

**BÁO CÁO KẾT QUẢ GIÁM SÁT VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT  
CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NĂM 2019**

Thực hiện Kế hoạch số 51/KH-HĐND ngày 12/3/2019 của Thường trực HĐND tỉnh về giám sát thực hiện Nghị quyết của HĐND tỉnh, Thường trực HĐND tỉnh đã tổ chức khảo sát thực tế và làm việc với các Sở, ngành, địa phương có liên quan giám sát tình hình và tiến độ thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) đến năm 2025; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025; quy hoạch phân khu chức năng hai bên tuyến đường Lê Đức Thọ, thành phố Nam Định. Kết quả giám sát như sau:

**1. Khái quát sơ bộ về các Quy hoạch phân khu chức năng hai bên ba tuyến đường trên.**

Tuyến đường bộ mới Nam Định – Phủ Lý, Tuyến đường Lê Đức Thọ - Thành phố Nam Định, Tuyến đường dẫn cầu Tân Phong là ba tuyến đường cửa ngõ và vành đai của thành phố Nam Định. Thực hiện quy hoạch hai bên các tuyến đường này có ý nghĩa quan trọng trong việc phát triển thành phố Nam Định trở thành thành phố trung tâm vùng Nam Đồng bằng sông Hồng.

**1.1. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) đến năm 2025.**

- Quy hoạch đã được HĐND tỉnh khóa XVII thông qua tại kỳ họp thứ 14, theo Nghị quyết số 06/2015/NQ-HĐND ngày 15/7/2015, Đề án quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 28/10/2015.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 4.050 ha, thuộc địa bàn 08 xã, thị trấn của huyện Mỹ Lộc (bao gồm thị trấn Mỹ Lộc, xã Mỹ Thắng, xã Mỹ Hà, xã Mỹ Tiến và một phần các xã Mỹ Thịnh, Mỹ Thuận, Mỹ Hưng, Mỹ Phúc) và một phần xã Lộc Hòa thành phố Nam Định. Quy hoạch được lập có 08 phân khu, với các chức năng dịch vụ thương mại, tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp, trung tâm chính trị của huyện, khu đô thị.

- Năm 2018, UBND tỉnh đã 03 lần phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch, cụ thể:

+ Lần 1: Tại quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 12/4/2018 của UBND tỉnh, điều chỉnh diện tích 8,3ha (trong diện tích lô đất 24,9ha nằm giữa QL 21 và đại lộ Thiên Trường thuộc xã Mỹ Hưng, huyện Mỹ Lộc) theo quy hoạch là đất thương mại dịch vụ điều chỉnh thành đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

+ Lần 2: Tại quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh, điều chỉnh cục bộ nắn chỉnh tuyến đường bê tông hiện trạng thuộc địa bàn xã Mỹ Hưng, huyện Mỹ Lộc nối từ QL21 ra QL21B và khu dân cư phía Đông tuyến đường này.

+ Lần 3: Tại quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của UBND tỉnh, điều chỉnh ranh giới Khu công nghiệp Mỹ Thuận, với diện tích khoảng 168,8 ha; Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của khu vực xung quanh có liên quan đến việc điều chỉnh ranh giới dự kiến Khu công nghiệp Mỹ Thuận.

### ***1.2. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025***

- Quy hoạch đã được HĐND tỉnh khóa XVIII thông qua tại kỳ họp thứ 6 theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐND ngày 06/7/2018, Đề án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2152/QĐ-UBND ngày 03/10/2018.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch là 810ha, gồm khu vực phía Bắc sông Đào (thuộc xã Mỹ Tân, huyện Mỹ Lộc) và phía Nam sông Đào (thuộc xã Nam Mỹ và một phần xã Điền Xá, huyện Nam Trực), kết nối bởi cầu Tân Phong.

