

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2176/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 11 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-TH₁ 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. Sau khi tiếp thu, hoàn thiện thêm theo ý kiến chỉ đạo của các đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh phụ trách theo các lĩnh vực, 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 9.000m²). 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 nghệ 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.

Giải pháp trong thời gian tới UBND tỉnh sẽ tập trung chỉ đạo:

- Trường đại học Hà Tĩnh 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, trong đó xem xét việc đem ra khỏi ranh giới quy hoạch trường khoảng 50 lô đất ở bìa mặt đường Quốc lộ 1.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Trường Đại học Hà Tĩnh theo đúng quy định, đúng tinh thần của thông báo số 263/TB-UBND ngày 26/7/2021 của UBND tỉnh.

- Sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, giao UBND huyện Cẩm Xuyên tổ chức rà soát số lượng lô đất cần giải phóng mặt bằng để tham mưu 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

Theo quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022, Hà Tĩnh có 16 đô thị hiện hữu, 18 đô thị dự kiến hình thành. Đến nay, 16/16 đô thị hiện hữu đã có quy hoạch chung (trong đó 07/16 đô thị đang tổ chức điều chỉnh quy hoạch chung); 17/18 đô thị mới chưa có quy hoạch chung được duyệt (trừ đô thị Kỳ Đồng).

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

- Nguyên nhân khách quan:

+ Việc xác định ranh giới lập quy hoạch chung một số đô thị cần thống nhất với phương án 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.

+ Quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị yêu cầu về trình tự, thủ tục kéo dài. Các đô thị cần phải lập quy hoạch chung, đến quy hoạch phân khu, rồi mới có cơ sở lập quy hoạch chi tiết. Quy hoạch đô thị (trừ quy hoạch tổng mặt bằng) phải thực hiện qua hai bước là nhiệm vụ và đề án; thời hạn lấy ý kiến về nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị đang quy định tối thiểu là 30 ngày (đối với

ý kiến cộng đồng dân cư) và 15 ngày (đối với ý kiến cơ quan, tổ chức) đồng thời quy hoạch phải thông qua HĐND cùng cấp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch; 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.

+ Quy hoạch đô thị 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.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Các địa phương chưa chủ động, tập trung vào công tác quy hoạch đô thị. Một số đô thị đã có chủ trương lập, điều chỉnh quy hoạch nhưng địa phương triển khai còn chậm.

+ Nhiều địa phương không thực hiện rà soát quy hoạch 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.

+ Một số đơn vị tư vấn có năng lực hạn chế, làm kéo dài thời gian lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

+ Công tác thẩm định, tham mưu UBND tỉnh một số quy hoạch đô thị của Sở Xây dựng có lúc còn chưa đáp ứng được tiến độ theo yêu cầu; nhất là các đồ án quy hoạch có phạm vi và tầm quan trọng.

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 chậm¹ 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.

¹: Chậm khoảng 12%.

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 tư² 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 đồng³ 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:

- 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, 5. 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.

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

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

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.

*** Đánh giá tình hình nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh**

1. Kết quả triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn

1.1. Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp

Hiện trên địa bàn tỉnh mới chỉ có 01 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp: Dự án Thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, TP Hà Tĩnh, do Quỹ Đầu tư phát triển Hà Tĩnh làm chủ đầu tư với quy mô đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 6 tòa nhà ở xã hội cao 9-11 tầng, tổng diện tích sàn trên 68.800m² đáp ứng trên 800 căn hộ và 14 căn nhà ở thương mại cao 3 tầng với hệ thống giao thông, cây xanh, sân chơi thể dục thể thao, bãi đỗ xe và hạ tầng khác, tổng mức đầu tư 834 tỷ đồng; Dự án được chia làm 2 giai đoạn, giai đoạn 1 đã hoàn thành đi vào sử dụng 3 block với 488 căn hộ, hiện tại có khoảng hơn 800 cư dân đang sinh sống ổn định tại đây. Dự án hiện đang thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, thời gian tới, sẽ tiếp tục triển khai giai đoạn 2 với quy mô 03 tòa nhà cao 11 tầng bố trí hơn 500 căn hộ, dự kiến sẽ được đầu tư xây dựng vào năm 2027.

