

UBND TỈNH HÀ TĨNH  
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2153/SXD-VP

V/v chuẩn bị nội dung trả lời chất  
vấn tại Kỳ họp thứ 20 HĐND tỉnh

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

Hà Tĩnh, ngày 09 tháng 7 năm 2024

Kính gửi:

- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện Văn bản số 3817/UBND-TH<sub>1</sub> ngày 03/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuẩn bị nội dung trả lời chất vấn tại Kỳ họp thứ 20 HĐND tỉnh. Sở Xây dựng báo cáo trả lời chất vấn các nội dung được phân công như sau:

**1. Việc chậm giải quyết 68 lô đất bị ảnh hưởng bởi Dự án quy hoạch Trường Đại học Hà Tĩnh và Dự án quy hoạch nút giao thông Quốc lộ 1A đã được Hội đồng nhân dân tỉnh chất vấn. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết tiến độ giải quyết đến nay như thế nào.**

**Trả lời:**

Tình hình giải phóng mặt bằng Trường Đại học Hà Tĩnh và nút giao thông Quốc lộ 1 tại xã Cẩm Vịnh: quy hoạch chi tiết xây dựng Đại học Hà Tĩnh tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 16/9/2009. Hiện nay, Trường đã giải phóng được khoảng 74ha; còn 2 vị trí chưa giải phóng được gồm: khu nghĩa địa của xã Cẩm Vịnh và 55 lô đất bám mặt đường Quốc lộ 1 tại xã Cẩm Vịnh, huyện Cẩm Xuyên (diện tích khoảng 9.000m<sup>2</sup>). Ngoài ra còn có 13 lô đất thuộc nút giao thông Quốc lộ 1 tại xã Cẩm Vịnh, huyện Cẩm Xuyên chưa được đền bù. Như vậy, còn 68 lô đất đã giao cho các hộ gia đình chưa được đền bù giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Đại học Hà Tĩnh và nút giao thông Quốc lộ 1 tại xã Cẩm Vịnh. Để giải phóng hết 68 lô đất trên cần bố trí kinh phí khoảng 110 tỷ và nguồn vốn là ngân sách tỉnh.

Để giải quyết khó khăn cho việc bố trí ngân sách trên, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch Trường Đại học Hà Tĩnh với nội dung đưa ra khỏi ranh giới quy hoạch quy hoạch Trường khoảng 50 lô đất bám mặt đường Quốc lộ 1 và bố trí ngân sách để giải phóng mặt bằng khoảng 18 lô đất còn lại (số lô đất sẽ được xác định cụ thể sau khi quy hoạch điều chỉnh Đại học Hà Tĩnh được phê duyệt). UBND tỉnh đã đồng ý tại Thông báo số 263/TB-UBND ngày 26/7/2021.

Tuy nhiên, thời gian qua UBND tỉnh dự kiến có chủ trương đưa Trường nghề chất lượng cao, Trường Cao đẳng kỹ thuật Việt - Đức vào trong Trường đại học Hà Tĩnh nên việc tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch Trường đại học Hà Tĩnh chưa được thực hiện. Hiện nay, Trường Cao đẳng kỹ thuật Việt - Đức đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại vị trí mới thuộc xã Thạch Trung theo Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 01/7/2024. Vì vậy, Trường đại học Hà Tĩnh cần khẩn trương tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch Trường Đại học Hà Tĩnh như thông báo số 263/TB-UBND ngày 26/7/2021 của UBND tỉnh. Sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện Cẩm Xuyên tổ chức rà soát số lượng lô đất cần giải phóng mặt bằng để UBND tỉnh bố trí đền bù, tái định cư theo quy định.

**2. Tiến độ lập quy hoạch xây dựng, nhất là quy hoạch xây dựng đô thị còn chậm. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết nguyên nhân và giải pháp khắc phục trong thời gian tới.**

**Trả lời:**

***a) Thực trạng về công tác lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị***

- Về quy hoạch chung đô thị: theo quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022, trên địa bàn tỉnh có 16 đô thị hiện hữu, 18 đô thị dự kiến hình thành. Các đô thị hiện hữu đều đã có quy hoạch chung được phê duyệt; trong 18 đô thị dự kiến hình thành thì có 17 đô thị chưa có quy hoạch chung được phê duyệt (chỉ có đô thị Kỳ Đồng đã có quy hoạch chung).

