

TỜ TRÌNH

Về việc trình HĐND tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp thứ Mười lăm

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai phê duyệt Đề cương nhiệm vụ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 71/TTr-SXD ngày 30 /10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045 với những nội dung như sau:

1. Tên Chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai

giai đoạn 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2. Cơ sở pháp lý trình Hội đồng nhân dân tỉnh:

- Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”.

- Điều b, khoản 1 Điều 169 Luật Nhà ở 2014 quy định: “Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.

- Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: “Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về dự thảo chương trình, Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về nội dung chương trình trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.

- Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định: “Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì UBND cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình HĐND cùng cấp thông qua”.

3. Quan điểm và mục tiêu của chương trình

3.1. Quan điểm

Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tuân thủ chặt chẽ những quan điểm của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được nêu trong Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản pháp lý có liên quan. Ngoài ra có bổ sung thêm một số quan điểm phù hợp với đặc điểm của tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

a. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với đường lối chính sách và chủ trương của Đảng và Nhà nước, các quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng của tỉnh;

b. Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa;

c. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

d. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội; khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê mua, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

e. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, chủ đầu tư và người dân trong phát triển nhà ở;

f. Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai.

3.2. Mục tiêu

a. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 22,9 m²/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 31,3 m²/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 18,4 m²/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 38.679.190 m² (tăng thêm khoảng 6.064.079 m²), cụ thể:

Nhà ở thương mại: khoảng 2.665.440 m²;

Nhà ở xã hội: khoảng 96.810 m²;

Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 11.160 m²;

Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 3.290.669 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu xóa bỏ nhà ở đơn sơ hiện có, không có nhà ở đơn sơ phát sinh mới.

b. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 25,9 m²/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 35,4 m²/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 19,6 m²/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030 phấn đấu đạt khoảng 48.231.809 m² (tăng thêm khoảng 9.552.619 m²), cụ thể:

Nhà ở thương mại: khoảng 3.274.100 m²;

Nhà ở xã hội: khoảng 331.840 m²;

Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 3.320 m²;

Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 5.943.359 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng

từ bán kiên cố trở lên, tiếp tục kêu gọi thực hiện chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp từ nhà thiếu kiên cố lên bán kiên cố.

c. Mục tiêu phát triển nhà ở tầm nhìn đến năm 2045

Đến năm 2045, phấn đấu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân của tỉnh tiệm cận với chỉ tiêu nhà ở bình quân toàn quốc.

Cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách có nhu cầu hỗ trợ nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.

Phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu, chống chịu thiên tai đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân; giảm phát thải trong các công trình nhà ở chung cư xây mới, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng trong các dự án nhà ở.

4. Nhu cầu về nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Bảng 1. Tổng nhu cầu phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	25.756	2.665.440	31.795	3.274.100
2	Nhà ở xã hội	1.531	96.810	5.302	331.840
2.1	Nhà ở cho công nhân	518	25.900	1.965	98.250
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	1.013	70.910	3.337	233.590
3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh	279	11.160	83	3.320
4	Nhà ở dân tự xây		3.290.669		5.943.359
4.1	Nhà ở người có công với Cách mạng	143	8.580	193	11.580
4.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	1.751	105.060	1.872	112.320
4.3	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	627	62.652	400	39.340
4.4	Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	126	7.252	243	13.890
4.5	Nhà ở do người dân tự xây dựng		3.107.125		5.766.229
Tổng			6.064.079		9.552.619

Bảng 2. Tổng nhu cầu sửa chữa, cải tạo nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026 – 2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Nhà ở người có công với Cách mạng	256	15.360	244	14.640
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	919	55.140	1.282	76.920
Tổng		1.175	70.500	1.526	91.560

5. Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 1.004,2 ha và trong giai đoạn 2026-2030 là khoảng 1.515,3 ha.

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến diện tích nhà ở đến năm 2025 (m ²)	Dự kiến diện tích nhà ở giai đoạn 2026-2030 (m ²)	Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)	
				Đến năm 2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	2.665.440	3.274.100	551,4	678,8
2	Nhà ở xã hội	96.810	331.840	13,3	45,9
2.1	Nhà ở cho công nhân	25.900	98.250	3,9	14,7
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	70.910	233.590	9,5	31,1
3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh	11.160	3.320	0,7	0,2
4	Nhà ở dân tự xây	3.290.669	5.943.359	438,8	792,4
-	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	62.652	39.340	12,5	7,9
TỔNG TOÀN TỈNH		6.064.079	9.552.619	1.004,2	1.517,3

Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.004,2 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 551,4 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 13,3 ha; 0,7 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh; còn lại khoảng 438,8 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyển giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng, bao gồm 12,5 ha đất để bố trí tái định cư.

Dự báo giai đoạn 2026 – 2030: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.517,3 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 678,8 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 45,9 ha; 0,2 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh; còn lại khoảng 792,4 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân

cur hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyên giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng bao gồm 7,9 ha đất để bố trí tái định cư.

6. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

6.1. Giai đoạn đến năm 2025: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 53.348,5 tỷ đồng. Trong đó:

Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 53.348,5 tỷ đồng, trong đó: nhà ở thương mại khoảng 24.677,3 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 533,9 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 66,8 tỷ đồng; nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 28.070,5 tỷ đồng. Bao gồm:

Vốn ngân sách Trung ương 75,8 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

Vốn hỗ trợ là 150,3 tỷ đồng;

Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 23,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với cách mạng khoảng 5,1 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 18,4 tỷ đồng.

6.2. Giai đoạn đến năm 2030: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó:

Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 30.312,4 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 1.832,6 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 19,9 tỷ đồng và nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 50.686,9 tỷ đồng. Bao gồm:

Vốn ngân sách Trung ương 82,6 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

Vốn hỗ trợ là 139,1 tỷ đồng;

Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

- Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 30,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với Cách mạng khoảng 4,9 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 25,6 tỷ đồng.

7. Nhóm giải pháp chính thực hiện Điều chỉnh Chương trình:

7.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách về nhà ở do địa phương ban hành

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi trên địa bàn tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn như: ban hành cơ chế cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên; sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua, . . ;

- Đảm bảo phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại các khu vực dự kiến phát triển nhà ở;

- Xây dựng đề án phát triển nhà ở xã hội của tỉnh nhằm triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” đã được phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg. Đồng thời tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền. Xây dựng cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội;

- Ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ nhằm khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường;

- Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế mẫu (nếu có) để người dân tiếp cận và tuân thủ;

- Xem xét, rà soát và bổ sung các cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan để điều chỉnh quy hoạch phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thực tế tại địa phương. Tăng cường kiểm tra, nghiêm túc, xử lý triệt để các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng;

- Xây dựng cơ chế hợp tác giữa nhà nước và tư nhân trong việc phát triển nhà ở phù hợp với các hình thức hợp tác đầu tư được quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ;

- Triển khai các cơ chế, chính sách thực hiện lồng ghép các Chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn;

- Xây dựng, quản lý, sử dụng và duy trì hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

7.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc và phát triển quỹ đất

- Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm nhà ở tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn;

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở sử dụng các loại vật liệu hiện đại, đảm bảo phù hợp với truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu;

- Triển khai lập, điều chỉnh và hoàn thiện hệ thống các quy hoạch khi Quy hoạch Gia Lai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng phê duyệt làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch và xác định vị trí kêu gọi đầu tư;

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu. Trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn;

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở phải bảo đảm bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư,...;

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội;

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu;

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ;

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất; trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên, hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội;

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh, cần nghiên cứu, rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xem xét, rà soát quy hoạch một số điểm dân cư người đồng bào dân tộc theo hướng bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống gắn kết với các điểm du lịch văn hóa.

7.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án; tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái; ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại; khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương; ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở;

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội,...trên địa bàn;

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở; ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, đặc biệt là các trường hợp vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua các loại nhà ở trên địa bàn; nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư;

- Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, các Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

7.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

(1) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

- Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực các đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp;

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này;

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động;

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động;

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập liên quan đến công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

(2) Đối với người có công cách mạng

Thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

(3) Đối với hộ nghèo tại khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân trong và ngoài nước thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

(4) Đối với các hộ nghèo tại khu vực đô thị gặp khó khăn về nhà ở

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

(5) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước để cho thuê;

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở của mình;

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

7.5. Nhóm giải pháp về chính sách tài chính – tín dụng và thuế

- Tận dụng các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Sử dụng nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ thông qua Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới, đặc biệt nhà ở xã hội;

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn;

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế bố trí nguồn vốn từ ngân sách để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào đối với các dự án nhà ở xã hội;

- Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ nhà ở tại các Chương trình mục tiêu theo định mức được quy định tại các văn bản pháp lý do Trung ương và địa phương ban hành;

- Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

7.6. Nhóm giải pháp về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản; trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân;

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ;

- Từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại, trước mắt tập trung vào TP. Pleiku, TX. An Khê và TX. Ayun Pa.

- Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở như nhóm người lao động nhập cư được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép;

- Xem xét bổ sung đối tượng các dự án nhà ở thương mại giá cả phù hợp khả năng chi trả và nhà ở cho thuê được vay vốn hỗ trợ kích cầu của tỉnh.

7.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Nghiên cứu, đề xuất đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân;

- Đề xuất, kiến nghị cơ quan cấp trên tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các quy định pháp luật về nhà ở và các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đất đai; đặc biệt là các cơ chế, chính sách đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thu hút phát triển dự án nhà ở xã hội.

7.8. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin GIS trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

- Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại; nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới; ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở. Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản; minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

7.9. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành, đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương;

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước; bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng mới;

- Tích cực vận động người dân tham gia xây dựng phát triển nhà ở văn minh, hiện đại theo hướng thay đổi phương thức, tập quán định cư;

- Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực trên địa bàn: Khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt;

- Công bố, công khai các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, làm cơ sở hình thành, phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án.

(Có Hồ sơ Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2045; các văn bản, hồ sơ khác liên quan)

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045 để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTTH, CNXD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế

Số: 1182/2023/CV-ĐTMMN
V/v tiếp thu ý kiến góp ý và phát hành
dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển
nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030,
tầm nhìn đến năm 2045 (lần 3)”

TP.HCM, ngày 17 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 94/2023/HĐTV ngày 05/07/2023 giữa Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai và Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam (gọi tắt là Đơn vị tư vấn) về việc tư vấn xây dựng “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”.

Trên cơ sở công văn số 2187/SXD-QLN ngày 05/10/2023 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến các Sở, Ban, Ngành, đơn vị trên địa bàn tỉnh về dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”. Đơn vị tư vấn đã phát hành công văn số 1117/2023/CV-ĐTMMN ngày 30/10/2023 về việc tiếp thu ý kiến góp ý và phát hành dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045” (lần 3). Tuy nhiên đến nay, Đơn vị tư vấn nhận được ý kiến góp ý bổ sung bằng văn bản của 02 đơn vị: UBND thành phố Pleiku và Phòng Quản lý Quy hoạch – Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai. Qua nghiên cứu ý kiến góp ý của các đơn vị nêu trên, đơn vị tư vấn đã tổng hợp, tiếp thu và giải trình bổ sung các ý kiến góp ý (đính kèm tại phụ lục).

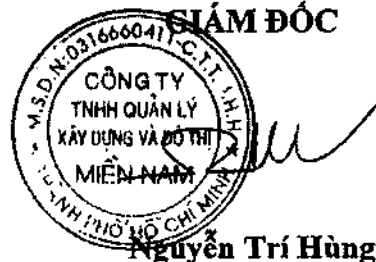
Trên đây là tổng hợp báo cáo của đơn vị tư vấn tính đến hết ngày 17/11/2023. Các nội dung góp ý đã được đơn vị tư vấn điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đơn vị tư vấn phát hành dự thảo lần 3 đã cập nhật nội dung góp ý để Sở Xây dựng làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Kính báo cáo./.

(Văn bản này thay thế văn bản số 1117/2023/CV-ĐTMMN ngày 30/10/2023 của Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD (để t/d);
- Lưu VT, NO.



PHỤ LỤC

TỔNG HỢP CÁC Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

Về dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045

(Kèm theo Công văn số 1182/2023/CV-ĐTMN ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam)

I. Ý kiến tiếp thu, giải trình

A. Sở - Ban - Ngành

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
1	Sở Kế hoạch và Đầu tư	3041/SKHĐT-DN ngày 13/10/2023	<p>1. Đề nghị đơn vị tư vấn tham vấn các chỉ tiêu về phát triển nhà ở trong Quy hoạch tỉnh, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đến năm 2030: tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030: 40% - Giai đoạn 2020-2025: <ul style="list-style-type: none"> + Hoàn thành đầu tư xây dựng mới 10.058.593 m² sản nhà ở; + Diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 23,4 m² sản/người (khu vực đô thị 26,9 m² sản/người; khu vực nông thôn 21,6 sản/người). - Giai đoạn 2026-2030: <ul style="list-style-type: none"> + Hoàn thành đầu tư xây dựng mới 12.213.945 m² sản nhà ở; + Diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 28,1 m² sản/người (khu vực đô thị 33,9 m² sản/người; khu vực nông thôn 25,7 sản/người). <p>2. Đề nghị đơn vị tư vấn phối hợp với UBND cấp huyện và các cơ quan liên quan rà soát, đăng ký bổ sung danh mục các dự án đầu tư về nhà ở cụ thể dự kiến đến năm 2025, dự kiến giai đoạn 2026-2030, để làm cơ sở bố trí quỹ đất, triển khai các quy hoạch liên quan đảm bảo phù hợp thực hiện dự án đầu tư theo quy định và phù hợp với</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn đã tham khảo, so sánh các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 có sự thống nhất với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 (theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/08/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai). Tuy nhiên, đến giai đoạn hiện tại các chỉ tiêu trên không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, giáo dục... của địa phương. Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chính sách pháp luật có nhiều thay đổi: <ul style="list-style-type: none"> + Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; + Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; + Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045; + Và một số nghị định, thông tư, quyết định khác có ảnh hưởng đến các chỉ tiêu phát triển nhà ở.



Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình																									
			<p>ình hình thực tế tại địa phương.</p> <p>3. Tại khoản 3 Mục III trang 118 dự thảo “Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư”, Sở có ý kiến như sau:</p> <p>- Đề nghị bỏ nội dung: “Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 05 năm và hằng năm theo quy định”. Lý do: Theo Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống chỉ tiêu cấp tỉnh, cấp xã; việc tính toán chỉ tiêu diện tích nhà ở theo dự án hoàn thành trong năm thuộc trách nhiệm của Sở Xây dựng.</p> <p>- Đề nghị bỏ nội dung: “Chủ trì, phối hợp với Sở tài chính, Sở Xây dựng tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hàng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chính trang đô thị theo chủ trương đầu tư được duyệt”. Lý do: (1) Giai đoạn 2021-2025, các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân không thuộc đối tượng ngành, lĩnh vực sử dụng vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025 quy định tại Nghị quyết 973/2020/UBTVQH14 ngày 8/7/2020 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về các nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025; (2) Mỗi một giai đoạn trung hạn, Quốc hội sẽ ban hành một Nghị quyết riêng về nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước; khi các dự án này thuộc đối tượng phân bổ và có đề xuất của các đơn vị, địa phương, thì các</p>	<p>- Tình hình phát triển nhà ở đến năm 2022:</p> <table border="1" data-bbox="341 147 738 808"> <thead> <tr> <th>Stt</th> <th>Nội dung thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)</th> <th>Đơn vị</th> <th>Chỉ tiêu thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)</th> <th>Kết quả thực hiện năm 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Hiện thành phố tự xây dựng mới</td> <td>m² nhà</td> <td>10.058.593</td> <td>5.745.621</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Diện tích nhà ở bình quân đầu người</td> <td>m² /người</td> <td>23,40</td> <td>20,50</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Khu vực đô thị</td> <td>m² /người</td> <td>36,90</td> <td>28,01</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Khu vực nông thôn</td> <td>m² /người</td> <td>21,60</td> <td>17,38</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vì vậy các chỉ tiêu trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được điều chỉnh để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình phát triển của địa phương.</p> <p>3. Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa, bổ sung vào dự thảo thuyết minh</p>	Stt	Nội dung thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)	Đơn vị	Chỉ tiêu thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)	Kết quả thực hiện năm 2022	1	Hiện thành phố tự xây dựng mới	m ² nhà	10.058.593	5.745.621	2	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	m ² /người	23,40	20,50	-	Khu vực đô thị	m ² /người	36,90	28,01	-	Khu vực nông thôn	m ² /người	21,60	17,38
Stt	Nội dung thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)	Đơn vị	Chỉ tiêu thực hiện (Theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh Gia Lai)	Kết quả thực hiện năm 2022																									
1	Hiện thành phố tự xây dựng mới	m ² nhà	10.058.593	5.745.621																									
2	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	m ² /người	23,40	20,50																									
-	Khu vực đô thị	m ² /người	36,90	28,01																									
-	Khu vực nông thôn	m ² /người	21,60	17,38																									

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
2	Sở Tài nguyên và Môi trường	3764/STNMT-QHĐĐ ngày 17/10/2023	<p>cơ quan sẽ tham mưu cho UBND tỉnh phân bổ vốn theo quy định; (3) Khu Trung ương có chương trình, dự án riêng sử dụng vốn đầu tư công để bố trí cho dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân các cơ quan sẽ tham mưu cho UBND tỉnh phân bổ vốn theo quy định.</p> <p>1. Cơ bản thống nhất nội dung dự thảo</p> <p>2. Một số nội dung cần điều chỉnh, bổ sung và làm rõ:</p> <p>a) Điểm 4 (trang 52):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung thêm các nội dung: + Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt. + Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (nội dung này cần lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư về tiến độ triển khai và thời gian trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt). - Điều chỉnh nội dung Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai đang hoàn thiện theo Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. b) Mục II (từ trang 62 đến trang 66) cần bổ sung số liệu thực hiện từ năm 2018 đến năm 2022 và phân tích đánh giá cụ thể các nguyên nhân, lý do không thực hiện được các chỉ tiêu đến năm 2025 theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh. c) Số liệu diện tích đất ở quy hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030 tại Bảng 35 (trang 98) không thống nhất với số liệu của Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) 	<p>2. a) Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh, bổ sung theo góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường. Riêng nội dung về Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa có lộ trình cụ thể nên chưa đưa vào dự thảo</p> <p>b) Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến và đã chỉnh sửa cột "Kết quả thực hiện năm 2022" thành "Kết quả thực hiện đến năm 2022" cho phù hợp với thực tế</p> <p>Về nội dung đánh giá cụ thể nguyên nhân, lý do không thực hiện được các chỉ tiêu đến năm 2025 theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh, đơn vị tư vấn đã thể hiện rõ trong phần "2. Đánh giá kết quả thực hiện".</p> <p>c) Chỉ tiêu quỹ đất phát triển nhà ở tại bảng 34 được tính toán dựa trên dự báo nhu cầu phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030 tại bảng 32</p> <p>d) Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh Dự thảo Thuyết minh Điều chỉnh Chương trình</p> <p>đ) Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh Dự thảo Thuyết minh Điều chỉnh Chương trình</p> <p>e) Đơn vị tư vấn đã rà soát, đối chiếu số liệu về quỹ đất để phát triển nhà ở. Đây là nhu cầu thực tế và quỹ đất cần có để phát triển nhà ở, phù hợp với quỹ đất của Kế hoạch sử 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>* Căn cứ quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/03/2022 của</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Bảng 16 (trang 52 và trang 53).</p> <p>- Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai thì diện tích đất ở đến năm 2025 là 18.224 ha tăng 1.132 ha nhưng báo cáo chỉ có tăng 874,5 ha.</p> <p>- Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì diện tích đất ở đến năm 2030 là 20.180 ha tăng 3.088 ha nhưng báo cáo chỉ có tăng 1.339,4 ha.</p> <p>d) Điểm 2 mục II (trang 118).</p> <p>- Nội dung Chủ trì, tham mưu cho UBND tỉnh rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp; không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường nên đề nghị chuyển nội dung này sang cho Sở Xây dựng và UBND cấp huyện.</p> <p>đ) Điểm 3 mục II (trang 118) bổ sung thêm nội dung Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan xác định và phân bổ quỹ đất quy hoạch phát triển nhà ở vào Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>e) Phụ lục 2 của Báo cáo thuyết minh (từ trang 133 đến trang 138) đề nghị kiểm tra, rà soát và điều chỉnh số liệu quỹ đất để quy hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030 phù hợp với số liệu Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến</p>	<p>tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Bảng 16 (trang 52 và trang 53).</p> <p>- Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai thì diện tích đất ở đến năm 2025 là 18.224 ha tăng 1.132 ha nhưng báo cáo chỉ có tăng 874,5 ha.</p> <p>- Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì diện tích đất ở đến năm 2030 là 20.180 ha tăng 3.088 ha nhưng báo cáo chỉ có tăng 1.339,4 ha.</p> <p>d) Điểm 2 mục II (trang 118).</p> <p>- Nội dung Chủ trì, tham mưu cho UBND tỉnh rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp; không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường nên đề nghị chuyển nội dung này sang cho Sở Xây dựng và UBND cấp huyện.</p> <p>đ) Điểm 3 mục II (trang 118) bổ sung thêm nội dung Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan xác định và phân bổ quỹ đất quy hoạch phát triển nhà ở vào Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>e) Phụ lục 2 của Báo cáo thuyết minh (từ trang 133 đến trang 138) đề nghị kiểm tra, rà soát và điều chỉnh số liệu quỹ đất để quy hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030 phù hợp với số liệu Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến</p>	<p>Thủ tướng Chính phủ về việc Phấn bố chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025. Tại phụ lục số 41 - Các chỉ tiêu Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 phân bố trên địa bàn tỉnh Gia Lai.</p> <p>- Đất phi nông nghiệp:</p> <p>+ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030: 122.546 ha.</p> <p>+ Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025: 115.063 ha.</p> <p>- Trong bảng phân bố chỉ tiêu đất phi nông nghiệp không phân ra cụ thể đất đô thị, đất ở đô thị, đất ở nông thôn.</p> <p>* Định nghĩa đất ở theo các Luật quy định:</p> <p>- Căn cứ Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã:</p> <p>+ Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cái tạo mở rộng đủ điều kiện để ở. Không tính diện tích khu phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp), kho chứa, diện tích dùng trong kinh doanh.</p> <p>+ Đối với căn hộ chung cư:</p> <p>Diện tích căn hộ chung cư được tính bằng tổng diện tích sử dụng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; không tính diện tích sử dụng chung (như: cầu thang, hành lang chung, nhà bếp và nhà vệ sinh sử dụng chung, phòng bảo vệ, phòng văn hóa...).</p> <p>+ Đối với nhà ở riêng lẻ:</p> <p>Diện tích nhà ở riêng lẻ được tính bằng diện tích sàn xây dựng để sử dụng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, cá nhân bao gồm diện tích các phòng ngủ, phòng tiếp khách, phòng đọc sách, giải trí... và diện tích hành lang, cầu thang, tiền sảnh ngôi nhà; không tính diện tích của</p>