### ***1.3. Quy hoạch phân khu chức năng hai bên tuyến đường Lê Đức Thọ, thành phố Nam Định***

- Đề án Quy hoạch chi tiết hai bên Quốc lộ 10 giai đoạn II (Đoạn từ cầu cứng vượt sông Đào đến Quốc lộ 21) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 2380/QĐ-UBND ngày 19/10/2007. Sau khi Thủ tướng Chính phủ có quyết định số 2084/QĐ-TTg ngày 22/11/2011 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Nam Định đến năm 2025 và thực hiện Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, UBND tỉnh đã phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch hai bên tuyến đường này tại Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 25/9/2012 là Quy hoạch phân khu chức năng hai bên đường Lê Đức Thọ, thành phố Nam Định. Quy hoạch thu hẹp ranh giới và diện tích giảm 153 ha do đưa khu công nghiệp Nghĩa An ra ngoài ranh giới quy hoạch và còn lại 04 phân khu chức năng trong phạm vi có diện tích là 509,87ha bao gồm phân khu thương mại, dịch vụ; đất cơ quan; đất ở; đất cây xanh tập trung và đất bến xe, bãi xe.

- Từ khi quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt năm 2012 đến nay, UBND đã 02 lần phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu chức năng, cụ thể:

+ Lần 1: Tại quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 05/5/2015 của UBND tỉnh, điều chỉnh một phần lô CX-02 từ chức năng đất cây xanh nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ thành đất sản xuất kinh doanh, để thực hiện xây dựng khu sản xuất dệt may, diện tích điều chỉnh quy hoạch là 1,5ha. Điều chỉnh lô TĐC-01 từ chức năng đất ở tái định cư thành đất cây xanh, diện tích điều chỉnh quy hoạch là 1,2ha.

+ Lần 2: Tại quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của UBND tỉnh, điều chỉnh tổng diện tích 24,04 ha từ đất tái định cư, đất giao thông, đất dịch vụ thương mại, đất nhà trẻ, đất cơ quan hành chính thành đất dịch vụ thương mại hỗn hợp. Lô đất CQHC-01 điều chỉnh một phần khoảng 0,16ha (giáp tỉnh lộ 490C) thành đất ở (LK-10). Điều chỉnh hướng tuyến đường phía Đông lô TMHH-01, lô CQHC-02 về phía Đông giữ để nguyên mương tưới tiêu hiện trạng cho phù hợp với thực tế; mặt cắt đường không đổi 30m.

## 2. Công tác quản lý và thực hiện quy hoạch

### 2.1. Kết quả thực hiện Quy hoạch

Ngay sau khi có quyết định phê duyệt Quy hoạch của UBND tỉnh, UBND các huyện Nam Trực, Mỹ Lộc và thành phố Nam Định đã phối hợp chặt chẽ với các Sở, ngành có liên quan nhận bàn giao hồ sơ quy hoạch tiến hành công bố công khai quy hoạch theo quy định. Căn cứ quy hoạch được duyệt, các Sở, ngành liên quan đã triển khai xúc tiến, thu hút đầu tư, tham mưu cho UBND tỉnh xem xét chấp thuận phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định. Đến thời điểm giám sát ngoại trừ Quy hoạch phân khu hai bên đường dẫn cầu Tân Phong mới công khai quy hoạch, hai tuyến đường còn lại đã có một số dự án đầu tư như sau:

2.2.1. *Tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định)*: có 12 dự án đầu tư sản xuất kinh doanh được UBND tỉnh đồng ý cho lập thủ tục đầu tư hoặc phê duyệt chủ trương đầu tư, một số dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng.

- Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu lần thứ 3, UBND tỉnh đã quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Mỹ Thuận (tỷ lệ 1/500), nhà đầu tư là công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Đại Phong đã đề xuất xin đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Mỹ Thuận. Trên cơ sở đề xuất của nhà đầu tư, UBND tỉnh đã giao BQL các khu công nghiệp tỉnh tổ chức lấy ý kiến các sở ngành và tham mưu cho UBND tỉnh báo cáo các bộ, ngành, thẩm định để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Có 09 dự án được giao đất, cho thuê đất đang đầu tư xây dựng gồm: Dự án kinh doanh xăng dầu của Công ty xăng dầu Hà Nam Ninh; Dự án kinh doanh xăng dầu và sản phẩm hóa dầu của Công ty TNHH Tiến Phát; Dự án xây dựng