Đối với các đô thị hiện hữu thì có 07/16 đô thị đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương điều chỉnh hoặc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch nhưng đến nay chưa hoàn thành đồ án quy hoạch.

- Về quy hoạch phân khu đô thị: tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị đạt khoảng 63%. Tại thành phố Hà Tĩnh có 7/15 phường xã chưa được phê duyệt quy hoạch phân khu (Nam Hà, Bắc Hà, Đại Nài, Trần Phú, Tân Giang, Thạch Hạ, Thạch Bình). Tại thị xã Kỳ Anh: có 06 quy hoạch phân khu đô thị đã có chủ trương của UBND tỉnh cho phép lập hoặc điều chỉnh nhưng chưa hoàn thành đồ án quy hoạch (Kỳ Ninh, Kỳ Nam, Long Liên Phương, Kỳ Thịnh, Hưng Trí, Khu đô thị trung tâm). Tại thị xã Hồng Lĩnh: quy hoạch phân khu đã được phủ kín.

- Về quy hoạch chi tiết đô thị: các dự án đầu tư xây dựng triển khai đều lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

***b) Nguyên nhân của tiến độ lập quy hoạch đô thị còn chậm***

- Nguyên nhân khách quan:

+ Việc sắp xếp địa giới hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023 - 2030 theo Nghị quyết số 35/2023/UBTVQH15 ngày 12/7/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có ảnh hưởng tới việc triển khai lập quy hoạch chung một số đô thị, do cần xác định ranh giới lập quy hoạch để thống nhất với phương án sắp xếp đơn vị hành chính đô thị.

+ Quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị yêu cầu về trình tự, thủ tục lập quy hoạch còn kéo dài, ảnh hưởng tới tiến độ lập quy hoạch. Các đô thị cần phải lập quy hoạch chung, đến quy hoạch phân khu, rồi mới có cơ sở lập quy hoạch chi tiết. Đối với quy hoạch chung đô thị phải thông qua HĐND cùng cấp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch; việc lập quy hoạch đô thị (trừ quy hoạch tổng mặt bằng) bao gồm hai bước là bước Nhiệm vụ và bước đề án; thời hạn lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị đang quy định tối thiểu 30 ngày; trong đó có các quy hoạch tổng mặt bằng đơn giản đang bắt buộc thực hiện trình tự lấy ý kiến như đối với quy hoạch chi tiết.

+ Một số quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ hoặc thuộc trường hợp có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng; quá trình triển khai thực hiện còn phụ thuộc vào thời gian thẩm định hoặc ý kiến của Bộ Xây dựng nên ảnh hưởng tới tiến độ lập quy hoạch.

+ Quy hoạch đô thị (đặc biệt là quy hoạch chung, quy hoạch phân khu) là quy hoạch có ý nghĩa quan trọng trong phát triển phát triển kinh tế xã hội của đô thị. Quá trình lập quy hoạch đòi hỏi phải phân tích nhiều yếu tố, từ định hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết kế đô thị, giải pháp bảo vệ môi trường, các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện... Do đó, cần có thời gian để đơn vị tư vấn lập quy hoạch khảo sát, đánh giá hiện trạng và tính toán khoa học, cụ thể các yếu tố trên.

+ Trên địa bàn tỉnh, chỉ một số đơn vị tư vấn lập quy hoạch đáp ứng được năng lực lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị (Viện quy hoạch kiến trúc Hà Tĩnh); do đó thiếu phương án lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch hoặc đơn vị tư vấn quy hoạch ở địa bàn xa, ảnh hưởng đến tiến độ lập quy hoạch. Một số đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết đô thị năng lực hạn chế, làm kéo dài thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Một số địa phương chưa chủ động, tập trung vào công tác quy hoạch đô thị. Sau khi quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và UBND tỉnh đã có chủ trương lập quy hoạch nhưng nhiều địa phương triển khai còn chậm.

+ Nhiều địa phương không thực hiện rà soát quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo Quy định của Luật quy hoạch đô thị (*thời hạn*

rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt). Vì vậy, chưa kịp thời điều chỉnh để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

+ Kinh phí bố trí cho các tác lập quy hoạch nói chung và quy hoạch đô thị còn hạn chế. Nhiều địa phương chưa quan tâm bố trí kinh phí cho công tác lập quy hoạch. Theo thống kê toàn tỉnh còn thiếu 460,5 tỷ để phục vụ cho công tác lập quy hoạch giai đoạn 2023-2030.

