

Số: 34 /KL-TTr

Bắc Tân Uyên, ngày 23 tháng 01 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA
Chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đối với
Phòng Quản lý đô thị huyện Bắc Tân Uyên và các tổ chức,
cá nhân có liên quan

Thực hiện Quyết định số 27/QĐ-TTr ngày 02/11/2023 của Chánh Thanh tra huyện, về việc Thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đối với Phòng Quản lý đô thị huyện Bắc Tân Uyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Từ ngày 27/11/2023 đến ngày 18/12/2023, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh hồ sơ, kiểm tra thực địa, làm việc trực tiếp với Trưởng phòng Quản lý Đô thị và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại Phòng Quản lý Đô thị huyện.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 07/BC-ĐTTr ngày 09/01/2024, của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra huyện kết luận như sau:

1. Khái quát chung

Căn cứ Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Phòng Quản lý đô thị (Phòng QLĐT) được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của UBND huyện, Phòng QLĐT là cơ quan trực tiếp tham mưu UBND huyện thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện.

Hiện nay, các xã, thị trấn trên địa bàn huyện đều có quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đang trong thời kỳ triển khai quy hoạch.

2. Kết quả thực hiện

2.1. Công tác tham mưu, chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức về lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng

– Ngày 05/6/2017, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 115/PQLĐT-QH, về việc tiến hành rà soát, đánh giá việc thực hiện quy hoạch nông thôn mới.

– Ngày 05/7/2017, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 142/QLĐT-QH, về việc thực hiện rà soát, đánh giá việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

– Ngày 07/11/2017, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 250/QLĐT-QH, về việc khẩn trương rà soát, đánh giá quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.



- Ngày 08/3/2019, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 59/PQLĐT-QH, về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn.
- Ngày 20/9/2019, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 280/PQLĐT-QH về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng các xã năm 2019.
- Ngày 02/01/2020, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 03/PQLĐT-QH, về việc công bố công khai đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng của các xã.
- Ngày 28/4/2020, Phòng QLĐT đã ban hành Văn bản số 123/PQLĐT-QH, về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên.
- Ngày 28/01/2021, Phòng QLĐT ban hành Văn bản số 19/PQLĐT-XD, về việc triển khai thực hiện quy định của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng.
- Ngày 11/5/2023, Phòng QLĐT ban hành Văn bản số 130/PQLĐT-QH, về việc hướng dẫn rà soát quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chung đô thị trên địa bàn huyện.
- Ngoài ra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện thực hiện công tác chỉ đạo như sau:

+ Hàng năm, tham mưu UBND huyện ban hành Chỉ thị về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện (*Chỉ thị 04/CT-UBND ngày 27/02/2017; Chỉ thị số 05/CT-UBND ngày 22/02/2018; Chỉ thị số 03/CT-UBND ngày 06/3/2019; Chỉ thị số 03/CT-UBND ngày 27/02/2020; Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 15/3/2021; Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 27/01/2022; Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 22/02/2023*).

+ Tham mưu lãnh đạo UBND huyện chỉ đạo về công tác lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch (*Thông báo số 87/TB-UBND ngày 03/4/2017; Thông báo số 453/TB-UBND ngày 15/11/2019; Thông báo số 125/TB-UBND ngày 16/4/2020; Thông báo số 168/TB-UBND ngày 27/4/2023*).

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng đã chủ động hướng dẫn UBND các xã, thị trấn và tham mưu UBND huyện chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, là đúng với quy định tại khoản 10 Điều 1 của Quyết định số 11/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh Bình Dương, về việc Quy định tổ chức và chức năng của các cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh.

2.2. Việc chấp hành pháp luật trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng

Ngày 20/6/2016, UBND huyện ban hành Quyết định số 1388/QĐ-UBND, về việc thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng (*kiện toàn Hội đồng tại Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 13/5/2019*). Trong đó, Phó Chủ tịch UBND huyện là Chủ tịch Hội đồng, Trưởng phòng Quản lý đô thị là Phó Chủ tịch Hội đồng

cùng các ủy viên là thủ trưởng các cơ quan, đơn vị (*Phòng TC-KH, Phòng Kinh tế, Phòng TN&MT, Phòng VH TT, Phòng GD&ĐT, Trung tâm Viễn thông, Điện lực huyện*) và Chủ tịch UBND các xã nơi có nhiệm vụ đồ án quy hoạch đô thị trình thẩm định. Ngoài ra, tùy thuộc vào quy mô của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng quyết định mời các chuyên gia phản biện, các khách mời tham gia góp ý khi cần thiết.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng, là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Xây dựng năm 2014.

2.2.1. Quy hoạch xây dựng vùng huyện

Hiện chưa có Đồ án quy hoạch xây dựng chung của toàn Huyện, Phòng QLĐT hiện đang tham mưu UBND huyện thực hiện các trình tự, thủ tục lập và trình UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện.

2.2.2. Quy hoạch chung đô thị

Trên địa bàn huyện có 02 đô thị là Tân Thành và Tân Bình. Đoàn thanh tra chọn ngẫu nhiên 01 hồ sơ để tiến hành thanh tra (quy hoạch đô thị Tân Thành), cụ thể:

- Ngày 02/12/2016, UBND huyện có Tờ trình số 2754/TTr-UBND trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành; lập đề án công nhận đô thị Tân Thành, huyện Bắc Tân Uyên.
- Ngày 04/01/2017, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Văn bản số 08/UBND-KTN, về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành, huyện Bắc Tân Uyên.
- Ngày 16/02/2017, UBND huyện ban hành Văn bản số 231/UBND-KTTH, về việc chấp thuận chủ trương đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành. Trong đó, giao Phòng Quản lý đô thị làm chủ đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành; vị trí tại xã Tân Thành, diện tích 2.713,05ha; kinh phí thực hiện 671.325.000 đồng.
- Ngày 23/3/2017, UBND xã Tân Thành lập Biên bản họp số 01/BB-UBND, về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư cho nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành. Tại buổi làm việc các thành phần tham dự đồng tình với nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành.
- Ngày 25/4/2017, Phòng QLĐT có Tờ trình số 30/TTr-QLĐT, về việc trình UBND huyện có tờ trình đề Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Ngày 25/4/2017, UBND huyện có Tờ trình số 833/TTr-UBND, về việc trình Sở Xây dựng xem xét, thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và

đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

– Ngày 18/5/2017, HĐND xã Tân Thành ban hành Nghị quyết số 117/NQ-HĐND, về việc thông qua Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Quyết nghị thống nhất thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành. Giao UBND xã hoàn chỉnh hồ sơ, các thủ tục có liên quan trình UBND huyện xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt.

– Ngày 19/5/2017, HĐND huyện ban hành Nghị quyết số 38/NQ-HĐND, về việc Thông qua Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Quyết nghị thống nhất thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành. Giao UBND huyện hoàn chỉnh hồ sơ, các thủ tục có liên quan trình Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt

– Ngày 22/5/2017, UBND huyện có Tờ trình số 1065/TTr-UBND, về việc trình Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành, gồm các nội dung sau: Địa điểm, ranh giới, quy mô; Tính chất; Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; Các yêu cầu và nguyên tắc về thiết kế đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật

– Ngày 22/5/2017, UBND huyện có Tờ trình số 1066/TTr-UBND, về việc trình Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành, gồm các nội dung sau: Địa điểm, ranh giới, quy mô; Tính chất; Chức năng; Quy mô dân số; Quy mô đất đai đô thị; Cơ cấu sử dụng đất; Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan các khu chức năng chính; Thiết kế đô thị; Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

– Ngày 31/5/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1366/QĐ-UBND, về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2030.

