

Số: 01 /KL-TTr

Quận 4, ngày 16 tháng 01 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA
Việc tham mưu trong công tác quy hoạch
và quản lý quy hoạch xây dựng tại Phòng Quản lý đô thị Quận 4
(Thời kỳ thanh tra: Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2022)

Thực hiện Quyết định số 1736/QĐ-UBND-NC ngày 05/11/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 về phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch thanh tra năm 2023 của Thanh tra Quận 4.

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-TTr ngày 09/11/2023 của Chánh Thanh tra Quận 4 về thanh tra việc tham mưu trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng tại Phòng Quản lý đô thị Quận 4; thời hạn thanh tra là 30 ngày, thời kỳ thanh tra từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2022.

Sau khi công bố Quyết định thanh tra, từ ngày 20/11/2023 đến ngày 29/12/2023, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Phòng Quản lý đô thị Quận 4.

Căn cứ Công văn số 2180/TTTP-P1 ngày 27/12/2023 của Thanh tra Thành phố về đề nghị báo cáo kết quả thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-TTr-ĐTTr ngày 11/01/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của đối tượng thanh tra và đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan tại thời kỳ thanh tra,

Chánh Thanh tra Quận 4 kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

1. Vị trí, chức năng của Phòng Quản lý đô thị Quận 4:

- Phòng Quản lý đô thị Quận 4 (Phòng QLĐT) là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 4; tổ chức và hoạt động theo Quyết định số 01/2011/QĐ-UBND ngày 03/3/2011 của UBND Quận 4. Tham mưu, giúp UBND quận thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong tổ chức lập, thẩm định, trình UBND quận phê duyệt hoặc tổ chức lập đề UBND quận trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn quận theo quy định của pháp luật. Tổ chức lập, thẩm định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thuộc địa giới hành chính của quận để UBND quận trình UBND thành phố phê duyệt hoặc UBND quận phê duyệt theo phân cấp. Hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng các công trình theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được cấp có thẩm quyền; tổ chức công bố, công khai các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; cung cấp thông tin quy hoạch, kiến trúc đô thị; quản lý các mốc

giới, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên địa bàn quận theo phân cấp. Định kỳ thực hiện công tác rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, để kịp thời tham mưu điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Quản lý quy hoạch xây dựng đô thị như cấp phép xây dựng, giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh, cứu xét... liên quan đến quy hoạch xây dựng đô thị.

- Phòng QLĐT có 01 Trưởng Phòng, 03 Phó Trưởng phòng và 05 Tổ chuyên môn, nghiệp vụ: Tổ Cấp phép xây dựng; Tổ Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; Tổ Quản lý nhà ở và công sở; Tổ Quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị và Tổ Hành chính, quản trị.

2. Khái quát thực trạng quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng

Thời kỳ thanh tra, trên địa bàn Quận 4 có tất cả 01 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng và 07 Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 phủ kín các khu vực dân cư của 13 phường (trước đây là 15 phường) và một số đồ án quy hoạch có liên quan đến Quận 4 đã được phê duyệt và thực hiện công bố công khai đến người dân trên địa bàn theo quy định, cụ thể:

STT	Tên đồ án	Số Quyết định phê duyệt	Ngày công bố
01 đồ án quy hoạch chung xây dựng Quận 4			
01	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 4 đến năm 2020	Số 5191/QĐ-UBND ngày 29/11/2008 của UBND thành phố	Công bố ngày 20/01/2009
07 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) các khu dân cư trên địa bàn quận			
01	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 1, Quận 4	Số 5239/QĐ-UBND ngày 31/10/2011 của UBND thành phố	Công bố ngày 20/12/2011.
02	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường 2 - 10, Quận 4	Số 883/QĐ-UBND ngày 21/2/2013 của UBND thành phố	- Phường 2, 3, 5: Công bố ngày 21/3/2013 - Phường 4, 6: Công bố ngày 29/3/2013; - Phường 8, 9, 10: Công bố ngày 28/3/2013.

03	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường 12 - 13, Quận 4	Số 5034/QĐ-UBND ngày 29/9/2012 của UBND thành phố	Công bố ngày 27/11/2012.
04	Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 14, Quận 4	Số 1463/QĐ-UBND-TH ngày 10/11/2009 của UBND Quận 4	Công bố ngày 25/12/2009.
05	Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 một phần khu dân cư Phường 15 và một phần Phường 14, Quận 4	Số 5105/QĐ-UBND ngày 04/10/2012 của UBND thành phố	Công bố ngày 19/11/2012.
06	Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 16, Quận 4	Số 5224/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của UBND thành phố	Công bố ngày 12/11/2012.
07	Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Phường 18, Quận 4	- Số 691/QĐ-UBND-TH (phần QH-KT-GT) ngày 13/10/2008 của UBND Quận 4 - Số 1703/QĐ-UBND-TH (phần hạ tầng kỹ thuật) ngày 29/12/2009 của UBND Quận 4	Công bố ngày 29/12/2009.
02 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) liên quan đến thiết kế đô thị riêng, khu dân cư mới trên địa bàn quận			
01	Đồ án thiết kế đô thị (riêng) tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan Trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt	Số 1067/QĐ-UBND ngày 10/3/2014 của UBND thành phố	Công bố ngày 27/5/2014
02	Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha)	Số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND thành phố	Công bố ngày 15/02/2013
02 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 trên địa bàn quận			
01	Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, Phường 12, 13 và 18, Quận 4	Số 6331/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND thành phố	Công bố ngày 23/02/2016
02	Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu công viên Hồ Khánh Hội, Quận 4	Số 692/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của UBND Quận 4	Công bố tháng 11/2008

III. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật chỉ đạo, hướng dẫn, cơ chế, chính sách về quản lý quy hoạch, thực hiện quy hoạch xây dựng

- Thực hiện Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc¹; Phòng QLĐT có tham mưu UBND quận ban hành các văn bản chỉ đạo, điều hành công tác rà soát, đánh giá tình hình quản lý và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận để báo cáo, đề xuất trình UBND thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện².

- Đơn vị tham mưu, đề xuất UBND quận thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Quận 4 về Chương trình chỉnh trang đô thị nhiệm kỳ 2015-2020 và nhiệm kỳ 2020-2025; đồng thời, xây dựng Kế hoạch thực hiện Chương trình chỉnh trang đô thị hàng năm để làm cơ sở đánh giá, chỉ đạo xuyên suốt trong quá trình thực hiện và một số công tác khác liên quan³. Ngoài ra, đơn vị cũng tham mưu công tác phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở, ngành Thành phố góp ý một số nội dung trình UBND thành phố ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị⁴.