+ Lực lượng cán bộ làm công tác quy hoạch ở nhiều địa phương còn hạn chế về số lượng, một số chưa đáp ứng được năng lực nên ảnh hưởng tới công tác lập, thẩm định, quản lý quy hoạch đô thị.

+ Công tác thẩm định, tham mưu UBND tỉnh một số quy hoạch đô thị của Sở Xây dựng chưa đáp ứng được tiến độ theo yêu cầu.

### ***c) Giải pháp trong thời gian tới:***

- Tăng cường đôn đốc, chỉ đạo các địa phương kịp thời triển khai lập mới hoặc điều chỉnh các quy hoạch đô thị để phù hợp với quy hoạch tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Kiến nghị với Chính phủ, Bộ, ngành trung ương tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn theo hướng đơn giản quy trình, thời gian, thủ tục trong lập quy hoạch đô thị.

- Phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng trong công tác thẩm định, ý kiến đối với các quy hoạch thuộc thẩm quyền của Bộ. Thông qua Bộ Xây dựng để kiến nghị cấp có thẩm quyền tháo gỡ vướng mắc trong lập quy hoạch chung đô thị gắn với Đề án phân loại đô thị và Đề án sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã.

- Ban hành quy định về quản lý quy hoạch để thay thế cho Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 và Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh. Theo hướng phân cấp nhiều cho các địa phương trong công tác quản lý quy hoạch để chủ động trong triển khai, thực hiện.

- Kiểm soát chặt chẽ năng lực của các đơn vị tư vấn lập quy hoạch trên địa bàn; kịp thời xử lý các đơn vị có năng lực không đảm bảo yêu cầu để nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch.

- Chỉ đạo Sở Xây dựng tăng cường phối hợp, hướng dẫn các địa phương trong công tác quản lý quy hoạch, kịp thời giải đáp, tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn của các địa phương trong quá trình triển khai thực hiện.

- Bố trí kinh phí và chỉ đạo các địa phương ưu tiên bố trí đủ kinh phí cho công tác lập quy hoạch.

- Chỉ đạo Sở Xây dựng, UBND cấp huyện nâng cao chất lượng tham mưu, thẩm định các quy hoạch, đảm bảo tiến độ theo yêu cầu.

**3. Thời gian qua, thành phố Hà Tĩnh đã triển khai dự án chỉnh trang đô thị, bộ mặt thành phố ngày càng hiện đại, khang trang. Tuy nhiên, việc thực hiện nâng cấp đường Nguyễn Du diễn ra chậm trễ, ảnh hưởng lớn đến sinh hoạt của người dân và hoạt động kinh doanh. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết nguyên nhân, giải pháp trong thời gian tới.**

**Trả lời:**

Dự án nâng cấp đường Nguyễn Du đoạn từ đường Trần Phú đến đường Nguyễn Công Trứ do UBND thành phố Hà Tĩnh quyết định đầu tư với nguồn vốn sử dụng 100% nguồn ngân sách Thành phố. Dự án khởi công từ tháng 8/2023 với thời gian thi công khoảng 21 tháng. Đến thời điểm hiện tại, công trình đã thi công được 11 tháng nhưng theo báo cáo của UBND Thành phố mới đạt khoảng 40% khối lượng là chậm<sup>1</sup> đúng như phản ánh của cử tri.

**a) Về nguyên nhân:**

- Trong giai đoạn đầu, UBND Thành phố đã chỉ đạo các đơn vị tập trung thi công các hạng mục công trình ngầm như thoát nước, hào kỹ thuật, cấp nước. Đây là hạng mục công trình cần có sự phối hợp giữa Chủ đầu tư, đơn vị thi công với các đơn vị như các đơn vị quản lý cấp nước, thoát nước và sự chia sẻ của người dân, các hộ kinh doanh nên sẽ thi công chậm hơn các hạng mục khác như: chỉnh trang vỉa hè, di dời cột điện.

- Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư<sup>2</sup> dự án, do ngân sách Thành phố còn khó khăn, mới cân đối được khoảng 47,0 tỷ đồng nên chỉ thực hiện chỉnh trang được một số hạng mục thuộc tuyến đường Nguyễn Du, như: thay thế tuyến mương thoát nước, cấp nước; di dời một số cột điện, bổ sung hào kỹ thuật, lát lại vỉa hè. Sau khi cân đối nguồn lực, HĐND Thành phố, UBND Thành phố quyết định bổ sung nguồn vốn cho dự án từ 47,0 tỷ đồng lên 90,5 tỷ đồng<sup>3</sup> nhằm chỉnh trang đồng bộ trên toàn bộ tuyến đường như: hạ ngầm hệ thống điện sinh hoạt, chiếu sáng, điện trung thế, làn dừng đỗ xe,... Vì vậy, cần có thời gian thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đồng thời với quá trình thi công công trình.

**b) Về giải pháp:** Trong thời gian tới, UBND tỉnh tập trung chỉ đạo UBND thành phố Hà Tĩnh, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Thông tin và Truyền thông và các đơn vị quản lý hệ thống cấp điện, viễn thông tập trung đẩy nhanh tiến độ dự án với một số giải pháp sau:

---

<sup>1</sup>: Chậm khoảng 12%.

<sup>2</sup>: Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 06/10/2022 của HĐND thành phố Hà Tĩnh.

<sup>3</sup>: Nghị quyết số 79/NQ-HĐND ngày 27/5/2024 của HĐND thành phố Hà Tĩnh.

- UBND Thành phố chỉ đạo các Nhà thầu đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục không bị ảnh hưởng do điều chỉnh, bổ sung hồ sơ của Dự án; đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn giao thông đồng thời lát gạch tạm để phục vụ Nhân dân trong sinh hoạt, kinh doanh buôn bán.

- UBND Thành phố chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn đẩy nhanh thủ tục lập hồ sơ điều chỉnh dự án; chỉ đạo các Nhà thầu lập chi tiết bảng tiến độ thi công và tập trung đầy đủ nhân lực, máy móc, thiết bị để đẩy nhanh thi công toàn bộ công trình.

- UBND Thành phố chủ động làm việc với các đơn vị quản lý vận hành các công trình cấp điện, viễn thông để cùng phối hợp thực hiện di dời, hạ ngầm các đường dây nội; xử lý các sự cố có thể xảy ra.

- Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Thông tin và Truyền thông theo chức năng, nhiệm vụ thường xuyên kiểm tra, giám sát, hướng dẫn Chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

**4. Theo quy định của Luật Nhà ở, trong các khu đô thị có phần đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội. Tuy vậy, thực tiễn cho thấy phần nhà ở xã hội chưa được quan tâm, trong khi nhu cầu rất lớn. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân và giải pháp trong thời gian tới.**

**Trả lời:**

***a) Về tình hình triển khai thực hiện việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định***

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 11 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị đã thực hiện việc dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội. Trong đó có 05 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: 04 dự án đang triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư dự án<sup>4</sup>, 01 dự án đã hết thời gian hiệu lực của chủ trương đầu tư<sup>5</sup>. Đối với 4 dự án đang thực hiện này Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước.

---

<sup>4</sup> Khu đô thị sinh thái 2 bên đường Ngô Quyền, thành phố Hà Tĩnh; Khu đô thị thương mại dịch vụ, biệt thự sinh thái Nam Cầu Phủ; Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà

<sup>5</sup> Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh

Đồng thời trên địa bàn đang triển khai 01 dự án nhà ở xã hội độc lập: Dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng 3 block với 488 căn hộ. Hiện đang thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, thời gian tới, dự án sẽ tiếp tục triển khai thực hiện giai đoạn 2 với quy mô 3 tòa nhà cao 11 tầng bố trí hơn 500 căn hộ, dự kiến hoàn thành đưa vào sử dụng vào năm 2027.

Để đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội trong thời gian tới, ngày 26/8/2023 UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2011/QĐ-UBND về việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2025, trong đó bổ sung 02 vị trí khu vực phát triển nhà ở xã hội (thành phố Hà Tĩnh và thị xã Kỳ Anh) với tổng quy mô đất 99,5ha. UBND thành phố Hà Tĩnh đang đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh với quy mô 1.200 căn nhà ở xã hội.

### ***b) Khó khăn, vướng mắc***

Đầu tư nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được thực hiện từ vốn của doanh nghiệp. Do vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; trong khi đó gói hỗ trợ lãi suất vay của Trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ cho vay thấp. Do vậy, các nhà đầu tư chưa quan tâm đầu tư vào lĩnh vực này dẫn đến việc thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn còn chậm.