– Ngày 31/5/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1367/QĐ-UBND, về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2030.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị Tân Thành phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, là đúng theo quy định tại Điều 46, 47, khoản 1 Điều 50 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Tham mưu UBND huyện thực hiện lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị, là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật quy hoạch đô thị năm 2009. Tham mưu UBND huyện trình HĐND huyện quyết định, là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của Luật Xây dựng năm 2014. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo quy định tại Điều 17 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

2.2.3. Quy hoạch chung xây dựng xã

Trong kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện phê duyệt 08 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã; Đoàn thanh tra chọn ngẫu nhiên 02 hồ sơ để tiến hành thanh tra, cụ thể:

a) Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ

– Ngày 27/02/2018, UBND huyện ban hành Văn bản số 366/UBND-KTTH, về việc chấp thuận điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chung xây dựng các xã: Đất Cuốc, Tân Lập, Bình Mỹ, Thường Tân, Lạc An, Tân Định và Bình Mỹ.

– Ngày 24/8/2018, UBND xã Bình Mỹ lập Biên bản lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Mỹ. Tại buổi làm việc đại diện các hộ dân thống nhất với điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Mỹ.

– Ngày 26/12/2018, HĐND xã Bình Mỹ ban hành Nghị quyết số 64/NQ-HĐND, về việc phê chuẩn Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Mỹ giai đoạn 2015 – 2020.

– Ngày 22/4/2019, Phòng QLĐT có Văn bản số 106/PQLĐT-QH, về việc thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Bình Mỹ. Trong đó, đề nghị UBND xã Bình Mỹ điều chỉnh một số nội dung liên quan đến hồ sơ pháp lý, tên gọi, kỳ quy hoạch, cơ quan thẩm định và nội dung đồ án quy hoạch.

– Ngày 08/7/2019, UBND huyện có Văn bản số 1773/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Giao thông vận tải, về việc lấy ý kiến Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ.

– Ngày 26/7/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 2880/SXD-QHKT, về việc góp ý đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ. Trong đó, Sở Xây dựng góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: Phòng QLĐT có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn, chủ nhiệm đồ án, chủ trì các bộ môn và chứng chỉ hành nghề của các cá nhân tham gia lập Đồ án quy hoạch; UBND xã Bình Mỹ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trong khu vực quy hoạch; Bổ sung pháp lý liên quan đến công tác phê duyệt dự toán và lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch; UBND huyện cần rà soát, cập nhật các dự án cơ sở kinh doanh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư nhằm đảm bảo sự phù hợp quy hoạch; Bổ sung dân số dự kiến; Đối với các Khu dân cư quy hoạch mới cần làm rõ tính pháp lý của dự án.

– Ngày 26/7/2019, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn có Văn bản số 4170/SNN-XDCT, về việc góp ý hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030. Trong đó, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: Đề nghị bổ sung Luật Quy hoạch, Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Quyết định số 3852/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của

UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Bắc Tân Uyên; Rà soát, cập nhật lại hiện trạng phân bố các loại đất xã Bình Mỹ theo Quyết định số 3852/QĐ-UBND.

– Ngày 29/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3742/STNMT-CCQLĐĐ, về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Bình Mỹ. Trong đó, Sở TN&MT góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: Đề nghị tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ tại điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; Đề nghị làm rõ nội dung giữ nguyên, nội dung điều chỉnh và lý do điều chỉnh; Các số liệu trong báo cáo thuyết minh cần nêu rõ nguồn gốc cung cấp, các bảng biểu phải đánh số thứ tự; Đề nghị lấy số liệu hiện trạng là số liệu kết quả thống kê đất đai năm 2018.

– Ngày 21/8/2019, Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 2806/SGTVT-QLCL, về việc góp ý hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Bình Mỹ. Trong đó, Sở GTVT góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: bổ sung cơ sở pháp lý liên quan đến ngành giao thông vận tải; Cập nhật quy hoạch tuyến đường Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành; Cập nhật lại lộ giới đường ĐT.745A, ĐH.434; Cập nhật lại chiều rộng mặt đường hiện hữu của đường ĐT.742 và ĐT.747a.

Đối với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

– Ngày 18/9/2019, UBND xã Bình Mỹ có Tờ trình số 60/TTr-UBND, về việc trình Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện thẩm định và trình UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030. Nội dung bao gồm: Tên đồ án, vị trí phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Quan điểm, mục tiêu động lực phát triển kinh tế chủ đạo của xã; Dự báo quy mô dân số, lao động, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; Các yêu cầu nghiên cứu đồ án như phân tích đánh giá hiện trạng, quy hoạch không gian toàn xã, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết khu trung tâm, đánh giá môi trường chiến lược, kinh tế xây dựng; Danh mục, số lượng hồ sơ, tổng dự toán chi phí quy hoạch.

– Ngày 03/12/2019, Phòng QLĐT nhận hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xã Bình Mỹ *(theo Biên nhận ngày 03/12/2019 giữa ông Lê Minh Châu – CC. Địa chính, xây dựng xã Bình Mỹ và ông Trần Văn Tuấn – Chuyên viên Phòng QLĐT).*

– Ngày 04/12/2019, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 15/BC-HĐTĐ về kết quả thẩm định nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030. Trong đó, nội dung chính nhiệm vụ gồm: Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu và thời hạn quy hoạch; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, chỉ tiêu đất đai, kinh tế kỹ thuật, xã hội chính; Các nguyên tắc, yêu cầu của đồ án; Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án; Tiến độ tổ chức thực hiện. Kết quả thẩm định: nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030 phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 11/12/2019, UBND huyện ban hành Quyết định số 4142/QĐ-UBND, về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030.

Đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch:

– Ngày 18/9/2019, UBND xã Bình Mỹ có Tờ trình số 61/TTr-UBND, về việc trình Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện thẩm định và trình UBND huyện phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030. Nội dung bao gồm: vị trí phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã; Quy mô dân số, lao động, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; Phân khu chức năng; Định hướng tổ chức không gian xã; Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn.

– Ngày 03/12/2019, Phòng QLĐT nhận hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Bình Mỹ *(theo Biên nhận ngày 03/12/2019 giữa ông Lê Minh Châu – CC. Địa chính, xây dựng xã Bình Mỹ và ông Trần Văn Tuấn – Chuyên viên Phòng QLĐT).*

– Ngày 04/12/2019, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 16/BC-HĐTĐ về kết quả thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030. Trong đó, nội dung chính Đồ án bao gồm: Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch; Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu và thời hạn quy hoạch; Xác định tiềm năng, động lực phát triển; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động và chỉ tiêu đất đai, kinh tế kỹ thuật, xã hội chính; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; Khu trung tâm xã và mạng lưới điểm dân cư nông thôn; Định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã, định hướng phát triển sản xuất; Định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Đánh giá môi trường chiến lược; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; Các dự án ưu tiên đầu tư. Kết quả thẩm định: Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030 phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 11/12/2019, UBND huyện ban hành Quyết định số 4143/QĐ-UBND, về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện quyết định việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung xã đảm bảo theo quy định tại Điều 19 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn. Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đảm bảo nội dung theo quy định tại Điều 9, 10 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD. Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện lấy ý kiến thống nhất với các Sở ngành trước khi phê duyệt là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. Tham mưu UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung

xây dựng xã đúng thời gian theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 26 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Tham mưu UBND huyện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đúng thời gian theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 26 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

b) Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định

– Ngày 27/02/2018, UBND huyện ban hành Văn bản số 366/UBND-KTTH, về việc chấp thuận điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chung xây dựng các xã: Đất Cuốc, Tân Lập, Bình Mỹ, Thường Tân, Lạc An, Tân Định và Bình Mỹ.

– Ngày 24/8/2018, UBND xã Tân Định lập Biên bản lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn xã Tân Định đến năm 2030. Tại buổi làm việc đại diện Ban điều hành các ấp thống nhất các nội dung trong Đồ án, đề nghị UBND xã sớm làm việc với đơn vị tư vấn và hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND huyện xem xét phê duyệt.

– Ngày 17/7/2019, HĐND xã Tân Định ban hành Nghị quyết số 08/NQ-HĐND, về việc phê chuẩn Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030.

– Ngày 24/9/2019, UBND huyện có Văn bản số 2524/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Giao thông vận tải, về việc lấy ý kiến Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định.

– Ngày 15/10/2019, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn có Văn bản số 2115/SNN-XDCT, về việc góp ý hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030. Trong đó: Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: Đề nghị bổ sung Luật Quy hoạch, Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Quyết định số 3852/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Bắc Tân Uyên; Rà soát, cập nhật lại hiện trạng phân bố các loại đất xã Tân Định theo Quyết định số 3852/QĐ-UBND.

