



Thông tin Duyn Hải.

Thị xã Duyn Hải, huyện Duyn Hải, tỉnh Trà Vinh

## GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG TẠI THỊ XÃ DUYÊN HẢI, HUYỆN DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

NGUYỄN VY THANH, NGUYỄN PHÚ NHUẬN, NGÔ GIA TRUYỀN | TRƯỜNG ĐẠI HỌC TRÀ VINH

Hiện nay, đất nước đang trên đà phát triển, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, vì vậy việc mở rộng, cải tạo nâng cấp hay quy hoạch mới các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Trà Vinh đã mang lại một diện mạo mới, thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa diễn ra quá nhanh, kéo theo nhiều nguyên nhân khách quan khác như không đủ nguồn lực trong công tác quản lý, công tác dự báo, tầm nhìn trong công tác quy hoạch, kiến trúc, người dân chưa kịp thích ứng với quá trình đô thị hóa tại đây... dẫn đến một số hạn chế về kiến trúc - xây dựng như xây dựng không phép, không đúng quy hoạch đang diễn ra làm ảnh hưởng không nhỏ đến công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc nói chung và bộ mặt địa phương nói riêng.

**ĐẶT VẤN ĐỀ**

**T**hị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh mới được thành lập theo Nghị quyết số 934/NQ-UBTVQH13 ngày 15/5/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trong đó, diện tích đất nội thị 991 ha, còn lại là khu vực ngoại thị. Thị xã đang từng bước hoàn thiện nâng cao chất lượng các tiêu chí của đô thị loại III theo lộ trình phát triển đô thị đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025. Hiện nay, cùng với 01 huyện được công nhận đạt chuẩn nông thôn mới, thị xã Duyên Hải đã được Chính phủ công nhận hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Thời gian qua, công tác quy hoạch thị xã được quan tâm thực hiện, chú trọng quy hoạch kết cấu hạ tầng, kiến trúc và không gian ở khu vực nội thị. Các phân khu chức năng được phân định rõ ràng. Thường xuyên rà soát điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chung các xã nông thôn mới; đồng thời phát hiện, xử lý các vi phạm phát sinh không đúng quy hoạch. Tuy nhiên, với sự phát triển không ngừng nói trên thì thị xã vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn trong công tác quản lý trật tự xây dựng như còn tình trạng xây dựng không phép, sai phép, lấn chiếm lòng đường, vỉa hè, hành lang an toàn giao thông, thiếu nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn tuần tra, giám sát hay ý thức của người dân trong việc xây dựng công trình trong các khu đất đã quy hoạch.

Trên cơ sở đó, để thị xã Duyên Hải phát triển bền vững một cách có kiểm soát theo quy hoạch thì cần phải có những giải pháp nâng cao công tác quản lý trật tự xây dựng thật hiệu quả và tối ưu, phù hợp với tình hình, đặc điểm của địa phương, góp phần nâng cao công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc - xây dựng thị xã Duyên Hải phát triển bền vững, xứng tầm đô thị loại III theo định hướng quy hoạch.

**THỰC TRẠNG QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG**

*Khái quát về đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội*

Thị xã Duyên Hải về phía Nam của tỉnh

Trà Vinh giữa cửa Cung Hầu và Kênh đào Trà Vinh. Phía Đông giáp với Biển Đông, phía Tây và Nam giáp với huyện Duyên Hải, phía Bắc giáp huyện Cầu Ngang. Thị xã có 07 đơn vị hành chính cấp xã (gồm: Phường 1, Phường 2 và 05 xã: Long Toàn Long Hữu, Hiệp Thạnh, Trường Long Hòa, Dân Thành).

Quốc lộ 53 chạy qua trung tâm thị xã và kết thúc tại xã Long Toàn. Ngoài ra, trên địa bàn còn có Quốc lộ 53B và Tỉnh lộ 914, Hương lộ 81 về đến trung tâm các xã; từ các xã có hệ thống đường nhựa, đường sông, kênh rạch thông suốt đến một số ấp và thông ra biển đông - đây là điều kiện thuận tiện cho việc phát triển kinh tế của huyện ở hiện tại và trong tương lai.

