

**Số : 4173 /BXD-VP**V/v trả lời ý kiến của  
UBND tỉnh Ninh Thuận

Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 2840/UBND-KTTH ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc xin ý kiến một số vấn đề liên quan đến công tác quy hoạch và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về kiến nghị tại mục 1** “*Các khu chức năng và khu đô thị có quy mô nhỏ từ 05-10 ha nằm độc lập xen kẹt có bắt buộc lập quy hoạch phân khu trước khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng hay không? Quy mô diện tích tối thiểu của khu đất là bao nhiêu để triển khai lập quy hoạch phân khu?*”:

Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì: “b) Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới” (khoản 1 Điều 18); “Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết” (khoản 4 Điều 29). Tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định: “Các khu vực trong thành phố, thị xã phải được lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết”.

Việc lập quy hoạch phân khu để làm cơ sở triển khai quy hoạch chi tiết, đảm bảo sự thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án với khu vực liên quan.

Đối với các khu vực có diện tích 5-10 ha nằm độc lập, xen kẹt, UBND tỉnh Ninh Thuận cần làm rõ đối tượng là khu chức năng của đô thị hay thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng để áp dụng các quy định pháp luật trên cho phù hợp.

**2. Về kiến nghị tại mục 2** “*Theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/12/2018 đã xác định đất dành cho Tổng kho xăng dầu Cà Ná có quy mô 10 ha dành cho 01 dự án độc lập. Do đó, khu vực 10 ha đã nêu có phải lập quy hoạch phân khu không hay chủ đầu tư triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500?*”

Theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì: “b) Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới”, các khu vực của đô thị Cà Ná phải được lập quy hoạch phân khu. Căn cứ vào quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt tại Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 31/12/2018 của UBND tỉnh Ninh Thuận, đô thị Cà Ná được chia thành các phân vùng phát triển gồm: Khu trung tâm đô thị, khu ở truyền thống, khu ở phát triển mới, khu công nghiệp, cảng biển quốc tế; khu du lịch. Do đó, để có cơ sở lập quy hoạch chi tiết dự án Tổng kho xăng dầu Cà Ná có quy mô 10 ha, cần phải triển khai lập quy hoạch phân khu cho khu vực đô thị có dự án Tổng kho xăng dầu Cà Ná nhằm xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho dự án và các kết nối hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

**3. Về kiến nghị tại mục 3** “Đề nghị Viện Kinh tế xây dựng quan tâm, hỗ trợ, cho ý kiến thẩm định, dự toán cũng như hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ trong công tác lập dự toán chi phí hoạt động của Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư khu đô thị mới (kêu gọi đầu tư) do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Ninh Thuận lập”:

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 1220/BXD-KTXD ngày 12/4/2022 hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Ninh Thuận (gọi tắt là Ban QLDA) thực hiện nội dung nêu trên. Viện Kinh tế xây dựng thuộc Bộ Xây dựng đã trực tiếp trao đổi, hướng dẫn Ban QLDA hoàn thiện dự toán chi phí. Đến ngày 12/7/2022, Ban QLDA đã gửi Đề cương, dự toán kèm Công văn số 520/BQL-QLDA. Ngày 18/7/2022, Viện Kinh tế xây dựng đã có Văn bản số 1537/VKT-ĐTh gửi Ban QLDA về dự toán chi phí hoạt động của Ban. Hiện nay, Ban QLDA đang trao đổi với Sở Tài chính để thẩm định và triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật.

**4. Về kiến nghị tại mục 4** “Đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn cụ thể trường hợp một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì có phải ký kết hợp đồng hay không?”

Theo quy định tại tiết c điểm a khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì: “Trường hợp có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

Tại khoản 4 Điều 22 Luật Đấu thầu và điểm a khoản 3 Điều 9 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư quy định “Áp dụng hình thức chỉ định thầu trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển; chỉ có một nhà đầu tư trúng sơ tuyển”.

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND tỉnh Ninh Thuận nghiên cứu, xem xét và quyết định việc áp dụng quy trình đấu thầu, ký kết hợp đồng với nhà đầu tư tương ứng với hình thức đấu thầu cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật áp dụng cho Dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận nghiên cứu triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để báo cáo);
- Lưu: VT, VP<sub>TH</sub>.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**