– Ngày 25/10/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 4283/SXD-QHKT, về việc góp ý đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định. Trong đó: Sở Xây dựng góp ý một số nội dung cần hoàn thiện gồm: Phòng QLĐT có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn, chủ nhiệm đồ án, chủ trì các bộ môn và chứng chỉ hành nghề của các cá nhân tham gia lập Đồ án quy hoạch; UBND xã Tân Định lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trong khu vực quy hoạch; Bổ sung pháp lý liên quan đến công tác phê duyệt dự toán và lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch; UBND huyện cần rà soát, cập nhật các dự án cơ sở kinh doanh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư nhằm đảm bảo sự phù hợp quy hoạch; Bổ sung dân số dự kiến.

Đối với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

– Ngày 18/12/2019, UBND xã Tân Định có Tờ trình số 61/TTr-UBND, về việc trình Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện thẩm định và trình UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030. Nội dung bao gồm: Tên đồ án, vị trí phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Quan điểm, mục tiêu động lực phát triển kinh tế chủ đạo của xã; Dự báo quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, lựa chọn các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng; Các yêu cầu nghiên cứu đồ án như phân tích đánh giá hiện trạng, đánh giá liên vùng, đánh giá tiềm năng, động lực phát triển kinh tế xã hội của xã, tổ chức không gian tổng thể toàn xã, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, phân tích đầu tư và phân đợt xây dựng, đánh giá môi trường chiến lược; Danh mục, số lượng hồ sơ, tổng dự toán chi phí quy hoạch.

– Ngày 23/12/2019, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 29/BC-HĐTĐ về kết quả thẩm định nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030. Trong đó, nội dung chính nhiệm vụ gồm: Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu và thời hạn quy hoạch; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, chỉ tiêu đất đai, kinh tế kỹ thuật, xã hội chính; Các nguyên tắc, yêu cầu của đồ án; Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án; Tiến độ tổ chức thực hiện. Kết quả thẩm định: nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030 phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 31/12/2019, UBND huyện ban hành Quyết định số 4698/QĐ-UBND, về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030.

Đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch:

– Ngày 18/12/2019, UBND xã Tân Định có Tờ trình số 60/TTr-UBND, về việc trình Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện thẩm định và trình UBND huyện phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030. Nội dung bao gồm: Địa điểm, ranh giới, quy mô; Tính chất; Quy mô dân số; Quy hoạch sử dụng đất; Định hướng quy hoạch phát triển không gian; Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Đánh giá môi trường chiến lược; Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch; Giải pháp thực hiện.

– Ngày 23/12/2019, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 30/BC-HĐTĐ về kết quả thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030. Trong đó, nội dung chính Đồ án bao gồm: Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch; Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu và thời hạn quy hoạch; Xác định tiềm năng, động lực phát triển; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động và chỉ tiêu đất đai, kinh tế kỹ thuật, xã hội chính; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; Khu trung tâm xã và mạng lưới điểm dân cư nông thôn; Định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã, định hướng phát triển sản xuất; Định hướng phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Đánh giá môi trường chiến lược; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; Các dự án ưu

tiên đầu tư. Kết quả thẩm định: Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030 phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 31/12/2019, UBND huyện ban hành Quyết định số 4697/QĐ-UBND, về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đến năm 2030.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện quyết định việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung xã đảm bảo theo quy định tại Điều 19 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD. Tham mưu UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định đảm bảo nội dung theo quy định tại Điều 9, 10 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD. Tham mưu UBND huyện lấy ý kiến thống nhất với các Sở ngành trước khi phê duyệt là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Tham mưu UBND huyện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đúng thời gian theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 26 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

2.2.4. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Trong kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện phê duyệt 18 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Đoàn thanh tra chọn ngẫu nhiên 02 hồ sơ để tiến hành thanh tra, cụ thể:

a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành

➤ Thông tin dự án:

– Ngày 11/9/2020, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 4451/UBND-KT, về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Đất động sản Tân Hiệp làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Tân Thành.

– Vị trí: Thị trấn Tân Thành, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

– Diện tích: 16.157,5m², trong đó có 1.206,3m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ.

– Quy mô dân số: 332 người.

– Tính chất: Khu nhà ở.

➤ Công tác thẩm định, phê duyệt:

– Ngày 19/10/2020, Chủ đầu tư phối hợp với UBND thị trấn Tân Thành tổ chức họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành.

– Ngày 30/3/2021, UBND huyện có Văn bản số 826/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, Sở TN&MT, Sở GTVT, về việc lấy ý kiến góp ý và thống nhất về Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành.

– Ngày 14/4/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 1230/SXD-QHKT, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó Sở Xây dựng có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Đối với nội dung quy hoạch sử dụng đất, cần đảm bảo các chỉ tiêu đất dịch vụ - công cộng và cây xanh cấp nhóm nhà ở, đơn vị ở hoặc phải có luận chứng về khả năng sử dụng chung với các khu vực lân cận và giải pháp đảm bảo khả năng tiếp cận sử dụng của người dân; cần phải lưu ý về khoảng cách an toàn về môi trường, diện tích đất cây xanh cách ly của trạm xử lý nước thải, bố trí khu vực đậu xe. Đối với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, đề nghị làm rõ trách nhiệm và tiến độ đầu tư tuyến đường Tân Thành 50 đối với phần diện tích nằm ngoài ranh dự án.

– Ngày 23/4/2021, Sở GTVT có Văn bản số 1444/SGTVT-QLCL, về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó Sở GTVT có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Đề nghị chỉnh sửa đề xuất nâng cấp bề rộng vỉa hè là 5m, bề rộng mặt đường là 7m đối với đường Tân Thành 50 đoạn tiếp giáp khu đất của dự án; Đề nghị chủ đầu tư bố trí quỹ đất quy hoạch bãi đỗ xe phù hợp với quy định hiện hành.

– Ngày 18/5/2021, Sở TN&MT có Văn bản số 1816/STNMT-CCQLĐĐ, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó Sở TN&MT có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Về mặt đất đai, đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định khác có liên quan trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Về mặt môi trường, đề nghị mô tả rõ phương án quy hoạch thoát nước mưa, nước thải sau xử lý ra hồ Đá Bàn; thuyết minh phương án quy hoạch đấu nối nước mưa, nước thải từ từng hộ dân ra hệ thống thu gom, thoát nước mưa, nước thải chung của dự án; Trạm xử lý nước thải của dự án phải được quy hoạch xây dựng kín; Chủ đầu tư phải lập Kế hoạch bảo vệ môi trường và nộp về Sở TN&MT để xác nhận trước khi triển khai thực hiện dự án.

Đối với Nhiệm vụ quy hoạch:

– Ngày 25/6/2021, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Hiệp có Tờ trình số 30-2021/TH-TTr gửi UBND huyện, về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành.

– Ngày 02/7/2021, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 03/BC-HĐTĐ, về kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó, nội dung chính của nhiệm vụ gồm: Tên đồ án, vị trí, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô các khu chức năng; Các chỉ tiêu áp dụng cho khu quy hoạch; Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án; Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án. Kết quả thẩm định: nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 05/8/2021, UBND huyện ban hành Quyết định số 1571/QĐ-UBND, về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Kèm thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 và 02 bản vẽ.

Đối với Đồ án quy hoạch:

– Ngày 25/6/2021, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Hiệp có Tờ trình số 31-2021/TH-TTr gửi UBND huyện, về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành.

– Ngày 02/7/2021, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 04/BC-HĐTĐ, về kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó, nội dung chính của đồ án gồm: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch; Quy mô, cơ cấu dân số; Quy hoạch sử dụng đất; Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc; Các công trình hạ tầng kỹ thuật; Đánh giá môi trường chiến lược; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; Giải pháp tổ chức thực hiện. Kết quả thẩm định: đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 09/7/2021, UBND huyện có Văn bản số 2073/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, về việc lấy ý kiến thống nhất hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành.