1.2. Nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp

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 05 dự án về nhà ở đã được đầu tư, đưa vào sử dụng với tổng diện tích 51,75 ha, cụ thể như sau:

+ Dự án Khu nhà ở thí điểm cho công nhân và người lao động thuê tại phường Kỳ Thịnh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh: do Tổng công ty Khoáng sản Thương mại Hà Tĩnh làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 1.182,3 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thành 04 block tòa nhà 05 tầng, 338 căn hộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chưa có kế hoạch triển khai tiếp theo (tỷ lệ thuê phòng tại dự án còn thấp, mới có 104/338 phòng được thuê).

+ Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân vận hành, bảo trì Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng II tại phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh: do Công ty TNHH Nhiệt

điện Vũng Áng II làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 198,2 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thành xây dựng với 152 căn hộ, tổng diện tích sàn là 14.394 m².

+ Dự án Khu nhà ở hộ gia đình cho nhân viên Công ty TNHH gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh tại phường Kỳ Liên, thị xã Kỳ Anh với quy mô 5,7ha, tổng số căn hộ đã hoàn thành là 304 căn, tổng diện tích sàn 30.416 m².

+ Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân vận hành, bảo trì Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng I tại phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh với quy mô 4,5ha, tổng số căn hộ đã hoàn thành là 175 căn, diện tích sàn xây dựng 30.800 m².

+ Dự án Nhà ở công nhân Khu liên hợp Gang thép Formosa của Công ty TNHH gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh tại phường Kỳ Long, thị xã Kỳ Anh với quy mô 22,3ha, tổng số căn hộ đã hoàn thành là 1.053 căn, diện tích sàn xây dựng 45.912 m².

- 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 thị xã Kỳ Anh, Khu Kinh tế Vũng Áng.

2. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

2.1. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

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 án⁴, 01 dự án đã hết thời gian hiệu lực của chủ trương đầu tư⁵. 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.

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

⁴ 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

⁵ Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh

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.

2.2. Quỹ đất nhà ở công nhân trong khu công nghiệp

Theo quy định 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 thì 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. Việc dành 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).

3. Về nguồn vốn để xây dựng nhà ở xã hội

3.1. Về kết quả triển khai thực hiện Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ (từ năm 2015 đến tháng 6/2016):

+ Cho vay đối với khách hàng là đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang để mua, thuê, thuê mua nhà ở: Doanh số cho vay từ năm 2015 đến hết năm 2023 là 201,83 tỷ đồng với 422 khách hàng được vay vốn.

+ Cho vay đối với khách hàng doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội: Không phát sinh.

3.2. Kết quả triển khai thực hiện Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (từ khi bắt đầu triển khai đến 31/12/2023):

- Cho vay đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: không phát sinh.
- Cho vay để mua, thuê, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa

chữa nhà để ở: Doanh số cho vay từ khi triển khai (2015) đến hết năm 2023 là 768,90 tỷ đồng; dư nợ tại thời điểm 31/12/2023 là 664,95 tỷ đồng với 1.776 khách hàng còn dư nợ. Trong đó:

+ Cho vay để mua nhà ở xã hội: Doanh số cho vay 128,20 tỷ đồng; dư nợ thời điểm 31/12/2023 là 85,35 tỷ đồng với 311 khách hàng còn dư nợ.

+ Cho vay để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Doanh số cho vay 640,70 tỷ đồng; dư nợ thời điểm 31/12/2023 là 579,60 tỷ đồng với 1.465 khách hàng còn dư nợ.

3.3. Kết quả triển khai thực hiện chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP:

UBND tỉnh đã công bố danh mục 01 dự án nhà ở xã hội đáp ứng điều kiện, có nhu cầu vay vốn chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng (đợt 1) và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của tỉnh: Dự án Thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh – Thành phố Hà Tĩnh (giai đoạn 1) với dự kiến nhu cầu vay vốn của người mua nhà là 35,25 tỷ đồng. Hiện chưa phát sinh khách hàng có nhu cầu vay vốn các ngân hàng thương mại để mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng 120.000 tỷ đồng.

*** *Khó khăn vướng mắc***

1. Về quy định của pháp luật trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án nhà ở xã hội có nhiều thay đổi, không thống nhất, đồng bộ giữa các quy định về xây dựng, nhà ở, đầu tư, do đó việc triển khai đầu tư gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức đầu tư nhà ở xã hội, cá nhân mua bán nhà ở xã hội, cụ thể một số nội dung chính:

+ Trước năm 2020 thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014; sau năm 2020 thì thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư áp dụng theo Luật Đầu tư năm 2020.