Khó khăn nhất để phát triển nhà ở xã hội tập trung ở khâu quỹ đất và vốn; quỹ đất theo quy hoạch đang còn nhiều nhưng về vốn đầu tư là rất khó khăn, các chính sách ưu đãi về đầu tư như tạo điều kiện về hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào, miễn tiền sử dụng đất, hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng, một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án, hỗ trợ vốn vay..., đều có quy định cụ thể; tuy nhiên, việc thực hiện gặp khó khăn do nguồn vốn ngân sách để hỗ trợ của tỉnh còn khó khăn, chưa huy động được nhiều nguồn vốn khác.

### ***c) Nhiệm vụ, giải pháp trong thời gian tới***

- Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội trên địa bàn cụ thể theo từng năm đảm bảo hiệu quả, hoàn thành mục tiêu của Đề án.

- Rà soát, xem xét sự cần thiết điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2030 theo quy định, làm cơ sở để chấp thuận, thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội.

- Rà soát các văn bản để sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới trình UBND hoặc HĐND cùng cấp ban hành cho phù hợp với các quy định về lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Đôn đốc các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tập trung triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để bàn giao quỹ đất này cho địa phương.

- Trên cơ sở quỹ đất quy hoạch, bố trí để phát triển nhà ở xã hội, thực hiện công bố công khai kêu gọi các doanh nghiệp quan tâm nghiên cứu, đề xuất tham gia đầu tư.

- Đẩy nhanh thủ tục đầu tư các dự án nhà ở xã hội. Đối với các dự án nhà ở xã hội đã có nhà đầu tư quan tâm, đề xuất, đề nghị triển khai các thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo quy định của pháp luật. Trường hợp có vướng mắc phải tập trung giải quyết hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết, để đẩy nhanh thực hiện các thủ tục đầu tư.

- Triển khai hỗ trợ, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội và người mua nhà tiếp cận chương trình cho vay ưu đãi theo quy định.

**5. Tại Khoản 4, điều 4 Nghị định 35/2022/NĐ-CP, ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế quy định các khu công nghiệp phải có quỹ đất tối thiểu bằng 02% tổng diện tích để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng. Tuy nhiên, hiện nay tại Khu kinh tế Vũng Áng chỉ có khu nhà ở Mitraco cho thuê với mục đích kinh doanh, trong khi số lượng công nhân rất lớn, nhu cầu nhà ở và các thiết chế văn hóa, thể thao cho người lao động rất cần thiết. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết giải pháp trong thời gian tới.**

**Trả lời:**

- Khu kinh tế Vũng Áng có các khu công nghiệp nặng, các nhà máy nhiệt điện, các khu công nghiệp đa ngành, các khu công nghiệp phụ trợ với tổng diện tích khoảng 4.895 ha, với số lượng công nhân 18.264 người.

+ Nhằm phục vụ nhu cầu về nhà ở và các tiện ích công cộng cho người lao động trên địa bàn, đã có nhiều dự án về nhà ở đã được đầu tư, đưa vào sử dụng với tổng diện tích 51,75 ha, cụ thể như sau:

STT	Tên dự án	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất, ha	Số lượng căn hộ/ nhà ở	Diện tích sàn, m2
1	Nhà ở công nhân Khu liên hợp Gang thép Formosa của Công ty TNHH gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh	Phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh	22,3ha	1056	45912



2	Nhà ở Cán bộ công nhân Viên Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 1 của Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam	Phường Kỳ Thịnh, thị xã Kỳ Anh	4,5ha	175	30800
3	Khu nhà ở hộ gia đình cho nhân viên Fomorsa của Công ty TNHH gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh	Phường Kỳ Liên, thị xã Kỳ Anh	5,9 ha	304	30461
4	Khu nhà ở thí điểm cho công nhân và người lao động thuê tại Khu kinh tế Vũng Áng của Tổng công ty Khoáng sản và Thương mại Hà Tĩnh	Phường Kỳ Thịnh, thị xã Kỳ Anh	16 ha	1703 (338 căn đã xong)	78227 (7436 m2 sàn đã xong)
5	Nhà ở CBCNV vận hành Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng 2 của C.ty TNHH Nhiệt điện Vũng Áng 2	Phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh	3,05ha	152	14394
<b>Tổng</b>			<b>51,75 ha</b>	<b>2025</b>	<b>129003</b>

+ Về tỷ lệ lấp đầy các dự án nhà ở: Dự án Khu nhà ở thí điểm cho công nhân và người lao động thuê tại Khu kinh tế Vũng Áng của Tổng công ty Khoáng sản và Thương mại Hà Tĩnh chỉ sử dụng khoảng 50% số lượng căn hộ hiện có; các dự án khác cơ bản lấp đầy số lượng căn hộ hiện có. Cho thấy số lượng về nhà ở hiện có đang đáp ứng nhu cầu của người lao động trên địa bàn.