– Ngày 20/7/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 2440/SXD-QHKT, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Trong đó Sở Xây dựng có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Rà soát quy định để bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án; Lưu ý về việc bố trí đất của Trạm xử lý nước thải.

– Ngày 05/8/2021, UBND huyện ban hành Quyết định số 1572/QĐ-UBND, về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành. Kèm thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và 18 bản vẽ.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã lấy ý kiến thống nhất với các Sở ngành trước khi trình phê duyệt là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; Tham mưu UBND huyện lấy ý kiến thống nhất với Sở Xây dựng trước khi phê duyệt Đồ án quy hoạch là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 31 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Trên cơ sở tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở ngành, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo nội dung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3

➤ Thông tin dự án:

– Ngày 17/8/2020, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 3961/UBND-KT, về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3.

- Vị trí: Xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Diện tích: 137.821,1m², trong đó có 6.467,4m² thuộc đất hành lang an toàn đường bộ.

– Quy mô dân số: 2.413 người.

– Tính chất: Khu nhà ở.

➤ **Công tác thẩm định, phê duyệt:**

– Ngày 04/11/2020, Chủ đầu tư phối hợp với UBND xã Bình Mỹ tổ chức họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3.

– Ngày 27/01/2021, UBND huyện có Văn bản số 230/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, Sở TN&MT, Sở GTVT, về việc lấy ý kiến góp ý và thống nhất về Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3.

– Ngày 04/02/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 463/SXD-QHKT, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó, Sở Xây dựng có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Bổ sung đánh giá sự phù hợp của dự án với Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ, trường hợp vị trí thực hiện dự án chưa phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt, đề nghị rà soát điều chỉnh trước khi thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết; Đối với nội dung quy hoạch sử dụng đất, cần phải lưu ý về khoảng cách an toàn về môi trường, diện tích đất cây xanh cách ly của trạm xử lý nước thải. Đối với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, đề nghị làm rõ trách nhiệm và tiến độ đầu tư tuyến đường ĐT.742 đối với phần diện tích nằm ngoài ranh dự án, đề nghị rà soát các tuyến đường giao thông nội bộ phải đảm bảo vỉa hè mỗi bên rộng tối thiểu 3m, cụ thể là tuyến đường D1, N5.

– Ngày 24/02/2021, Sở GTVT có Văn bản số 625/SGTVT-QLCL, về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó, Sở GTVT có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Đề nghị Chủ đầu tư lập phương án đấu nối tuyến N3 kết nối vào đường ĐT.742 trình Sở GTVT xem xét, thỏa thuận đấu nối theo quy định; Đề nghị rà soát về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Mỹ đối với các tuyến đường đất hiện hữu giáp ranh với khu nhà ở, xem xét nhu cầu kết nối giao thông của địa phương nhằm đồng bộ hóa hệ thống giao thông nông thôn của xã và hệ thống giao thông của khu nhà ở; Đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan chủ quản các tuyến đường GTNT xã Bình Mỹ để có phương án đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các tuyến đường nội bộ nhằm đảm bảo an toàn giao thông, chỉnh trang các tuyến đường giao thông hiện hữu; Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các bản vẽ chi tiết về phương án cống dẫn ra suối Trại Cưa cách khu quy hoạch 3,2km, làm rõ phần đất đầu tư tuyến cống dẫn, đồng thời tính toán đảm bảo khẩu độ cống thoát nước cho khu nhà ở Quang Phúc 3, vừa đảm bảo thoát nước các khu vực lân cận.

– Ngày 12/3/2021, Sở TN&MT có Văn bản số 870/STNMT-CCQLĐĐ, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó Sở

TN&MT có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Về mặt đất đai, đề nghị rà soát lại diện tích chênh lệch giữa chủ trương chấp thuận đăng ký đầu tư và diện tích tại đồ án quy hoạch; đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định khác có liên quan trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Về mặt môi trường, đề nghị tính toán lại lượng nước sử dụng và lượng nước thải phát sinh tại dự án cho phù hợp; nêu rõ phương án quy hoạch thoát nước mưa, nước thải sau xử lý ra suối Trại Cưa; đánh giá khả năng đáp ứng thoát nước của suối Trại Cưa đối với việc thoát nước của dự án; bổ sung phương án quy hoạch đầu nổi nước mưa, nước thải từ từng hộ dân ra hệ thống thu gom, thoát nước mưa, nước thải chung của dự án; Trạm xử lý nước thải của dự án phải được quy hoạch xây dựng kín và có thiết bị thu gom, xử lý mùi hôi; Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án và nộp về Sở TN&MT thẩm định và phê duyệt trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

Đối với nhiệm vụ quy hoạch:

– Ngày 16/6/2021, Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc có Tờ trình số 18-2021/QP-TTr gửi UBND huyện, về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang phúc 3.

– Ngày 22/6/2021, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 01/BC-HĐTĐ, về kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó, nội dung chính của nhiệm vụ gồm: Tên đồ án, vị trí, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch; Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô các khu chức năng; Các chỉ tiêu áp dụng cho khu quy hoạch; Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án; Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án. Kết quả thẩm định: nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3 phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 02/7/2021, UBND huyện ban hành Quyết định số 1281/QĐ-UBND, về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Kèm thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 và 19 bản vẽ.

Đối với Đồ án quy hoạch:

– Ngày 16/6/2021, Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc có Tờ trình số 19-2021/QP-TTr gửi UBND huyện, về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc.

– Ngày 22/6/2021, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng có Báo cáo số 02/BC-HĐTĐ, về kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó, nội dung chính của đồ án gồm: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; Mục tiêu quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch; Quy mô, cơ cấu dân số; Quy hoạch sử dụng đất; Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc; Các công trình hạ tầng kỹ thuật; Đánh giá môi trường chiến lược; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; Giải pháp tổ chức thực hiện. Kết quả thẩm định:

đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc phù hợp với quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; Đủ điều kiện trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

– Ngày 24/6/2021, UBND huyện có Văn bản số 1877/UBND-KTTH gửi Sở Xây dựng, về việc lấy ý kiến thống nhất hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3.

– Ngày 02/7/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 2218/SXD-QHKT, về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3. Trong đó Sở Xây dựng có ý kiến góp ý một số nội dung sau: Lưu ý về việc bố trí đất của Trạm xử lý nước thải.

– Ngày 02/7/2021, UBND huyện ban hành Quyết định số 1282/QĐ-UBND, về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc. Kèm thuyết minh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và 19 bản vẽ.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện lấy ý kiến thống nhất với các Sở ngành trước khi phê duyệt là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Trên cơ sở tiếp thu các ý kiến góp ý của các Sở ngành, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo nội dung theo quy định tại Điều 16,17 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD. Tham mưu UBND huyện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đúng thời gian theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 26 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

2.3. Việc tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch

Tổng số vốn đầu tư cho công tác quy hoạch trên địa bàn huyện giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2022 là 8.425.110.628 đồng/14 đồ án quy hoạch (02 đồ án quy hoạch chung đô thị, 08 đồ án quy hoạch chung xây dựng xã và 04 đồ án quy hoạch chi tiết). Trong đó: Nguồn vốn từ ngân sách là 8.425.110.628 đồng; không có nguồn vốn từ tài trợ và tài trợ bằng sản phẩm khác. Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên 02 đồ án quy hoạch, cụ thể:

2.3.1. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2030

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2030 được cho chủ trương cấp kinh phí là 671.325.000 đồng, kinh phí quyết toán là 524.556.000 đồng.

– Chi phí khảo sát địa hình (A) là 32.000.000 đồng (theo báo giá của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương).

– Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế (B) là 475.000.000 đồng.

– Chi phí lập nhiệm vụ điều chỉnh sau thuế (C) là 49.081.858 đồng.

– Chi phí khác sau thuế (D) là 109.220.238 đồng.

– Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán (E) là 5.547.324 đồng.

2.3.2. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030 sử dụng kinh phí là 269.408.000 đồng.

- Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn là 179.756.000 đồng.
 - + Chi phí chuyên gia là 83.004.000 đồng.
 - + Chi phí khác là 33.084.000 đồng.
 - + Chi phí quản lý là 37.576.800 đồng.
 - + Thu nhập chịu thuế tính trước là 9.249.888 đồng
 - + Chi phí lập đồ án trước thuế là 163.414.688 đồng.
 - + Thuế VAT là 16.341.469 đồng.
- Chi phí một số công việc khác là 89.652.000 đồng.