trung tâm thương mại của Công ty TNHH Đức Long; Dự án tổ hợp dịch vụ và kinh doanh tổng hợp của Công ty cổ phần nhựa Mỹ Thịnh; Dự án trung tâm thương mại và máy nông nghiệp công nghệ cao của Công ty TNHH Thiên Phúc Lộc; Dự án xưởng sản xuất dép nhựa của công ty TNHH Kỳ Linh; Dự án trung tâm thương mại và dịch vụ ô tô Trường Hải của Công ty vải sợi may mặc Nam Hà; Dự án kinh doanh ô tô và dịch vụ thương mại của Công ty TNHH Mạnh Thắng.

- Có 03 dự án đang tiến hành giải phóng mặt bằng gồm: Dự án khu trưng bày và trung tâm dịch vụ ô tô tổng hợp của Công ty TNHH Kường Ngân ; Dự án tổ hợp khách sạn dịch vụ của Công ty cổ phần Mạnh Hải; Dự án trung tâm nghiên cứu chọn giống tạo giống lúa mới của Công ty TNHH Cường Tân.

- Một số dự án đầu tư công cũng đã được triển khai như: Khu đô thị thị trấn Mỹ Lộc; Tòa án nhân dân tỉnh; Cải tạo nâng cấp đường Thịnh – Thắng huyện Mỹ Lộc, Nâng cấp tuyến đường từ cầu Óc đến đường Nam Định - Phủ Lý... Một số chủ đầu tư có tiềm năng đang nghiên cứu đầu tư trong vùng quy hoạch như: Tập đoàn FLC...

❖ Tuyến đường Lê Đức Thọ: Hiện nay đã có 14 dự án đầu tư được UBND tỉnh đồng ý cho lập thủ tục đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư; có 10 dự án đã và đang triển khai trong đó:

- Có 04 dự án đã được đưa vào sử dụng hoặc sử dụng một phần như: Dự án cơ sở kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty CP Nam Hải Minh; Dự án khu sản xuất chế biến và hệ thống kho lưu trữ muối của Công ty CP muối và thương mại Nam Định; Dự án bến xe phía Nam và các dịch vụ vận tải hành khách của Công ty CP Trường Duy; Dự án cơ sở sản xuất và trung tâm đăng kiểm xe cơ giới của Công ty CP phát triển Công nghệ điện thông.

- Có 04 dự án đang tiến hành giải phóng mặt bằng gồm: Dự án trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty TNHH Phát Quang; Dự án trung tâm kinh doanh hàng kim khí điện máy của Công ty TNHH Lộc Thịnh; Dự án xưởng sản xuất kính an toàn của Công ty TNHH An Phát; Dự án trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty TNHH Sinh Quý Tiến.

- Tuyến đường dẫn cầu Tân Phong từ khi quy hoạch được phê duyệt tháng 10/2018 đến nay việc thực hiện quy hoạch mới chỉ ở bước công khai quy hoạch.

## **2.2. Công tác thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm về quy hoạch.**

- Công tác thanh tra, kiểm tra về việc chấp hành quy định của pháp luật về quy hoạch đã được Sở xây dựng, UBND các huyện, thành phố quan tâm kiểm tra và hướng dẫn các đơn vị chấp hành các quy định của Nhà nước về quy hoạch. Đối với các đơn vị triển khai xây dựng sai quy hoạch, không có giấy phép xây

dựng và không có TMB, Sở xây dựng đã phối hợp với UBND huyện, thành phố xử phạt vi phạm hành chính như: Công ty TNHH Huy Hùng, xã Lộc Hòa – TP Nam Định, Công ty TNHH thương mại Thanh Tùng; Họ ông Trần Trung Hiếu tại thôn Đại Thắng, xã Nam Mỹ....là những tổ chức, cá nhân có vi phạm về quy hoạch hoặc xây dựng sai phép.

### **3. Tồn tại, hạn chế và nguyên nhân**

#### **4.1. Tồn tại, hạn chế**

- Quy hoạch hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong chưa được tổ chức cắm mốc quy hoạch và chưa có biển công khai quy hoạch là chưa thực hiện đúng quy định về quản lý quy hoạch.

