chỉ tiêu mà UBND tỉnh đã phân bổ cho huyện Đắk Glong. Do vậy, kính đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong việc lập Quy hoạch chung cấp xã và điều chỉnh quy hoạch đô thị Quảng Khê để làm cơ sở cho việc lập, điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến 2030 huyện Đắk Glong thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch tỉnh Đắk Nông đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Mã loại đất trong Quy hoạch đô thị được thực hiện và xác định theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng; mã loại đất trong Quy hoạch sử dụng đất được thực hiện và xác định theo Thông tư số 01/2021/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, có một số mã loại đất trong Quy hoạch đô thị như: Đất dự trữ; đất cây xanh; đất hỗn hợp... khi tích hợp vào Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì chưa đồng bộ và chưa có hướng dẫn việc tích hợp các mã loại đất nhằm tương ứng, đồng bộ giữa Quy hoạch đô thị và Quy hoạch sử dụng đất. Kính đề nghị Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể đối với nội dung này để UBND huyện chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện đồng bộ, hiệu quả.

- Về vướng mắc trong công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quản lý đất đai, xây dựng đối với mô hình Du lịch nông trại (*FramStay*) trên địa bàn huyện Đắk Glong.

- Việc quy hoạch dự án Du lịch nông trại (*Farmstay*) đã được UBND huyện Đắk Glong thực hiện quy hoạch phát triển du lịch nông thôn, đồng thời cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 (*phê duyệt tại Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông*).

- Thực hiện theo Công văn số 3317/UBND-NNTNMT ngày 20/6/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông và Báo cáo số 1211/BC-STNMT ngày 31/5/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đắk Glong đã rà soát và cập nhật các dự án Du lịch nông trại vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 với mục đích sử dụng đất chủ yếu là đất nông nghiệp (*thể hiện trên Bản đồ là: Đất nông nghiệp khác, đất trồng cây hàng năm khác...; thể hiện trong chỉ tiêu sử dụng đất là Đất nông nghiệp khác, đất trồng cây hàng năm khác, đất ở nông thôn (đối với trường hợp Homestay); đất thương mại dịch vụ (đối với Farmstay)*). Tuy nhiên, đến nay việc quản lý, thực hiện đối với các mô hình Farm stay trên địa bàn các huyện chưa được Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc quản lý và thực hiện đối với mô hình Farm stay. Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, hướng dẫn.

#### **4. Trên cơ sở kết quả làm việc, Sở Xây dựng hướng dẫn và đề nghị UBND huyện Đắk G'Long triển khai một số nội dung như sau:**

- Đối với việc triển khai đồng thời quy hoạch chung đô thị và quy hoạch vùng huyện: Theo quy định tại Nghị quyết 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội “*Lập đồng thời các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh khác có quy định về quy hoạch; tập trung ưu tiên lập quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng. Quy hoạch được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn giữa quy hoạch thấp hơn với quy hoạch cao hơn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn. Trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy hoạch cùng cấp, căn cứ vào Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030, các văn kiện của Đảng, chiến lược phát triển ngành và từ yêu cầu thực tiễn, cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch quyết định điều chỉnh quy hoạch, bảo đảm tính liên kết, đồng bộ, kế thừa, ổn định và hệ thống giữa các quy hoạch*”. Như vậy, UBND huyện triển khai lập quy hoạch chung đô thị đồng thời cần chủ động đề xuất nguồn vốn và tổ chức triển khai việc lập quy hoạch vùng huyện, làm cơ sở triển khai quy hoạch nông thôn, xác định các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung theo quy định của Luật Xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan.

- Đối với đề nghị lập quy hoạch chung đô thị mở rộng Quảng Khê hay đô thị mới Quảng Khê: Thống nhất với đề xuất lập theo hướng quy hoạch chung đô thị mới Quảng Khê.

- Đối với các tuyến đường trong đô thị đã có quy hoạch đô thị được phê duyệt thì triển khai thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Nếu trong quá trình thực hiện UBND huyện còn khó khăn vướng mắc, Đề nghị UBND huyện có văn bản gửi Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan để tổ chức hướng dẫn và thực hiện.

- Đối với kiến nghị Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong việc lập Quy hoạch chung cấp xã và điều chỉnh quy hoạch đô thị Quảng Khê để làm cơ sở cho việc lập, điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến 2030 huyện Đắk Glong thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch tỉnh Đắk Nông đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt: Quy hoạch đô thị và quy hoạch chung xây dựng xã được lập trên cơ sở dự báo quy mô dân số, diện tích lập quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn để tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất trong đồ án quy hoạch. Trong khi đó về quy hoạch sử dụng đất chỉ là phân bổ các gói chỉ tiêu sử dụng đất. Do vậy đề nghị UBND huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để được giải quyết.

- Về nội dung hướng dẫn cụ thể việc quản lý và thực hiện đối với mô hình Farmstay: Sở Xây dựng sẽ phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh hướng dẫn nội dung này.



- Đề nghị UBND huyện đẩy nhanh tiến độ lập các quy hoạch chung xây dựng xã làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn để triển khai đầu tư xây dựng các dự án. Để nâng cao chất lượng quy hoạch nông thôn, UBND huyện chỉ đạo lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực, trình độ, để thực hiện việc lập đồ án quy hoạch nông thôn đảm bảo có tầm nhìn phát triển xây dựng nông thôn giai đoạn trước mắt và lâu dài; Kiện toàn hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch nông thôn theo quy định.

Trên đây là 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 huyện Đăk long, Sở Xây dựng đề nghị UBND huyện căn cứ kết quả làm việc nêu trên chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn thuộc UBND huyện Đăk Glong triển khai thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: NV; TNMT; KHĐT; TC (P/h);
- UBND huyện Đăk Glong;
- Huyện uỷ Đăk Glong;
- UBND các huyện và TP GN (để biết);
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn Sở (t/h);
- Lưu: VT, VP (L).

**GIÁM ĐỐC**

**Phan Nhật Thanh**