Kết quả thanh tra cho thấy:

– Việc tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành đến năm 2030 được thực hiện như sau: Chi phí lập đồ án quy hoạch được thực hiện đúng theo quy định tại khoản a, mục 3, Điều 4 của Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng, về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Chi phí lập nhiệm vụ điều chỉnh sau thuế và chi phí khác được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 5 của Thông tư số 01/2013/TT-BXD; Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 21 của Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính, quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

– Việc tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch đối với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ đến năm 2030 được thực hiện như sau: Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch; được thực hiện đúng theo hướng dẫn tại phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng, về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Chi phí một số công việc khác được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 5 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD.

2.4. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng

2.4.1. Công bố công khai quy hoạch xây dựng

– Theo Báo cáo số 359/BC-PQLĐT, việc công khai được thực hiện bằng các hình thức như: Treo bản đồ quy hoạch tại trụ sở UBND các xã, thị trấn; Lắp đặt bản đồ, pano tại vị trí thực hiện quy hoạch dự án và các khu vực công cộng tập trung đông người; Công khai trên cổng thông tin điện tử huyện; Cập nhật đồ án quy hoạch phần mềm quản lý quy hoạch và phần mềm GIS tỉnh Bình Dương... Đồng thời,

Phòng QLĐT đã thực hiện tốt việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng theo quy trình giải quyết thủ tục hành chính khi cá nhân tổ chức có yêu cầu theo quy định.

– Kết quả kiểm tra thực tế cho thấy:

+ Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên tại trụ sở UBND thị trấn Tân Thành, xã Tân Định và xã Bình Mỹ: Đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được công bố công khai tại Trụ sở UBND các xã, thị trấn.

+ Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên tại vị trí thực hiện Dự án Khu nhà ở Tân Thành và Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3, Chủ đầu tư đã lắp đặt bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt tại vị trí thực hiện dự án.

+ Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra việc công khai trên cổng thông tin điện tử, phần mềm quản lý quy hoạch và phần mềm GIS tỉnh Bình Dương, Phòng đã tham mưu công khai đầy đủ.

2.4.2. Cấm mốc chỉ giới xây dựng và các mốc giới quy định khác ngoài thực địa

– Đối với quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã: Đồ án quy hoạch được lập trên toàn bộ diện tích đất tự nhiên của đơn vị hành chính, do đó không thực hiện cấm mốc khu vực quy hoạch. Đối với các tuyến đường giao thông đô thị, giao thông nông thôn, UBND các xã, thị trấn đã tổ chức lắp bản tên đường theo quy hoạch. Qua kiểm tra ngẫu nhiên tại tuyến đường Tân Thành 21 ghi nhận bảng tên đường có nêu thông tin về phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Tại tuyến đường Bình Mỹ 49, 52, bảng tên đường không có thông tin về lộ giới quy hoạch, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

– Đối với quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư: Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực (trong đó thể hiện các mốc giới của dự án) được phê duyệt tại Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên:

+ Tại Dự án Khu nhà ở Tân Thành: Theo Sơ đồ vị trí được phê duyệt có 07 mốc; Qua kiểm tra thực tế ghi nhận, Chủ đầu tư dự án đã thực hiện cấm mốc giới đầy đủ tại khu vực thực hiện dự án.

+ Tại Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3: Theo Sơ đồ vị trí được phê duyệt có 39 mốc; Qua kiểm tra thực tế ghi nhận, Chủ đầu tư dự án đã xây dựng hàng rào toàn bộ khu vực thực hiện dự án.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã hướng dẫn các tổ chức lập quy hoạch thực hiện công bố, công khai quy hoạch theo đúng quy định tại Điều 53, 54, 55 của Luật quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 40, 41, 42, 43 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, Điều 20 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

Tuy nhiên, việc cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo các đồ án quy hoạch chung, là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 57 của Luật quy hoạch đô thị năm

2009, Điều 44 của Luật Xây dựng năm 2014 và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ xây dựng, quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng. Theo Báo cáo giải trình số 06/BC-PQLĐT ngày 03/01/2024 của Phòng QLĐT, các khu vực chức năng được quy hoạch, chỉ giới các tuyến đường trên địa bàn cần phải cấm mốc với số lượng rất lớn, trong khi nguồn kinh phí của huyện còn hạn chế, cần phải ưu tiên đầu tư các công trình quan trọng, cấp thiết khác và việc cấm mốc giới trên phần diện tích đất, diện tích nhà ở của người dân khi chưa thực hiện thu hồi đất là rất khó trong công tác quản lý về sau. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1, 5 Điều 9 của Thông tư số 10/2016/TT-BXD, UBND tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức triển khai cấm mốc giới các đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh và UBND xã có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức triển khai cấm mốc giới đồ án quy hoạch chung xây dựng xã do mình quản lý, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2.5. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng

2.5.1. Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng

Không có hồ sơ thể hiện việc xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT chưa tham mưu UBND huyện lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt, là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 28 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Theo Báo cáo giải trình số 06/BC-PQLĐT ngày 03/01/2024 của Phòng QLĐT, trong các đồ án quy hoạch đều có kế hoạch, lộ trình, phân kỳ đầu tư và tổ chức thực hiện và Phòng đã tham mưu tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung khi quy hoạch được duyệt.

2.5.2. Giới thiệu địa điểm

Phòng QLĐT đã phối hợp với Phòng TN&MT, Phòng Kinh tế và UBND các xã, thị trấn trong việc tham mưu UBND huyện giới thiệu các địa điểm để đầu tư xây dựng các dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.5.3. Cấp phép xây dựng và thực hiện việc quản lý cấp phép xây dựng theo quy hoạch xây dựng

Trong giai đoạn 2015 – 2022, Phòng QLĐT đã tiếp nhận, tham mưu UBND huyện cấp 1.472 giấy phép xây dựng các công trình nhà ở, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh, cho thuê lưu trú...

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên 08 hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, kết quả như sau:

[1] Ông Nguyễn Lâm Hồng – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 16/01/2015, ông Nguyễn Lâm Hồng có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 129 tờ bản đồ số 24 xã Tân Thành, diện tích 126,2m²;

Diện tích xây dựng sàn là 125,4m², chiều cao công trình là 5,7m (kèm bản photo GCN-QSDD và Bản vẽ xin phép xây dựng).

– Ngày 02/10/2015, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 129 tờ bản đồ số 24 xã Tân Thành, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 17m từ tim đường ĐH411 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện hiện hữu; đường ống cấp nước sử dụng giếng khoan; hệ thống thoát nước tự thấm; cao độ nền 0,45m; về đất đai có GCN-QSDD số CH01636 do UBND huyện Bắc Tân Uyên cấp ngày 15/5/2015. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 07/10/2015, Phòng QLĐT có Tờ trình số 131/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho ông Nguyễn Lâm Hồng (quy mô 01 tầng; Kết cấu: móng và cột bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái tôn), theo bản thiết kế do chủ nhà tự thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 129 tờ bản đồ số 24, xã Tân Thành, cốt nền xây dựng công trình là 0,45m, mật độ xây dựng là 83,6%, hệ số sử dụng đất là 0,83, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 17m (tính từ tim đường ĐH411 đến mép công trình), diện tích xây dựng tầng một là 125,4m², tổng diện tích sàn là 125,4m², chiều cao tầng 1 là 6,45m và chiều cao công trình là 6,45m, số tầng là 01 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSDD số CH01636 ngày 15/5/2015 cho hộ ông Nguyễn Lâm Hồng.

– Ngày 08/10/2015, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 129/GPXD-UBND (QLĐT) cho ông Nguyễn Lâm Hồng, nội dung theo Tờ trình số 131/TTr-QLĐT.

