

BÁO CÁO

Thẩm tra đề án Thiết kế đô thị Khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc Khu trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và HĐND năm 2015; thực hiện phân công của Thường trực HĐND huyện tại Thông báo số 03/TB-HĐND ngày 12/02/2020 về thẩm tra tài liệu Kỳ họp thứ Mười Sáu (bất thường) của HĐND huyện khóa XI, nhiệm kỳ 2016 - 2021;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập và thẩm định, duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và đã điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019, trách nhiệm thẩm định đề án này là Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Mục e, Khoản 1, Điều 31 Nghị định 37/2010/NĐ-CP);

Căn cứ Khoản 4, Điều 34, Luật Xây dựng năm 2014 và Quyết định số 29/2017/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc quy định các khu vực và dự án có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Ban Kinh tế - Xã hội HĐND huyện báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỀ ÁN:

1. Sự cần thiết lập đề án:

Việc triển khai đề án thiết kế này sau khi được phê duyệt nhằm thực hiện tốt nhất công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trung tâm Côn Đảo; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển toàn đô thị, nhằm phục vụ công tác cải tạo, thiết kế, xây mới hướng tới hoàn thiện môi trường cảnh quan đô thị và đáp ứng các yêu cầu về phát triển bền vững; Làm cơ sở cấp chứng chỉ quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng mới, giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, giấy phép xây dựng di dời công trình, thiết kế cảnh quan đô thị, lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị được phê duyệt.

2. Cơ sở pháp lý: Qua thẩm tra, đề án thiết kế tuân thủ các các Luật: Quy hoạch, Xây dựng, Nhà ở, Đất đai, Di sản văn hoá, Biển Việt Nam, Tài nguyên - Môi trường và hải đảo, ... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành; Tuân thủ nội dung các Quyết định như:

- Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2011 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến năm 2030;

- Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn - huyện Côn Đảo - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc khu trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về hồ sơ, thủ tục kèm theo đồ án: Đối chiếu quy định tại Khoản 2 Điều 33, Nghị định 37/2010/NĐ-CP, về cơ bản hồ sơ trình HĐND huyện thông qua đồ án thiết kế tương đối đầy đủ, bao gồm: Tờ trình đề nghị HĐND huyện thông qua (số 07/TTr-UBND ngày 06/02/2020); Thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; Các phụ lục tính toán kèm theo; Các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định; Các văn bản pháp lý có liên quan. Riêng Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án và Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án sẽ được đơn vị tư vấn bổ sung sau; Về Quy chế quản lý kèm theo đồ án quy hoạch, không dự thảo do sẽ thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Côn Đảo đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 1803/QĐ-UBND ngày 16/7/2019, trong trường hợp cần phải có điều lệ quy chế quản lý riêng cho từng đồ án thì đơn vị tư vấn phải bổ sung.

Do thời gian chuẩn bị cho kỳ họp bất thường chỉ có 10 ngày, nên đến thời điểm thẩm tra, Ban vẫn chưa nhận được báo cáo tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án thiết kế (theo Điều 16, 17 Luật Xây dựng 2014), chưa nhận được báo cáo kết quả phản biện của MTTQ huyện như chỉ đạo của Bí thư Huyện ủy - Chủ tịch HĐND huyện tại Hội nghị liên tịch chuẩn bị Kỳ họp lần thứ Mười Sáu về việc giao cho Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện tổ chức phản biện và báo cáo kết quả phản biện ba đồ án thiết kế, quy hoạch do UBND huyện trình Kỳ họp, nhằm nâng cao vai trò giám sát, phản biện xã hội của Mặt trận các cấp theo chủ trương của Đảng và quy định của Luật MTTQ Việt Nam.

II. NỘI DUNG ĐỒ ÁN THIẾT KẾ:

Đối chiếu quy định tại Mục c, Khoản 1, Điều 34, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, qua thẩm tra đồ án thiết kế bao gồm các nội dung:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết:

a. Ranh giới: Phía Bắc giáp công viên hồ Quang Trung I; Phía Nam giáp đường Tôn Đức Thắng và trại Phú Hải, Phú Tường; Phía Tây giáp khu đô thị dịch vụ du lịch, Trường học, y tế; Phía Đông giáp Trường học và Bảo tàng.