Thị xã Duyên Hải được thành lập từ năm 2015, tốc độ tăng trưởng kinh tế, đời sống nhân dân thị xã Duyên Hải khá cao, đặc biệt là chương trình xây dựng nông thôn mới và nâng cấp đô thị thị xã Duyên Hải lên đô thị loại III nên nhu cầu về xây dựng công trình, nhà ở trên địa bàn thị xã tăng cao và đòi hỏi nhiều yếu tố phức tạp hơn so với các huyện còn lại. Mặt khác, do thị xã Duyên Hải là đơn vị hành chính trẻ, được tách ra từ huyện Duyên Hải nên nhận thức chưa thật sự đồng đều giữa khu vực các phường và các xã trên địa bàn làm ảnh hưởng đến quá trình quản lý trật tự xây dựng tại thị xã Duyên Hải.

*Tình hình trật tự xây dựng đô thị*

Năm 2017, thị xã Duyên Hải tổ chức phối hợp với UBND các xã phường tiến hành kiểm tra trên các tuyến đường từ 2 phường trung tâm đến xã Trường Long Hòa, làm cam kết cho tự tháo dỡ 14 hộ, nhắc nhở tại chỗ 28 hộ, tháo dỡ tại chỗ và hỗ trợ di dời vật dụng, bằng hiệu 07 hộ. Kiểm tra các hộ xây dựng nhà trên địa bàn, lập biên bản cho ngừng thi công xây dựng công trình và làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng của 72 hộ. Lập biên bản yêu cầu di dời, tháo dỡ phần mái che tiền chế, lều quán, bằng hiệu xây dựng lấn chiếm hành lang an toàn giao thông của 65 hộ, hàng rào kiên cố 05 hộ; Nhắc nhở tại chỗ 16 hộ, lập biên bản cam kết với 05 hộ về việc

xây dựng công trình để vật tư lấn chiếm lòng lề đường, thiếu mỹ quan đô thị. Về cấp phép xây dựng: Tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã cấp 103 giấy phép xây dựng; Về cấp sổ hữu Nhà ở: Kiểm tra điều kiện cấp sổ hữu nhà ở gắn liền đất ở, chứng chuyển 13 hồ sơ đến Văn phòng ĐKQSD đất tham mưu cấp giấy.

Năm 2018, phối hợp với các xã, phường kiểm tra các hộ xây dựng nhà trên địa bàn, lập biên bản 01 hộ xây dựng công trình có lưới che chắn nhưng vẫn để vật liệu rơi vãi xuống nhà hộ dân lân cận; Lập biên bản 01 hộ sửa chữa công trình và 58 hộ xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng. Yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình và làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định; Lập biên bản cam kết lấn chiếm vỉa hè, lòng lề đường đối với 186 hộ mua bán, để vật dụng lấn chiếm lòng, lề đường, vỉa hè; Nhắc nhở tại chỗ 139 hộ. Về Cấp phép xây dựng: Tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã cấp 96 giấy phép Xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ và 02 giấy phép Cải tạo, sửa chữa công trình nhà ở riêng lẻ; Về cấp sổ hữu Nhà ở: Chứng, chuyển 16 hồ sơ xin cấp sổ hữu nhà gắn liền với đất.

Năm 2019, Phối hợp với UBND các xã, phường lập biên bản 34 hộ xây dựng công trình không phép và 05 hộ xây dựng công trình sai quy định. Yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình và làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định và tháo dỡ một phần sai quy định và làm thủ tục xin giấy phép xây dựng theo quy định 05 hộ; Lập biên bản cam kết lấn chiếm vỉa hè, lòng lề đường đối với 59 hộ mua bán chiếm lòng, lề đường, vỉa hè; Nhắc nhở tại chỗ 45 hộ; Phối hợp với UBND phường 1, phường Kinh tế, Ban Quản lý chợ sắp xếp và lập lại trật tự mua bán trong khu vực chợ Duyên Hải. Về Cấp phép xây dựng: Tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã cấp 63 giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ; Về cấp sổ hữu Nhà ở: Chứng, chuyển 06 hồ sơ xin cấp sổ hữu nhà gắn liền với đất.

Năm 2020, phối hợp với UBND các xã, phường lập biên bản 49 hộ xây dựng công trình không phép, yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình và làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định; lập biên bản cam kết không tái phạm đối với 235 hộ để vật dụng, vật tư không đúng nơi quy định; Phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, UBND xã Dân Thành lập biên bản 02 trường hợp thi công xây dựng công trình không trang bị bảo hộ lao động. Lập biên bản 02 hộ xây dựng hàng rào sai quy định, yêu cầu tháo dỡ công trình vi phạm; Phối hợp với UBND phường 1 kiểm tra và lập biên bản 03 trường hợp lắp dựng mái che tiền chế không đúng theo quy định, yêu cầu tháo dỡ công trình vi phạm. Lập biên bản 01 hộ tự ý đấu nối hệ thống thoát nước thải sinh hoạt với cống thoát nước đường 30/4, yêu cầu ngừng thi công và xin phép theo quy định.