2. Việc triển khai thực hiện quy hoạch

2.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền và thực hiện quy hoạch xây dựng

Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, trên địa bàn Quận 4 không có Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt mới. Tuy nhiên, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 báo cáo, đề xuất thực hiện các nội dung theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên quan đến rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch đô thị đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt trước đó⁵, chỉ tổ chức rà soát định kỳ theo

¹ Công văn số 2030/SQHKT-QLTHQH-PC ngày 27/5/2016 về rà soát đánh giá quá trình thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết (QHCT) xây dựng tỷ lệ 1/2000, quy hoạch phân khu (QHPK), QHCT tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở xem xét, điều chỉnh quy hoạch; Công văn số 2139/SQHKT-QLTHQH-PC ngày 02/6/2016 về hướng dẫn nội dung rà soát, đánh giá quá trình thực hiện các đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000, QHPK; Công văn số 261/SQHKT-QLTHQH-PC ngày 16/01/2017

² Công văn số 307/UBND-ĐT ngày 12/9/2016 báo cáo kết quả thực hiện rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 – 1/5000) trên địa bàn Quận 4; Kế hoạch số 178/KH-UBND ngày 30/5/2017 về điều chỉnh cục bộ, tổng thể đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 các khu dân cư trên địa bàn Quận 4 giai đoạn 2017 - 2020; Kế hoạch số 223/KH-UBND ngày 24/6/2019 về điều chỉnh tổng thể quy hoạch các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 các khu dân cư trên địa bàn Quận 4 giai đoạn 2019 – 2020

³ Kế hoạch số 287/KH-UBND ngày 01/10/2021 về triển khai chiến lược huy động nguồn lực, thúc đẩy các dự án đầu tư xây dựng, nâng cao chất lượng nhà ở cho người lao động nhằm phục hồi kinh tế Quận 4 sau ngày 30/9/2021 trên địa bàn Quận 4; Công văn số 1873/UBND-ĐT ngày 06/10/2022 về chỉ đạo các cơ quan, đơn vị triển khai Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 – 2030 trên địa bàn Quận 4.

⁴ Công văn số 2036/UBND-ĐT ngày 26/8/2021, Công văn số 2405/UBND-ĐT ngày 14/10/2021 góp ý đối với dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố; Công văn số 1174/UBND-ĐT ngày 24/6/2021 góp ý đối với dự thảo Quy trình cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện; Công văn số 1045/UBND-ĐT ngày 09/6/2021 và Công văn số 1684/UBND-ĐT ngày 12/9/2022 góp ý xây dựng 02 quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính cấp huyện; Công văn số 705/UBND-ĐT ngày 27/4/2021, Công văn số 2036/UBND-ĐT ngày 26/8/2021 của Ủy ban nhân dân Quận 4 góp ý dự thảo Kế hoạch triển khai lập Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh và dự thảo nhiệm vụ lập quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh.

⁵ Tờ trình số 69/TTr-UBND ngày 15/7/2020 gửi Sở Quy hoạch – Kiến trúc về rà soát, đánh giá và đăng ký danh mục đợt 1 điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư

quy định và kiến nghị UBND thành phố xem xét, chấp thuận điều chỉnh cục bộ đối với các khu vực chưa phù hợp. Đồng thời, Phòng QLĐT không tiếp nhận đơn khiếu nại, tố cáo liên quan đến quy hoạch và quy hoạch xây dựng. Cụ thể:

2.1.1. Kết quả tham mưu công tác lập, thẩm định và phê duyệt các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (theo Phụ lục số 1 đính kèm):

Thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 tổ chức lập, trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND thành phố phê duyệt **03** Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Đánh giá môi trường chiến lược và thông tin liên lạc) để bổ sung hoàn thiện của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Phường 1, khu dân cư liên phường 2 - 10 và khu dân cư liên phường 12 -13, Quận 4 đã được UBND thành phố phê duyệt. Cụ thể như sau:

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 12 - 13, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược), đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2015.

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược), đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1772/QĐ-UBND ngày 16/4/2015.

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá Môi trường chiến lược) đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 16/4/2015.

Tại thời điểm thực hiện, Phòng QLĐT đã phối hợp Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và các cơ quan, ban ngành chức năng tham mưu UBND quận triển khai thực hiện lập, trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, báo cáo UBND thành phố phê duyệt quy hoạch đô thị theo quy định. Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 được duyệt là cơ sở để Phòng QLĐT tham mưu UBND quận trong công tác quản lý, kiểm tra về cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, xử lý vi phạm xây dựng, lấn chiếm hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch... Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, Phòng QLĐT đã chủ

Phường 12 - 13 và Phường 18, Quận 4; Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 29/7/2020 về tổng rà soát, đánh giá tình hình thực hiện, quản lý quy hoạch và đăng ký danh mục điều chỉnh tổng thể quy hoạch các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đã được phê duyệt trên địa bàn Quận 4; Công văn số 1787/UBND-ĐT ngày 04/9/2020 về rà soát, đánh giá và đề xuất điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư trên địa bàn Quận 4; Công văn số 2100/UBND-ĐT ngày 20/10/2020 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về tổng rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt nhưng không còn phù hợp trên địa bàn Quận 4; Công văn số 2801/UBND-ĐT ngày 15/12/2021 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về tổng rà soát tình hình triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - 5000 được duyệt trên địa bàn Quận 4.

động tham mưu UBND quận trong việc lập kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị. Các công trình chống ngập được đầu tư xây dựng đã phát huy hiệu quả, khắc phục cơ bản tình trạng ngập do triều cường và do mưa, tập trung đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, y tế, văn hóa và công trình công cộng góp phần phát triển hạ tầng xã hội theo quy hoạch.

b) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (theo Phụ lục số 2 đính kèm):

Thời kỳ thanh tra; trên địa bàn Quận 4 có **01** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu cảng Quận 4, Phường 12, 13, 18 Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến địa bàn Quận 4 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc làm chủ đầu tư và UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30/11/2015.

Tại thời điểm thực hiện lập đồ án, Phòng QLĐT Quận 4 đã phối hợp Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và các cơ quan, ban ngành chức năng tham mưu UBND Quận 4 triển khai thực hiện lập, trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, báo cáo UBND thành phố phê duyệt quy hoạch đô thị theo quy định.

Trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch sau khi cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định, Phòng QLĐT đã rà soát, nghiên cứu và đánh giá một số nội dung chưa phù hợp để kịp thời báo cáo, đề xuất UBND Quận 4 kiến nghị UBND thành phố hướng giải quyết về một số bất cập với tình hình quản lý của địa phương, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân tại khu vực quy hoạch (*Công văn số 3022/UBND-ĐT ngày 30/8/2016 của UBND Quận 4 báo cáo Phó Chủ tịch UBND Thành phố về các khó khăn, vướng mắc và đề xuất, kiến nghị giải pháp để thực hiện nhiệm vụ; trong đó, có nội dung liên quan đến đồ án tại lộ giới quy hoạch đường Nguyễn Tất Thành, chủ trương đầu tư khu dân cư hiện hữu ngoài dự án Cảng Nhà Rồng - Khánh Hội và xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực dự án*).

2.1.2. Việc tham mưu trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

Trên cơ sở về tính cấp thiết trong quá trình quản lý thực hiện quy hoạch trên địa bàn; trong thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch đối với **07** Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; qua đó, báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt **07** đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt (*theo Phụ lục số 2 đính kèm*) và đang triển khai thực hiện **01** đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận. Cụ thể như sau:

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại Tiểu khu Cảng Quận 4 (78,57ha) Phường 12, 13 và 18, Quận 4: được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 19/10/2015.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18,

Quận 4): được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 03/10/2018.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18 (liên quan khu đất tại số 428-430 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4): được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 21/3/2019.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố ký hiệu U22 và U3 thuộc phân khu 5: được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 19/12/2019.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3, Phường 1, Quận 4): được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5320/QĐ-UBND ngày 19/12/2019.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10, Quận 4 (tại khu vực chung cư Vĩnh Hội thuộc nhóm nhà ở 7, Phường 4, Quận 4): được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 06/3/2020.

- Điều chỉnh cục bộ 02 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 và Khu dân cư liên phường 2-10, Quận 4 (liên quan ranh quy hoạch tuyến cầu đường Nguyễn Khoái): được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4708/QĐ-UBND ngày 22/12/2020.