[2] Bà Nguyễn Thị Kim Thu – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 28/11/2016, bà Nguyễn Thị Kim Thu có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 409 tờ bản đồ số 11 xã Tân Thành, diện tích 233,7m²; Diện tích xây dựng sàn là 73,6m², chiều cao công trình là 6,25m (kèm bản sao GCN-QSDD và Bản vẽ xin phép xây dựng).

– Ngày 30/11/2016, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 409 tờ bản đồ số 11 xã Tân Thành, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 5m từ mép đường đến mép công trình; đường điện theo lưới điện hiện hữu; đường ống cấp nước sử dụng giếng khoan; hệ thống thoát nước là mương chung khu vực; cao độ nền 0,45m; về đất đai có GCN-QSDD số CS01909 do Sở TN&MT cấp ngày 07/4/2016. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 02/12/2016, Phòng QLĐT có Tờ trình số 135/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho bà Nguyễn Thị Kim Thu (cấp III, quy mô 01 tầng; Kết cấu: móng và cột bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn), theo bản thiết kế do chủ nhà tự thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 409 tờ bản đồ số 11, xã Tân Thành, cốt nền xây dựng công trình là 0,45m, mật độ xây dựng là 31,49%, hệ số sử dụng đất là 0,31, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 05m (tính từ mép đường đến mép công

trình), diện tích xây dựng tầng một là 73,6m², tổng diện tích sàn là 73,6m², chiều cao tầng 1 là 6,25m và chiều cao công trình là 6,25m, số tầng là 01 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSDD số CS01909 ngày 07/4/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim Thu.

– Ngày 02/12/2016, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 133/GPXD-UBND (QLĐT) cho bà Nguyễn Thị Kim Thu, nội dung theo Tờ trình số 135/TTr-QLĐT.

[3] Ông Trịnh Quốc Dương – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 28/8/2017, ông Trịnh Quốc Dương có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 466 tờ bản đồ số 49 xã Bình Mỹ, diện tích 895m²; Diện tích xây dựng sàn là 100m², chiều cao công trình là 05m (*kèm bản photo GCN-QSDD và Bản vẽ xin giấy phép xây dựng*).

– Ngày 12/9/2017, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 466 tờ bản đồ số 49 xã Bình Mỹ, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 21m từ tim đường ĐT.747 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện hiện hữu; đường ống cấp nước sử dụng giếng khoan; hệ thống thoát nước là tự thấm; cao độ nền 0,2m; về đất đai có GCN-QSDD số CH00600 do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 27/02/2012. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 15/9/2017, Phòng QLĐT có Tờ trình số 108/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho ông Trịnh Quốc Dương (*cấp IV, quy mô 01 tầng; Kết cấu: móng và cột bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn*), theo bản thiết kế do chủ nhà tự thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 466 tờ bản đồ số 49, xã Bình Mỹ, cốt nền xây dựng công trình là 0,2m so với cốt sân hoàn thiện, mật độ xây dựng là 11,2%, hệ số sử dụng đất là 0,11, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 21m (*tính từ tim đường ĐT.747 đến mép công trình*), diện tích xây dựng tầng một là 100m², tổng diện tích sàn là 100m², chiều cao công trình là 05m, số tầng là 01 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSDD số CH00600 cấp ngày 27/02/2012 cho ông Trịnh Quốc Dương.

– Ngày 18/9/2017, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 109/GPXD-UBND (QLĐT) cho ông Trịnh Quốc Dương, nội dung theo Tờ trình số 108/TTr-QLĐT.

[4] Ông Trần Công Tâm – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 07/9/2018, ông Trần Công Tâm có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 25 xã Tân Định, diện tích 315,9m²; Diện tích xây dựng sàn là 224m², chiều cao công trình là 6,85m (*kèm bản sao GCN-QSDD và Bản vẽ xin phép xây dựng*).

– Ngày 14/9/2018, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 25 xã Tân Định, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 21m từ tim đường ĐT.746 đến mép công trình;

đường điện theo lưới điện khu vực; đường ống cấp nước sử dụng hệ thống cấp nước khu vực; hệ thống thoát nước là giếng thấm; cao độ nền 0,3m; về đất đai có GCN-QSĐĐ số CS01997 do Sở TN&MT cấp ngày 10/6/2016. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 18/9/2018, Phòng QLĐT có Tờ trình số 139/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho ông Trần Công Tâm (*cấp III, quy mô 01 tầng; Kết cấu: móng và cột bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn*), theo bản thiết kế do chủ nhà tự thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 25, xã Tân Định, cốt nền xây dựng công trình là 0,3m so với cốt sân hoàn thiện, mật độ xây dựng là 65,8%, hệ số sử dụng đất là 0,658, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 21m (*tính từ tim đường ĐT.746 đến mép công trình*), diện tích xây dựng tầng một là 208m², tổng diện tích sàn là 208m², chiều cao công trình là 7,3m, số tầng là 01 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSĐĐ số CS01997 cấp ngày 10/6/2016 cho ông Trần Công Tâm.

– Ngày 19/9/2018, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 140/GPXD-UBND (QLĐT) cho ông Trần Công Tâm, nội dung theo Tờ trình số 139/TTr-QLĐT.

[5] Ông Nguyễn Đắc Long – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 22/7/2019 (*đơn đề ngày 26/4/2019*), ông Nguyễn Đắc Long nộp đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 01 thị trấn Tân Thành, diện tích 863m²; Tổng diện tích sàn là 360,08m², chiều cao công trình là 11,95m, 02 tầng (*kèm bản sao GCN-QSĐĐ, Bản vẽ xin phép xây dựng và hồ sơ năng lực của đơn vị thiết kế*).

– Ngày 31/7/2019, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 01 thị trấn Tân Thành, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 21m từ tim đường ĐT.746 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện khu vực; đường ống cấp nước sử dụng hệ thống cấp nước khu vực; hệ thống thoát nước là giếng thấm; cao độ nền 0,45m; về đất đai có GCN-QSĐĐ số 00439QSĐĐ/TU do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 26/4/2000. Hiện trạng đã xây dựng móng công trình, đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 05/8/2019, Phòng QLĐT có Tờ trình số 168/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho hộ ông Nguyễn Đắc Long (*Loại công trình: Công trình dân dụng; Cấp công trình: cấp III, quy mô 02 tầng; Kết cấu: móng, cột, đà kiềng, sàn bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp ngói*), theo bản thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thương mại Nam Hưng thiết kế, gồm các nội dung: vị trí xây dựng tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 01, thị trấn Tân Thành, cốt nền xây dựng công trình là 0,45m so với cốt sân hoàn thiện, mật độ xây dựng là 21,03%, hệ số sử dụng đất là 0,417, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 21m (*tính từ tim đường ĐT.746 đến mép công trình*), diện tích xây dựng tầng 1 là 181,47m² và tầng 2 là 178,61m², tổng diện tích sàn là 360,08m², chiều cao công trình là 11,95m, số tầng là 02 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSĐĐ số 00439QSĐĐ/TU cấp ngày 26/4/2000 cho hộ ông Nguyễn Đắc Long.

– Ngày 05/8/2019, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 149/GPXD-UBND (QLĐT) cho hộ ông Nguyễn Đắc Long, nội dung theo Tờ trình số 168/TTr-QLĐT.

[6] Ông Trần Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Thúy Hà – Nhà ở riêng lẻ

– Ngày 17/6/2020, ông Trần Văn Thịnh có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28 xã Tân Định, diện tích 264,7m²; Diện tích xây dựng sàn là 100m², chiều cao công trình là 4,2m (kèm bản sao GCN-QSĐĐ và Bản vẽ xin phép xây dựng).

– Ngày 02/7/2020, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28 xã Tân Định, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 05m từ mép đường Tân Định 08 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện khu vực; đường ống cấp nước sử dụng nguồn nước sạch; hệ thống thoát nước là tự thấm; cao độ nền 0,45m; về đất đai có GCN-QSĐĐ số CV655528 do Sở TN&MT cấp ngày 15/6/2020. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 02/7/2020, Phòng QLĐT có Tờ trình số 127/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho ông Trần Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Thúy Hà (cấp IV; Loại công trình: công trình dân dụng; quy mô 01 tầng; Kết cấu: móng, đà kiềng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn), theo bản thiết kế do chủ nhà tự thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28, xã Tân Định, cốt nền xây dựng công trình là 0,45m so với cốt sân hoàn thiện, mật độ xây dựng là 37,78%, hệ số sử dụng đất là 0,38, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 05m (tính từ mép đường Tân Định 08 đến mép công trình), diện tích xây dựng tầng một là 100m², tổng diện tích sàn là 100m², chiều cao công trình là 4,2m, số tầng là 01 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSĐĐ số CV655528 cấp ngày 15/6/2020 cho ông Trần Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Thúy Hà.