- Bên cạnh đó, các quỹ đất về nhà ở cho người lao động đã được UBND tỉnh phê duyệt trong các đề án Quy hoạch, Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn thị xã Kỳ Anh như sau:

+ Khu nhà ở xã hội tại phường Kỳ Phương, thị xã Kỳ Anh, quy mô 14,0 ha.

+ Phục vụ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, gồm có: (1) Trung tâm điều hành, dịch vụ, cơ sở lưu trú có quy mô 31,4 ha; (2) Dự án nhà ở cho người lao động tại phường Kỳ Trinh có quy mô 90 ha.

Sau khi hoàn thành các dự án nêu trên: Quỹ đất về nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động trên địa bàn thị xã Kỳ Anh, Khu Kinh tế Vũng Áng đạt khoảng 189,15 ha, đáp ứng quỹ đất quy định tại Khoản 4, điều

4 Nghị định 35/2022/NĐ-CP, ngày 28/5/2022 của Chính phủ (trên địa bàn khoảng 97,9 ha).

- Nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội Đảng, Chính phủ đã ban hành nhiều Văn bản chỉ đạo thực hiện, cụ thể một số văn bản mới nhất như: Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”; Văn bản số 2609/UBND-XD ngày 10/5/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển Nhà ở xã hội; và nhiều văn bản chỉ đạo khác của các cấp, các ngành. Để thực hiện tốt nhiệm vụ chính trị được giao, UBND tỉnh đề xuất một số giải pháp như sau:

+ Khi lập quy hoạch các khu kinh tế, khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để bảo đảm hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nghiên cứu việc bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại một cách linh hoạt, khả thi, hiệu quả và phù hợp với tình hình của từng địa phương.

+ Tăng cường tuyên truyền, phổ biến đến các tổ chức, người dân về việc vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng, mua, thuê nhà ở xã hội theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ với tổng giá trị 120.000 tỷ đồng, nội dung này đã được hướng dẫn cụ thể cách xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi tại 1699/BXD-QLA ngày 23/4/2023 của Bộ Xây dựng, tại Văn bản số 1372/SXD-QLN&VLXD ngày 6/5/2024 của Sở Xây dựng.

- Tổ chức phổ biến, hướng dẫn về pháp luật, cơ chế ưu đãi trong đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người lao động sau khi Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024:

+ Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định các cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn:

+ Về chủ đầu tư sử dụng các nguồn vốn: Đầu tư công; tài chính công đoàn; nguồn vốn khác.

+ Hỗ trợ, ưu đãi trên các nội dung: (1) Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất; (2) thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; (3) hưởng lợi nhuận theo định mức; (4) được dành 20% quỹ đất để xây dựng dịch vụ thương mại, nhà ở thương mại và được hạch toán lợi nhuận riêng nội dung này; (5) được vay vốn với lãi suất ưu đãi; (6) được UBND tỉnh hỗ trợ đầu nối, xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án.

+ Đẩy nhanh công tác góp ý dự thảo các Nghị định hướng dẫn, các Văn bản quy định của địa phương theo quy định tại Luật Nhà ở 2023.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền về phát triển nhà ở xã hội trên nguyên tắc bảo đảm hài hoà lợi ích của các bên tham gia. Nâng cao nhận thức trong việc phát triển nhà ở xã hội không chỉ hỗ trợ cho người dân có hoàn cảnh khó khăn, các đối tượng chính sách, mà còn là giải pháp phát triển xã hội bền vững theo hướng văn minh, hiện đại.