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) trên địa bàn Quận 4: Phòng QLĐT đã tham mưu UBND quận đề xuất Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, đã được UBND thành phố chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 4 thành 01 Đồ án quy hoạch phân khu và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã phê duyệt Đề cương và tổng dự toán lập Đồ án quy hoạch phân khu ngày 25/10/2023. Hiện nay, đơn vị đang tham mưu thực hiện các thủ tục công tác lập điều chỉnh quy hoạch tổng thể quy hoạch Quận 4.

2.1.3. Việc tổ chức, bố trí nguồn lực lập đồ án quy hoạch xây dựng (Phụ lục số 06)

Trên địa bàn Quận 4 có **11** đồ án quy hoạch được phê duyệt (09 đồ án do UBND Quận 4 làm chủ đầu tư và 02 đồ án do Sở Quy hoạch - Kiến trúc làm chủ đầu tư). Trong đó, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 bố trí kinh phí để thực hiện 09 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu); do đó trong thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 tiếp tục thực hiện công tác hoàn thiện, bổ sung, điều chỉnh các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đó.

2.1.4. Việc lấy ý kiến về quy hoạch; quản lý, thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt

a) Việc lấy ý kiến về quy hoạch:

Trên cơ sở tính cấp thiết của các khu vực, dự án để phù hợp với thực trạng phát triển đô thị hiện nay; Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 công tác tổ chức rà soát, nghiên cứu và đánh giá về điều kiện, tình hình phát triển về kinh tế - xã hội đối với khu vực đề xuất điều chỉnh quy hoạch cục bộ được quy định tại khoản 5 Điều 47 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và khoản 5 Điều 2 Quyết định 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của UBND thành phố nhằm phù hợp với mục đích phục vụ lợi ích của nhà nước, công cộng và nhu cầu, lợi ích của Nhân dân khi đến liên hệ được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết.

Phòng QLĐT đã phối hợp UBND phường và các đơn vị liên quan tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp về nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch so với đồ án đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; theo hình thức phát phiếu góp ý cho các cá nhân, hộ dân bị ảnh hưởng hoặc đại diện cộng đồng dân cư tại buổi tổ chức hội nghị, hoặc bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai tại trụ sở UBND phường, tổ dân phố và tại khu vực dự kiến lập điều chỉnh quy hoạch; sau đó được UBND phường tổng hợp và báo cáo bằng văn bản và thời gian lấy ý kiến “ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư” theo quy định tại Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư được Phòng QLĐT tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

b) Việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch:

Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 có xây dựng báo cáo đề xuất gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, thẩm định về nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu vực. Theo đó, tại nội dung báo cáo của quận thể hiện đầy đủ về các nội dung: Cơ sở pháp lý đề xuất; lý do và sự cần thiết để điều chỉnh quy hoạch; đánh giá hiện trạng tại khu vực cần thiết điều chỉnh quy hoạch; đánh giá các mục tiêu đã thực hiện, tác động và hiệu quả và chưa hiệu quả khi của việc thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt; nội dung đề xuất điều chỉnh (về chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, chức năng sử dụng đất...); phân tích, giải trình và đánh giá yếu tố mới trong quá trình triển khai, nội dung ảnh hưởng sau khi điều chỉnh cục bộ (về an sinh xã hội, hạ tầng giao thông, kinh tế xã hội... tại khu vực lập quy hoạch); tỷ lệ đồng thuận của cộng đồng dân cư liên quan) để làm cơ sở nghiên cứu, đánh giá về sự phù hợp để Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo, trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 51 Luật Quy hoạch

đô thị năm 2009 (sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018).

c) Việc tổ chức công khai quy hoạch:

Sau khi được UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ, Phòng QLĐT có tham mưu UBND Quận 4 ban hành văn bản chỉ đạo các đơn vị liên quan phối hợp UBND phường tổ chức công bố công khai nội dung các đề án điều chỉnh quy hoạch đô thị bằng hình thức niêm yết hồ sơ tại Trụ sở UBND các phường liên quan; phối hợp Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 4 thực hiện đăng tải thông tin công khai các Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch và Bản đồ quy hoạch trong giai đoạn 2015-2022 trên Cổng Thông tin điện tử của UBND Quận 4 để đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quá trình quản lý nhà nước về quy hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều 53 và khoản 2 Điều 54 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Theo đó, số đề án được thực hiện tổ chức công khai quy hoạch trong giai đoạn 2015-2022 là **11/11** đề án (không có đề án chưa tổ chức công khai quy hoạch).

d) Việc cung cấp thông tin quy hoạch:

Trong giai đoạn 2015-2022, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND quận ban hành 1.249 văn bản trả lời liên quan cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng theo yêu cầu, đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu theo Quyết định số 808/QĐ-BXD ngày 17/6/2020 của Bộ Xây dựng công bố thủ tục hành chính về cung cấp thông tin quy hoạch.

Qua thanh tra nhận thấy: Phòng QLĐT có tham mưu UBND quận thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch đô thị và cung cấp thông tin quy hoạch đảm bảo hình thức, thời gian theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, khoản 12 Điều 29 Luật số 35/2018/QH14, thời hạn cung cấp thông tin quy hoạch theo từng giai đoạn cơ bản đảm bảo các quy định tại khoản 56 Điều 6 Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố và Quyết định số 3353/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND thành phố về phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận của UBND thành phố Thủ Đức và quận, huyện.

e) Việc triển khai các đề án quy hoạch được phê duyệt:

Số đề án quy hoạch được duyệt trong thời kỳ thanh tra là **11** đề án; trong đó: Số đề án triển khai đúng tiến độ là 06 đề án; Số đề án triển khai chậm tiến độ là 05 đề án; nguyên nhân do khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở đang tạm ngưng triển khai, thi công (dự án Tiểu khu cảng Quận 4; dự án tại số 428 - 430 và 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4) và khó khăn

trong nguồn vốn đối với các dự án đầu tư công (dự án cầu đường Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4).

Theo đó, Phòng QLĐT tham mưu UBND Quận 4 tiếp tục phối hợp các ngành có liên quan thường xuyên theo dõi, phối hợp, cung cấp hồ sơ, pháp lý liên quan theo chỉ đạo của UBND thành phố và đề nghị của các Sở, ngành liên quan nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở đang tạm ngưng triển khai, thi công nêu trên.

g) Việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, quy định quản lý đồ án được duyệt:

Trên cơ sở pháp lý các đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 thực hiện cập nhật và thể hiện nội dung điều chỉnh đã chấp thuận vào hồ sơ quy hoạch để quản lý, tổ chức thực hiện (*cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận, cung cấp thông tin quy hoạch... cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo chức năng, thẩm quyền khi yêu cầu, đề nghị*) và thực hiện lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị theo Điều 9 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Hiện nay, trong quá trình điều chỉnh tổng thể quy hoạch các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (đã được UBND thành phố chấp thuận chủ trương thực hiện trong năm 2023), Phòng QLĐT đang tham mưu UBND Quận 4 lồng ghép nội dung thiết kế đô thị vào đồ án quy hoạch đô thị trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND thành phố phê duyệt theo quy định.

h) Việc cấm mốc quy hoạch đối với đồ án quy hoạch được duyệt:

Theo Công văn số 4219/QLĐT ngày 16/11/2023 của Phòng QLĐT về việc báo cáo phục vụ công tác thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND quận ban hành Kế hoạch số 344/KH-UBND ngày 04/7/2018 về lập hồ sơ, triển khai thực hiện cấm mốc lộ giới quy hoạch ngoài thực địa các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) và quy chế quản lý mốc giới trên địa bàn Quận 4, giai đoạn 2017-2018. Đối với các đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000, theo quy định là phải cấm mốc tất cả các đồ án được phê duyệt. Tuy nhiên trên thực tế, do nhiều vị trí cần cấm mốc thuộc nhà đất của tổ chức, cá nhân, rất khó khăn trong việc vận động (hầu hết qua các khu dân cư hiện hữu và chưa triển khai đầu tư xây dựng); do đó, công tác cấm mốc giới sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch. Bên cạnh đó, kinh phí ngân sách Nhà nước cho việc cấm mốc là rất lớn; đồng thời, hiện trên địa bàn thành phố chỉ bố trí vốn để thực hiện thí điểm đối với công tác này; cho nên đến nay đơn vị chưa tham mưu thực hiện cấm mốc giới theo quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Những hạn chế, khó khăn, vướng mắc nêu trên cũng được kiến nghị tại Kết luận số 302/KL-TTr của Bộ Xây dựng về thanh tra công tác quy hoạch, quản lý thực hiện quy hoạch được duyệt, công tác cấp phép xây dựng, quản lý sau cấp phép và công tác quản lý đầu tư xây dựng tại một số dự án trên địa bàn Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (niên độ từ 2012-2018) theo Quyết định số 126/QĐ-TTr

ngày 24/4/2018 của Đoàn Thanh tra Bộ Xây dựng (thời kỳ thanh tra từ năm 2012 đến tháng 4/2018). (theo Phụ lục số 3 đính kèm).

2.1.5. Việc rà soát quy hoạch xây dựng, đô thị đã được phê duyệt theo quy định, kết quả thực hiện

Căn cứ khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 về thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt, để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Tuy nhiên, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) các khu dân cư trên địa bàn quận được duyệt đến nay đã hơn 05 năm (lâu nhất là năm 2008, mới nhất là năm 2013) đều đã đến thời hạn rà soát quy hoạch đô thị để thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định.

Từ năm 2016, căn cứ theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 triển khai thực hiện rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch đô thị đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi địa giới hành chính Quận 4 (với tổng số đồ án quy hoạch được tổ chức rà soát là 07/07 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000); cụ thể tại các văn bản như:

- Công văn số 307/UBND-ĐT ngày 12/9/2016 của UBND Quận 4 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về kết quả thực hiện rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - 1/5000) trên địa bàn Quận 4.

- Tờ trình số 26/TTr-UBND, 27/TTr-UBND, 28/TTr-UBND và 29/TTr-UBND ngày 30/3/2018 của UBND Quận 4 rà soát, đề xuất trình UBND Thành phố chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể 04 đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 4.

- Công văn số 1349/UBND-ĐT ngày 06/6/2019 của UBND Quận 4 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về báo cáo, tổng hợp số liệu phục vụ công tác quản lý quy hoạch trên địa bàn Quận 4.

- Công văn số 702/UBND-ĐT ngày 17/4/2020 của UBND Quận 4 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về kết quả rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt nhưng không còn phù hợp trên địa bàn Quận 4.

- Tờ trình số 69/TTr-UBND ngày 15/7/2020 của UBND Quận 4 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về rà soát, đánh giá và đăng ký danh mục đợt 1 điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 12 - 13 và Phường 18, Quận 4.

- Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 29/7/2020 của UBND Quận 4 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về tổng rà soát, đánh giá tình hình thực hiện, quản lý quy hoạch và đăng ký danh mục điều chỉnh tổng thể quy hoạch các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư đã được phê duyệt trên địa bàn Quận 4.

- Công văn số 1787/UBND-ĐT ngày 04/9/2020 của UBND Quận 4 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về rà soát, đánh giá và đề xuất điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư trên địa bàn Quận 4.

- Công văn số 2100/UBND-ĐT ngày 20/10/2020 của UBND Quận 4 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về tổng rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt nhưng không còn phù hợp trên địa bàn Quận 4.

- Công văn số 2801/UBND-ĐT ngày 15/12/2021 của UBND Quận 4 báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc về tổng rà soát tình hình triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - 5000 được duyệt trên địa bàn Quận 4.

Phòng QLĐT đang tham mưu UBND quận thực hiện công tác điều chỉnh tổng thể quy hoạch các đồ án khu dân cư trên địa bàn quận để hoàn thiện, phù hợp hơn với điều kiện thực tế và chủ trương phát triển hiện nay, tránh sự chồng chéo của các loại quy hoạch trên địa bàn khu vực và đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến thời điểm hiện nay, UBND thành phố đã chấp thuận chủ trương cho UBND Quận 4 thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư trên địa bàn quận tại Công văn số 239/UBND-ĐT ngày 19/01/2023 và chấp thuận danh mục kế hoạch năm 2023 công tác lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 4 tại Công văn số 2556/UBND-ĐT ngày 13/6/2023.

Đồng thời, Sở Quy hoạch-Kiến trúc ban hành Quyết định số 228/QĐ-SQHKT ngày 25/10/2023 về duyệt Đề cương và tổng dự toán lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) trên địa bàn Quận 4.

Hiện nay, Phòng QLĐT tham mưu UBND Quận 4 chỉ đạo thực hiện phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) trên địa bàn Quận 4 theo quy định.

Tuy nhiên, theo Công văn số 3857/UBND-ĐT ngày 10/8/2023 của UBND Thành phố: "*Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp Sở Nội vụ tham mưu UBND Thành phố xem xét giao ủy quyền UBND Thành phố Thủ Đức, UBND quận, huyện và Ban quản lý khu đô thị thực hiện việc thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu thuộc dự án quy hoạch do các đơn vị này làm chủ đầu tư*" (hiện nay Sở Kế hoạch và Đầu tư đang lấy ý kiến các Sở ngành liên quan để tham mưu dự thảo theo quy định)

Do đó, sau khi UBND thành phố ban hành quyết định ủy quyền về nội dung trên, Phòng QLĐT tham mưu UBND Quận 4 thực hiện các nội dung theo quy định; làm cơ sở triển khai thực hiện lựa chọn Đơn vị tư vấn lập quy hoạch theo đúng quy định tại Luật Đấu thầu và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014

của Chính phủ quy định hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 chỉ đạo tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn Quận 4 từ thời điểm năm 2016. Đến nay, UBND Thành phố đã thuận chủ trương thực hiện và danh mục kế hoạch công tác lập điều chỉnh quy hoạch tổng thể Quận 4; Sở Quy hoạch – Kiến trúc ban hành Quyết định số 228/QĐ-SQHKT ngày 25/10/2023 về duyệt Đề cương và tổng dự toán lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) trên địa bàn Quận 4. Tuy nhiên, đánh giá về công tác điều chỉnh quy hoạch thực hiện vẫn còn chậm, chưa đảm bảo về thời gian dự kiến theo Kế hoạch đề ra.

2.2. Nhận xét, đánh giá, kết luận về các tồn tại, hạn chế phát hiện qua thanh tra đồng thời kiến nghị biện pháp xử lý đối với tất cả các nội dung nêu trên:

2.2.1. Kết quả đạt được:

- Nhìn chung, đến nay trên địa bàn Quận 4 đã phủ kín các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và thực hiện công bố công khai đến người dân theo quy định. Đây là cơ sở pháp lý để Phòng QLĐT Quận 4 tham mưu UBND tổ chức, chỉ đạo thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và các công tác khác có liên quan trên địa bàn quận; đảm bảo nhu cầu giải quyết về quyền lợi cho người dân và cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển đô thị trên địa bàn Quận 4.