b. Diện tích: khoảng 70,6ha

c. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu vực hiện hữu truyền thống lâu đời có giá trị về bảo tồn gắn với các di tích lịch sử cách mạng. Là không gian nhà ở hiện hữu kết hợp khai thác du lịch, dịch vụ đa dạng.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số: hiện tại 2.683 người; Theo quy hoạch: dự kiến dân số chưa có

b. Đất đai: Hiện trạng 70,62ha. Trong đó: Đất ở hiện trạng 14,93ha; Đất cơ quan 7,81ha; Đất công trình công cộng 1,53ha; Đất Giáo dục 6,05ha; Đất Y tế 1,25ha; Đất cây xanh -TĐTT 3,87ha; Đất di tích lịch sử 2,79ha; Đất An ninh Quốc phòng 2,08ha; Đất hỗn hợp SXKD 2,02ha; Đất mặt nước, bãi tắm, hạ tầng kỹ thuật 5,8ha; Đất giao thông 18,34ha.

c. Hạ tầng xã hội: Nhà trẻ - Mẫu giáo 50 chỗ x15m² đất/1.000 dân, tiểu học 65 chỗ x15m² đất/1.000 dân, Trung học cơ sở 55 chỗ x15m² đất/1.000 dân.

d. Hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước 120-150 l/người-ngày, đêm; Điện sinh hoạt 2,5-3kw/hộ - ngày, đêm; Nước thải 90 lít người - ngày,đêm; Rác thải 1,2 kg/người ngày, đêm; Chiều rộng 1 làn xe 3-3,75m; Chiều rộng làn đi bộ 0,75m; Đường nội bộ phục vụ phòng cháy chữa cháy \geq 4m.

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch: Đất ở đô thị 13,91ha (*đất ở hiện trạng cải tạo 12,00ha, đất ở xây mới 0,71ha, đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng 1,19ha*); Đất công trình DVCC 1,57ha, Đất cơ quan 2,86ha, Đất trường học 6,32ha; Đất y tế 1,26ha; Đất cây xanh công viên-TĐTT 4,67ha; Đất cây xanh cảnh quan 0,88ha; Đất hỗn hợp 8,11ha; Đất du lịch tập trung 2,15ha; Đất di tích 2,92ha; Đất văn hoá 0,25ha; Đất ANQP 1,84; Đất bãi tắm 0,05ha; Đất mặt nước 3,06ha; Đất hạ tầng kỹ thuật 0,97ha; Đất giao thông 19,30ha.

b. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị: qua thẩm tra Ban Kinh tế - Xã hội đồng tình cao với các giải pháp cải tạo và thiết kế mới đô thị nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị như:

Tầng cao xây dựng: nhà ở 2 - 5 tầng, công trình hỗn hợp 3-5 tầng, dịch vụ công cộng khác 2-3 tầng; *Mật độ xây dựng*: nhà ở 40-60%, công trình hỗn hợp 35-40%, dịch vụ công cộng khác 35-40%.

Nhà ở: *Nhà ở hiện trạng* cải tạo mặt tiền công trình, tổ chức tầng trệt cho hoạt động kinh doanh buôn bán; *Nhà ở biệt thự mới* khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc hoà hợp với khung gian xung quanh; *Nhà ở xã hội* vật liệu hiện đại, chịu nhiệt tốt, hài hoà với không gian hiện hữu, tông màu nhẹ nhàng.

Công trình công cộng: *Trường học* cải tạo hàng rào bao quanh bằng tranh tường trang trí với màu sắc sinh động tươi mới, ốp lát lại vỉa hè đường phố xung quanh, bố trí thêm các thiết bị đô thị như: đèn điện, thùng rác, bồn cây, ghế ngồi, dụng cụ vui chơi cho trẻ em; *Hạ tầng xã hội* thiết kế bố trí bãi đỗ xe, cải tạo chỉnh trang các công trình xuống cấp, đồng bộ hình thái kiến trúc công trình để mặt đứng khu vực có sự thống nhất và hài hoà, khuyến khích sử dụng các

vật liệu lát, sơn, dán, màu sắc nhã nhặn phù hợp với không gian xung quanh; Công viên -cây xanh-vườn hoa tổ chức đường đi dạo với điểm nghỉ được bố trí ghé ngồi xen kẽ cây xanh tạo cảm giác yên tĩnh dễ chịu thoải mái, hệ thống chiếu sáng phân bố đều trên các trục giao thông và phục vụ trang trí, thiết bị kỹ thuật đô thị như biển báo chỉ dẫn trên hè đường có hình dáng gọn gàng không che khuất tầm nhìn, vườn hoa kết hợp sân chơi thể thao, bố trí trang thiết bị vui chơi giải trí phù hợp lứa tuổi, đa dạng tạo không gian sinh hoạt văn minh, công trình công cộng đa dạng khác lạ, tạo điểm nhấn trên mặt đứng tổng thể.

4. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Bên cạnh các tính toán, đề xuất về giải pháp kỹ thuật đảm bảo cho việc thu gom, vận chuyển, xử lý nước mưa, nước thải, chất thải rắn và cung ứng điện, nước sinh hoạt và phục vụ kinh doanh dịch vụ, nước chữa cháy, viễn thông của đồ án, qua thẩm tra Ban Kinh tế - Xã hội đồng tình cao với các giải pháp nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị như:

Thoát nước mưa gồm 2 khu vực thoát nước chính, lưu vực 1: 20,7ha thoát về hồ An Hải qua tuyến cống hộp trên đường Nguyễn Đức Thuận, lưu vực 2: 50ha thoát trực tiếp ra biển qua 5 cửa xả trên đường Tôn Đức Thắng. *Thoát nước thải* tuân thủ đồ án phân khu khu trung tâm Côn Sơn phê duyệt năm 2016 và dự án hệ thống thu gom và xử lý nước thải khu trung tâm huyện Côn Đảo năm 2019; *Chất thải rắn* được phân loại tại nguồn và thu gom triệt để về trạm trung chuyển của khu trước khi vận chuyển đến cơ sở xử lý chất thải rắn của huyện theo quy hoạch chung;

Cấp nước từ nguồn của nhà máy nước Côn Đảo bằng hệ thống ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống có đường kính <100 là 0,7 - 1,2m, chọn ống nhựa HDPE khi đường ống < 200mm, chọn ống gang với đường kính > 200mm; lưu lượng nước cấp cho 1 đám cháy là 20l/s, các công trình cao tầng thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về PCCC, xây dựng bể chứa, trạm bơm riêng cho từng công trình, bể chứa, trạm bơm tăng áp cho nhóm công trình.

Cấp điện tuân thủ quy hoạch nguồn điện cấp cho khu vực từ 3 nguồn: điện gió, điện năng lượng mặt trời và điện diesel, giữ nguyên và cải tạo nâng cấp lưới 22kV hiện trạng, từng bước hạ ngầm mạng 0,4kV, bổ sung tuyến 0,4 KV một số khu vực mới đi ngầm trong hào cáp, điện áp 380/220kV có trung tính nối đất, cải tạo di dời vào vị trí hợp lý nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị các trạm biến áp 3 pha, loại bỏ dần các trạm biến áp 1 pha.

Viễn thông các tuyến cáp quang hạ ngầm trên vỉa hè trong hào cáp theo tiêu chuẩn kỹ thuật TC30-05-2002, hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống để đảm bảo mỹ quan đô thị, phủ sóng wifi toàn bộ, tạo điều kiện truy cập Internet thuận lợi ở mọi vị trí.

5. Giải pháp tái định cư (đồ án chưa đề cập nội dung này):

6. Giải pháp bảo vệ môi trường: qua thẩm tra Ban Kinh tế - Xã hội đồng tình cao với các giải pháp như:

Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn đảm bảo các tiêu chí môi trường, có các giải pháp phòng, chống ngập lụt, tai biến thiên nhiên và sự cố môi trường. Quản lý, kiểm soát các hoạt động phát triển du lịch, dịch vụ trên địa bàn. Phát triển hệ thống cây xanh giao thông; bố trí các thùng rác khu vệ sinh công cộng, tăng cường thiết kế quy hoạch cây xanh, đảm bảo các tiêu chí thẩm mỹ, kỹ thuật công năng... Quản lý tốt hoạt động vận chuyển và tập trung vật liệu, phế liệu. Thực hiện quản lý bảo vệ môi trường nước, nạo vét khơi thông dòng chảy, bảo vệ cảnh quan sinh thái, các thủy vực và công trình thoát nước. Nước thải vệ sinh từ khu dân cư phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại đúng quy cách, nước thải của các nhà hàng khách sạn phải được xử lý sơ bộ (tách dầu mỡ, lipin...) trước khi dẫn vào hệ thống thoát thải chung. Sử dụng năng lượng sạch trong đun nấu, phát triển phương tiện giao thông công cộng bằng năng lượng sạch thân thiện với môi trường...