**Công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị**

Hoạt động xây dựng công trình và nhà ở tại thị xã Duyên Hải đã đạt được những kết quả tích cực, điều này thể hiện trên một số mặt cụ thể:

*Thứ nhất*, hoạt động xây dựng được quản lý tương đối chặt chẽ, có trật tự nên vi phạm về trật tự xây dựng đô thị được giải quyết kịp thời, việc tiếp nhận và xử lý thông tin phản ánh của nhân dân về vi phạm trật tự xây dựng, vi phạm đất đai nhanh chóng. Công tác phối hợp xử lý giữa bên liên quan được duy trì thực hiện theo hướng tích cực hơn, các địa phương ngày càng chủ động hơn trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị, không để xảy ra những vụ việc tổn động gây bức xúc trong dư luận

*Thứ hai*, ý thức của người dân ở đô thị ngày càng được nâng cao, có sự hiểu biết nhất định đối với các vấn đề có liên quan đến quản lý trật tự xây dựng đô thị như: quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, lộ giới quy

hoạch, chỉ giới xây dựng, giấy phép xây dựng...

*Thứ ba*, hệ thống văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản nói chung và quản lý trật tự xây dựng đô thị nói riêng dần dần được cải thiện.

Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động quản lý trật tự xây dựng tại thị xã Duyên Hải vẫn còn những mặt hạn chế, tồn tại như sau:

*Một là*, nhu cầu xây dựng công trình, nhà ở ngày càng tăng tạo nhiều áp lực cho cơ quan quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng, cơ quan quản lý về Hoạt động xây dựng với đội ngũ cán bộ công chức vẫn còn kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ...điều này gây ra không ít khó khăn trong quá trình quản lý trật tự xây dựng đô thị.

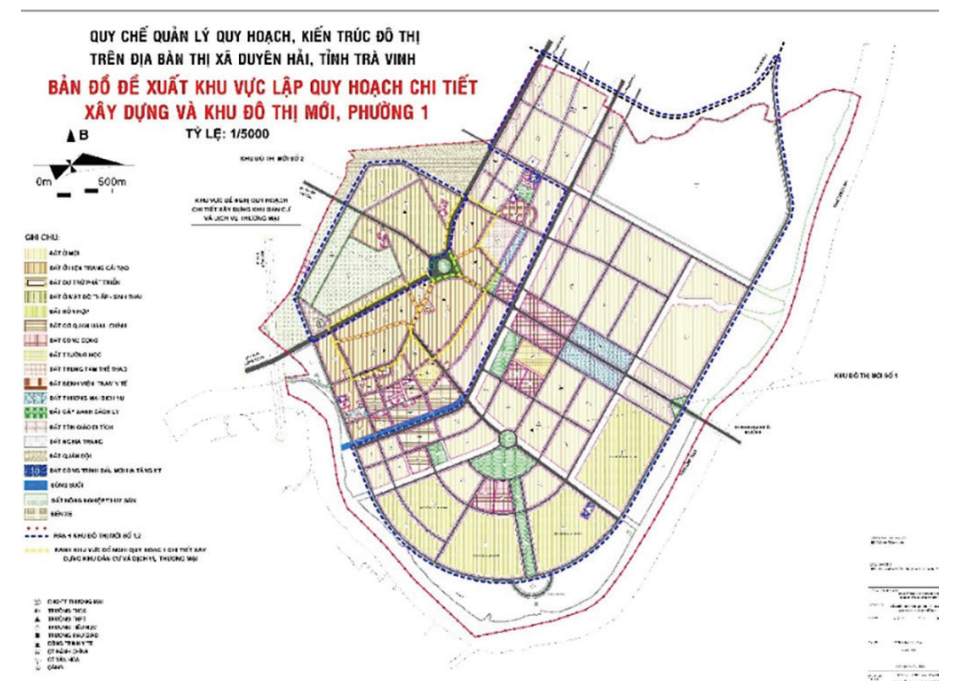
*Hai là*, hoạt động xây dựng nhà ở người dân vẫn chưa ý thức được tầm quan trọng của việc xin giấy phép xây dựng, không tuân thủ theo giấy phép được cấp, việc coi nới mở rộng diện tích so với giấy phép thường xuyên diễn ra.