- Các khu vực, ô phố dự kiến điều chỉnh quy hoạch hầu hết vì mục tiêu phục vụ lợi ích cộng đồng, quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người dân nên việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan cơ bản thuận lợi, được sự đồng thuận cao; do đó các đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đều được thực hiện theo trình tự, thủ tục và triển khai đến người dân đúng theo quy định pháp luật.

2.2.2. Tồn tại, hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong quá trình tham mưu thực hiện nhiệm vụ liên quan công tác quy hoạch và quy hoạch xây dựng:

Theo Công văn số 4219/QLĐT ngày 16/11/2023 của Phòng QLĐT về báo cáo phục vụ công tác thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng; trong công tác tham mưu UBND quận thực hiện nhiệm vụ có những khó khăn, vướng mắc như sau:

- Qua kiểm tra, rà soát và đối chiếu các hồ sơ pháp lý liên quan trong công tác quản lý quy hoạch của các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận, có sự chông chéo với các đồ án quy hoạch khác như: *Đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930 ha), thiết kế đô thị riêng đại lộ Võ Văn Kiệt – Mai Chí Thọ*; ngoài ra, một số đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như: *Đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Tiểu khu cảng Quận 4, ...* và các khu vực, dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận trước đây vẫn chưa được cập nhật đầy đủ, chính xác.



- Thực trạng của Quận 4 có 03 mặt tiếp giáp sông, kênh rạch (diện tích mặt nước chiếm 15% tổng diện tích địa giới hành chính của quận); phần diện tích đất ở đô thị còn lại của Quận 4 tương đối nhỏ, dân cư sinh sống ổn định và không có quỹ đất trống để phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; do đó, việc rà soát, đánh giá để điều chỉnh, thay đổi quy hoạch đối với các khu vực được quy hoạch các công trình công cộng, giáo dục, y tế, công viên cây xanh và đường giao thông,... (hầu hết là các khu dân cư đã sinh sống ổn định từ trước đến nay với mật độ cao) để giải quyết quyền lợi của người dân nhưng phải đảm bảo về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn quận theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt đồ án là rất khó khăn.

- Một số trường hợp công trình xây dựng sai phép, không phép vẫn chưa kịp thời phát hiện và chưa kiên quyết xử lý ngay từ đầu theo quy định; dẫn đến các công trình thực hiện chưa đúng trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Những bất cập trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng như: Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 chưa quy định cụ thể các nội dung liên quan đến nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch, điều kiện phải lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch; quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ các cá nhân và cộng đồng dân cư được tham gia ý kiến về quy hoạch là bao nhiêu mới đảm bảo điều kiện và phù hợp để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định. Luật Quy hoạch đô thị quy định các nội dung liên quan đến việc cấm mốc giới, triển khai mốc giới ngoài thực địa về thời gian thực hiện chưa thực sự hợp lý, khó đảm bảo thời gian để thực hiện.

3. Về tham mưu rà soát, lập, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu:

Trên cơ sở Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2008 của UBND thành phố ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu trên địa bàn thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu tổ chức lập và trình UBND quận phê duyệt Quyết định số 186/QĐ-UBND-TH ngày 03/4/2008 của UBND Quận 4 về công bố quy hoạch lộ giới đường hẻm $R \leq 12m$ trên địa bàn Quận 4 (tỷ lệ 1/500).

Trong quá trình quản lý và rà soát, đánh giá tình hình triển khai thực hiện, Phòng QLĐT tiếp tục tham mưu UBND quận ban hành Quyết định số 1203/QĐ-UBND-TH ngày 06/10/2009 về bổ sung danh mục lộ giới đường hẻm đối với các tuyến hẻm ngoài danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 186/QĐ-UBND-TH ngày 03/4/2008; Quyết định số 26/QĐ-UBND-TH ngày 22/01/2015 về bổ sung danh mục lộ giới đường hẻm đối với các tuyến hẻm ngoài danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 186/QĐ-UBND-TH ngày 03/4/2008 và Quyết định số 1203/QĐ-UBND-TH ngày 06/10/2009 của UBND quận 4.

Qua thanh tra nhận thấy:

Đơn vị có tham mưu thực hiện tổ chức công bố công khai đối với các Quyết định phê duyệt số 186/QĐ-UBND-TH ngày 03/04/2008 và Quyết định số

1203/QĐ-UBND-TH ngày 06/10/2009 về bổ sung danh mục lộ giới đường hẻm đối với các tuyến hẻm ngoài danh mục ban hành kèm theo Quyết định 186/QĐ-UBND-TH ngày 03/04/2008 của UBND Quận 4. Tuy nhiên, chưa tham mưu thực hiện công bố công khai Quyết định phê duyệt số 26/QĐ-UBND-TH ngày 22/01/2015 theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Đơn vị chưa tổ chức cắm mốc lộ giới hẻm theo quy định. Theo giải trình của đơn vị, do hầu hết các tuyến hẻm hiện nay trên địa bàn quận được quy hoạch lộ giới lớn hơn chiều rộng hẻm hiện trạng nên trường hợp cắm mốc giới sẽ khó thực hiện, người dân sẽ không đồng ý, nếu cắm mốc theo đúng lộ giới hẻm thì cột mốc hẻm nằm sâu trong nhà dân không thực hiện được.

4. Việc cấp Giấy phép xây dựng

Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND quận cấp tổng cộng 7.980 Giấy phép xây dựng cho tổ chức, cá nhân: năm 2015 (1.255 hồ sơ); năm 2016 (1.344 hồ sơ); năm 2017 (1.328 hồ sơ); năm 2018 (1.191 hồ sơ); năm 2019 (1.096 hồ sơ); năm 2020 (869 hồ sơ); năm 2021 (478 hồ sơ); năm 2022 (419 hồ sơ).

Trong quá trình tiến hành thanh tra, ngày 26/10/2023 Tổng Thanh tra Chính phủ có Quyết định số 596/QĐ-TTCP về thanh tra trách nhiệm quản lý nhà nước việc quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng tại Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung thực hiện quy hoạch xây dựng. Do đó, đối với nội dung này Đoàn thanh tra không tiến hành kiểm tra xác minh.

5. Kết quả thanh tra các Đồ án quy hoạch

5.1. Việc tham mưu trong công tác lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000

Trong thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND quận 4 tổ chức lập, trình Sở Quy hoạch-Kiến trúc thẩm định, UBND thành phố phê duyệt 03 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (đánh giá môi trường chiến lược và thông tin liên lạc) để bổ sung hoàn thiện của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư Phường 1, khu dân cư liên Phường 2 - 10 và khu dân cư liên 12 -13, Quận 4 đã được UBND thành phố phê duyệt trước đó. Qua kiểm tra hồ sơ, ghi nhận:

- Phòng QLĐT tham mưu UBND quận 4 có Tờ trình đề nghị Sở Quy hoạch-Kiến trúc thẩm định, trình UBND thành phố xem xét, phê duyệt là phù hợp thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 19 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và điểm b khoản 1 Điều 12 của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Tham mưu tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và khoản 3 Điều 11 của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố. Tuy nhiên qua kiểm tra, đơn vị chưa thực hiện lưu trữ đầy đủ các hồ sơ pháp lý liên

quan về quá trình chủ trì, tham mưu công tác tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12. Theo giải trình của đơn vị, tại thời điểm lập đề án quy hoạch do Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 4 làm chủ đầu tư và được bàn giao hồ sơ qua nhiều đơn vị và cá nhân phụ trách).