Stt	Tên cơ quan/Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>năm 2050.</p> <p>g) Phụ lục 3 của Báo cáo thuyết minh (từ 139) giải trình rõ số liệu không thống nhất của hiện trạng năm 2016 giữa Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/08/2018 của UBND tỉnh với điều chỉnh Chương trình mới cần được phê duyệt.</p>	<p>những công trình độc lập khác không dùng cho mục đích để ở của hộ gia đình (như: nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà kho...)</p> <p>Đối với nhà ở một tầng thì ghi tổng diện tích phần nền nhà tính cả phần tường (phần có trần, mái che) của ngôi nhà đó; trường hợp có tường, cột chùng ở các tầng thì chỉ tính ½ diện tích mặt bằng của tường, khung cột chùng đó;</p> <p>Đối với nhà ở nhiều tầng thì ghi tổng diện tích phần nền nhà tính cả phần tường (phần có trần, mái che) của các tầng; trường hợp có tường, khung, cột chùng ở các tầng thì chỉ tính ½ diện tích mặt bằng của tường, khung cột chùng đó;</p> <p>Trường hợp nhà ở có gác xếp đảm bảo chiều cao từ gác xếp đến trần từ 2,1 m trở lên và diện tích tối thiểu 4m² thì phần gác xếp này được tính vào tổng diện tích ở căn nhà.</p> <p>- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Tại khoản 1, điều 143, mục 3 đất ở tại nông thôn được định nghĩa là đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. + Tại khoản 2, điều 143, mục 3: cần cử vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. + Tại khoản 1, điều 144, mục 3: đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
				<p>dụng đồ thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014</p> <p>Định nghĩa nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>Đơn vị tư vấn tính toán các chỉ tiêu quỹ đất phát triển nhà ở căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, không bao gồm các tiện ích khác.</p> <p>Vì vậy, các chỉ tiêu về quỹ đất phát triển nhà ở sẽ phù hợp chỉ tiêu đất ở đô thị và đất ở nông thôn theo Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, làm nhìn đến năm 250, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.</p> <p>g) Số liệu không thống nhất của hiện trạng năm 2016 giữa Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/08/2018 của UBND tỉnh với điều chỉnh Chương trình mới cần được phê duyệt bởi lý do:</p> <p>- Số liệu hiện trạng của Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/08/2018 của UBND tỉnh là số liệu sơ bộ của Niên giám thống kê 2017, khi thực hiện Chương trình sẽ sử dụng số liệu này để tính toán.</p> <p>- Số liệu hiện trạng năm 2016 theo Điều chỉnh Chương trình cần được phê duyệt dựa theo Niên Giám thống kê tỉnh Gia Lai năm 2022. Đây là nguồn dữ liệu đã được cập nhật chính xác và đầy đủ của Cục Thống kê và đồng bộ với số liệu của Tổng Cục thống kê.</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
3	Sở Lao động Thương binh và xã hội	1900/SLĐTĐ-BHXH-CSXH ngày 17/10/2023	<p>- Tại trang 41, tiêu mục 2.2, mục 2, phần I, chương II: Căn cứ Quyết định số 822/QĐ-UBND của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2022 theo chuẩn nghèo đa chiều đa chiều năm 2022 2022-2025, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa các số liệu: tổng số hộ nghèo dân tộc thiểu số thành 34.387 hộ, tổng số hộ nghèo dân tộc thiểu số tại khu vực nông thôn thành 26.808 hộ; có 28.066 hộ nghèo và 11.459 hộ cận nghèo thiếu hụt chỉ số (7) Chất lượng nhà ở và (8) Diện tích nhà ở bình quân đầu người.</p> <p>- Tại trang 58, tiêu mục 5.1, mục 5, phần I, Chương II đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh: "... Đến năm 2022, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 314/KH-UBND ngày 22/02/2022 về việc thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững năm 2022..."</p> <p>- Tại trang 59, tiêu mục 5.1, mục 5, phần I, chương II đề nghị cơ quan soạn thảo trích dẫn kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2022 theo Quyết định số 822/QĐ-UBND của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2022 theo chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2022-2025. Hoặc nghiên cứu bổ nội dung về kết quả rà soát sơ bộ hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2022, vì đã có trích dẫn kết quả rà soát chính thức hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2022 ở các phần trên.</p>	<p>- Vì vậy, Đơn vị tư vấn cấp nhật, sử dụng nguồn số liệu mới nhất để tính toán là phù hợp.</p> <p>1. Đơn vị tư vấn điều chỉnh, bổ sung theo góp ý của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội.</p>
4	Ban Tổ chức	2843-CV/BTCTU	<p>1. Thực trạng và nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức của tỉnh theo quy định về pháp</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh, bổ sung số liệu về các nhóm</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
	tỉnh ủy	ngày 16/10/2023	<p>luật về cán bộ, công chức, viên chức thuộc thẩm quyền quản lý (trang 49-50)</p> <p>Đề nghị bổ sung từ "tỉnh" tại bảng 14 cần ghi rõ "số lượng cán bộ, công chức, viên chức khối Đảng, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh" cho chặt chẽ</p> <p>Phấn nhóm đối tượng trong bảng 14 chưa tương ứng với đánh giá nhu cầu về nhà ở đối với lực lượng cán bộ, công chức, viên chức. Cần phân tích làm rõ hơn kết quả khảo sát thực trạng, nhu cầu nhà ở đối với đối tượng này (số liệu cụ thể).</p> <p>2. Nhu cầu nhà ở công vụ (trang 84-85)</p> <p>Đề xác định nhu cầu về nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh: Đề nghị cân rà soát, khảo sát, thống kê cụ thể số liệu số lượng nhà ở công vụ hiện có sẵn, nhu cầu sắp đến của các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ.</p>	<p>đối tượng công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở</p> <p>2. Tại chương II thực trạng nhà ở và đánh giá kết quả thực hiện, tồn tại, hạn chế của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035, Tiêu mục "5.1.4. Phát triển nhà ở công vụ" đã có số liệu về nhà ở công vụ</p> <p>Đến ngày 15/02/2023, trên địa bàn tỉnh hiện có 186 căn nhà ở công vụ (Khu vực thành thị: 66 căn; khu vực nông thôn: 120 căn) với tổng diện tích sàn sử dụng là 14.180,45 m².</p> <p>- Về nhu cầu sắp đến của các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ đến năm 2025, chưa phát sinh dự án xây dựng nhà ở công vụ và tiếp tục rà soát nhu cầu phát triển nhà ở công vụ đến năm 2030.</p>
5	Sở Công thương	1612/SCT-VP ngày 10/10/2023	<p>1. Cơ bản thống nhất bố cục và nội dung dự thảo</p> <p>2. Đề nghị chỉnh sửa nội dung sau:</p> <p>Tại Bảng 13, trang 47 của dự thảo, đề nghị đưa dòng 17, phần III thành dòng 13, mục I (Vi Cùm công nghiệp số 02 huyện Đak Đoa mới thành lập) và chỉnh sửa lại số thứ tự của Bảng 13 sau khi cập nhật nội dung điều chỉnh</p>	<p>- Đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa tại Bảng 12, trang 45-46 Dự thảo Điều chỉnh Chương trình.</p>
6	Bộ Chỉ huy quân sự	5185/BCH-HC ngày 12/10/2023	<p>1. Tại dòng thứ nhất trang số 49 sửa lại thành: Bộ chỉ huy quân sự tỉnh</p> <p>2. Tỉnh đến ngày 31/12/2022, tổng số cán bộ, chiến sỹ lực lượng vũ trang tỉnh là 2.094 đồng chí.</p> <p>3. Tại dòng thứ ba trang số 49 sửa lại thành: Tỉnh đến nay Bộ CHQS tỉnh chưa có dự án nhà ở công</p>	<p>- Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh bổ sung theo góp ý của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh (46-47).</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>vụ (Giai đoạn 2000-2014 có chính sách giao đất ở cho cán bộ lực lượng vũ trang tình tại các khu gia đình quân nhân)</p>	
7	Quân Đoàn 3	3634/QĐ-HC ngày 16/10/2023	<p>1. Nội dung đóng góp ý kiến theo Phụ lục I: Quân đoàn 3, còn gọi là Bình đoàn Tây Nguyên là một trong bốn Quân đoàn chủ lực cơ động của Quân đội Nhân dân Việt Nam. Từ năm 1987 đến nay Quân đoàn 3 được lệnh cơ động đóng quân trên địa bàn chiến lược Tây Nguyên. Nhiệm vụ chính trị trọng tâm của của Quân đoàn là huấn luyện, sẵn sàng chiến đấu và chiến đấu xây dựng chính quy, cùng cố nền quốc phòng toàn dân và thế trận chiến tranh Nhân dân trên địa bàn chiến lược miền Trung Tây Nguyên. Đơn vị hiện nay không quản lý các nông lâm trường, do đó nội dung "Người lao động làm việc tại các nông lâm trường" trang 48, đề nghị bỏ Quân đoàn 3.</p> <p>2. Các nội dung khác</p> <p>Đối với các dự án nhà ở xã hội, đất ở của địa phương: Đề nghị địa phương quan tâm, ưu tiên quỹ đất, chỉ tiêu tham gia các dự án nhà ở xã hội, nhà ở chính sách đối với các đối tượng công tác trong Quân đoàn 3.</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh và bỏ nội dung: "Quân đoàn 3" tại nội dung người lao động làm việc tại các nông-lâm-trường (trang 46).</p> <p>2. Các nội dung liên quan đến nhà ở xã hội tùy thuộc vào điều kiện và chính sách trong thời gian sắp tới sẽ phân bổ cho các nhóm đối tượng phù hợp.</p>
8	Ban Quản lý Khu kinh tế	877/BQLKKT-QHHTTNMT ngày 12/10/2023	<p>1. Tại trang 128 bảng Phụ lục I Chỉ tiêu phát triển cho từng loại hình nhà ở theo đơn vị hành chính của Huyện Chư Prông đối với nội dung dự án Nhà ở công nhân, chuyên gia và công trình phúc lợi xã hội tại khu công nghiệp Nam Pleiku (diện tích đất quy hoạch 8,0 ha). Căn cứ Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2023, dự án Nhà ở công nhân, chuyên</p>	<p>1. Các chỉ tiêu tính toán tại trang 128, Phụ lục I dựa trên nhu cầu thực tế của địa phương. Đề có cơ sở điều chỉnh các chỉ tiêu nêu trên, đề nghị Ban Quản lý khu kinh tế bổ sung:</p> <p>a. Biểu mẫu theo biểu mẫu số 8A tại công văn số 1648/SXD-QLN ngày 21/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai.</p> <p>b. Cung cấp thông tin các dự án nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp tại các khu công nghiệp đã hoàn thành và đang triển khai trên địa bàn tỉnh để có cơ sở điều chỉnh chỉ</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>gia và công trình phúc lợi xã hội tại khu công nghiệp Nam Pleiku: Số căn 400, diện tích đất ở 5,31 ha.</p> <p>2. Hiện nay, Ban Quản lý Khu kinh tế triển khai lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Cửa khẩu quốc tế Lệ Thanh tỉnh Gia Lai đến năm 2045, với phạm vi, ranh giới bao gồm: Toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Chư Ty, các xã: Ia Kla, Ia Dom, Ia Nan, Ia Pnôn thuộc huyện Đúc Cơ, tỉnh Gia Lai, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 41.515 ha. Theo phương án quy hoạch sử dụng đất tại đồ án quy hoạch chung được Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh thông nhất: Dự báo đến năm 2030 đất phát triển dân cư đô thị 351,18 ha, đất phát triển dân cư nông thôn là 276,85 ha; dự báo đến năm 2045 đất phát triển dân cư đô thị 436,16ha, đất phát triển dân cư nông thôn là 297,37 ha, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 46,55 ha.</p>	<p>tiêu cho từng đơn vị.</p>
9	Ban Dân tộc	1448/BDT-VP&TTDB ngày 12/10/2023	<p>Thông nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045</p>	
10	Liên đoàn Lao động tỉnh Gia Lai	06/LĐLĐ-CSPL&QHLD ngày 17/10/2023	<p>1. Cơ bản thống nhất các nội dung có liên quan đến nhiệm vụ của LĐLĐ tỉnh tại trang 45,46,94,95 dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>2. Tham gia ý kiến</p> <p>Tại điểm a, mục 2.5 – Trang 45: Chương trình, chính sách hỗ trợ nhà ở cho công nhân: Đề nghị chuyển nội dung này về mục 2.7 và thay đổi tiêu đề thành “Chương trình, chính sách hỗ trợ xây</p>	<p>Đơn vị tư vấn tiếp xin tiếp thu ý kiến và đã chỉnh sửa nội dung theo góp ý tại trang 47-48</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>dựng, sửa chữa nhà ở cho đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn về nhà ở, chủ yếu đang công tác tại các cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp có tổ chức công đoàn thuộc LĐLĐ tỉnh quản lý</p> <p>Thông nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045</p> <p>Thông nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045</p> <p>Thông nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045</p>	
11	Sở Giáo dục và Đào tạo	2692/SGDDĐT-KHTC ngày 12/10/2023		
12	Sở Nội vụ	2436/SNV-CCVC ngày 12/10/2023		
13	Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	4015/SNNPTNT-CCTL ngày 16/10/2023		
14	Sở Xây dựng - Phòng Quản lý Quy hoạch	01/11/2023	<p>1. Tỷ lệ đô thị hóa Bảng 23, Trang 68 chưa đúng: năm 2022: 32%; 2025: 35% ; 2030: 40%. Tỉnh lại số dân đô thị (Ghi chú đã bao gồm dân số quy đổi)</p> <p>2. Danh mục dự án đầu tư: chưa đề xuất rõ, chưa tách đất dự án và đất để bố trí nhà ở, chưa nêu rõ các dự án phát triển đất ở để kêu gọi đầu tư xây dựng hạ tầng (Đường mở mới theo Điều 31 Luật Quy hoạch Đô thị 2009)</p> <p>3. Trang 88 Chur Sé lên đô thị loại III trên cơ sở nào?</p> <p>4. Trang 101: Nhà ở thương mại (loại liên kế 3-6 tầng, biệt thự 2-3 tầng) NOXH: 2 tầng, hệ số sử dụng đất 2.0 , diện tích xây dựng $70 \leq m^2$ (Nhà liên kế thấp tầng) Quy định thêm căn hộ chung cư.</p>	<p>1. Tỷ lệ đô thị hóa năm 2022 đơn vị tư vấn dựa trên số liệu của Niên Giám thống kê tỉnh Gia Lai năm 2022 đã được ban hành. Vì vậy, sẽ không điều chỉnh số liệu này. Dân số đô thị đến năm 2040, đơn vị tư vấn đã điều chỉnh căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Gia Lai và Dự thảo Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>2. Về danh mục dự án theo chủ trì cuộc họp ngày 25/10/2023, UBND các đơn vị phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất danh mục dự án và không đưa danh mục dự án vào vào dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>3. Đơn vị tư vấn đã cập nhật, điều chỉnh bổ sung tại bảng 16 Trang 14 căn cứ</p> <p>(1) Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>5. Hạn chế nhà ở chung cư : chung cư từ 5-15 tầng.</p> <p>6. Nhà ở dân tự xây từ 1-6 tầng</p> <p>7. Chỉ tiêu diện tích nhà ở đô thị 2025 tối thiểu 28 m²/người.</p> <p>Đến năm 2030 là tối thiểu 32 m²/người.</p> <p>Trang 80,81 người thu nhập thấp đô thị điều chỉnh thành hộ cho người.</p> <p>8. Tổng diện tích Quy hoạch dự án nhà ở: 2.567,62 ha (Đến năm 2030)</p> <p>9. Tổng diện tích đất bố trí nhà ở TM đến năm 2030: 1.199,8 ha</p> <p>+ Đến năm 2025: 551,4 ha (25.756 căn)</p> <p>+ Đến năm 2030: 648,4 ha (30.326 căn)</p> <p>10. Tổng diện tích nhà ở xã hội đến năm 2030: 60 ha: 6.833 căn</p> <p>+ Đến năm 2025: 24,0 ha (1.500 căn)</p> <p>+ Đến năm 2030: 36,0 ha (5.333 căn)</p>	<p>thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030.</p> <p>(2) Chương trình hành động số 52 – hành động thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW, ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.</p> <p>Nội dung 4,5,6: Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu điều chỉnh tại trang 103-105 dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>7. Các chỉ tiêu trong dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã phù hợp với nội dung này.</p> <p>Theo các quy định liên hành chỉ có người thu nhập thấp đô thị, không có hộ thu nhập thấp đô thị nên sẽ không điều chỉnh nội dung này.</p> <p>Nội dung 8,9,10: Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh chỉ tiêu dựa trên góp ý của các đơn vị tại trang 104 dự báo nhu cầu quỹ đất dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p>

B. UBND Huyện – Thị xã – Thành phố:

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình																														
1	Thị xã An Khê	1907/UBND-QLĐT ngày 18/10/2023	<p>Ý kiến góp ý</p> <p>1. Về nội dung dự thảo: UBND thị xã thống nhất với dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”.</p> <p>2. Cung cấp bổ sung các nội dung theo yêu cầu của Sở Xây dựng</p> <p>a) Cung cấp bổ sung danh mục các dự án đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2022 trên địa bàn: Không có</p> <p>b) Cung cấp bổ sung danh mục dự án đang triển khai thực hiện trên địa bàn: Không có</p> <p>c) Cung cấp bổ sung danh mục vị trí dự kiến phát triển nhà ở trên địa bàn thị xã như sau:</p> <table border="1" data-bbox="673 556 1112 1501"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Stt</th> <th rowspan="3">Danh mục, vị trí dự kiến phát triển nhà ở</th> <th colspan="3">Dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Đến năm 2025</th> <th rowspan="2">Diện tích đất quy hoạch (ha)</th> </tr> <tr> <th>Quy mô (căn/m² sàn)</th> <th>Diện tích đất quy hoạch (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>Khu dân cư phía tây đường Chu Văn An</td> <td>570/85.500</td> <td>17,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>Khu dân cư phía nam đường Tôn Đức Thắng</td> <td>533/80.000</td> <td>16,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>Khu dân cư phía nam đường Phan Đình Giót</td> <td></td> <td></td> <td>400/60.000</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Tổng cộng</td> </tr> </tbody> </table>	Stt	Danh mục, vị trí dự kiến phát triển nhà ở	Dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại			Đến năm 2025		Diện tích đất quy hoạch (ha)	Quy mô (căn/m ² sàn)	Diện tích đất quy hoạch (ha)	01	Khu dân cư phía tây đường Chu Văn An	570/85.500	17,0		02	Khu dân cư phía nam đường Tôn Đức Thắng	533/80.000	16,0		03	Khu dân cư phía nam đường Phan Đình Giót			400/60.000	Tổng cộng					<p>Đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến và nghiên cứu điều chỉnh danh mục dự án</p>
Stt	Danh mục, vị trí dự kiến phát triển nhà ở	Dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại																																
		Đến năm 2025				Diện tích đất quy hoạch (ha)																												
		Quy mô (căn/m ² sàn)	Diện tích đất quy hoạch (ha)																															
01	Khu dân cư phía tây đường Chu Văn An	570/85.500	17,0																															
02	Khu dân cư phía nam đường Tôn Đức Thắng	533/80.000	16,0																															
03	Khu dân cư phía nam đường Phan Đình Giót			400/60.000																														
Tổng cộng																																		
2	Thị xã Ayun Pa	4030/UBND-TH ngày 19/10/2023	<p>Ý kiến góp ý</p> <p>1. Tại mục 2.3.4. Đối với nhà ở thương mại Đến năm 2025: + Phê duyệt thêm các dự án nhà ở thương mại chủ yếu trên địa bàn thành phố Pleiku, thị xã An Khê, thị xã Ayun Pa và thị trấn Chư Sê với loại nhà ở riêng lẻ theo dự án; Giai đoạn 2026-2030: + Nâng tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Pleiku, thị xã An Khê, thị xã Ayun Pa và thị trấn Chư Sê.</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến của đơn vị và đã điều chỉnh tại thuyết minh.</p> <p>2. Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh tại thuyết minh Chương III. Giải pháp thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.</p> <p>a. Giải pháp về cơ chế, chính sách</p>																														