*Ba là*, công tác xử lý vi phạm chưa kiên quyết, chưa đủ sức răn đe, hầu hết là lập biên bản cam kết, nhắc nhở, khắc phục tháo dỡ sai phạm, chỉ một số ít trường hợp ra quyết định xử phạt. Sự phối hợp còn thiếu đồng bộ và chặt chẽ giữa các phòng ban chuyên môn và các ngành chức năng của thị xã, UBND các xã, phường.

**GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ**

*Quản lý hoạt động xây dựng theo các đồ án quy hoạch*

Trước tiên, công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng tại thị xã Duyên Hải cần thực hiện đồng bộ nhằm tạo ra một khung pháp lý riêng để quản lý có hiệu quả tiến độ, chất lượng,... của các dự án trước trong và sau quy hoạch. Sản phẩm của công tác quản lý quy hoạch xây dựng là sự phát triển toàn diện trong khuôn khổ theo định hướng đã đặt ra bao gồm những nội dung chính sau: Ban hành các quy định về quy hoạch, kiến trúc cảnh quan; Quản lý việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng; Quản lý các mốc giới ngoài thực địa; Quản lý việc xây dựng



Hiện trạng Quy hoạch xây dựng tại Thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Quy hoạch chi tiết phường 1)

đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng.

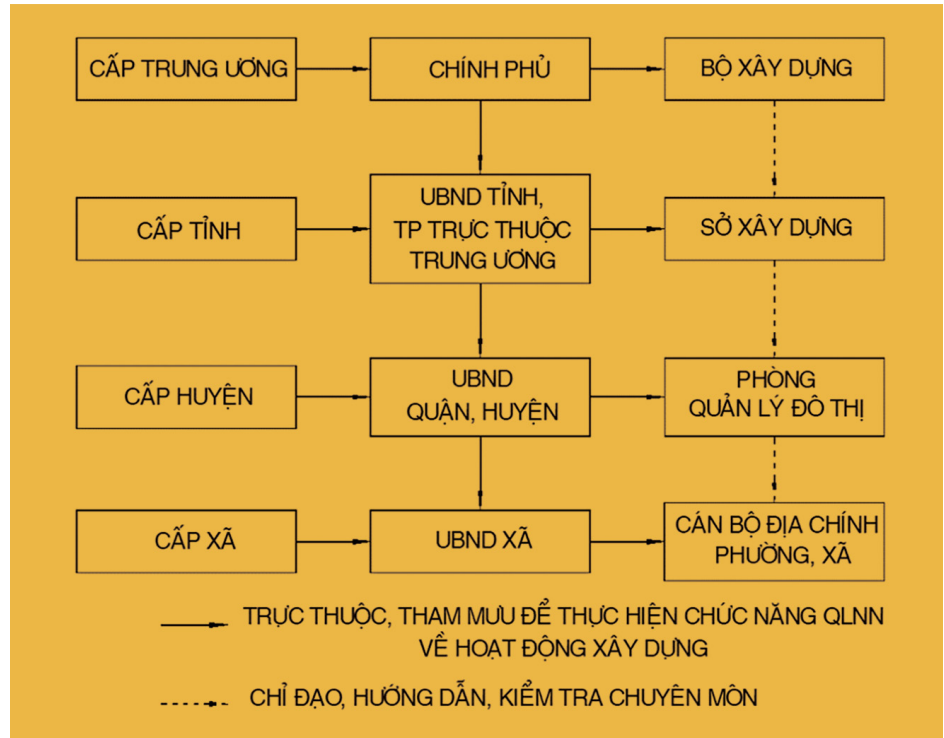
**Quản lý xây dựng theo giấy phép được phê duyệt**

Về hoạt động cấp phép xây dựng tại thị xã Duyên Hải, hiện nay cần niêm yết công khai những quy trình thủ tục giúp người dân nắm được các quy định, thủ tục cấp giấy phép xây dựng để thực hiện. Đồng thời, kết hợp tổ chức tuyên truyền, công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng. Việc niêm yết công khai những quy trình thủ tục như vậy sẽ giúp người dân nắm được các quy định, thủ tục cấp giấy phép xây dựng để thực hiện. Đồng thời kết hợp tổ chức tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng, đây cũng là một trong những nội dung trọng tâm nhằm tăng cường cải cách thủ tục hành chính trong công tác quản lý Nhà nước về hoạt động xây dựng.