**6. Hiện nay, nhiều dự án trong quy hoạch nhưng không được thực hiện trong thời gian dài đã gây ảnh hưởng rất lớn đến đời sống Nhân dân trong vùng dự án. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết thực trạng, giải pháp trong thời gian tới.**

**Trả lời:**

Đối với quy hoạch đô thị: Theo quy định của điều 18, Luật Quy hoạch đô thị có các cấp độ quy hoạch: Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới; Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới; Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm, quy hoạch đối với quy hoạch chung đô thị mới từ 20 đến 25 năm, quy hoạch đối với quy hoạch chung thị trấn từ 10 đến 15 năm; thời hạn quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở của quy hoạch chung. Sau khi quy hoạch chung đô thị được phê duyệt, UBND các huyện, thành phố, thị xã lập chương trình phát triển từng đô thị trong đó xác định các công trình, dự án cần đầu tư và lộ trình, kế hoạch đầu tư theo từng năm, từng thời kỳ để hoàn thành quy hoạch và sau cùng là lập đề án công nhận đô thị theo quy hoạch được phê duyệt. Theo điều 46, Luật Quy hoạch đô thị quy định: Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt.

Đối với các khu chức năng: Theo quy định của điều 25, Luật Xây dựng quy định các cấp độ quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng có quy mô từ 500 ha trở, Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu chức năng có quy mô dưới 500 ha, Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung khu chức năng từ 20 năm đến 25 năm. Theo điều 15, Luật Xây dựng quy định: Quy hoạch

xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

Như vậy, trong các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đều quy định thời hạn các quy hoạch chung đều từ 10 đến 20-25 năm, tức là thời gian để quy hoạch hoàn thành sẽ khoảng 10 đến 20 -25 năm tùy vào đồ án. Do thời gian hoàn thành theo quy hoạch dài, nguồn lực đầu tư được bố trí hằng năm và theo kỳ trung hạn nên sẽ ảnh hưởng tới đời sống nhân dân, nhất là các khu vực nằm trên các tuyến đường khi chưa được đầu tư theo quy hoạch như không được tách các thửa đất; chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; quản lý quy hoạch xây dựng khó khăn.... Do đó, các luật cũng quy định phải định kỳ rà soát để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời gian qua, quá trình rà soát của UBND các huyện, thị xã, thành phố, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh nhiều đồ án để phù hợp với thực tế, giảm ảnh hưởng tới đời sống nhân dân trong vùng quy hoạch. Điển hình là điều chỉnh tuyến đường Xô viết Nghệ Tĩnh về phía Tây tại Thành phố Hà Tĩnh và huyện Thạch Hà, đường Phan Bội Châu để giảm thiểu số lượng giải phóng mặt bằng; điều chỉnh mục tiêu sử dụng đất các lô đất ở tại thành phố Hà Tĩnh, huyện Nghi Xuân...

Ngoài ra, theo các đồ án quy hoạch được phê duyệt, UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư nhiều dự án (để tổ chức đấu thầu, đấu giá lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư). Tuy nhiên, hiện nay các dự án triển khai việc giải phóng mặt bằng còn chậm dẫn tới ảnh hưởng đời sống nhân dân, nhất là các hộ dân có diện tích đất ở cần được giải phóng mặt bằng.

Giải pháp trong thời gian tới:

- Tập trung bố trí nguồn lực để thực hiện các dự án theo quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, chương trình phát triển đô thị được phê duyệt.

- UBND huyện, thành phố, thị xã tổ chức rà soát rà soát, đánh giá quá trình thực hiện các quy hoạch đã được phê duyệt để đề xuất điều chỉnh theo quy định tại điều 46, Luật Quy hoạch đô thị và điều 15, Luật Xây dựng.

- Đối với các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư (đã có nhà đầu tư) yêu cầu các nhà đầu tư, UBND cấp huyện sớm triển khai giải phóng mặt bằng, triển khai dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận. Nếu các dự án thực hiện

chậm, thực hiện không đúng quy định sẽ có chế tài xử lý theo quy định của pháp luật.

**7. Thời gian gần đây, nguồn nước từ Công trình cấp nước tập trung thị trấn Cẩm Xuyên bị ô nhiễm, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của các hộ dân. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho biết cụ thể phương án, lộ trình để khắc phục tình trạng ô nhiễm trên.**