– Ngày 07/7/2020, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 112/GPXD-UBND (QLĐT) cho ông Trần Văn Thịnh và bà Nguyễn Thị Thúy Hà, nội dung theo Tờ trình số 127/TTr-QLĐT.

[7] Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập – Trạm y tế thuộc khu nhà ở Tân Lập

– Ngày 13/01/2021, Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân lập có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng Công trình Trạm y tế Tân lập thuộc Khu nhà ở Tân Lập tại thửa đất số 189 tờ bản đồ số 12 xã Tân Lập, diện tích 1.095,4m²; Tổng Diện tích sàn là 713,2m², chiều cao công trình là 10,4m, 02 tầng; Đơn vị thiết kế là Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa.

– Ngày 13/01/2021, Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập có Tờ trình số 11/2021/TL-TTr, trình UBND huyện, Phòng QLĐT thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình trạm y tế Tân Lập.

– Ngày 22/02/2021, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng Trạm Y tế thuộc khu nhà ở Tân Lập, tại thửa đất số 189 tờ bản đồ số 12 xã Tân Lập, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 6,5m tính từ tim đường D11 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện khu vực (hạ tầng khu nhà ở); đường ống cấp nước sử dụng hệ thống cấp nước khu vực (hạ tầng khu nhà ở); hệ thống thoát nước là giếng thăm; cao độ nền 0,6m; về đất đai có GCN-QSĐĐ số CT656805 do UBND tỉnh cấp ngày 31/12/2019. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 26/02/2021, Phòng QLĐT có Văn bản số 04/PQLĐT-XD, thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Trạm y tế - Khu nhà ở Tân Lập của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập. Nội dung thẩm định gồm: Sự phù hợp với quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng; Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế, thẩm tra xây dựng, năng lực cá nhân thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng; Sự hợp lý của giải pháp thiết kế xây dựng công trình; Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình; Sự phù hợp các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình; Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ. Kết quả thẩm định: Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình Trạm Y tế - Khu nhà ở Tân Lập cơ bản đáp ứng các yêu cầu theo quy định; Chủ đầu tư có trách nhiệm thẩm định các nội dung còn lại của dự án và hoàn thiện các nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của Phòng QLĐT.

– Ngày 26/02/2021, Phòng QLĐT có Tờ trình số 27/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình Trạm y tế - Khu nhà ở Tân Lập (*Loại công trình: Công trình dân dụng; Cấp công trình: cấp III*) cho Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập, theo bản thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa thực hiện và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng AL Sun Flower thẩm tra, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 189 tờ bản đồ số 12, xã Tân Lập, tổng diện tích công trình xây dựng là 362,2m², tổng diện tích sàn xây dựng công trình là 713,2m², mật độ xây dựng là 33,1%, hệ số sử dụng đất là 0,65, chỉ giới đường đỏ là 6,5m (*tính từ tim đường D11 đến mép công trình*) và chỉ giới xây dựng là 12,5m (*tính từ tim đường D11 đến mép công trình*), tổng số công trình là 02 (*khối công trình chính và Nhà chứa rác*) ngoài ra còn có các công trình phụ trợ. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSĐĐ số CT656805 cấp ngày 31/12/2019 cho Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập.

– Ngày 01/3/2021, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-UBND (QLĐT) cho Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại và Xây dựng địa ốc Tân Lập, nội dung theo Tờ trình số 27/TTr-QLĐT.

[8] Ông Hồ Đăng Ân – Nhà cho thuê lưu trú và ki ốt

– Ngày 10/6/2022, ông Hồ Đăng Ân có đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng



Nhà cho thuê và ki ốt tại thửa đất số 469 tờ bản đồ số 24 thị trấn Tân Thành, diện tích 407,6m²; Tổng diện tích sàn là 213m², chiều cao công trình là 6,8m, 02 tầng (kèm bản sao GCN-QSĐĐ, Bản vẽ xin phép xây dựng và hồ sơ năng lực của đơn vị thiết kế).

– Ngày 14/6/2022, Phòng QLĐT lập Biên bản xác minh địa điểm xây dựng tại thửa đất số 469 tờ bản đồ số 24 thị trấn Tân Thành, trong đó nội dung xác minh gồm: lộ giới theo quy hoạch được duyệt là 05m từ mép đường Tân Thành 38 đến mép công trình; đường điện theo lưới điện khu vực; đường ống cấp nước sử dụng nguồn nước sạch; hệ thống thoát nước là giếng thấm; cao độ nền 0,2m; về đất đai có GCN-QSĐĐ số CS02601 do Sở TN&MT cấp ngày 11/10/2017. Đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng.

– Ngày 16/6/2022, Phòng QLĐT có Tờ trình số 199/TTr-QLĐT, về việc cấp giấy phép xây dựng công trình Nhà cho thuê lưu trú (08 phòng) và ki ốt (01 căn) cho ông Hồ Đăng Ân (cấp III, Loại công trình dân dụng, quy mô 02 tầng; Kết cấu: móng, đà kiềng, cột, dầm, sàn bằng bê tông cốt thép, vách gạch xây tô, nền lát gạch men, mái lợp tôn), theo bản thiết kế do Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Tín thiết kế, gồm các nội dung sau: vị trí xây dựng tại thửa đất số 469 tờ bản đồ số 24, thị trấn Tân Thành, cốt nền xây dựng công trình là 0,2m so với cốt sân hoàn thiện, mật độ xây dựng là 36,8%, hệ số sử dụng đất là 0,523, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng là 05m (tính từ mép đường Tân Thành 38 đến mép công trình), diện tích xây dựng tầng một là 150m², tầng 2 là 63m², tổng diện tích sàn là 213m², chiều cao công trình là 6,8 m, số tầng là 02 tầng. Về đất đai, đã được cấp GCN-QSĐĐ số CS02601 cấp ngày 11/10/2017 cho ông Trần Viết Dũng; ngày 26/3/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Đăng Ân và vợ là bà Bùi Thị Nậm.

– Ngày 17/6/2022, UBND huyện cấp Giấy phép xây dựng số 187/GPXD-UBND (QLĐT) cho ông Hồ Đăng Ân, nội dung theo Tờ trình số 199/TTr-QLĐT.

Kết quả thanh tra cho thấy: Hồ sơ cấp phép xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 95 của Luật Xây dựng năm 2014, Điều 10, 11 của Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn về cấp phép xây dựng, Điều 46 của Nghị định số 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. Nội dung của giấy phép xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 90 của Luật xây dựng năm 2014.

Tuy nhiên, có 04 giấy phép xây dựng chưa đảm bảo nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 90 của Luật Xây dựng năm 2014 (cụ thể: Giấy phép xây dựng cấp cho ông Nguyễn Lâm Hồng không nêu loại, cấp công trình; Giấy phép xây dựng cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Thu, ông Trịnh Quốc Dương, ông Trần Công Tâm không nêu loại công trình). Theo Báo cáo giải trình số 06/BC-PQLĐT ngày 03/01/2024 của Phòng QLĐT, do thời điểm thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng đối với các hồ sơ nêu trên, Phòng căn cứ trên Mẫu giấy phép xây dựng được quy định tại Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng, về việc hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của

Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng (Phụ lục 2, mẫu số 1) và Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng (Phụ lục 4, mẫu số 7) không có nội dung loại và cấp công trình. Kể từ năm 2019, sau khi có Kết luận thanh tra số 477/KL-SXD ngày 01/02/2019 của Sở Xây dựng, Phòng đã khắc phục toàn diện nội dung này.

