

Số: /SXD-QLN

Bình Phước, ngày tháng 8 năm 2019

V/v phê duyệt đề án quy hoạch trên
địa bàn thành phố Đồng Xoài

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1881/VPUBND-KT ngày 15/8/2019 về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn thành phố Đồng Xoài. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Trước đây, các đô thị trên địa bàn tỉnh nói chung, trong đó có thành phố Đồng Xoài chỉ được lập quy hoạch chung xây dựng trong phạm vi vùng lõi, vùng trung tâm hành chính của đô thị mà chưa được lập trên toàn bộ diện tích tự nhiên của đô thị đó. Thành phố Đồng Xoài được UBND tỉnh phê duyệt đề án quy hoạch chung tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 với quy mô diện tích 4.370ha trên tổng diện tích tự nhiên 16.732ha. Ngày 03/5/2018, để có cơ sở đánh giá xã Tiến Thành đạt tiêu chí của phường, UBND tỉnh đã phê duyệt bổ sung 1.407ha diện tích của xã Tiến Thành (nay là phường Tiến Thành) vào ranh giới quy hoạch chung, nâng tổng diện tích quy hoạch chung thành phố lên thành 6.137ha/16.732ha. Việc có một phần diện tích chưa được đưa vào quy hoạch chung đô thị đã gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung mang tính chất tạo lực cho đô thị, cũng như kết nối đô thị với khu vực mang tính chất liên vùng. Nhận thức được vấn đề đó, hiện nay các đô thị trên địa bàn tỉnh đang tổ chức lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chung đô thị theo hướng quy hoạch trên toàn bộ diện tích tự nhiên của đô thị, ví dụ như: thị trấn Chơn Thành (huyện Chơn Thành), Tân Phú (huyện Đồng Phú), Thanh Bình (huyện Bù Đốp)... Sở Xây dựng cũng đang được UBND tỉnh giao tổ chức lập đề án quy hoạch chung thành phố Đồng Xoài trên toàn bộ diện tích tự nhiên của thành phố, với quy mô 16.732ha (dự kiến trình thông qua UBND tỉnh cuối tháng 8/2019).

Tại Khoản 4 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 có quy định: “Đề án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị”. Đối với thành phố Đồng Xoài, theo quy định thì sau khi đề án quy hoạch chung xây dựng được duyệt, cấp độ tiếp theo là tiến hành lập đề án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Tuy nhiên, thực tế hiện nay do nguồn ngân sách còn khó khăn nên vốn cho công tác lập quy hoạch, phủ kín quy hoạch còn rất hạn chế. Từ khi đề án quy hoạch chung phê duyệt điều chỉnh từ năm 2012 đến nay, trên địa bàn thành phố chỉ mới triển khai được 03 đề án quy hoạch phân khu với tổng diện tích khoảng 1.033ha, chiếm tỷ lệ 16,83% so với diện tích quy hoạch chung (6.137ha). Do nhu cầu phát triển,

thực tế trong thời gian qua một số dự án trên địa bàn thành phố Đồng Xoài nói riêng và các đô thị khác trên địa bàn tỉnh nói chung được tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết mà chưa có quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở, ví dụ như: Khu đất ở cán bộ chiến sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bình Phước (chưa có quy hoạch chung đô thị), Khu đô thị mới và Công viên trung tâm, Khu đô thị Cát Tường Phú Hưng (chưa có quy hoạch phân khu),...

Hiện nay, Sở Xây dựng đang tổ chức lập điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thành phố Đồng Xoài. Trong khi chờ đợi đồ án quy hoạch chung phê duyệt, để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố, trên cơ sở đề nghị của UBND thành phố Đồng Xoài, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương cho UBND thành phố được tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng tại khu vực nằm ngoài ranh đồ án quy hoạch chung đô thị Đồng Xoài đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 và điều chỉnh tại Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 03/5/2018. Trước khi phê duyệt đề nghị lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị, đồng thời nhằm đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố. Sau khi đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố được phê duyệt, đề nghị UBND thành phố Đồng Xoài khẩn trương tổ chức lập phủ kín đồ án quy hoạch phân khu, bố trí hợp lý nguồn vốn để từng bước tăng tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết làm cơ sở cho công tác quản lý, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng.

Đối với các khu vực xã Tiến Hưng, Tân Thành, Tiến Thành (nay là phường Tiến Thành), trước đây UBND thành phố Đồng Xoài đã phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới, kính đề nghị UBND tỉnh giao UBND thành phố tổ chức rà soát, điều chỉnh thành các đồ án quy hoạch phân khu cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc tham mưu UBND tỉnh giải quyết kiến nghị của UBND thành phố Đồng Xoài, Sở Xây dựng kính gửi UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, P.QLN.(L)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Võ Tất Dũng