- Chưa có tuyến đường nào được triển khai lập quy hoạch chi tiết phân khu chức năng tỷ lệ 1/500 theo quy định của Luật quy hoạch đô thị.

- Tỷ lệ lấp đầy theo Quy hoạch được duyệt ở các tuyến đường còn thấp như: tuyến đường Nam Định – Phú Lý đã và đang triển khai xây dựng diện tích 46,99 ha tương ứng 8,37% diện tích toàn khu quy hoạch; tuyến đường Lê Đức Thọ, thành phố Nam Định đã và đang triển khai xây dựng diện tích 16,66 ha tương ứng 3,27% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Chưa triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng các trục đường chính trong khu quy hoạch được duyệt nên chưa có điều kiện khai thác quỹ đất phía trong các tuyến đường này. Các dự án đầu tư hầu hết chỉ tập trung tại các khu đất tiếp giáp tuyến đường hiện có là đại lộ Thiên Trường, Quốc lộ 10, QL21B, Đường Lê Đức Thọ, Đường tỉnh 490C. Đây cũng là khó khăn trong việc thu hút đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

- Qua khảo sát thực tế phần lớn diện tích đất đã được điều chỉnh từ chức năng dịch vụ thương mại sang dịch vụ thương mại hỗn hợp ở Quy hoạch hai bên tuyến đường Lê Đức Thọ, chủ đầu tư các dự án này chủ yếu xây dựng cơ sở sản xuất là chính dẫn đến nguy cơ phá vỡ quy hoạch phân khu chức năng được duyệt.

- Có dự án đầu tư sử dụng đất sai mục đích như Cở sở sản xuất Trang Anh đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất dép nhựa trên đất quy hoạch là đất thương mại dịch vụ tại tuyến đường bộ Nam Định – Phú Lý.

- Dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng của ông Đoàn Văn Nho ở xã Nghĩa An, huyện Trực Ninh đã chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà vườn trên đất quy hoạch là đất thương mại dịch vụ thuộc Quy hoạch hai bên tuyến đường Lê Đức Thọ.

- Một số dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư nhưng gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến việc làm thủ

tục cho thuê đất và tiến độ triển khai thực hiện dự án của chủ đầu tư. Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và môi trường, mới có 9/13 dự án sản xuất kinh doanh thuộc quy hoạch hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định – Phủ Lý và 10/14 dự án sản xuất kinh doanh thuộc Quy hoạch hai bên đường Lê Đức Thọ được UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Một số dự án đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng nhưng tiến độ triển khai xây dựng của chủ đầu tư còn chậm. Tại tuyến đường Lê Đức Thọ có một số dự án dừng không triển khai hoặc không tiếp tục triển khai như: Dự án khu liên hiệp dệt may xuất khẩu của Công ty cổ phần Thúy Đạt; Dự án trung tâm kinh doanh các mặt hàng nông sản, dịch vụ thương mại tổng hợp, xây dựng nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi của Công ty TNHH Bảo Minh Giang.

#### **4.2. Nguyên nhân tồn tại**

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khung chưa được quan tâm đầu tư là nguyên nhân chính của khó khăn trong việc thu hút đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Việc dự báo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất có mặt còn hạn chế; Quy định về chính sách bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng còn bất cập dẫn đến tồn tại giải phóng mặt bằng của một số dự án đầu tư ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện dự án của chủ đầu tư.

- Công tác phối hợp thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm về quy hoạch của các cấp, các ngành có liên quan còn hạn chế và chưa thường xuyên.

- Công tác thẩm định nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư còn chưa sát thực tế, một số chủ đầu tư còn để lãng phí đất đai.

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch cho phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư như điều chỉnh quy hoạch đất thương mại dịch vụ sang đất hỗn hợp nhưng nhà đầu tư chủ yếu sử dụng đất vào mục đích sản xuất làm ảnh hưởng đến quy hoạch phân khu chức năng đã được duyệt.