**Trả lời:**

Công trình cấp nước tập trung thị trấn Cẩm Xuyên được xây dựng từ năm 1998, đưa vào sử dụng năm 2000; có công suất thiết kế 3.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm nguồn nước lấy từ đập Đá Hàn; cấp cho khoảng 5.200 hộ khách hàng ở thị trấn Cẩm Xuyên, xã Cẩm Quan và một số xã phụ cận. Hiện nay, Công trình, đập Đá Hàn được giao cho Xí nghiệp cấp nước Cẩm Xuyên thuộc Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh quản lý, vận hành. Trong những năm gần đây thì nguồn nước ở đập Đá Hàn đang có nguy cơ bị ô nhiễm như phản ánh của cử tri là do các nguyên nhân sau: việc canh tác sản xuất ở vùng thượng nguồn của hồ; Nhân dân chăn nuôi gia súc, gia cầm trong lưu vực đập; khai thác mỏ đất tại thượng nguồn; thi công đoạn tuyến đường cao tốc Bắc-Nam nằm sát đập Đá Hàn (*ảnh hưởng của việc vận chuyển đất và thi công nền đường*) nên làm chất lượng nguồn nước đập ở một số thời điểm có độ đục tăng cao, đặc biệt là sau các trận mưa lớn. Tuy nhiên thực hiện đúng quy trình về quản lý vận hành Nhà máy nước, Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh thường xuyên kiểm soát chất lượng nước đầu ra và định kỳ hàng tháng hợp đồng với Trung tâm kiểm soát bệnh tật Hà Tĩnh tiến hành xét nghiệm<sup>6</sup> đảm bảo nước đầu ra đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước sạch phục vụ cho mục đích sinh hoạt QCVN 01-1:2018/BYT của Bộ Y tế trước khi cấp nước cho các hộ khách hàng.

Ngoài ra, hiện nay công trình đã được đầu tư từ lâu; mạng lưới tuyến ống chủ yếu là ống u.PVC chưa được thay thế hoàn toàn nên quá trình vận hành có lúc bị rò rỉ, vỡ ống làm nước trên hệ thống có hiện tượng cặn xâm nhập, nhiễm màu và ảnh hưởng cục bộ đến chất lượng nước của một số hộ dân.

Phương án và lộ trình sắp tới: Trong thời gian tới, UBND tỉnh tập trung chỉ đạo Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh, UBND huyện Cẩm Xuyên, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tập thực hiện một số nhiệm vụ sau:

- Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh - đơn vị quản lý đập Đá Hàn thực hiện xác định và cắm mốc vùng bảo hộ vệ sinh nguồn nước, vùng bảo vệ hành

---

<sup>6</sup>: Chất lượng nước xét nghiệm thường xuyên được cập nhật công bố trên trang Web <http://capnuochatinh.vn> của Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh; tại trụ sở Chi nhánh cấp nước Cẩm Xuyên.

lang an toàn đập Đá Hàn làm cơ sở xác định ranh giới quản lý cũng như thực hiện công tác bảo vệ nguồn nước; thường xuyên theo dõi, vận hành Nhà máy nước đảm bảo kiểm soát chất lượng nước đầu ra đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước sạch phục vụ cho mục đích sinh hoạt QCVN 01-1:2018/BYT của Bộ Y tế; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Cẩm Xuyên thường xuyên, định kỳ thực hiện công tác quan trắc chất lượng nước đập Đá Hàn làm cơ sở đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước hoặc chuyển đổi nguồn nước thô<sup>7</sup> cấp cho Nhà máy nước (nếu cần thiết); nghiên cứu, bố trí nguồn kinh phí để từng bước thay thế dần hệ thống đường ống u.PVC cũ bằng ống HDPE hoàn thành trong năm 2026.

- UBND huyện Cẩm Xuyên chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công ty Cổ phần Cấp nước Hà Tĩnh và các đơn vị có liên quan kiểm tra, tuyên truyền, hướng dẫn các đơn vị, Nhân dân không chăn nuôi gia súc, gia cầm trong lưu vực đập Đá Hàn; hướng dẫn lựa chọn loại cây canh tác, sử dụng loại phân bón không gây ảnh hưởng đến môi trường nguồn nước.

- Yêu cầu Ban Quản lý dự án Thăng Long (*Chủ đầu tư dự án Đường cao tốc Bắc-Nam*) chỉ đạo các nhà thầu đẩy nhanh tiến độ thi công tuyến đường cao tốc đoạn qua khu vực đập Đá Hàn và thực hiện nghiêm công tác bảo vệ môi trường trong quá trình thi công.

Sở Xây dựng báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (bc);
- Lưu: VT, VP.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Quốc Hà**

---

<sup>7</sup>: Có thể đầu tư tuyến ống cấp nước từ hồ Bộc Nguyên về Nhà máy nước.