- Đơn vị đã chủ trì, phối hợp UBND các phường tham mưu UBND quận quan tâm, chỉ đạo thực hiện về công khai thông tin quy hoạch; tuy nhiên 03/03 đề án (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 12 và 13, Quận 4; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2-10, Quận 4; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 - Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá Môi trường chiến lược) tính từ thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt đề án đến ngày tổ chức công khai đề án quy hoạch là quá thời gian quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

5.2. Việc tham mưu trong công tác lập, thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu tổ chức lập, trình UBND quận thẩm định và phê duyệt 01 đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, phường 12, 13 và 18, Quận 4 và đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 30/11/2015.

Qua kiểm tra hồ sơ, dự án này do Công ty TNHH MTV Cảng Sài Gòn (nay là Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn) tổ chức lập đề án quy hoạch chi tiết 1/500 (chủ đầu tư lập quy hoạch); do đó, đơn vị đã tham mưu UBND quận 4 có văn bản gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến góp ý về Đề án quy hoạch chi tiết 1/500 là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Đơn vị đã chủ trì, phối hợp UBND các phường tham mưu UBND quận quan tâm, chỉ đạo thực hiện về công khai thông tin quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu Cảng Quận 4, phường 12, 13 và 18, Quận 4 theo chỉ đạo của UBND quận 4 tại Công văn số 457/UBND-ĐT ngày 23/02/2016. Tuy nhiên, tính từ thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt đề án đến ngày tổ chức công khai đề án quy hoạch là quá thời gian quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (30 ngày).

5.3. Việc tham mưu trong công tác điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000

Thời kỳ thanh tra, Phòng QLĐT đã tham mưu UBND Quận 4 tổ chức lập, trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND thành phố phê duyệt 07 đề án quy hoạch điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Quận 4. Qua kiểm tra hồ sơ:

- 07/07 hồ sơ có thể hiện báo cáo nội dung đề xuất gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, thẩm định về đề xuất điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu 1/2000 theo quy định tại Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Đơn vị tham mưu UBND quận 4 có Tờ trình đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc trình UBND thành phố xem xét, phê duyệt là phù hợp theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 19 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và điểm b khoản 1 Điều 12 của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tham mưu tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư việc điều chỉnh đồ án cục bộ quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000 theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và khoản 3 Điều 11 của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND thành phố.

- Về điều kiện điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch: trong quá trình lập hồ sơ điều chỉnh đồ án, đơn vị căn cứ vào thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến thống nhất của các tổ chức và hộ dân liên quan trong khu vực ảnh hưởng là phù hợp quy định tại Điều 47 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12. Tuy nhiên qua kiểm tra hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 liên quan khu đất tại địa chỉ số 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4 ghi nhận: đơn vị tham mưu UBND quận ban hành Tờ trình số 77/TTr-UBND ngày 22/8/2018 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc, đề nghị thẩm định, trình UBND thành phố xem xét, phê duyệt nhưng chưa báo cáo, đánh giá, giải trình về lý do, giải pháp, hiệu quả kinh tế - xã hội khi thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000.

- Đơn vị đã chủ trì, phối hợp UBND các phường tham mưu UBND quận quan tâm, chỉ đạo thực hiện về công khai thông tin quy hoạch; tuy nhiên đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2- 10, Quận 4 (tại khu vực chung cư Vĩnh Hội thuộc nhóm nhà ở 7) tính từ thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt đồ án đến ngày tổ chức công khai đồ án quy hoạch là quá thời gian quy định tại khoản 12 Điều 51 Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (15 ngày).

6. Kiến nghị, đề xuất:

Căn cứ Công văn số 86/BXD-KTQH ngày 18/8/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lấy ý kiến của cá nhân và cộng đồng dân cư về quy hoạch đô thị: “Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, nội dung lấy ý kiến là tất cả nội dung nghiên cứu của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị được thể hiện thông qua thuyết minh và hồ sơ bản vẽ kèm theo. Luật không quy định tỷ lệ % ý kiến đồng ý để làm cơ sở quyết định phê duyệt. Tuy nhiên, cấp có thẩm quyền phê duyệt có trách nhiệm xem xét, cân nhắc các ý kiến, tỷ lệ đồng thuận và báo cáo tổng hợp giải trình, tiếp thu của cơ quan chức năng để quyết định phê duyệt nhiệm vụ và đồ án trên cơ sở đảm bảo các nguyên tắc và yêu cầu đối với quy hoạch đô thị quy định tại Điều 5, 6 của Luật Quy hoạch đô thị; đảm bảo tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của nhà nước và cộng đồng”.

Do đó, đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị và nội dung quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng và các văn bản quy định chi tiết thi hành đối với nội dung: Điều chỉnh, bổ sung quy định về lấy ý kiến cộng đồng dân cư, trong đó có quy định cụ thể về phạm vi, đối tượng được lấy ý kiến trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, tỷ lệ ý kiến đồng thuận bắt buộc để nhiệm vụ và đồ án quy hoạch được thông qua và quy định xử lý trong trường hợp không đạt tỷ lệ đồng thuận của cộng đồng dân cư.

IV. Kết luận về những nội dung đã tiến hành thanh tra:

1. Ưu điểm:

Trong thời gian qua, Phòng QLĐT đã chủ động tham mưu UBND Quận 4 xây dựng kế hoạch lập kế hoạch, lập danh mục dự án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng cơ bản đúng trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch; việc tổ chức lập, thẩm định và trình phê duyệt, công khai quy hoạch theo quy định; cấp phép xây dựng đảm bảo trình tự, thủ tục phù hợp quy hoạch xây dựng. Công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng được thường xuyên kiểm tra, phát hiện xử lý vi phạm.

Về cơ bản, quy hoạch đã được phủ kín trên toàn địa bàn Quận 4 với 01 đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 4 tỷ lệ 1/5000, 07 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) các khu dân cư trên địa bàn quận... Trên cơ sở pháp lý các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, Phòng QLĐT đã tham mưu, đề xuất UBND Quận 4 thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và các công tác khác có liên quan trên địa bàn quận; đảm bảo nhu cầu giải quyết về quyền, lợi cho người dân; cụ thể như: quản lý các dự án, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các thủ tục khác liên quan.

Việc công khai các quy hoạch đã được phê duyệt được tổ chức thực hiện hiện với nhiều hình thức giúp người dân dễ dàng tiếp cận, công khai thông tin danh mục thủ tục hành chính theo từng lĩnh vực trong phạm vi áp dụng của hệ thống quản lý hành chính phù hợp với tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 9001:2015; thời gian giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch được rút ngắn so với quy định, kịp thời đáp ứng yêu cầu của người dân.

Ngoài ra, công tác nâng cấp, mở rộng hẻm cũng được Phòng QLĐT quận quan tâm, nỗ lực vận động người dân cùng tham gia thực hiện, mang lại lợi ích thiết thực cho cộng đồng dân cư trên địa bàn Quận 4.

2. Hạn chế, thiếu sót:

- Trong thời kỳ thanh tra, đơn vị đã tham mưu UBND Quận 4 tổ chức lập và điều chỉnh 07 đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, được UBND Thành phố phê duyệt đến nay đã hơn 05 năm (lâu nhất là năm 2008, mới nhất là năm 2013). Tuy nhiên, đơn vị chưa lập, trình phê duyệt một số nội dung như: thiết kế đô thị, quy chế quản lý theo quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (trừ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu công viên Khánh Hội), đơn vị chưa tham mưu tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nội dung thiết kế đô thị theo quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009. Do đó, tại một số khu vực đô thị (khu dân cư hiện hữu) đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất, nhưng không lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và không lập đồ án thiết kế đô thị riêng; do đó thiếu cơ sở để cấp phép xây dựng và quản lý các khu chức năng đô thị.