+ Trước năm 2023 các quy định hỗ trợ, ưu đãi nhà đầu tư thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ trong đó có khoảng 05 cơ chế ưu đãi chính; sau năm 2023 đến tháng 8/2024, quy định hỗ trợ, ưu đãi nhà đầu tư được thực hiện theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP, theo đó chỉ còn 01 nội dung cơ chế ưu đãi về miễn tiền sử dụng, tiền thuê đất.

+ Quy định về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng nhà ở xã hội sau 5 năm sử dụng chưa cụ thể, rõ ràng, triển khai còn nhiều bất cập.

2. Nguồn vốn hỗ trợ cho phát triển dự án nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ đã được triển khai thực hiện trên địa bàn tuy nhiên do thời gian vay ngắn hạn (chỉ hỗ trợ trong thời gian 02 năm từ 2022-2023), lãi suất hỗ trợ thấp (2%/năm), trong khi đó nguồn vốn ngân sách để hỗ trợ của tỉnh còn

khó khăn việc ban hành các cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội còn hạn chế.

*** Đề xuất các giải pháp thực hiện trong thời gian tới**

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp số 6, có hiệu lực từ 01/8/2024, trong đó đã có thêm các chính sách ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đơn giản thủ tục và các điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Để nhằm đạt mục tiêu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, thời gian tới cần tập trung thực hiện các giải pháp sau:

- Xây dựng kế hoạch cụ thể hàng năm triển khai thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội 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.

- 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.

- 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.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền về phát triển nhà ở xã hội trên nguyên tắc bảo đảm hài hòa 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:

Quy hoạch là việc tổ chức không gian đô thị, nông thôn và các khu chức năng; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Do đó, quy hoạch phải đi trước để định hướng chiến lược lâu dài cho một đô thị, một vùng nông thôn, một khu chức năng thông qua các đề án quy hoạch.

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 đối với quy hoạch chung khu chức năng từ 20 năm đến 25 năm.

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, các 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. Do đó, quy hoạch là cơ sở để xác định các dự án đầu tư bao gồm các dự án đầu tư công (đầu tư của nhà nước) và các dự án của nhà đầu tư. Các dự án đầu tư hiện nay đều có trong các quy hoạch liên quan (gồm quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu chức năng...). Tuy nhiên, để thực hiện các dự án cần có nguồn lực đầu tư gồm ngân sách nhà nước và thu hút đầu tư của các nhà đầu tư.

Tại các vùng có điều kiện thuận lợi, dễ thu hút đầu tư, UBND tỉnh đã chủ động kêu gọi thu hút các nhà đầu tư về để đầu tư các dự án theo quy hoạch được phê duyệt (điển hình như dự án khu công nghiệp Bắc Thạch Hà; Nhà máy pin cell tại Khu kinh tế Vũng Áng; Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh...). Tuy nhiên, có một số dự án đã giao cho Nhà đầu tư nhưng triển khai còn chậm, nhất là công tác giải phóng mặt bằng nên ảnh hưởng tới đời sống của bà con trong vùng dự án.

Tại các vùng khác khó khăn trong kêu gọi thu hút đầu tư thì cần bố trí ngân sách để thực hiện các dự án đầu tư. Tuy nhiên, với nguồn ngân sách hạn hẹp nên một số dự án đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt chưa được bố trí nguồn vốn để thực hiện dẫn tới ảnh hưởng tới đời sống của bà con Nhân dân. Thời gian qua, quá trình rà soát của UBND các huyện, thị xã, thành phố, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh nhiều đề 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.

Giải pháp trong thời gian tới:

- Tập trung hoàn thiện hệ thống quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn về công tác quản lý quy hoạch; đồng thời gắn với tuyên truyền, phổ biến đến tận cơ sở để người dân, tổ chức và cá nhân hiểu về quy định pháp luật và đồng hành, thấu hiểu về chủ trương của tỉnh đối với các quy hoạch xây dựng.

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

- Tăng cường kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư về thực hiện các dự án trên địa bàn.

- UBND huyện, thành phố, thị xã tiếp tục tổ chức rà soát rà soát, đánh giá quá trình thực hiện các quy hoạch đã được phê duyệt để đề xuất điều chỉnh các quy hoạch, các dự án không khả thi 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 m³/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*

hướng 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 nghiệm⁶ 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 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 thô⁷ 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

⁶: 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.

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

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.

Văn bản này thay thế Văn bản số 2153/SXD-VP ngày 10/7/2024 của Sở Xây dựng./.

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Hà