#### **5. Đề xuất, kiến nghị**

Để từng bước nâng cao hiệu quả Quy hoạch phân khu các tuyến đường trên, Thường trực HĐND tỉnh có một số kiến nghị như sau:

##### **5.1. Đối với UBND tỉnh.**

- Quan tâm chỉ đạo lập thủ tục và lập kế hoạch đầu tư hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khung theo quy hoạch phân khu các tuyến đường trên, tạo điều kiện thu hút đầu tư và phát triển đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

- Chỉ đạo UBND các huyện, thành phố Nam Định lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng thuộc đề án quy hoạch phân khu các tuyến đường trên theo đúng quy định của Luật quy hoạch đô thị để có cơ sở thu hút đầu tư và

quản lý theo quy hoạch được duyệt, giảm thiểu việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

- Chỉ đạo các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố Nam Định khi tham mưu cho UBND tỉnh điều chỉnh quy hoạch cục bộ phải tiến hành rà soát, xem xét cụ thể để đảm bảo cho việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ phải phù hợp và không làm phá vỡ quy hoạch phân khu chức năng được duyệt.

- Chỉ đạo các Sở, ngành chức năng tham mưu nghiên cứu xây dựng các tiêu chí thu hút đầu tư đảm bảo thu hút được doanh nghiệp thực sự có năng lực đầu tư theo quy hoạch, không thu hút doanh nghiệp không có năng lực đầu tư giảm thiểu tình trạng để lãng phí đất đai.

- Chỉ đạo các Sở, ngành chức năng tăng cường thẩm tra về năng lực của chủ đầu tư và nhu cầu sử dụng đất của từng dự án cụ thể đảm bảo tiến độ đầu tư đã được cấp phép đầu tư, sử dụng đất đai tiết kiệm và hiệu quả.

- Chỉ đạo Sở xây dựng, Sở tài nguyên và môi trường, UBND các huyện, thành phố Nam Định tăng cường kiểm tra xử lý dứt điểm các vi phạm về quy hoạch và sử dụng đất; dự án quá thời hạn không đưa đất vào sử dụng hoặc dự án chỉ sử dụng đất một phần để lãng phí đất đai; Dự án sử dụng đất sai mục đích thì phải xử lý thu hồi lại đất theo đúng quy định của Luật đất đai.

### **5.2. Đối với các Sở, ngành và UBND các huyện, thành phố**

- Đề nghị Sở xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện lập Quy hoạch chi tiết các khu chức năng thuộc đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt để thuận lợi trong quá trình quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng.

- Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu cho UBND tỉnh có kế hoạch đầu tư hạ tầng các tuyến đường trực chính theo quy hoạch được duyệt tạo điều kiện khai thác quỹ đất trong vùng quy hoạch.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường, UBND các huyện và thành phố rà soát các dự án còn vướng mắc trong giải phóng mặt bằng, đôn đốc, hỗ trợ chủ đầu tư có phương án giải quyết phù hợp để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án và tiến độ thực hiện quy hoạch.

- Đề nghị UBND thành phố Nam Định và UBND các huyện Nam Trực, Mỹ Lộc tăng cường công tác quản lý đất đai; kiểm tra, xử lý kịp thời đối với những trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái phép hoặc chuyển nhượng đất trồng lúa cho người không có hộ khẩu tại địa phương và không có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai tránh tình trạng gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc giải phóng mặt bằng.

Trên đây là kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về tình hình và tiến độ thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 hai bên tuyến đường bộ mới Nam Định - Phủ Lý (đoạn qua địa phận tỉnh Nam Định) đến năm 2025; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hai bên tuyến đường dẫn cầu Tân Phong đến năm 2025; quy hoạch phân khu chức năng hai bên tuyến đường Lê Đức Thọ, thành phố Nam Định, Thường trực HĐND tỉnh trân trọng báo cáo./.

*Nơi nhận:*

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND; UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đơn vị chịu sự giám sát;
- Lưu: VT.

**TM. THƯỜNG TRỰC HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



**Nguyễn Viết Hưng**