2.6. Việc chấp hành các quy định đối với các quy hoạch đã được phê duyệt và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; sự phù hợp của hồ sơ thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt với quy hoạch, tiến độ dự án, nghĩa vụ tài chính đối với đất đai do điều chỉnh quy hoạch của các Chủ đầu tư

– Qua kiểm tra ngẫu nhiên các Đồ án quy hoạch (gồm Đồ án quy hoạch đô thị Tân Thành, Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân Định, Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Thành, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Quang Phúc 3): các Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch đều ban hành kèm theo Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch làm cơ sở để thực hiện quản lý quy hoạch sau khi được phê duyệt.

– Qua kiểm tra ngẫu nhiên Dự án Khu nhà ở Tân Thành, Khu nhà ở Quang Phúc 3: Hiện tại, chủ đầu tư đang thực hiện công tác thiết kế cơ sở dự án theo quy hoạch được duyệt.

– Theo Báo cáo số 359/BC-PQLĐT của Phòng QLĐT, trên địa bàn huyện không có việc điều chỉnh quy hoạch mà phải thực hiện lại nghĩa vụ tài chính đối với đất đai so với quy hoạch đã được phê duyệt đối với các dự án đầu tư, kinh doanh của các Chủ đầu tư.

Kết quả thanh tra cho thấy: Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, đối với quy hoạch đô thị Tân Thành, không ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị là không đúng theo quy định tại Điều 60 của Luật quy hoạch đô thị năm 2009. Theo Báo cáo giải trình số 06/BC-PQLĐT ngày 03/01/2024 của Phòng QLĐT, khi phê duyệt đồ án quy hoạch, đồng thời phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Phòng đã tổ chức triển khai quản lý quy hoạch theo quy định quản lý. Nội dung quy định quản lý gần như tương tự quy chế quản lý. Đồng thời, huyện Bắc Tân Uyên có tỷ lệ đô thị hóa thấp với 02 đô thị vệ tinh là Tân Thành và Tân Bình nên yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan là chưa nhiều, do đó Phòng chưa tham mưu UBND huyện thực hiện quy chế quản lý quy hoạch. Bên cạnh đó, đến năm 2019 quy định về quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại Điều 6 Luật quy hoạch đô thị năm 2009 đã được bãi bỏ bởi Điểm c Khoản 2 Điều 39 Luật Kiến trúc 2019.

2.7. Công tác kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng

– Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 08/7/2022, về việc thành lập Tổ kiểm tra tình hình triển khai các dự án Khu nhà ở trên địa bàn huyện. Tổ kiểm tra có trách nhiệm thực hiện kiểm



tra tình hình triển khai các dự án Khu nhà ở trên địa bàn huyện; ghi nhận các khó khăn, kiến nghị của Doanh nghiệp trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Thời gian kiểm tra từ tháng 6 đến tháng 7/2022, Tổ đã tiến hành kiểm tra 05 cuộc đối với 05 dự án. Ngoài ra, Phòng QLĐT đã chỉ đạo Đội Quản lý trật tự đô thị kiểm tra (*kiểm tra thường xuyên theo lịch làm việc hoặc kiểm tra đột xuất khi phát hiện có dấu hiệu vi phạm*) tình hình triển khai các dự án Khu nhà ở thương mại theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

– Trong thời kỳ thanh tra, không có khiếu nại, tố cáo và vi phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng.

Kết quả thanh tra cho thấy: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 164 của Luật Xây dựng năm 2014.

3. Kết luận

3.1. Công tác tham mưu, chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức về lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng

Phòng đã chủ động hướng dẫn và tham mưu UBND huyện chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

3.2. Việc chấp hành pháp luật trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng

– Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng đúng theo quy định.

– Tham mưu UBND huyện thực hiện lập quy hoạch đô thị trình UBND tỉnh phê duyệt đảm bảo nội dung và trình tự, thủ tục theo quy định (*Tân Thành*).

– Tham mưu UBND huyện thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng đảm bảo nội dung và trình tự, thủ tục theo quy định (*Bình Mỹ, Tân Định, Khu nhà ở Tân Thành, Khu nhà ở Quang Phúc 3*).

3.3. Việc tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch

Phòng QLĐT đã thực hiện đảm bảo các quy định trong việc tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch (*Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Tân Thành, Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Bình Mỹ*).

3.4. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng

– Phòng QLĐT đã hướng dẫn các tổ chức lập quy hoạch thực hiện công bố, công khai quy hoạch theo đúng quy định.

– Việc cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo các đồ án quy hoạch chung trên địa bàn huyện chưa được thực hiện đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định, Phòng QLĐT chỉ có trách nhiệm tham mưu UBND phê duyệt hồ sơ cắm mốc

quy hoạch chung xây dựng xã.

3.5. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng

– Phòng QLĐT đã phối hợp với các cơ quan, đơn vị tham mưu UBND huyện giới thiệu địa điểm để đầu tư xây dựng các dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

– Tham mưu UBND huyện cấp phép xây dựng đảm bảo theo quy định về thành phần hồ sơ và nội dung giấy phép. Tuy nhiên, có 04 giấy phép xây dựng chưa đảm bảo nội dung theo quy định (*cụ thể: Giấy phép xây dựng cấp cho ông Nguyễn Lâm Hồng không nêu loại, cấp công trình; Giấy phép xây dựng cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Thu, ông Trịnh Quốc Dương, ông Trần Công Tâm không nêu loại công trình*)

– Phòng QLĐT chưa tham mưu UBND huyện lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt.

3.6. Việc chấp hành các quy định đối với các quy hoạch đã được phê duyệt và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; sự phù hợp của hồ sơ thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt với quy hoạch, tiến độ dự án, nghĩa vụ tài chính đối với đất đai do điều chỉnh quy hoạch của các Chủ đầu tư

Phòng đã xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng kèm theo các Đồ án đã được phê duyệt, đảm bảo các nội dung theo quy định. Tuy nhiên, đối với quy hoạch đô thị Tân Thành, không ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

3.7. Công tác kiểm tra, giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng

Phòng QLĐT đã tham mưu UBND huyện theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn đúng theo quy định.

4. Kiến nghị biện pháp xử lý

Căn cứ kết quả thanh tra và các quy định của pháp luật về hoạt động thanh tra, về tổ chức thực hiện kết luận thanh tra, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện một số nội dung như sau:

4.1. Đối với Phòng Quản lý Đô thị huyện

– Tiếp tục phát huy kết quả đạt được, khắc phục những hạn chế, thiếu sót nêu trên, trong đó tập trung thực hiện các nội dung sau:

+ Tham mưu UBND huyện thực hiện và chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan, đơn vị, UBND các xã, thị trấn và các chủ đầu tư thực hiện đúng các quy định về tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng.

+ Tham mưu UBND huyện thực hiện cấp giấy phép xây dựng đảm bảo trình tự thủ tục, thành phần hồ sơ và nội dung đúng theo quy định.

+ Tham mưu UBND huyện lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt đúng theo quy định.

+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát tình hình triển khai các dự án khu nhà ở thương mại trên địa bàn theo quy hoạch đã được phê duyệt; Kịp thời phát hiện và xử lý những sai phạm đúng theo quy định (nếu có).

– Tổ chức họp kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân để xảy ra những hạn chế, thiếu sót như đã nêu tại phần kết quả thanh tra, kết luận thanh tra.

– Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện nghiêm Kết luận thanh tra theo quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật Thanh tra năm 2022; Báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra về Thanh tra huyện **trước ngày 01/3/2024**

4.2. Đối với Thanh tra huyện

Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND huyện và Kết luận thanh tra đúng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 31 và Điều 105 của Luật Thanh tra năm 2022; mục 2, 3 Chương VI của Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thanh tra.

Trên đây là Kết luận thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đối với Phòng Quản lý đô thị huyện Bắc Tân Uyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh;
- Chủ tịch UBND huyện;
- Các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Phòng Quản lý Đô thị huyện;
- Ủy ban Kiểm tra Huyện ủy;
- Phòng VH-TT huyện;
- Văn phòng HĐND – UBND huyện;
- Phó Chánh thanh tra huyện;
- Lưu: VT, HS.

CHÁNH THANH TRA



Huỳnh Thanh Tuấn