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
3	Huyện Kbang	1403/UBND-KT ngày 17/10/2023	<p><i>Đối với thị xã Ayun Pa không phù hợp phát triển dự án nhà ở thương mại và nhà chung cư, đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu lại.</i></p> <p>2. Tại phần III. Giải pháp thực hiện điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở</p> <p>a. Giải pháp về cơ chế, chính sách về nhà ở do địa phương ban hành</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đơn giản hóa thủ tục cấp phép xây dựng tại khu vực đô thị, giảm thiểu các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế mẫu (nếu có) để người dân tiếp cận và tuân thủ. <p><i>Thủ tục cấp phép xây dựng thực hiện theo Luật Xây dựng, phí và lệ phí cấp phép thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng nhân dân tỉnh số 48/2016/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2016, phí không cao, thậm chí rất thấp. Công tác xin cấp phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở tư nhân về thủ tục rất đơn giản không cần phải đưa vào giải pháp để thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.</i></p> <p>b) Nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc và phát triển quỹ đất.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư,.... <i>Đề nghị điều chỉnh: ... bảo đảm tính thông nhất với quy hoạch phát triển các ngành...</i> - Tập trung phù kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ; <i>Đề nghị bổ sung, điều chỉnh: Tập trung phù kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu,...</i> 	<p>về nhà ở do địa phương ban hành</p> <p>b. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc và phát triển quỹ đất</p>
			<p>1. Thống nhất với nội dung Dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>2. Đề nghị điều chỉnh, bổ sung một số nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sửa chữa tên địa danh huyện Kbang từ "K' Bang" thành "Kbang". - Tại trang 70 và trang 79: Đề nghị điều chỉnh lại dân số hiện trạng năm 2022 của huyện Kbang là 71.970 người theo Quyết định số 2946/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện Kbang về phê duyệt kết quả điều tra thông tin thu 	<p>- Đơn vị tư vấn đã tiếp thu và chỉnh sửa tên gọi từ "K' Bang" thành "Kbang" vào dự thảo thuyết minh tổng hợp.</p> <p>- Đơn vị tư vấn sử dụng số liệu từ Niên Giám thống kê tỉnh Gia Lai năm 2022 của Cục Thống kê đã</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>thập bình quân đầu người năm 2022 trên địa bàn huyện Kbang.</p>	<p>được công bố và dự thảo Quy hoạch Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Vì vậy, để thống nhất và đồng bộ nội dung giữa Quy hoạch tỉnh và Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, đơn vị tư vấn không thay đổi nội dung này.</p>
4	<p>Huyện Chu Păh</p>	<p>4464/UBND- KT ngày 17/10/2023</p>	<p>- Tại bảng số 7, trang 40: Đề nghị bổ sung số liệu thống kê số hộ, người có công được hỗ trợ về nhà ở đến năm 2022 theo QĐ 22/2013/QĐ-TTg như số liệu Phụ lục đính kèm; - Về kế hoạch phát triển đô thị (từ trang 54 đến trang 56 của dự thảo): Căn cứ 02 đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Phú Hòa và thị trấn Ia Ly, huyện Chu Păh đến năm 2030 được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại 02 Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 và Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 thì đến năm 2030, 02 đô thị thị trấn Ia Ly và đô thị thị trấn Phú Hòa là đô thị loại V. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng xem xét, chỉnh sửa các nội dung cho phù hợp. - Các nội dung khác cơ bản thống nhất với nội dung dự thảo</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh và bổ sung số liệu vào dự thảo Điều chỉnh Chương trình. 2. Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến và tải liệu UBND huyện cung cấp. Tuy nhiên theo Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 06/4/2023 về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình số 52-CTr/TU ngày 18/01/2023 của Tỉnh ủy về Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, đô thị thị trấn Phú Hòa và Ia Ly sẽ trở thành đô thị loại IV. Vì vậy, đề đồng bộ với Quy hoạch tỉnh và Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 06/4/2023, đơn vị tư vấn sẽ</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
				không điều chỉnh nội dung này.
5	Huyện Ia Grai	1574/UBND-KTHT ngày 13/10/2023	<p>1. Cơ bản thống nhất bố cục và nội dung dự thảo</p> <p>2. Đề nghị cập nhật lại số liệu tại Bảng số 7 (Thống kê số hộ người có công được hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2022)</p>	Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh và bổ sung số liệu vào dự thảo Điều chỉnh Chương trình.
6	Huyện Đak Pơ	2184/UBND-KTHT ngày 16/10/2023	<p>1. Đối với các nội dung, số liệu thực trạng và dự báo phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tái định cư, nhà ở do dân tự xây dựng và nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng (có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ tại khu vực thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu), UBND huyện kính đề nghị Sở Xây dựng trao đổi phối hợp với đơn vị tư vấn cập nhật, chỉnh sửa, bổ sung theo Phụ lục biểu mẫu do địa phương đã tổng hợp, rà soát trên địa bàn.</p> <p>2. Các nội dung khác của dự thảo Thuyết minh tổng hợp, UBND huyện thống nhất.</p>	Đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến của đơn vị và đã chỉnh sửa dự thảo theo góp ý của đơn vị
7	Huyện Krông Pa	1887/UBND-KT ngày 20/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
8	Huyện Mang Yang	1925/UBND-KT ngày 20/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
9	Huyện Chư Prông	1921/UBND-KT ngày 17/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
10	Huyện Ia Pa	1968/UBND-KTHT ngày 20/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
11	Huyện Chư Sê	/UBND/KT 10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
12	Huyện Đức Cơ	1947/UBND-KT ngày 24/10/2023	<p>1. Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>2. Bổ sung vị trí, khu vực dự kiến phát triển các dự án phát triển nhà ở</p>	Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh và nghiên cứu bổ sung danh mục dự án tại dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý						Ý kiến giải trình
Số	Vị trí, chức vụ (nếu có)	Ngày soạn	Địa điểm	Diện tích đất ở (ha)	Diện tích đất ở (ha)				
1	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư		Điểm dân cư làng Suối Lơ, xã Ia Kluh (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	5,00	3,00				
2			Điểm dân cư Thôn Núi, xã Ia Dăm (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	2,38	1,25				
3	Điểm dân cư Thôn Ia Châm, xã Ia Nam (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	Điểm năm 2023	Điểm dân cư tại Làng Giáo, xã Ia Lang (huyện Núi Giốp với gần 3 diện tích đất ở)	4,2	2,5				
4			Điểm dân cư tại Thôn Đông Tâm 2, xã Ia Dăm (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	4,0	2,75				
5			Điểm dân cư tại Làng Giảng, xã Ia Kluh (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	7,0	4,35				
6			Điểm dân cư tại xã Ia Kluh, xã Ia Kluh (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	3,0	2,05				
7			Điểm dân cư tại Làng Đông Tâm, xã Ia Dăm (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	5,35	4,1				
8			Điểm dân cư tại xã Ia Kluh, xã Ia Kluh (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)						
II	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai	Điểm năm 2025	Điểm dân cư tại xã Ia Kluh, xã Ia Kluh (huyện Mang Lay, tỉnh Gia Lai)	186,12	10,14				
1			Điểm phát triển dân cư đô thị	41,618	351,18				
2			Điểm phát triển dân cư nông thôn		276,85				
3			Điểm phát triển dân cư đô thị		436,16				
			Điểm phát triển dân cư nông thôn	41,618	297,37				
			Điểm tiếp nhận dân cư ở và dịch vụ		46,55				

3. Thực trạng và dự báo quy mô đất ở trên địa bàn theo Kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình																																																																																																																																														
			<table border="1" data-bbox="289 636 764 1520"> <thead> <tr> <th rowspan="3">STT</th> <th rowspan="3">Đơn vị hành chính</th> <th colspan="2">Thực trạng đến năm 2022</th> <th colspan="6">Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Năm 2023</th> <th colspan="2">Năm 2024</th> <th colspan="2">Năm 2025</th> </tr> <tr> <th>Đất ở nông thôn (ha)</th> <th>Đất ở đô thị (ha)</th> <th>Đất ở nông thôn (ha)</th> <th>Đất ở đô thị (ha)</th> <th>Đất ở nông thôn (ha)</th> <th>Đất ở đô thị (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td> <td>(2)</td> <td>(3)</td> <td>(4)</td> <td>(5)</td> <td>(6)</td> <td>(7)</td> <td>(8)</td> <td>(9)</td> <td>(10)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>THị trấn Chư Ty</td> <td></td> <td>82,53</td> <td></td> <td>93,53</td> <td></td> <td>95,56</td> <td></td> <td>97,33</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Xã Ia Đin</td> <td>44,16</td> <td></td> <td>46,36</td> <td></td> <td>47,46</td> <td></td> <td>48,96</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Xã Ia Đok</td> <td>60,5</td> <td></td> <td>62,2</td> <td></td> <td>63,05</td> <td></td> <td>63,95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Xã Ia Đom</td> <td>46,02</td> <td></td> <td>48,22</td> <td></td> <td>49,32</td> <td></td> <td>53,32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Xã Ia Kư</td> <td>53,98</td> <td></td> <td>54,98</td> <td></td> <td>55,78</td> <td></td> <td>55,98</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Xã Ia Krêl</td> <td>52,15</td> <td></td> <td>54,15</td> <td></td> <td>55,15</td> <td></td> <td>55,95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Xã Ia Kriêng</td> <td>47,41</td> <td></td> <td>49,36</td> <td></td> <td>50,18</td> <td></td> <td>51,08</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Xã Ia Lang</td> <td>26,09</td> <td></td> <td>29,59</td> <td></td> <td>31,34</td> <td></td> <td>32,14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Xã Ia Năn</td> <td>61,29</td> <td></td> <td>62,82</td> <td></td> <td>63,58</td> <td></td> <td>64,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Xã Ia Pưôn</td> <td>38,58</td> <td></td> <td>40,28</td> <td></td> <td>41,13</td> <td></td> <td>41,83</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tổng cộng</td> <td>430,18</td> <td>82,53</td> <td>447,86</td> <td>93,53</td> <td>456,09</td> <td>95,56</td> <td>467,81</td> <td>97,33</td> </tr> </tbody> </table>	STT	Đơn vị hành chính	Thực trạng đến năm 2022		Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025						Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025		Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)	Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)	Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	1	THị trấn Chư Ty		82,53		93,53		95,56		97,33	2	Xã Ia Đin	44,16		46,36		47,46		48,96		3	Xã Ia Đok	60,5		62,2		63,05		63,95		4	Xã Ia Đom	46,02		48,22		49,32		53,32		5	Xã Ia Kư	53,98		54,98		55,78		55,98		6	Xã Ia Krêl	52,15		54,15		55,15		55,95		7	Xã Ia Kriêng	47,41		49,36		50,18		51,08		8	Xã Ia Lang	26,09		29,59		31,34		32,14		9	Xã Ia Năn	61,29		62,82		63,58		64,6		10	Xã Ia Pưôn	38,58		40,28		41,13		41,83			Tổng cộng	430,18	82,53	447,86	93,53	456,09	95,56	467,81	97,33	
STT	Đơn vị hành chính	Thực trạng đến năm 2022				Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025																																																																																																																																												
		Năm 2023				Năm 2024		Năm 2025																																																																																																																																										
		Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)	Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)	Đất ở nông thôn (ha)	Đất ở đô thị (ha)																																																																																																																																											
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)																																																																																																																																									
1	THị trấn Chư Ty		82,53		93,53		95,56		97,33																																																																																																																																									
2	Xã Ia Đin	44,16		46,36		47,46		48,96																																																																																																																																										
3	Xã Ia Đok	60,5		62,2		63,05		63,95																																																																																																																																										
4	Xã Ia Đom	46,02		48,22		49,32		53,32																																																																																																																																										
5	Xã Ia Kư	53,98		54,98		55,78		55,98																																																																																																																																										
6	Xã Ia Krêl	52,15		54,15		55,15		55,95																																																																																																																																										
7	Xã Ia Kriêng	47,41		49,36		50,18		51,08																																																																																																																																										
8	Xã Ia Lang	26,09		29,59		31,34		32,14																																																																																																																																										
9	Xã Ia Năn	61,29		62,82		63,58		64,6																																																																																																																																										
10	Xã Ia Pưôn	38,58		40,28		41,13		41,83																																																																																																																																										
	Tổng cộng	430,18	82,53	447,86	93,53	456,09	95,56	467,81	97,33																																																																																																																																									
13	Huyện Krong Chro	433/CV- KIHT ngày 24/10/2023	<p>- Tại mục 3.2 trang 127 điều chỉnh số lượng Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo dự kiến đến năm 2025 là 367 thành 649 hộ theo đề án phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 12/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc Phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện Krong Chro, tỉnh Gia Lai thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025</p> <p>- Tại bảng 7 trang 40 huyện Krong Chro: Điều chỉnh tổng số số người có công trên địa bàn huyện tính đến năm 2022 từ 631 hộ xuống còn 629 hộ và điều chỉnh số hộ người có công được hỗ trợ theo quyết định 22/2013/QĐ-TTg số hộ xây mới từ 80 hộ xuống còn 45 hộ, số độ sửa chữa từ 15 hộ lên 32 hộ (Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, UBND tỉnh đã phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở theo Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 12/10/2015 của UBND tỉnh Gia Lai với tổng số là 95 hộ (50 hộ xây mới và 45 hộ sửa chữa). Kết quả hỗ trợ được 77 hộ trong đó: Số hộ được hỗ trợ từ ngân sách trung ương là: 28 hộ (10 hộ xây mới, 18 hộ sửa chữa), từ nguồn vốn xã hội hóa là: 49 hộ (35 hộ xây mới, 14 hộ sửa chữa))</p>	Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh nội dung dự thảo theo góp ý của huyện																																																																																																																																														

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
14	Thành phố Pleiku	3572/UBND-QLĐT ngày 25/10/2023	<p>UBND thành phố cơ bản thống nhất với nội dung dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”.</p> <p>2. Hiện nay, nội dung Dự thảo chưa có phụ lục điều chỉnh danh mục các dự án nhà ở thương mại đang triển khai và kêu gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh, UBND thành phố đề xuất bổ sung một số dự án phát triển nhà ở cụ thể như sau:</p> <p>- Đối với chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh Gia Lai, trên địa bàn thành phố Pleiku có 7 dự án phát triển nhà đang nghiên cứu triển khai và 05 dự án đang kêu gọi đầu tư: UBND thành phố đề nghị điều chỉnh theo thực trạng hiện có (10 dự án đang triển khai thực hiện) và đề xuất cấp nhất, bổ sung một số dự án phát triển nhà đang được kêu gọi đầu tư trên địa bàn thành phố Pleiku (16 dự án theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai năm 2021 và năm 2022 tại Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh)</p> <p>- Bổ sung 06 dự án phát triển nhà đã được UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh Gia Lai giai đoạn 2022-2025 (đợt 2) tại quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 (có bảng phụ lục kèm theo)</p> <p>- Bổ sung 03 vị trí đang nghiên cứu phát triển nhà ở cụ thể như sau:</p> <p>+ Khu dân cư thuộc khu đô thị Diên Phú, xã Diên Phú, thành phố Pleiku có diện tích khoảng 5 ha, hiện trạng là đất trống.</p> <p>+ “Khu nhà ở xã hội” tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 30, hẻm 58 Phạm Văn Đồng, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku (đã được Ban Thường vụ Thành ủy thông nhất bổ sung dự án vào danh mục kêu gọi đầu tư tỉnh Gia Lai giai đoạn 2022-2025 tại Kết luận số 1429-KL/TU ngày 20/6/2022 của Thành ủy Pleiku)</p> <p>+ Khu dân cư thuộc Khu dân cư xã Trà Đa giai đoạn 2, thành phố Pleiku có diện tích khoảng 5 ha, hiện trạng là đất trống.</p>	<p>Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu bổ sung danh mục dự án theo nhu cầu của địa phương. Qua rà soát theo quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 chỉ có 05 dự án phát triển nhà ở. Tuy nhiên theo chủ trì cuộc họp ngày 25/10/2023, UBND các đơn vị phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất danh mục dự án.</p>
	3834/UBND-QLĐT ngày 16/11/2023	<p>Ngày 13/11/2023, UBND thành phố đã ban hành Văn bản số 3785/UBND-QLĐT về việc tham gia ý kiến dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”. Theo đó, UBND thành phố đề nghị Sở Xây dựng bổ sung 16 vị trí dự kiến dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Pleiku (có văn bản kèm theo).</p> <p>Sau khi tham gia cuộc họp lấy ý kiến đối với nội dung dự thảo nêu trên, UBND thành phố đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát các đề án quy hoạch và các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Pleiku.</p>	<p>Đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến của địa phương và đã điều chỉnh chỉ tiêu của địa phương tại mục I, Phụ lục II, Dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p>	