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện: (chưa được đề cập trong đồ án)

8. Các vấn đề về tổ chức thực hiện: Qua thẩm tra Ban KTXH thống nhất với quan điểm của đồ án thiết kế là phạm vi quy hoạch của đồ án có khá nhiều chức năng sẽ được đầu tư theo các giai đoạn của đồ án, các khu vực quan trọng được đầu tư nhanh chóng đồng độ, sẽ là cơ sở để thu hút đầu tư đến và đầu tư xây dựng theo quy định quản lý của đồ án thiết kế. Về nguồn vốn để thực hiện đồ án thiết kế thì ngoài nguồn vốn từ ngân sách, vốn của dân, vốn doanh nghiệp, các doanh nghiệp có thể hợp tác, liên doanh với các nhà đầu tư khác để thực hiện dự án một cách sớm nhất.

9. Danh mục công trình xây dựng trong quy hoạch: (chưa được đề cập trong đồ án)

II. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

1. Kết luận: Qua thẩm tra Ban Kinh tế-Xã hội kết luận như sau: Đồ án thiết kế này phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tầm nhìn đến năm 2030. Việc triển khai đồ án thiết kế này nhằm từng bước xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng cơ sở theo định hướng phát triển theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm Côn Sơn theo Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2. Kiến nghị: Ban Kinh tế - Xã hội HĐND huyện kiến nghị như sau:

a. Đề nghị Hội đồng nhân dân huyện: tiếp thu các kiến nghị dưới đây của Ban Kinh tế - Xã hội trong báo cáo thẩm tra, đề nghị UBND huyện chỉ đạo hoàn chỉnh đồ án thiết kế; đồng thời xem xét quyết nghị Nghị quyết thông qua đồ án thiết kế theo Tờ trình số 07/TTr-UBND ngày 06/02/2020 của UBND huyện trình Kỳ họp.

b. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt:

- Yêu cầu đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng tỉnh (nếu có) để điều chỉnh, bổ sung hoàn chỉnh đồ án thiết kế;

- Căn cứ Điều 2 Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, yêu cầu đơn vị tư vấn bổ sung các nội dung còn thiếu theo quy định tại Mục c, Khoản 1, Điều 34, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về các nội dung: *Giải pháp tái định cư (nếu có); Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; Danh mục công trình xây dựng trong quy hoạch*, để làm cơ sở xây dựng Kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm, Kế hoạch kêu gọi, thu hút vốn đầu tư ngoài ngân sách, Kế hoạch đấu giá đất, thu hồi đất,... nhằm đảm bảo thực hiện thành công mục tiêu chỉnh trang đô thị và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm Côn Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Yêu cầu đơn vị tư vấn cập nhật các thông tin: *cập nhật cụ thể các tên đường hiện nay theo ranh giới quy hoạch* tạo thuận tiện cho việc theo dõi, quản lý; *cập nhật thông tin dân số hiện trạng và dự kiến phát triển theo quy hoạch* nhằm thể hiện rõ hiệu quả kinh tế - xã hội của việc triển khai quy hoạch đối với đồ án thiết kế đô thị Khu dân cư dịch vụ đô thị hiện hữu thuộc Khu Trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Cập nhật thông tin đến thời điểm quy hoạch diện tích đất đã sử dụng, chưa sử dụng, đã công nhận QSDĐ, đã giao hoặc cho thuê* nhằm có cơ sở tính toán nguồn lực từ đất đai và nhu cầu vốn thực hiện công tác đền bù, giải toả (nếu có).

- Sau khi được UBND tỉnh phê duyệt đồ án thiết kế, UBND huyện tổ chức công khai đồ án thiết kế, quy hoạch và tổ chức quản lý theo đúng tho Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 16/7/2019. Trong trường hợp phải có điều lệ quy chế quản lý riêng cho từng đồ án thì đơn vị tư vấn phải bổ sung.

Ban Kinh tế - Xã hội kính trình HĐND huyện xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND huyện;
- UBND, BTr.MTTQ huyện;
- Các vị ĐB. HĐND huyện;
- Các đơn vị có liên quan
- Đảng CTTĐT của HĐND huyện;
- Lưu.

**TM. BAN KINH TẾ - XÃ HỘI
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Trinh