- Về công bố công khai và cấm mốc giới quy hoạch: đơn vị đã tham mưu UBND Quận 4 thực hiện tổ chức công bố công khai đối với các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) và các đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quy định; tuy nhiên đến nay vẫn chưa tổ chức thực hiện cấm mốc giới đối với các đồ án đã được phê duyệt nêu trên là chưa thực hiện chưa đúng Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị một số đồ án quy hoạch được phê duyệt tính từ thời điểm ban hành Quyết định phê duyệt đồ án đến ngày tổ chức công khai đồ án quy hoạch là quá thời gian quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và khoản 11 Điều 29 Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

- Đơn vị đã tham mưu UBND Quận 4 chỉ đạo tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch đô thị trên địa bàn Quận 4 từ thời điểm năm 2016. Đến nay, UBND Thành phố đã thuận chủ trương thực hiện và danh mục kế hoạch công tác lập điều chỉnh quy hoạch tổng thể Quận 4; Sở Quy hoạch - Kiến trúc duyệt Đề cương và tổng dự toán lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) trên địa bàn Quận 4. Tuy nhiên, đánh giá về công tác điều chỉnh quy hoạch tiến độ thực hiện còn chậm chưa đảm bảo được về thời gian dự kiến theo Kế hoạch đề ra.

3. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng:

Đoàn thanh tra không thực hiện các biện pháp xử lý theo thẩm quyền.

4. Những ý kiến còn khác nhau giữa các thành viên Đoàn thanh tra:

Qua kiểm tra, các thành viên trong Đoàn thanh tra thống nhất ý kiến với nhau thể hiện qua biên bản làm việc với đơn vị và không có những ý kiến khác nhau giữa các thành viên.

5. Kiến nghị các biện pháp xử lý:

Từ những kết luận trên, Chánh Thanh tra Quận 4 kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 chỉ đạo:

5.1. Giao Trưởng Phòng QLĐT:

Tổ chức họp đơn vị để kiểm điểm rút kinh nghiệm chung đối với tập thể cán bộ, công chức về các hạn chế, thiếu sót theo Kết luận thanh tra.

Tiếp tục thực hiện công tác rà soát, khắc phục các hạn chế, thiếu sót đã được chỉ ra theo nội dung kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 302/KL-TTr ngày 17/7/2018 của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng liên quan công tác quy hoạch, quản lý thực hiện quy hoạch được duyệt; đồng thời tổ chức triển khai các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục kịp thời (trong trường hợp công tác tham mưu còn đang thực hiện) đối với những hạn chế, thiếu sót theo Kết luận thanh tra.

Tiếp tục tham mưu UBND quận thường xuyên rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị để trình cấp có thẩm quyền kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn theo quy định tại Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

5.2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 4

Chỉ đạo phối hợp thực hiện đăng tải công khai Kết luận thanh tra trên Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân Quận 4 theo quy định.

5.3. Chánh Thanh tra Quận 4

- Tham mưu Chủ tịch UBND Quận 4 văn bản chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra.

- Theo dõi, đôn đốc, tổng hợp và báo cáo UBND quận 4 kết quả thực hiện Kết luận thanh tra theo đúng tiến độ quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc tham mưu trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng tại Phòng QLĐT Quận 4.

Kiến nghị Chủ tịch UBND Quận 4 xem xét và chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra theo Điều 103 Luật Thanh tra năm 2022./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Thành phố (VP, Phòng 1, 6);
- TT. Quận ủy Quận 4;
- UBND Quận 4: CT, PCT đô thị;
- UBKT Quận ủy Quận 4;
- Phòng QLĐT Quận 4;
- Chánh Văn phòng UBND Quận 4;
- Đoàn Thanh tra;
- Lưu: Vt; TTr.

CHÁNH THANH TRA



Lê Ngọc Hiến



TỔNG HỢP CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 4 PHÊ DUYỆT TỪ 01/01/2015 - 31/12/2022

Kèm theo Kết luận số 01.../KL-TTr ngày 16.../01/2024 của Chánh Thanh tra Quận 4)

Phụ lục số 1

STT	Tên đồ án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Đơn vị tư vấn	Quy hoạch phân khu								
					Đơn vị phê duyệt/ năm phê duyệt	Nguồn vốn	Ngày bắt đầu lập Đồ án QH	Ngày thẩm định	Ngày trình phê duyệt quy hoạch	Quyết định phê duyệt số, ngày		Quy mô diện tích (ha)	
										Ban đầu	Điều chỉnh	Ban đầu	Điều chỉnh
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 12 và 13, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 12 và 13, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1774/QĐ-UBND	-	84,6 ha	-
2	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1772/QĐ-UBND	-	154 ha	-
3	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 KDC phường 1, Quận 4 (QH Thông tin liên lạc và Đánh giá Môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 1, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1773/QĐ-UBND	-	38,656 ha	-
4	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu cảng Quận 4, Phường 12, 13, 18 Quận 4, TP. HCM	Sở Quy hoạch - Kiến trúc	Phường 12, 13 và 18, Quận 4	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco).									
5	ĐCCB đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại Tiểu khu Cảng Quận 4 (78,57ha) Phường 12, 13 và 18, Quận 4, TP.HCM	Sở Quy hoạch - Kiến trúc	Phường 12, 13 và 18, Quận 4	-	UBND.TP/ ngày 19/10/2015	ko sử dụng	-	07/10/2015	07/10/2015	5282/QĐ-UBND	-	78,57 ha	
6	ĐCCB quy hoạch Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 đường Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4)	UBND Quận 4	Phường 18, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 03/10/2018	ko sử dụng	22/08/2018	14/09/2018	14/09/2018	4324/QĐ-UBND	-	0,48 ha	
7	ĐCCB quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18 (liên quan dự án 428-430 Nguyễn Tất Thành, Quận 4)	UBND Quận 4	Phường 18, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 21/3/2019	ko sử dụng	11/12/2018	12/03/2019	12/03/2019	1091/QĐ-UBND	-	0,80983 ha	
8	ĐCCB đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố ký hiệu U22 và U3 thuộc phân khu 5	UBND Quận 4	Ô phố ký hiệu U2 và U3 thuộc Phần khu 5, Khu 930ha	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 19/12/2019	ko sử dụng	14/03/2019	25/09/2019	25/09/2019	5335/QĐ-UBND	-	U2: 3,15ha U3: 1,43ha	
9	ĐCCB đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giáo dục I-GD3, Phường 1, Quận 4)	UBND Quận 4	Phường 1, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 19/12/2019	ko sử dụng	03/07/2019	04/11/2019	04/11/2019	5320/QĐ-UBND	-	6,71 ha	

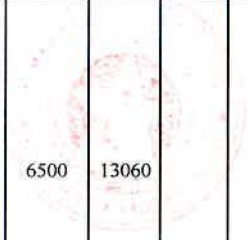
10	ĐCCB đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2,3,4,5,6,8,9 và 10, Quận 4 (tại khu vực chung cư Vĩnh Hội thuộc nhóm nhà ở 7, P.4, Q.4	UBND Quận 4	Phường 4, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 03/06/2020	ko sử dụng	25/12/2019	21/01/2020	21/01/2020	795/QĐ-UBND	-	0,29935 ha
11	ĐCCB 02 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 và Khu dân cư Liên phường 2-10, Quận 4 (liên quan ranh quy hoạch tuyến cầu đường Nguyễn Khoái)	UBND Quận 4	Tuyến cầu đường Nguyễn Khoái, Phường 1, 2 và 3, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 22/12/2020	ko sử dụng	29/05/2020	29/06/2020	29/06/2020	4708/QĐ-UBND	-	khoảng 590m