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
			<p>Xét đề xuất của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 1845/BC-QĐĐT ngày 15/11/2023. UBND thành phố định chỉnh nội dung đề nghị Sở Xây dựng như sau: Bổ sung 15 vị trí kiến trúc khai nhà ở xã hội và 11 vị trí dự kiến triển khai nhà ở tái định cư trên địa bàn thành phố Pleiku. (có phụ lục số liệu từng vị trí cụ thể kèm theo). (Văn bản này thay thế Văn bản số 3785/UBND-QĐĐT số 13/11/2023 của UBND thành phố)</p>	

C. Các trường Đại học – Cao đẳng:

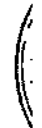
Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
1	Trường Đại học Lâm Nghiệp phân hiệu tại Tỉnh Gia Lai	126/CV-PHGL ngày 11/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
2	Trường Cao đẳng Gia Lai	284/TCĐCL-TCHC ngày 16/10/2023	Thống nhất nội dung dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	

D. Ý KIẾN CUỘC HỌP NGÀY 25/10/2023

I. Ý KIẾN CÁC SỞ, BAN, NGÀNH

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
1	Sở Xây dựng – Phòng Quản lý Quy hoạch	<p>1. Đánh giá tình hình phát triển đô thị trang 51: Đề nghị thống kê, lập danh mục, xác định rõ 37 dự án đầu tư phát triển đô thị (20 dự án phát triển mới, 10 dự án đang triển khai, 07 dự án đã hoàn thành). Nội dung cần làm rõ gồm tên dự án, địa điểm, quy mô, tiến độ, sản phẩm, diện tích sản đã thực hiện hoàn thiện đến nay. Trên cơ sở đó, kiểm tra, đánh giá bổ sung chỉ tiêu diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được.</p> <p>2. Kế hoạch phát triển đô thị, trang 52: Đề nghị kiểm tra, cập nhật theo Văn bản góp ý số 2247/SXD-QLQH ngày 10/10/2023 của Sở Xây dựng đối với Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p> <p>3. Đối với việc đánh giá thực trạng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội: Bổ sung đánh giá nhu cầu về nhà ở, dự kiến đến 2030, tầm nhìn đến năm 2045.</p> <p>4. Phát triển nhà ở thương mại, trang 54: + Bảng tổng hợp danh mục 11 dự án nhà ở thương mại chưa đảm bảo đúng, đủ thông tin, chưa đảm bảo tính thống nhất so với nội dung phát triển đô thị nêu tại trang 51; + Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung và phân loại theo hướng: Các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành thủ tục pháp lý, đã triển khai hoàn thành; các dự án nhà ở</p>	<p>1. Đơn vị tư vấn sử dụng nguồn số liệu căn cứ Chương trình hành động số 52-CTr-TU ngày 18/01/2023 của Tỉnh ủy Gia Lai về hành động thực hiện Nghị quyết số 06-NQ-TW, ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh Gia Lai. Trong Chương trình không nêu cụ thể các nội dung gồm tên dự án, địa điểm, quy mô, tiến độ, sản phẩm của 37 dự án phát triển nhà ở. Đề có cơ sở điều chỉnh chính xác nội dung, kính nhờ Sở Xây dựng cung cấp các thông tin nêu trên.</p> <p>2. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh nội dung kế hoạch phát triển đô thị theo dự thảo quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đối với các nội dung khác sẽ tiếp tục điều chỉnh khi dự thảo Quy hoạch tỉnh có sự thay đổi, bổ sung.</p> <p>3. Đơn vị tư vấn đã đánh giá nhu cầu về nhà ở đến năm 2030 tại trang số 80-83. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn đã điều chỉnh các chỉ tiêu theo nhu cầu của từng địa phương</p> <p>4. Đơn vị tư vấn căn cứ báo cáo số 261/SXD-VP ngày 15/02/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai báo cáo chỉnh thức năm 2022 thực hiện Thông tư 07/2018/TT-BXD. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh một</p>

10/10/2023



<p>thương mại đã hoàn thành thủ tục pháp lý, đang triển khai thực hiện, kết quả thực hiện đến nay; các dự án nhà ở thương mại đã đăng ký thực hiện và đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý, dự kiến thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý.</p> <p>5. Phát triển nhà ở xã hội, trang 55: Đề nghị làm rõ 4 vấn đề sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Thực trạng đầu tư, phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua đối với các dự án nhà ở đã và đang triển khai thực hiện (quỹ đất, diện tích, tiền nộp thay thế quỹ đất bố trí nhà ở xã hội, hạ tầng đầu tư phục vụ phát triển nhà ở xã hội,...); + Hiện trạng quỹ đất nhà ở xã hội đã quy hoạch, bố trí trong các đồ án quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; + Danh mục các dự án nhà ở xã hội đã được UBND tỉnh kêu gọi đầu tư trong thời gian qua; các Kế hoạch triển khai của tỉnh; kiểm tra số liệu tại Bảng 41, trang 44 và cập nhật các số liệu tại Văn bản số 1267/UBND-CNXXD ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030; + Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. <p>- Đánh giá tình hình thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt năm 2018: Đề nghị tập trung đánh giá các mặt đã làm được; các tồn tại, hạn chế; xác định các nguyên nhân khách quan và</p>	<p>số nội dung theo góp ý của đơn vị.</p> <p>5. Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh nội dung tại trang 43-44 theo yêu cầu của các đơn vị. Đồng thời rà soát kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 so với Chiến lược nhà ở quốc gia, đánh giá nguyên nhân, tồn tại (Trang 59-62)</p> <p>6. Về cơ sở dự báo: đơn vị tư vấn căn cứ dự thảo Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ của tỉnh.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã cập nhật bổ sung mối liên hệ giữa nhà ở và đô thị (trang 85-95) - Đã cập nhật xu hướng phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, định hướng đến 2045 vào dự thảo. <p>7. Đơn vị tư vấn đã bám sát các chỉ tiêu, phù hợp với Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Nghị Quyết đại hội Đảng bộ của tỉnh.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về phát triển nhà ở chung cư: đơn vị tư vấn đã điều chỉnh nghiên cứu phát triển nhà ở thành phố Pleiku với tỷ lệ khoảng 10% so với diện tích sàn toàn thành phố. - Về nhu cầu của từng loại nhà ở: đơn vị tư vấn đã nêu rõ các loại hình nhà ở tại phần thuyết minh dự báo tính toán (Chương III) - Về danh mục nhà ở : đơn vị tư vấn đã phối hợp
--	---

	<p>chủ quan để thấy các vấn đề cần giải quyết, cần đề xuất trong giai đoạn tới.</p> <p>6. Về phần dự báo, xác định nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự thảo mới chỉ dừng ở nội dung dự báo, xác định nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030; chưa dự báo, định hướng phát triển cho giai đoạn đến năm 2045. Cơ sở dự báo: Đề nghị rà soát, bổ sung căn cứ là các nội dung, số liệu của Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; các quỹ đất ở và đất dành cho phát triển nhà ở xã hội, đất tái định cư tại các đồ án quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư đã đăng ký thực hiện hoặc có kế hoạch thực hiện của các huyện, thị xã, thành phố trong cùng giai đoạn. Dự báo dân số: Đề nghị bổ sung số liệu từ các Quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đặc biệt là các quy hoạch đô thị. - Dự báo tỷ lệ đô thị hóa: Đề nghị cập nhật số liệu đô thị hóa tại Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, đến năm 2025: 35%; đến 2030: 40%. - Xác định các yêu cầu mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu phát triển đô thị: + Nội dung mối quan hệ giữa đô thị và nhà ở chưa được nêu đầy đủ, mới chỉ giới hạn ở 03 đô thị là Pleiku, An Khê, Ayun Pa, trong khi các thực thể đô thị 	<p>với các đơn vị địa phương rà soát sẽ có sự điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Tuy nhiên, các địa phương cần thống nhất với Sở Kế hoạch và Đầu tư danh mục này theo đúng quy định của pháp luật</p>
--	--	--

khác chưa được đề cập. Nội dung đề cập khá mơ hồ.

+ Bổ sung yêu cầu “việc phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng nông thôn; quy hoạch khu chức năng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

- Trên cơ sở đánh giá tổng quan các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả dự báo tổng diện tích sản nhà ở trên địa bàn tỉnh Gia Lai đến năm 2025, 2030, tầm nhìn đến năm 2045, so sánh, kiểm tra với các số liệu tổng diện tích sản năm 2022, tổng diện tích sản của các dự án nhà ở, khu đô thị đã, đang và dự kiến triển khai trong thời gian tới để xác định tổng diện tích sản cần phải bổ sung, phát triển.

Nội dung dự báo, xác định cần phải đánh giá rõ về xu hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (xu hướng phát triển nhà ở thương mại hay các loại hình nhà ở khác), trên cơ sở đó để xuất các giải pháp phát triển nhà ở ở giai đoạn sau với quy mô tương ứng.

7. Về định hướng phát triển:

Theo định hướng phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, chỉ tiêu diện tích sản nhà ở trên địa bàn tỉnh Gia Lai dự kiến sẽ thấp hơn chỉ tiêu trung bình của cả nước. Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát sơ bộ danh mục các dự án, chương trình dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố đã có hơn 200

chương trình, dự án. Như vậy, các chỉ tiêu dự kiến sẽ không còn phù hợp với các số liệu đã nêu (dự báo, đánh giá thấp hơn rất nhiều so với số liệu tổng hợp từ các huyện, thị xã, thành phố).

Định hướng dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định hiện nay là yêu cầu bắt buộc đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (thành phố Pleiku và sắp tới là thị xã An Khê). Đối với các đô thị còn lại trên địa bàn tỉnh không bắt buộc, tuy nhiên, dự thảo đã đề xuất phát triển trải đều ở 17 huyện, thị xã, thành phố liệt kê tại Phụ lục I thuyết minh (có cả loại hình chung cư), xét trên điều kiện và nhu cầu trên địa bàn tỉnh giai đoạn đến năm 2030 là không thực tế. Đề nghị nghiên cứu, đánh giá lại nhu cầu phát triển nhà ở xã hội phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay, đặc biệt là giai đoạn đến năm 2025.

Đối với quỹ đất phát triển nhà ở thương mại: Trong tự các nội dung đã nêu trên, đề nghị bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

- + Phân loại các dự án nhà ở thương mại;
- + Xác định rõ các dự án phát triển nhà ở giai đoạn đến 2025 dự kiến triển khai trên địa bàn tỉnh. Lưu ý, các dự án đã có quy hoạch chi tiết, đảm bảo các cơ sở pháp lý để có thể thực hiện dự án (các dự án có tính khả thi);
- + Đối với các dự án nhà ở thương mại khác: Đề nghị xác định rõ danh mục, quy mô, cơ sở pháp lý, đối chiếu với nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

		giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.	
2	Ban chỉ huy Quân sự tỉnh Gia Lai	<p>a) Tại dòng thứ 4: Trang số 50 sửa lại thành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh</p> <p>b) Tại dòng thứ 5 Trang số 50 sửa lại thành: Tính đến nay, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh chưa có dự án nhà ở công vụ</p> <p>c) Nhu cầu đăng ký nhà ở xã hội của lực lượng vũ trang tỉnh trên địa bàn thành phố Pleiku là 103 căn/103 đồng chí.</p>	Đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến của Ban chỉ huy Quân sự tỉnh Gia Lai và đã điều chỉnh tại dự thảo lần 3 (Trang 46-47)
3	Sở Lao động – Thương binh và xã hội Gia Lai	Đã tham gia tại văn bản 1900/SLĐT&XH (Trang 39, đã sửa) Trang 56 xem lại KH 314/KH-UBND cho khớp.	Đơn vị tư vấn xin tiếp thu ý kiến của Sở Lao động Thương binh và Xã hội và đã điều chỉnh tại dự thảo lần 3. Đồng thời, bổ sung thêm số liệu hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo năm 2021 trên địa bàn tỉnh.
4	Liên đoàn Lao động tỉnh	a) Tại mục 2.5 trang 43: Bảng 9 điểm a: Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh lại chuyển bảng 9 tách riêng thành 1 mục tương đương mục 2.5, 2.6 vì đây chương trình, chính sách nhà ở cho công chức, viên chức, người lao động (nói chung là công chức, viên chức, người lao động). Trong đó, có người lao động tại khu công nghiệp, chính sách này không phải chỉ áp dụng cho người tại khu công nghiệp.	Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã điều chỉnh mục theo góp ý bằng văn bản của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội ngày 17/10/2023.
5	Ban Dân tộc tỉnh Gia Lai	Thống nhất như dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045	
6	Cục Thống kê tỉnh Gia	Đã góp ý công văn số 546/CTK-KT	Đơn vị tư vấn xin đã liên hệ Cục Thống kê tuy nhiên chưa nhận được công văn số 546/CTK-KT

	Lai	<p>Xem lại các số liệu tổng sản phẩm bình quân đầu người năm 2025 và 2030, tốc độ tăng dân số đến năm 2030. Các bảng số liệu từ bảng 31 đến 32.</p>	<p>nên chưa có cơ sở điều chỉnh. Riêng các góp ý tại cuộc họp ngày 25.10 đơn vị tư vấn đã điều chỉnh.</p> <p>Về các số liệu tổng sản phẩm bình quân đầu người năm 2025 và 2030, tốc độ tăng dân số đến năm 2030, các bảng số liệu từ bảng 31 đến 32. Đơn vị tư vấn sẽ không điều chỉnh nội dung này, lý do:</p> <p>Các nội dung này đơn vị tư vấn đã bám sát nghị quyết đại hội Đảng bộ và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.</p>
7	Sở Kế hoạch Đầu tư	<p>Đã có ý kiến tại văn bản số 3041/SKHĐT-DN ngày 13/10/2023. Đề nghị chỉnh sửa cho phù hợp với chi tiêu nhà ở.</p> <p>- Xem lại các số liệu tổng sản phẩm bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030. Tốc độ tăng dân số đến năm 2030.</p> <p>- Các bảng số liệu từ bảng 26 đến 32.</p> <p>Tiếp tục phối hợp với địa phương rà soát các danh mục dự án đầu tư theo nhu cầu địa phương.</p>	<p>- Đơn vị tư vấn xin tiếp thu và chỉnh sửa số liệu tại bảng số 32. Dự báo khả năng tích lũy bình quân đầu người theo 5 nhóm thu nhập.</p> <p>- Riêng những nội dung khác đơn vị tư vấn đã bám sát nội dung của Chiến lược nhà ở quốc gia, Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Về số liệu tính toán, dựa trên các số liệu đã được công bố: Khảo sát mức sống dân cư toàn quốc và tỉnh Gia Lai năm 2022.</p> <p>Về danh mục dự án:</p> <p>Đơn vị tư vấn đã hỗ trợ địa phương rà soát. Tuy nhiên, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện, thị xã, thành phố là cơ quan có chức năng, nhiệm vụ trong việc rà soát danh mục dự án đầu tư phát triển nhà ở. Vì vậy, việc bổ sung và hoàn chỉnh danh mục dự án là trách nhiệm của Sở KH&ĐT, UBND các địa phương. Đơn vị tư vấn chỉ thống kê</p>

			lại danh mục dự án dựa trên kết luận của hai đơn vị.
8	Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Gia Lai	<p>Sở Nông nghiệp đã có ý kiến tham gia tại văn bản số 2970 ngày 02/8/2023 về việc phối hợp thống kê và cung cấp thông tin, dữ liệu phục vụ điều chỉnh CTPTNO tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045</p> <p>Theo báo cáo ngày hôm nay của tư vấn đã cập nhật đầy đủ thông tin theo ý kiến của Sở Nông nghiệp nên Sở Nông nghiệp thống nhất.</p>	
9	Sở Nội vụ	<p>Đề nghị Sở Xây dựng bám sát Quy hoạch chung của tỉnh (Bao gồm định hướng sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã gắn với sự thay đổi về quy hoạch đô thị có liên quan) để kịp thời thực hiện quy trình, hồ sơ thủ tục về Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh đảm bảo quy định trong giai đoạn 2021-2030.</p> <p>Chú trọng số liệu tham gia của Cục Thống kê tỉnh về thu nhập, dân số, phát triển đô thị (vốn đầu tư)</p>	<p>Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh theo nội dung góp ý của Cục Thống kê và bám sát nội dung của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ, dự thảo Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030.</p>
10	Công an tỉnh Gia Lai	<p>Công an tỉnh Gia Lai đồng ý trình Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đến cấp có thẩm quyền phê duyệt, thông qua sau khi có sự góp ý của các cơ quan chuyên môn, ban ngành chính quyền các cấp.</p> <p>Đảm bảo các nội dung theo quy hoạch chung, tuân thủ pháp luật, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của người dân.</p> <p>Đề nghị quan tâm đến nhu cầu nhà ở của cán bộ, chiến</p>	<p>Đơn vị tư vấn xin tiếp thu và nghiên cứu điều chỉnh các chỉ tiêu theo nhu cầu của đơn vị</p>