Công tác quản lý, lưu trữ hồ sơ cấp giấy phép xây dựng: Công khai giấy phép xây dựng cần phải xây dựng kho lưu trữ riêng, số hóa các công văn có liên quan trên cổng thông tin và giao phòng Quản lý đô thị quản lý sử dụng. Đồng thời, công tác quản lý hoạt động xây dựng tại thị xã Duyên Hải cần tăng cường phối hợp các ngành liên quan, UBND xã, phường thực hiện kiểm tra, thanh tra. Đặc biệt xử lý nghiêm những hành vi cố tình xây dựng sai phép, xây dựng trên đất không được phép xây dựng.

Công tác kiểm tra, xử lý phải được tổ chức thường xuyên theo kế hoạch theo tháng, theo quý lập báo cáo thống kê dữ liệu để qua đó đánh giá được hoạt động thi công xây dựng công trình, nhà ở trên địa bàn thị xã từ giai đoạn khởi công đến khi hoàn thành đưa công trình vào sử dụng, đánh giá sát tình hình trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn thị xã Duyên Hải đảm bảo đúng quy định.

Công tác quản lý trật tự xây dựng tại UBND xã, phường: Các cơ quan chuyên



Sơ đồ hệ thống các cơ quan quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng đô thị

ngành cấp trên cần thường xuyên mở lớp tập huấn nghiệp vụ về công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị, đặc biệt là cập nhật thường xuyên các văn bản pháp lý có liên quan. Phân công trách nhiệm cụ thể cho cán bộ phụ trách, cán bộ Địa chính, xây dựng thường xuyên phối hợp Đội trật tự đô thị trong công tác kiểm tra trật tự xây dựng đô thị.

**Cần sự vào cuộc đồng bộ**

Sự tham gia của cộng đồng là quá trình trong đó các nhóm dân cư của cộng đồng tham gia vào quá trình quy hoạch, thực hiện, giám sát và quản lý sử dụng các tiện nghi công cộng theo phương pháp "từ dưới lên". Trong đó, quản lý hoạt động xây dựng tại thị xã Duyên Hải hiện nay, đặt biệt tại các khu vực phường, xã cần có sự tham gia của Cộng đồng ở các mức độ khác nhau, bởi nhiều nguyên nhân:

Thứ nhất, việc tham gia quản lý của cộng đồng và cộng đồng nông thôn góp phần giảm tải gánh nặng cho chính quyền địa phương. Yếu tố quan trọng nhất là đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của cộng đồng trong suốt

tiến trình thực hiện, thể hiện tính dân chủ và lợi ích chung của cộng đồng.

Thứ hai, sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quản lý, xây dựng đô thị nói chung góp phần giảm bớt khó khăn cho ngân sách, đặc biệt các đầu tư về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho địa phương theo phương châm "nhà nước và nhân dân cùng làm".

Thứ ba, cộng đồng địa phương tham gia trong công tác quản lý đô thị có hiệu quả to lớn giúp cho các chính quyền địa phương, các cơ quan quản lý chuyên ngành trong việc triển khai thực hiện đúng các đồ án quy hoạch, thực hiện tốt các văn bản pháp luật của nhà nước về quản lý đô thị.

Sự huy động các nguồn lực là quá trình sắp xếp và đưa ra một phạm vi rộng các đóng góp có thể có của các cư dân trong cộng đồng như là lao động, sử dụng đất đai, nguyên vật liệu, vốn, chất xám và các kỹ năng bao gồm kỹ năng tổ chức và quản lý.

Mức độ tham gia của cộng đồng bao gồm: cung cấp thông tin, tham gia

vào công tác tổ chức và quản lý, tham gia đóng góp nguồn lực.

Việc cộng đồng tham gia vào cung cấp thông tin, trong quy hoạch xây dựng đô thị, việc lấy ý kiến cộng đồng là một nội dung quan trọng, bắt buộc phải thực hiện trong các đồ án quy hoạch từ khâu lập nhiệm vụ, lập đồ án và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

Trong quản lý hoạt động xây dựng, cộng đồng và đại diện cộng đồng có thể tham gia vào công tác phổ biến pháp luật về trật tự xây dựng giúp người dân hiểu và tuân thủ pháp luật về trật tự xây dựng đô thị một cách nghiêm túc và có ảnh hưởng lâu dài trong việc tự nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của cộng đồng.