CHI TIẾT CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 4 PHÊ DUYỆT TỪ 01/01/2015 - 31/12/2022
(Kèm theo Kết luận số 01/KL-TTr ngày 16/01/2024 của Chánh Thanh tra Quận 4)

STT	Tên đồ án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Đơn vị tư vấn	Đơn vị phê duyệt/ năm phê duyệt	Nguồn vốn	Ngày bắt đầu lập Đồ án QH	Ngày thẩm định	Ngày trình phê duyệt quy hoạch	Tỷ lệ bản vẽ	Quyết định phê duyệt số, ngày		Quy mô diện tích (ha)		Quy mô dân số		Chức năng (cơ cấu sử dụng đất)		Tiến độ triển khai (tháng/năm)		Kết quả thực hiện (tỷ lệ % phù kiến QH)	Ghi chú
											Ban đầu	Điều chỉnh	Ban đầu	Điều chỉnh	Ban đầu	Điều chỉnh	Ban đầu	Điều chỉnh	T.gian hoàn thành theo QĐ phê duyệt chủ trương	Thời hạn hoàn thành thực tế		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	20	21	22	23	24	32
1	Quy hoạch chung quận/huyện																					
2	Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới																					
3	Quy hoạch phân khu																					
3.1	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 12 và 13, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 12 và 13, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1/2000	5034/QĐ-UBND ngày 29/9/2012	1774/QĐ-UBND ngày 16/4/2015	84.6 ha	-	-	-	-	-	hoàn thành	-	100	-
3.2	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4 (Quy hoạch Thông tin liên lạc và Đánh giá môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1/2000	883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013	1772/QĐ-UBND ngày 16/4/2015	154 ha	-	-	-	-	-	hoàn thành	-	100	-
3.3	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 KDC phường 1, Quận 4 (QH Thông tin liên lạc và Đánh giá Môi trường chiến lược)	BQL Đầu tư xây dựng công trình Quận 4	Phường 1, Quận 4	Cty TNHH Xây dựng Kiến trúc miền Nam (ACSA)	UBND.TP/ ngày 16/4/2015	Ngân sách nhà nước	12/12/2014	30/01/2015	30/01/2015	1/2000	5239/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	1773/QĐ-UBND ngày 16/4/2015	38,656 ha	-	-	-	-	-	hoàn thành	-	100	-



3.4	DCCB đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại Tiểu khu Cảng Quận 4 (78,57ha) Phường 12, 13 và 18, Quận 4, TP.HCM	Sở Quy hoạch - Kiến trúc	Phường 12, 13 và 18, Quận 4	-	UBND.TP/ ngày 19/10/2015	ko sử dụng	-	07/10/2015	07/10/2015	1/2000	6708/QĐ-UBND ngày 29/9/2012 của UBND thành phố	5282/QĐ-UBND ngày 19/01/2015	78,57 ha	6500	13060			đang thực hiện dự án	0	-
3.5	DCCB quy hoạch Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18, Quận 4 (tại địa điểm số 448 đường	UBND Quận 4	Phường 18, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 03/10/2018	ko sử dụng	22/08/2018	14/09/2018	14/09/2018	1/2000	691/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008	4324/QĐ-UBND ngày 03/10/2018	0,48 ha	0	916 (Ô phố 1.6.A)	Đất giao dịch thuộc Quốc phòng	Nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	đang thực hiện dự án	0	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chi tiêu
3.6	DCCB quy hoạch đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 18 (liên quan dự án 428-430 Nguyễn Tất Thành, Quận 4)	UBND Quận 4	Phường 18, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 21/3/2019	ko sử dụng	11/12/2018	12/03/2019	12/03/2019	1/2000	691/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008	1091/QĐ-UBND ngày 21/3/2019	0,80983 ha	650	1900 (Ô phố 1.4.E)	Đất hỗn hợp + Giao thông khu vực	Nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn + Giao thông khu vực	đang thực hiện dự án	20	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chi tiêu QHKT
3.7	DCCB đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố ký hiệu U22 và U3 thuộc phân khu 5	UBND Quận 4	Ô phố ký hiệu U2 và U3 thuộc Phân khu 5, Khu 930ha	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 19/12/2019	ko sử dụng	14/03/2019	25/09/2019	25/09/2019	1/2000	5034/QĐ-UBND ngày 29/9/2012	5335/QĐ-UBND ngày 19/12/2019	U2: 3.15ha U3: 1.43ha	U2: 2580 U3: 1170	U2: 2580 U3: 1170	Đất giao thông	Đất giao thông	hoàn thành	100	Điều chỉnh ranh lộ giới theo thực trạng quản lý
3.8	DCCB đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 (liên quan đến Nhóm nhà ở 3 và ô phố đất giao dịch 1-GD3, Phường	UBND Quận 4	Phường 1, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 19/12/2019	ko sử dụng	03/07/2019	04/11/2019	04/11/2019	1/2000	5239/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	5320/QĐ-UBND ngày 19/12/2019	6,71 ha	11100	10627	Khu ở + Đất giao dịch và giao thông	Các dự án phát triển nhà ở (chung cư kết hợp TMDV) + Đất	đang thực hiện dự án	80	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chi tiêu QHKT

3.9	DCCB đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên phường 2,3,4,5,6,8,9 và 10, Quận 4 (tại khu vực chung cư Vĩnh Hội thuộc nhóm nhà ở 7, P.4, Q.4	UBND Quận 4	Phường 4, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 03/06/2020	ko sử dụng	25/12/2019	21/01/2020	21/01/2020	1/2000	883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013	795/QĐ-UBND ngày 06/3/2020	0,29935 ha		600 (Nhóm dân cư xây dựng mới)	600 (Nhóm dân cư xây dựng mới)	Dân cư xây dựng mới	Nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn	hoàn thành		100	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu QHKT	
3.10	DCCB 02 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4 và Khu dân cư Liên phường 2-10, Quận 4 (liên quan ranh quy hoạch tuyến cầu đường Nguyễn Khoái)	UBND Quận 4	Tuyến cầu đường Nguyễn Khoái, Phường 1, 2 và 3, Quận 4	Quận 4 tự thực hiện	UBND.TP/ ngày 22/12/2020	ko sử dụng	29/05/2020	29/06/2020	29/06/2020	1/2000	5239/QĐ-UBND ngày 31/10/2011 và 883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013	4708/QĐ-UBND ngày 22/12/2020	khoảng 590m	-	-		Đất giao thông	Đất giao thông	đang thực hiện dự án		20	Điều chỉnh ranh lộ giới phù hợp với dự án xây dựng đường trên cao	
4	Quy hoạch chi tiết (khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu thương mại, dịch vụ, điểm dân cư nông thôn...)																						
4.1	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu cảng Quận 4, Phường 12, 13, 18 Quận 4, TP. HCM	Sở Quy hoạch - Kiến trúc	Phường 12, 13 và 18, Quận 4	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco).	UBND.TP/ ngày 30/11/2015	Ngân sách nhà nước	26/11/2015	26/11/2015	26/11/2015	1/2000	692/QĐ-UBND ngày 13/10/2008	6331/QĐ-UBND ngày 30/11/2015	45.03 ha	-	12637	-		Khu đô thị mới đa chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ			đang thực hiện dự án	0	