11	<p style="text-align: center;">Trưởng Cao đẳng tỉnh Gia Lai</p>	<p>sỹ Công an tỉnh, thực hiện nhu cầu lớn (theo văn bản 3851/CAT-PA04 ngày 23/8/2023 của Công an tỉnh)</p> <p>Theo văn bản góp ý 284/TCĐGL-TCHC ngày 16/10/2023 của Trường đồng ý với dự thảo. Tuy nhiên, qua nghiên cứu kỹ, có phát sinh nên trường bổ sung thêm ý kiến như sau:</p> <p>Theo dự báo đã gửi đến năm 2025 số lượng học sinh, sinh viên hiện có nhu cầu nhà ở là 2500, giai đoạn 2026-2030 là 3.000. Bình quân số HSSV là dân tộc thiểu số từ 70% trở lên (thuộc đối tượng hỗ trợ nhà ở xã hội). Hiện tại chỉ đáp ứng 50% chỗ ở nếu dùng cho giai đoạn 2025-2030. Vì vậy, mục 5.6 trang 81,82 nhu cầu ở HSSV trường là 10.850 m² sàn. Trong đó đã có 5425, cần xây mới là 5.425 m² sàn.</p>	<p>Trên cơ sở góp ý của Trường Cao đẳng Gia Lai, Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh</p>
12	<p style="text-align: center;">Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cơ bản thống nhất với báo cáo dự thảo 2. Đề nghị cập nhật các nội dung liên quan của đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Quốc tế Lệ Thanh đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết 276 ngày 20/10/2023 liên quan đến chỉ tiêu đất đô thị, đất dân cư nhằm thống nhất. Nên phải đồng bộ với Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. 3. Đề nghị rà soát, cập nhật, bổ sung phụ lục danh mục công trình trên địa bàn huyện Đức Cơ có quy hoạch Khu trung tâm Khu Kinh tế. Trong đó: đến 2025 quy hoạch đất dân cư : 10,14 ha. Dự kiến 2030 phát triển dân số khoảng 10.000 người và 2045 là 15.000 người mở rộng diện tích 64,41 ha. 	<p>Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu các chỉ tiêu và điều chỉnh phù hợp với các góp ý của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.</p>

13	<p>Sở Tài nguyên và Môi trường</p>	<p>Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 3764 ngày 17/10/2023. Trong đó có nội dung về diện tích phát triển nhà chưa phù hợp với chỉ tiêu giao của Chính phủ tại quyết định 326 nhưng chưa được điều chỉnh hoặc giải trình cụ thể nên nội dung này đề nghị làm rõ.</p> <p>Đề nghị đơn vị xem xét điều chỉnh bổ sung hoặc giải trình cụ thể.</p>	<p>Đối với các nội dung tại văn bản số 3764 ngày 17/10/2023, đơn vị tư vấn đã giải trình tại phần A. Ý kiến góp ý các Sở, Ban, Ngành.</p> <p>Đối với ý kiến về nội dung Đơn vị tư vấn xin giải trình nội dung diện tích phát triển nhà chưa phù hợp với chỉ tiêu giao của Chính phủ tại quyết định 326 nhưng chưa được điều chỉnh hoặc giải trình cụ thể đơn vị tư vấn giải trình nội dung cụ thể như sau:</p> <p>a) Căn cứ quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/03/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025. Tại phụ lục số 41 – Các chỉ tiêu Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 phân bổ trên địa bàn tỉnh Gia Lai nêu rõ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đất phi nông nghiệp: + Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030: 122.546 ha. + Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025: 115.063 ha. <p>- Trong bảng phân bổ chỉ tiêu đất phi nông nghiệp không phân ra cụ thể đất đô thị, đất ở đô thị, đất ở nông thôn.</p> <p>b) Định nghĩa đất ở theo quy định của Pháp luật:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc
----	---	--	---

ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã:

+ Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cái tạo mở rộng đủ điều kiện để ở. Không tính diện tích khu phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp), kho chứa, diện tích dùng trong kinh doanh.

+ Đối với căn hộ chung cư:

Diện tích căn hộ chung cư được tính bằng tổng diện tích sử dụng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; không tính diện tích sử dụng chung (như: cầu thang, hành lang chung, nhà bếp và nhà vệ sinh sử dụng chung, phòng bảo vệ, phòng văn hóa...).

+ Đối với nhà ở riêng lẻ:

Diện tích nhà ở riêng lẻ được tính bằng diện tích sàn xây dựng để sử dụng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân bao gồm diện tích các phòng ngủ, phòng tiếp khách, phòng đọc sách, giải trí... và diện tích hành lang, cầu thang, tiền sảnh ngôi nhà; không tính diện tích của những công trình độc lập khác không dùng cho mục đích để ở của hộ gia đình (như: nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà kho...)

Đối với nhà ở một tầng thì ghi tổng diện tích phần nền nhà tính cả phần tường (phần có trần, mái che) của ngôi nhà đó; tường hợp có tường, cột chung ở các tầng thì chỉ tính $\frac{1}{2}$ diện tích mặt bằng của

tường, khung cột chung đó;

Đối với nhà ở nhiều tầng thì ghi tổng diện tích phần nền nhà tính cả phần tường (phần có trần, mái che) của các tầng; trường hợp có tường, khung, cột chung ở các tầng thì chỉ tính $\frac{1}{2}$ diện tích mặt bằng của tường, khung cột chung đó;

Trường hợp nhà ở có gác xếp đảm bảo chiều cao từ gác xếp đến trần từ 2,1 m trở lên và diện tích tối thiểu 4m² thì phần gác xếp này được tính vào tổng diện tích ở căn nhà.

- Căn cứ Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013:

+ Tại khoản 1, điều 143, mục 3 đất ở tại nông thôn được định nghĩa là đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tại khoản 2, điều 143, mục 3: căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

+ Tại khoản 1, điều 144, mục 3: đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014

Định nghĩa nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Đơn vị tư vấn tính toán các chỉ tiêu quỹ đất phát triển nhà ở căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành hệ thống chỉ tiêu thông kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, không bao gồm các tiện ích khác.

Vì vậy, các chỉ tiêu về quỹ đất phát triển nhà ở sẽ phù hợp chỉ tiêu đất ở đô thị và đất ở nông thôn theo Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025

E. GÓP Ý ĐƠN VỊ UBND HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ TẠI CUỘC HỌP NGÀY 25/10/2023

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
1	<p>THÀNH PHỐ PLEIKU</p>	<p>1. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị đơn vị tư vấn rà soát lại danh mục các dự án phát triển nhà ở đối với TP Pleiku. - Đề nghị hủy bỏ danh mục đối với TP Pleiku từ 28-33 đo trũng với danh mục từ 22-27. - Làm rõ một số dự án: + Khu nhà ở phường Thống Nhất – Hoa Lai (số 16) + Quy hoạch mở rộng đất đô thị tại phường Thống Nhất (22) + Quy hoạch quỹ đất để mở rộng đất ở đô thị (25). - Phần cơ sở pháp lý cần nghiên cứu, bổ sung thêm các chương trình, Nghị quyết có liên quan, đặc biệt là các Quy hoạch ngành, Quy hoạch xây dựng, đô thị, nông thôn đã phê duyệt và đang trong quá trình điều chỉnh. - Đối với phần cơ sở xác định nhu cầu nhà ở, cần làm rõ nhu cầu nhà ở thương mại, nhu cầu nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội (đặc biệt giai đoạn 2026-2030). Trong đó cơ sở tính toán dự báo là chưa khả thi. - Đối với định hướng phát triển nhà ở thương mại (trang 90). Đề nghị xem lại các nội dung định hướng đến năm 2025 “Xem xét kêu gọi các nhà đầu tư phát triển chung cư...trên địa bàn thành phố”. Giai đoạn 2028-2030 tỷ lệ nhà ở chung cư tại các dự án là không khả thi. - Từ các số liệu tổng hợp của các địa phương đã cung cấp, đề nghị đơn vị tư vấn tổng hợp, đánh giá, nghiên cứu đề xuất đưa 	<p>Đơn vị tư vấn ghi nhận ý kiến và đã nghiên cứu bổ sung theo góp ý của UBND thành phố. Tuy nhiên, theo công văn số 3572/UBND-QLĐT ngày 25/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku về việc tham gia ý kiến dự thảo “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045”. Đơn vị tư vấn đã kiểm tra ở mục “Bổ sung 06 dự án phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh Gia Lai giai đoạn 2022-2025 (đợt 2) tại Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 (có bảng phụ lục kèm theo)”. Thực tế theo quyết định 382/QĐ-UBND chỉ có 5 dự án phát triển nhà ở. Vì vậy, đơn vị tư vấn đã liên hệ lại UBND thành phố Pleiku đề rà soát lại danh mục dự án theo đúng quy định.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Về các chi tiêu phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư. Đơn vị tư vấn đã điều