Xây dựng kênh cung cấp thông tin về hoạt động xây dựng và trật tự xây dựng để phát huy sức mạnh, nâng cao vai trò của cộng đồng trong hoạt động giám sát quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thị xã. Sự tham gia giám sát của cộng đồng vừa là mục tiêu vừa là động lực, tạo lập môi trường sống văn minh cho người dân trong đô thị.

**KẾT LUẬN**

Thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là một đô thị mới được thành lập và từng bước hoàn thiện các chỉ tiêu của đô thị loại III theo lộ trình phát triển đô thị đến năm 2025. Trong đó, chú trọng quy hoạch kết cấu hạ tầng, kiến trúc và không gian đô thị ở khu vực nội thị. Trên cơ sở đó, để đô thị thị xã Duyên Hải phát triển bền vững một cách có kiểm soát theo quy hoạch thì cần phải có những giải pháp nâng cao công tác quản lý đô thị, quản lý trật tự xây dựng thật hiệu quả và tối ưu. Trong đó nâng cao vai trò công tác quản lý của chính quyền địa phương, xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan từng khu vực theo đồ án quy hoạch là vấn đề cấp thiết đồng thời phát huy nguồn lực, vai trò và sự tham gia của cộng đồng trong hoạt động giám sát, quản lý hoạt động xây dựng tại địa phương./.

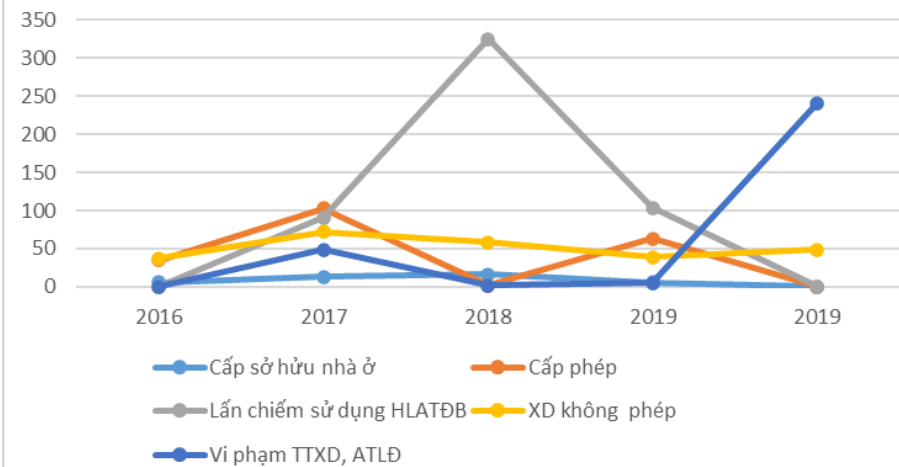
Ảnh: Tác giả, Internet

**SOLUTIONS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF PLANNING - ARCHITECTURE - CONSTRUCTION MANAGEMENT IN DUYEN HAI TOWN, TRA VINH PROVINCE**

NGUYEN VY THANH, NGUYEN PHU NHUAN, NGO GIA TRUYEN | TRA VINH UNIVERSITY

Currently, the country is on the way of development, the urbanization process is taking place strongly, so the expansion, renovation, upgrading or new planning of urban areas in Tra Vinh province has brought a new look, promoted economic - social development. However, the process of urbanization is happening too fast, leading to many other objective reasons such as insufficient resources in management, forecasting, vision in planning, architecture, people has not yet adapted to the process of urbanization here... leading to a number of limitations on architecture - construction such as unauthorized construction, improper planning is taking place, which significantly affects the planning management. - architecture in general and local face in particular./.

Thống kê tình hình TTXD tại TX Duyên Hải 2016-2020



STT	Năm	2016	2017	2018	2019	2020
1	Cấp sở hữu nhà ở	6	13	16	6	0
2	Cấp phép	35	103	2	63	0
3	Lấn chiếm sử dụng HLATĐB	0	91	325	104	0
4	XD không phép	37	72	58	39	49
5	Vi phạm TTXD, ATLD	0	49	2	5	241
	<b>Tổng</b>	<b>78</b>	<b>328</b>	<b>403</b>	<b>217</b>	<b>290</b>

(Nguồn: Báo cáo năm 2016-2020 phòng Quản lý đô thị thị xã Duyên Hải)

Biểu đồ thống kê về trật tự xây dựng tại thị xã Duyên Hải từ 2016-2020