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>ra dự báo đảm bảo phù hợp nhất với điều kiện của từng địa phương cấp huyện.</p> <p>4. Nội dung khác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở, đề nghị cần nghiên cứu, cân nhắc trong việc đề xuất cụ thể vị trí, hạng mục, quy mô, diện tích sẽ gây ảnh hưởng trong việc đánh giá, thẩm định, phê duyệt dự án sau này. - Đề nghị đơn vị tư vấn sắp xếp, bố trí làm việc với cơ quan chuyên môn thành phố, phối hợp hoàn thiện nội dung. 	<p>chính theo ý kiến góp ý của các đơn vị.</p>
2	<p style="text-align: center;">THỊ XÃ AN KHÊ</p>	<p>1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà</p> <p>3.3. Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Đến năm 2025: 55 căn, diện tích: 6500 m2 + Giai đoạn 2026 – 2030: 300 căn, diện tích 37.500 m2 <p>3.5. Nhà ở do người dân tự xây dựng:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Dự kiến đến 2025: 100.000 m2 (50.000 m2/năm) + Dự kiến giai đoạn 2026 – 2030: 250.000 m2. <p>2. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tính toán lại và sẽ có ý kiến sau <p>3. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <p>*Ý kiến đóng góp:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Số thứ tự 3: Quy hoạch khu dân cư Xóm Chùa đến xã Thượng An 1 thay từ “xã” thành thôn. 2. Số thứ tự 4: Làng nông thôn mới (khu dân cư, đất công 	<p>Đơn vị tư vấn xin tiếp thu và điều chỉnh theo ý kiến của UBND thị xã An Khê</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>cộng làng Pốt), địa điểm điểm: tại xã Long An. Đề nghị bỏ: phường An Phước (2,0), xã Thành An (3,0).</p> <p>3. Số thứ tự 10: Bỏ vì trùng số thứ tự 02. 4. Số thứ tự 11: Bỏ vì trùng số thứ tự 03. 5. Số thứ tự 12: Bỏ vì trùng số thứ tự 04. 6. Số thứ tự 15: Thay từ 'huyện' thành 'xã'. 7. Số thứ tự 16: Thay từ "thị trấn" thành "phường". 8. Bổ sung vào danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở: + Khu dân cư phía nam đường Phan Đình Giót – phường An Bình (Quy mô 12 ha, trong đó đất ở 6,0 ha) + Khu trung tâm phường Ngô Mây (Quy mô 20 ha, trong đó đất ở 10 ha). + Khu trung tâm phường An Phước (Quy mô 20 ha, trong đó đất ở 10 ha) + Khu đô thị dọc sông Ba – phường An Bình (Quy mô 200 ha, trong đó đất ở 80 ha).</p>	
3	THỊ XÃ AYUN PA	<p>1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà Đề nghị đơn vị tư vấn tính toán lại chỉ tiêu nhà ở thương mại 1.472 căn diện tích sàn 147.000 m² đến năm 2025 đối với thị xã chỉ tiêu này không có vì hiện nay chưa có nhà đầu tư, chưa có quy hoạch chung của thị xã và nhu cầu của người dân chưa có.</p> <p>2. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p>	<p>Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu các chỉ tiêu đề điều chỉnh tuy nhiên để có căn cứ điều chỉnh Tuy nhiên, danh mục dự án UBND huyện cần thống nhất lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư theo đúng quy định</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>- Thống nhất.</p> <p>3. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <p>- Tại mục 2: quy mô sẽ giám so với đã phê duyệt vì vừa qua vừa qua khu vực nay quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã quy hoạch một phần làm công viên, còn lại 3 ha.</p> <p>- Bổ sung các dự án phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 phê duyệt tại quyết định 468/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND tỉnh, chi điều chỉnh quy mô tại mục 2 như ý kiến trên.</p>	
4	<p>HUYỆN CHƯ PĂH</p>	<p>1. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <p>- Bổ sung dự án khu dân cư Nghĩa Hưng tại xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh theo nhu cầu đăng ký kêu gọi đầu tư của huyện Chư Păh với quy mô quy hoạch 200 ha.</p> <p>- Bổ sung dự án khu đô thị phía Đông thị trấn Phú Hòa theo nhu cầu đăng ký kêu gọi đầu tư huyện Chư Păh và quy mô quy hoạch khoảng 100 ha.</p>	<p>Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh một số chỉ tiêu để phù hợp với góp ý của địa phương. Tuy nhiên, danh mục dự án UBND huyện cần thống nhất lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư theo đúng quy định</p>
5	<p>HUYỆN CHƯ PRÔNG</p>	<p>1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà</p> <p>- UBND huyện sẽ tiếp tục rà soát và bổ sung số liệu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp Nam Pleiku, dự án trang trại bò của công ty cổ phần Trung Nguyên (nay là THAGRICO) tại mục 2.1 bổ sung số liệu nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư tại mục 3.3.</p> <p>2. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p> <p>- Thống nhất như dự thảo.</p>	<p>Đơn vị tư vấn xin tiếp thu và đã điều chỉnh một số chỉ tiêu cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Tuy nhiên, về danh mục dự án đơn vị cần phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thống nhất danh mục dự án cho phù hợp với quy định của pháp luật.</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>3. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung cụm từ tại mục số 13 cụ thể như sau: <p>13. Khu dân cư và công trình phúc lợi công cộng gắn với các dự án trồng cao su</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung thêm danh mục (hạng mục) các công trình còn thiếu sót trên địa bàn huyện. Huyện sẽ ghi ý kiến bổ sung. - Các danh mục khác thống nhất như dự thảo. <p>4. Nội dung khác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Không có ý kiến gì, thống nhất như dự thảo. 	
6	<p align="center">HUYỆN CHƯ PŨH</p>	<p>1. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị xem lại số liệu có phù hợp với quy hoạch vùng tỉnh. - Tại trang 58 của bảng tổng hợp phân loại đô thị toàn tỉnh giai đoạn đến năm 2030. Đề nghị bổ sung đến năm 2030 xã Ia Le đạt đô thị loại V (đô thị thuộc huyện) theo quy hoạch vùng tỉnh đã dự thảo. <p>2. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị xem xét bổ sung thêm 07 công trình, dự án như sau: <ol style="list-style-type: none"> 1. Dự án Chợ trung tâm và khu dân cư xung quanh với diện tích là 5,8 ha. 2. Dự án trụ sở UBND thị trấn Nhơn Hòa và khu dân cư xung quanh với diện tích 8,48 ha. 3. Dự án khu dân cư Đông Bắc trường PTTH Nguyễn Thái Học với diện tích 1,654 ha. 4. Dự án điểm dân cư thôn Phú An, xã Ia Le với diện tích 	<p>Đơn vị tư vấn đã cập nhật bảng phân loại đô thị đến 2030 theo Dự thảo Quy hoạch vùng tỉnh phiên bản 28/9/2023. Tuy nhiên, theo Dự thảo sau năm 2030 Đô thị Ia Le mới đạt đô thị loại V. Vì vậy, đơn vị tư vấn không đưa nội dung này vào dự thảo Điều chỉnh Chương trình.</p> <p>Về danh mục dự án UBND huyện cân thống nhất lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư theo đúng quy định</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
7	<p style="text-align: center;">HUYỆN CHƯ SÉ</p>	<p>1,76 ha.</p> <p>5. Dự án đất thương mại dịch vụ tại đất thu hồi UBND thị trấn Nhơn Hòa cũ với diện tích 0,63 ha.</p> <p>6. Dự án đất dịch vụ thương mại và khu dân cư chợ cũ thị trấn Nhơn Hòa với diện tích 0,73 ha.</p> <p>7. Dự án khu dân cư đường tránh phía Đông thị trấn Nhơn Hòa với diện tích 25 ha.</p> <p>3. Nội dung khác</p> <p>- Đề nghị xem lại số liệu có phù hợp với quy hoạch vùng tỉnh.</p> <p>1. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <p>- Tại mục 1. Thu hồi đất công ty cao su tái canh để quy hoạch khu dân cư xã Chư Pong. Đề nghị điều chỉnh diện tích từ 5,61 ha thành 06 ha.</p> <p>- Tại mục 2. Bố trí dân dân tại lòng Tol + A và làng Tel Yo, xã Ia Hlóp diện tích 03 ha. Đề nghị điều chỉnh thành "Bố trí dân dân tại làng Tol, xã Ia Hlóp, diện tích 10 ha"</p> <p>- Tại mục 3. Thu hồi đất cao su quy hoạch khu dân cư làng Tel xã Ia Hlóp diện tích 2,55 ha. Đề nghị chỉnh diện tích từ 2,55 ha thành 8,5 ha.</p> <p>- Tại mục 4. Xây dựng khu dân cư, diện tích 2,80 ha. Đề nghị điều chỉnh thành "Xây dựng khu dân cư thôn Thủy Lợi xã Ia Glai".</p> <p>- Tại mục 6. Đầu giá cho thuê đất, quy hoạch khu dân cư xã Dưn 9Quy mô 23,4 ha. Trong đó ONT: 6,6 ha; DTH: 16,38 ha). Đề nghị điều chỉnh thành "Đầu giá đất quy hoạch điểm</p>	<p>Về danh mục dự án UBND huyện cần thống nhất lại với Sở Kế hoạch và Đầu tư theo đúng quy định.</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
		<p>dân cư nông thôn, thôn Chương Mép, xã Dun; Quy mô: 11,275 ha. Trong đó: ONT là 6,26 ha”.</p> <p>- Tại mục 9: Quy hoạch khu dân cư xã Ia Pal 9 .Quy mô 13,9 ha. Trong đó ONT 9,56 ha). Đề nghị đổi thành “Quy hoạch điểm dân cư nông thôn Thôn 5, Thôn Đoàn Kết, Thông Phú Cường xã Ia Pal; Quy mô 10,650 ha. Trong đó ONT 6,48 ha.</p> <p>- Tại mục 10: Khu dân cư làng Á diện tích 2 ha, địa chỉ cụ thể xã Ia Pal. Đề nghị đổi thành “Khu dân cư làng Á, xã Ia HIốp, địa chỉ cụ thể xã Ia HIốp”</p> <p>- Đề nghị bỏ mục 12: dự án khu trung tâm mở rộng phía Đông</p> <p>- Chư Sê theo hình thức PPP (Tổ dân phố 9, Tân Lập, thôn Gro Sek), kế hoạch 2020 là 6,00 ha đã điều chỉnh quy hoạch không thực hiện.</p> <p>- Điều chỉnh tăng diện tích quy hoạch 171,06 ha thành 178,19 ha.</p>	
8	HUYỆN ĐAK ĐOÀ		
9	HUYỆN ĐAK PƠ	<p>KHÔNG CÓ PHIẾU Ý KIẾN KHÔNG CÓ Ý KIẾN</p>	
10	HUYỆN ĐỨC CƠ	<p>1. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p> <p>- Đề nghị đơn vị tư vấn tích hợp số liệu UBND huyện góp ý tại văn bản số 1947/UBND ký ngày 24 tháng 10 năm 2023 gồm:</p> <p>1. Bổ sung vị trí, khu vực dự kiến phát triển ác dự án phát triển nhà ở theo biểu mẫu số 03B.</p> <p>2. Bổ sung thực trạng và dự báo quy mô đất ở trên địa bàn theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt theo biểu mẫu số 04.</p>	<p>- Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu tiếp thu một số nội dung và điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.</p> <p>- Về nội dung danh mục dự án đơn vị cần phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thống nhất danh mục dự án cho phù hợp với quy định của pháp luật.</p>

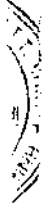
STT	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình
11	HUYỆN LA GRAI	<p>3. Có gửi kèm văn bản số 1947/UBND ký ngày 24/10/2023.</p> <p>4. Cập nhật lại số liệu thống kê lượng nhà ở hỗ trợ cho hộ nghèo, cận nghèo năm 2022: 08 căn.</p> <p>5. Bổ sung Cụm công nghiệp chưa quy hoạch chính thức và chưa thành tại trang 46: cụm công nghiệp 30 ha tại thôn Ia Lâm, xã Ia Peel.</p> <p>1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị cập nhật về số liệu số hộ người có công được hỗ trợ trên địa bàn huyện. <p>2. Diện tích sản nhà ở bình quân từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thống nhất. <p>3. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị rà soát lại danh mục dự án thực hiện đối với phần diện tích đất ở đô thị gồm có: <ul style="list-style-type: none"> 1. Khu dân cư đất UBND tỉnh thu hồi của Công ty TNHH MTV Cao su Chư Păh bàn giao về địa phương quản lý. Diện tích 8,53159 ha. Trong đó đất ở 7,13665 ha. 2. Khu đất thu hồi của Ban Quản lý Rừng phòng hộ Ia Grai. Diện tích 2,38828 ha. Trong đó đất ở 1,04285 ha. 3. Khu dân cư cụm CN_TTCN cũ thị trấn Iakha. Diện tích 16,947 ha. Trong đó đất ở 10,9253 ha. Các vị trí đất ở nông thôn cơ bản thống nhất <p>4. Nội dung khác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra lại một số quy hoạch liên quan. 	<p>Nội dung danh mục dự án UBND huyện cần phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thống nhất danh mục dự án cho phù hợp với quy định của pháp luật.</p>

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Ý kiến giải trình																													
12	<p>HUYỆN IA PA</p>	<p>1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phối hợp với huyện Ia Pa để thống kê lại số liệu. <p>2. Diện tích sàn nhà ở bình quân từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số liệu năm 2022 chưa phù hợp với số liệu của huyện Ia Pa. Đề nghị đơn vị tư vấn phối hợp với UBND huyện Ia Pa để thống nhất số liệu. <p>3. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Danh mục dự án chưa đúng với dự án đô thị trên địa bàn huyện. - Đề nghị phối hợp huyện Ia Pa để thống nhất lại danh mục. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đơn vị tư vấn đã liên hệ huyện Ia Pa để làm việc. Tuy nhiên, số liệu đơn vị tư vấn sử dụng theo Cục thống kê tỉnh để đồng bộ các số liệu. - Về nội dung danh mục dự án đơn UBND cần phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thống nhất danh mục dự án cho phù hợp với quy định của pháp luật. 																													
13	<p>HUYỆN KBANG</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Loại nhà ở</th> <th colspan="2">Dự kiến đến năm 2025</th> <th colspan="2">Dự kiến giai đoạn 2026-2030</th> </tr> <tr> <th>Số căn</th> <th>Diện tích (m² sàn)</th> <th>Số căn</th> <th>Diện tích (m² sàn)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nhà ở thương mại</td> <td>1.053</td> <td>105.300</td> <td>1.233</td> <td>123.300</td> </tr> <tr> <td>Nhà ở xã hội</td> <td>37</td> <td>1850</td> <td>118</td> <td>5900</td> </tr> <tr> <td>Nhà ở cho công nhân</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Nhà ở cho</td> <td>37</td> <td>1850</td> <td>118</td> <td>5900</td> </tr> </tbody> </table>	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026-2030		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Nhà ở thương mại	1.053	105.300	1.233	123.300	Nhà ở xã hội	37	1850	118	5900	Nhà ở cho công nhân	-	-	-	-	Nhà ở cho	37	1850	118	5900	<p>Đơn vị tư vấn đã nghiên cứu các chỉ tiêu cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.</p>
Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025			Dự kiến giai đoạn 2026-2030																												
	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)																												
Nhà ở thương mại	1.053	105.300	1.233	123.300																												
Nhà ở xã hội	37	1850	118	5900																												
Nhà ở cho công nhân	-	-	-	-																												
Nhà ở cho	37	1850	118	5900																												

WFA 2023/04

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý					Ý kiến giải trình
		người thu nhập thấp					
		Nhà ở dân tự xây	1363.74	126447	2624.7	250830	
		Nhà ở người có công với Cách mạng	19	1304	32	2180	
		Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	195	10169	299	19280	
		Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư					
		Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu					
		Nhà ở do người dân tự	1149.74	114974	2293.7	229370	

Stt	Tên cơ quan/đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý			Ý kiến giải trình		
		xây dựng					
		Tổng	2453.74	233597	3975.7	380030	
14	HUYỆN KÔNG CHRO	1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà - Mục 3.2 điều chỉnh 367 thành 649 căn.			- Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh một số góp ý theo văn bản góp ý của huyện Kông Chro gửi về Sở Xây dựng ngày 24/10/2023.		
15	HUYỆN KRÔNG PA	1. Chỉ tiêu Diện tích từng loại nhà - Đối với nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, huyện Krông Pa sẽ kiểm tra đối chiếu lại danh mục. 2. Danh mục vị trí dự án phát triển nhà ở từng huyện - Krông Pa sẽ phối hợp đơn vị tư vấn và sở xây dựng kiểm tra đối chiếu số liệu, danh mục nhà còn lại. Bao gồm nhà ở thương mại.			Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh dự thảo để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.		
16	HUYỆN MANG YANG	KHÔNG CÓ Ý KIẾN					
17	HUYỆN PHÚ THIÊN	1. Nội dung khác 1. Đối với nhà ở công nhân: đề nghị bổ sung giai đoạn 2026-2030 cho phù hợp với quy hoạch cụm công nghiệp 2. Đề nghị đơn vị tư vấn: làm việc lần cuối với các huyện để thống nhất biên bản về số liệu cho phù hợp.			- Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh một số chỉ tiêu theo góp ý của huyện Phú Thiên. - Về danh mục dự án, địa phương cần phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất theo đúng quy định của pháp luật		



TỜ TRÌNH

Về việc trình HĐND tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045

Kính gửi: UBND tỉnh Gia Lai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai phê duyệt Đề cương nhiệm vụ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2. Cơ sở pháp lý trình Hội đồng nhân dân tỉnh:

- Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “1. Trên cơ sở Chiến

lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”.

- Điểm b, khoản 1 Điều 169 Luật Nhà ở 2014 quy định: *“Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.*

- Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: *“ Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về dự thảo chương trình, Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về nội dung chương trình trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.*

- Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì UBND cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình HĐND cùng cấp thông qua”.*

3. Quan điểm và mục tiêu của chương trình

3.1. Quan điểm

Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tuân thủ chặt chẽ những quan điểm của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được nêu trong Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản pháp lý có liên quan. Ngoài ra có bổ sung thêm một số quan điểm phù hợp với đặc điểm của tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

a. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với đường lối chính sách và chủ trương của Đảng và Nhà nước, các quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng của tỉnh;

b. Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa;

c. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các

đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

d. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội; khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê mua, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

e. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, chủ đầu tư và người dân trong phát triển nhà ở;

f. Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai.

3.2. Mục tiêu

a. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 22,9 m²/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 31,3 m²/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 18,4 m²/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 38.679.190 m² (tăng thêm khoảng 6.064.079 m²), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 2.665.440 m²;
- Nhà ở xã hội: khoảng 96.810 m²;
- Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 11.160 m²;
- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 3.290.669 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu xóa bỏ nhà ở đơn sơ hiện có, không có nhà ở đơn sơ phát sinh mới.

b. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 25,9 m²/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 35,4 m²/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 19,6 m²/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030 phấn đấu đạt khoảng 48.231.809 m² (tăng thêm khoảng 9.552.619 m²), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 3.274.100 m²;
- Nhà ở xã hội: khoảng 331.840 m²;
- Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 3.320 m²;
- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 5.943.359 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, tiếp tục kêu gọi thực hiện chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp từ nhà thiếu kiên cố lên bán kiên cố.

c. Mục tiêu phát triển nhà ở tầm nhìn đến năm 2045

Đến năm 2045, phấn đấu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân của tỉnh tiệm cận với chỉ tiêu nhà ở bình quân toàn quốc.

Cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách có nhu cầu hỗ trợ nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.

Phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu, chống chịu thiên tai đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân; giảm phát thải trong các công trình nhà ở chung cư xây mới, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng trong các dự án nhà ở.

4. Nhu cầu về nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Bảng 1. Tổng nhu cầu phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	25.756	2.665.440	31.795	3.274.100
2	Nhà ở xã hội	1.531	96.810	5.302	331.840
2.1	Nhà ở cho công nhân	518	25.900	1.965	98.250
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	1.013	70.910	3.337	233.590
3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh	279	11.160	83	3.320
4	Nhà ở dân tự xây		3.290.669		5.943.359
4.1	Nhà ở người có công với Cách mạng	143	8.580	193	11.580
4.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	1.751	105.060	1.872	112.320
4.3	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	627	62.652	400	39.340
4.4	Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai,	126	7.252	243	13.890

Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.004,2 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 551,4 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 13,3 ha; 0,7 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh;

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến diện tích nhà ở đến năm 2025 (m ²)	Dự kiến diện tích nhà ở giai đoạn 2026-2030 (m ²)	Đến năm 2025	Giai đoạn 2026-2030	Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)	
						Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)	Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)
1	Nhà ở thương mại	2.665.440	3.274.100	551,4	678,8	2	Nhà ở xã hội
2	Nhà ở xã hội	96.810	331.840	13,3	45,9	2.1	Nhà ở cho công nhân
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	70.910	233.590	9,5	31,1	3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh
4	Nhà ở dân tự xây	3.290.669	5.943.359	438,8	792,4	-	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tại định cư
TỔNG TOÀN TỈNH		6.064.079	9.552.619	1.004,2	1.517,3		

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 1.004,2 ha và trong giai đoạn 2026-2030 là khoảng 1.515,3 ha.

5. Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở

Stt	Loại nhà ở	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Tổng	
						Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Nhà ở người có công với Cách mạng	256	15.360	244	14.640	1	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	919	55.140	1.282	76.920		
Tổng		1.175	70.500	1.526	91.560		

Bảng 2. Tổng nhu cầu sửa chữa, cải tạo nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Tổng	
				Số căn	Diện tích (m ² sàn)
4.5	Nhà ở do người dân tự xây dựng	3.107.125	5.766.229		
Tổng		6.064.079	9.552.619		

còn lại khoảng 438,8 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyển giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng, bao gồm 12,5 ha đất để bố trí tái định cư.

Dự báo giai đoạn 2026 – 2030: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.517,3 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 678,8 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 45,9 ha; 0,2 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh; còn lại khoảng 792,4 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyển giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng bao gồm 7,9 ha đất để bố trí tái định cư.

6. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

6.1. Giai đoạn đến năm 2025: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 53.348,5 tỷ đồng. Trong đó:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 53.348,5 tỷ đồng, trong đó: nhà ở thương mại khoảng 24.677,3 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 533,9 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 66,8 tỷ đồng; nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 28.070,5 tỷ đồng. Bao gồm:

+ Vốn ngân sách Trung ương 75,8 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

+ Vốn hỗ trợ là 150,3 tỷ đồng;

+ Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

- Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 23,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với cách mạng khoảng 5,1 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 18,4 tỷ đồng.

6.2. Giai đoạn đến năm 2030: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 30.312,4 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 1.832,6 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 19,9 tỷ đồng và nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 50.686,9 tỷ đồng. Bao gồm:

+ Vốn ngân sách Trung ương 82,6 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

+ Vốn hỗ trợ là 139,1 tỷ đồng;

+ Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

- Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 30,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với Cách mạng khoảng 4,9 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 25,6 tỷ đồng.

7. Nhóm giải pháp chính thực hiện Điều chỉnh Chương trình:

7.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách về nhà ở do địa phương ban hành

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi trên địa bàn tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn như: ban hành cơ chế cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên; sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua,....;

- Đảm bảo phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại các khu vực dự kiến phát triển nhà ở;

- Xây dựng đề án phát triển nhà ở xã hội của tỉnh nhằm triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030” đã được phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg. Đồng thời tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền. Xây dựng cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội;

- Ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ nhằm khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường;

- Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế mẫu (nếu có) để người dân tiếp cận và tuân thủ;

- Xem xét, rà soát và bổ sung các cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan để điều chỉnh quy hoạch phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thực tế tại địa phương. Tăng cường kiểm tra, nghiêm túc, xử lý triệt để các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng;

- Xây dựng cơ chế hợp tác giữa nhà nước và tư nhân trong việc phát triển nhà ở phù hợp với các hình thức hợp tác đầu tư được quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ;

- Triển khai các cơ chế, chính sách thực hiện lồng ghép các Chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn;

- Xây dựng, quản lý, sử dụng và duy trì hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

7.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc và phát triển quỹ đất

- Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm nhà ở tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn;

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở sử dụng các loại vật liệu hiện đại, đảm bảo phù hợp với truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu;

- Triển khai lập, điều chỉnh và hoàn thiện hệ thống các quy hoạch khi Quy hoạch Gia Lai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng phê duyệt làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch và xác định vị trí kêu gọi đầu tư;

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu. Trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn;

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở phải bảo đảm bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư,...;

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội;

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu;

- Tập trung phù hợp quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ;

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất; trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên, hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội;

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh, cần nghiên cứu, rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xem xét, rà soát quy hoạch một số điểm dân cư người đồng bào dân tộc theo hướng bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống gắn kết với các điểm du lịch văn hóa.

7.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án; tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái; ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại; khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương; ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở;

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội,...trên địa bàn;

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở; ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, đặc biệt là các trường hợp vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua các loại nhà ở trên địa bàn; nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư;

- Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, các Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

7.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

(1) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

- Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực các đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp nhằm tăng khả năng tiếp

cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp;

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này;

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động;

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động;

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập liên quan đến công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

(2) Đối với người có công cách mạng

Thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

(3) Đối với hộ nghèo tại khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân trong và ngoài nước thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

(4) Đối với các hộ nghèo tại khu vực đô thị gặp khó khăn về nhà ở

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

(5) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn

ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước để cho thuê;

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở của mình;

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

7.5. Nhóm giải pháp về chính sách tài chính – tín dụng và thuế

- Tận dụng các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Sử dụng nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ thông qua Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới, đặc biệt nhà ở xã hội;

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn;

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế bố trí nguồn vốn từ ngân sách để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào đối với các dự án nhà ở xã hội;

- Sử dụng nguồn vốn hỗ trợ nhà ở tại các Chương trình mục tiêu theo định mức được quy định tại các văn bản pháp lý do Trung ương và địa phương ban hành;

- Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

7.6. Nhóm giải pháp về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản; trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân;

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ;

- Từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại, trước mắt tập trung vào TP. Pleiku, TX. An Khê và TX. Ayun Pa.

- Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở như nhóm người lao động nhập cư được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép;

- Xem xét bổ sung đối tượng các dự án nhà ở thương mại giá cả phù hợp khả năng chi trả và nhà ở cho thuê được vay vốn hỗ trợ kích cầu của tỉnh.

7.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Nghiên cứu, đề xuất đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân;

- Đề xuất, kiến nghị cơ quan cấp trên tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các quy định pháp luật về nhà ở và các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu thầu và pháp luật về đất đai; đặc biệt là các cơ chế, chính sách đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thu hút phát triển dự án nhà ở xã hội.

7.8. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin GIS trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

- Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại; nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới; ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở. Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích

ngiên cứu phát triển, chuyên giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản; minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

7.9. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành, đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương;

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước; bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng mới;

- Tích cực vận động người dân tham gia xây dựng phát triển nhà ở văn minh, hiện đại theo hướng thay đổi phương thức, tập quán định cư;

- Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực trên địa bàn: Khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt;

- Công bố, công khai các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, làm cơ sở hình thành, phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án.

(Có Hồ sơ Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2045; các văn bản, hồ sơ khác liên quan).

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét trình HĐND tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045 để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở Xây dựng (b/c);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Kim Đại

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Số: /NQ-HĐND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Gia Lai, ngày tháng năm 2023

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh
Gia Lai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI
KHÓA XII, KỲ HỌP THỨ MƯỜI LĂM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045 được Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018 của HĐND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

Xét Tờ trình số 3208/TTr-UBND ngày 18/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc trình HĐND tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày / /2023 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 với một số nội dung như sau:

I. Các nội dung bổ sung, điều chỉnh kỳ này:

1. Bổ sung điểm 1.1 khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

- Dự báo nhu cầu phát triển các loại hình nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030.

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

- Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

2. Điều chỉnh điểm 1.2 khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

a. Phát triển nhà ở đến năm 2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 22,9 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 31,3 m² sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 18,4 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 38.679.190 m² (tăng thêm khoảng 6.064.079 m²), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 2.665.440 m²;

- Nhà ở xã hội: khoảng 96.810 m²;

- Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 11.160 m²;

- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 3.290.669 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu xóa bỏ nhà ở đơn sơ hiện có, không có nhà ở đơn sơ phát sinh mới.

b. Phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 25,9 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 35,4 m² sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 19,6 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030 phấn đấu đạt khoảng 48.231.809 m² (tăng thêm khoảng 9.552.619 m²), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 3.274.100 m²;

- Nhà ở xã hội: khoảng 331.840 m²;
- Nhà ở cho sinh viên, học sinh: khoảng 3.320 m²;
- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 5.943.359 m².

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, tiếp tục kêu gọi thực hiện chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp từ nhà thiếu kiên cố lên bán kiên cố.

c. Phát triển nhà ở tầm nhìn đến năm 2045

Đến năm 2045, phấn đấu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân của tỉnh tiệm cận với chỉ tiêu nhà ở bình quân toàn quốc.

Cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng quỹ nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách có nhu cầu hỗ trợ nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.

Phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu, chống chịu thiên tai đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân; giảm phát thải trong các công trình nhà ở chung cư xây mới, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng trong các dự án nhà ở

3. Bổ sung khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

- Giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.
- Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
- Giải pháp tuyên truyền, vận động

4. Điều chỉnh khoản 3, Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

Bảng 1. Tổng nhu cầu phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Nhà ở thương mại	25.756	2.665.440	31.795	3.274.100
2	Nhà ở xã hội	1.531	96.810	5.302	331.840
2.1	Nhà ở cho công nhân	518	25.900	1.965	98.250
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	1.013	70.910	3.337	233.590
3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh	279	11.160	83	3.320
4	Nhà ở dân tự xây		3.290.669		5.943.359
4.1	Nhà ở người có công với Cách mạng	143	8.580	193	11.580
4.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	1.751	105.060	1.872	112.320

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
4.3	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	627	62.652	400	39.340
4.4	Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	126	7.252	243	13.890
4.5	Nhà ở do người dân tự xây dựng		3.107.125		5.766.229
Tổng			6.064.079		9.552.619

Bảng 2. Tổng nhu cầu sửa chữa, cải tạo nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến giai đoạn 2026 – 2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn sàn)
1	Nhà ở người có công với Cách mạng	256	15.360	244	14.640
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	919	55.140	1.282	76.920
Tổng		1.175	70.500	1.526	91.560

5. Điều chỉnh khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

5.1. Giai đoạn đến năm 2025: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 53.348,5 tỷ đồng. Trong đó:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 53.348,5 tỷ đồng, trong đó: nhà ở thương mại khoảng 24.677,3 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 533,9 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 66,8 tỷ đồng; nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 28.070,5 tỷ đồng. Bao gồm:

+ Vốn ngân sách Trung ương 75,8 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

+ Vốn hỗ trợ là 150,3 tỷ đồng;

+ Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

- Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 23,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với cách mạng khoảng 5,1 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 18,4 tỷ đồng.

5.2. Giai đoạn đến năm 2030: Tổng nhu cầu nguồn vốn dự kiến là 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó:

- Tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở toàn tỉnh khoảng 82.851,8 tỷ đồng. Trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 30.312,4 tỷ đồng; nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 1.832,6 tỷ đồng; nhà ở cho sinh viên, học sinh khoảng 19,9 tỷ đồng và nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng khoảng 50.686,9 tỷ đồng. Bao gồm:

+ Vốn ngân sách Trung ương 82,6 tỷ đồng (hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng nhà ở);

+ Vốn hỗ trợ là 139,1 tỷ đồng;

+ Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

Tổng nhu cầu vốn ngân sách Nhà nước đầu tư cải tạo nhà ở toàn tỉnh khoảng 30,5 tỷ đồng, cho 2 đối tượng: nhà ở người có công với Cách mạng khoảng 4,9 tỷ đồng và nhà ở hộ gia đình nghèo, cận nghèo khoảng 25,6 tỷ đồng.”

6. Điều chỉnh khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018, như sau:

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 1.004,2 ha và trong giai đoạn 2026-2030 là khoảng 1.517,3 ha.

Stt	Loại nhà ở	Dự kiến diện tích nhà ở đến năm 2025 (m2sàn)	Dự kiến diện tích nhà ở giai đoạn 2026-2030 (m2sàn)	Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)	
				Đến năm 2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	2.665.440	3.274.100	551,4	678,8
2	Nhà ở xã hội	96.810	331.840	13,3	45,9
2.1	Nhà ở cho công nhân	25.900	98.250	3,9	14,7
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	70.910	233.590	9,5	31,1
3	Nhà ở cho sinh viên, học sinh	11.160	3.320	0,7	0,2
4	Nhà ở dân tự xây	3.290.669	5.943.359	438,8	792,4
-	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	62.652	39.340	12,5	7,9
TỔNG TOÀN TỈNH		6.064.079	9.552.619	1.004,2	1.517,3

Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.004,2 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 551,4 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 13,3 ha; 0,7 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh; còn lại khoảng 438,8 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyển giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng, bao gồm 12,5 ha đất để bố trí tái định cư.

Dự báo giai đoạn 2026 – 2030: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 1.517,3 ha. Trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 678,8 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 45,9 ha; 0,2 ha đất để phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh; còn lại khoảng 792,4 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu và trong các khu dân cư phát triển đất chuyển giao cho hộ gia đình cá nhân tự xây dựng bao gồm 7,9 ha đất để bố trí tái định cư.

II. Các nội dung còn lại tại Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12/7/2018 của HĐND tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai tổ chức thực hiện Nghị quyết này.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai khóa XII, nhiệm kỳ 2021-2026 thông qua tại Kỳ họp thứ Mười lăm, ngày... tháng năm 2023./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Ban Thường vụ tỉnh ủy;
- TT HĐND; UBND; UBNDTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, Đoàn thể tỉnh;
- Huyện ủy, Thành ủy, HĐND, UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Văn Phòng: Tỉnh ủy, ĐDBQH, HĐND, UBND tỉnh;
- Các trung tâm: Thông tin; VTLT tỉnh;
- HĐND, UBND xã, phường, thị trấn;
- Lưu VT, KTNS.

CHỦ TỊCH