

## **BÁO CÁO**

### **Thẩm tra đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Dân cư - Dịch vụ đô thị Bến Đầm, 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 về việc 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 điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019, trách nhiệm thẩm định đề án 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 lập Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư dịch vụ đô thị Bến Đầm, huyện Côn Đảo tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai - xây dựng theo quy hoạch và lập các dự án đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tiếp theo; xây dựng khu dân cư, phát triển hạ tầng cơ sở, phát triển các khu chức năng gắn với cảnh quan và bảo vệ môi trường theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu Bến Đầm, phê duyệt tại Quyết định 1009/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu Bến Đầm huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

#### **2. Cơ sở pháp lý:**

Qua thẩm tra Ban Kinh tế - Xã hội nhận thấy đề án tuân thủ các Luật: Quy hoạch, Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành, tuân thủ nội dung của các quyết định như:

- Quyết định số 264/2005/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án phát triển kinh tế - xã hội huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020;

- Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2010 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến năm 2030;

- Quyết định 1009/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Bến Đầm, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Quyết định 150/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư - dịch vụ đô thị Bến Đầm, 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, quy hoạch kế tương đối đầy đủ, bao gồm: Tờ trình đề nghị HĐND huyện thông qua (số 09/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 định quản lý 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 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, Điều 17 Luật Xây dựng 2014), chưa nhận được báo cáo kết quả phản biện của MTTQ huyện như chỉ đạo của Bí thư Huyện uỷ - 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. THẨM TRA VỀ NỘI DUNG ĐỒ ÁN:**

Đối chiếu quy định tại Mục c, Khoản 1, Điều 34, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, Ban Kinh tế - Xã hội, thẩm tra đồ án quy hoạch 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 núi Thánh Giá; Phía Đông giáp khu Việt Nga; Phía Tây giáp vịnh Bến Đầm và núi Thánh Giá; Phía Nam giáp Đường Bến Đầm.

**b. Diện tích:** khoảng 20ha

**c. Tính chất khu vực lập quy hoạch:** Là khu vực phát triển dân cư mới và các diện tích công cộng, thương mại dịch vụ hoàn chỉnh, phát triển không gian nhà ở ven núi có bản sắc gắn với cảnh quan môi trường rừng, biển.

## **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: theo đồ án là không có. Theo quy hoạch, dự kiến dân số là 940 người.

b. Đất đai: Hiện trạng 20ha, chủ yếu là đất đồi núi, cây xanh tự nhiên 17,05ha tỷ lệ 85,25%. Trong đó: Đất công cộng 0,20ha; Đất cơ quan 0,43ha; Đất tôn giáo, di tích 0,03ha; Đất nhà ở công nhân 0,51ha; Đất rừng phòng hộ 17,05ha; Mặt nước 0,67ha; Đất giao thông 0,11ha.

c. Hạ tầng xã hội: Bưu điện nhà 1 tầng trên diện tích đất 2.048m<sup>2</sup>, Hải quan nhà 3 tầng trên diện tích đất 4.300m<sup>2</sup>

d. Hạ tầng kỹ thuật: Giao thông liên kết với Trung tâm Côn Sơn bằng đường bê tông nhựa độc đạo nền 9m, mặt đường 7m, cao độ +(4,40-21,0)m; các tuyến đường kết nối trụ sở cơ quan là bê tông xi măng có bề rộng 3,5-5,5m. Độ dốc địa hình tương đối lớn (thuận lợi xây dựng độ dốc  $I < 10\%$  5ha, không thuận lợi xây dựng độ dốc  $10\% < I < 15\%$  5ha). Nguồn cấp nước từ Trạm cung cấp nước Côn Đảo, bằng đường ống D165 và 2 bể chứa 400m<sup>3</sup>/bể. Cấp điện từ nhà máy điện An Hội công suất thiết kế 3MW, mạng trung áp 22K và 4 trạm biến áp 3 pha tổng công suất 675KVA. Viễn thông chuyển mạch thông qua HOST tại Trung tâm viễn thông Côn Đảo, tại khu vực có 5 trạm BTS.

## **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: Tổng diện tích 200.000 m<sup>2</sup>. Trong đó: Đất ở: 48,485m<sup>2</sup> (gồm: Đất ở thấp tầng 8.974m<sup>2</sup>, đất ở thấp tầng (biệt thự, nhà vườn 39.511m<sup>2</sup>); Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở 14.495m<sup>2</sup>; Đất hỗn hợp dịch vụ thương mại 4.936m<sup>2</sup>; Đất trường học 9.312 m<sup>2</sup> (THCS 5.127 m<sup>2</sup>, TH-MN 4.185m<sup>2</sup>); Đất cây xanh 59.213m<sup>2</sup> (đơn vị ở 28.851m<sup>2</sup>, cảnh quan 30.362m<sup>2</sup>); Đất cơ quan 6.693m<sup>2</sup>; Đất du lịch tập trung 5.425m<sup>2</sup>; Đất di tích 186m<sup>2</sup>; Đất hạ tầng kỹ thuật 40.508m<sup>2</sup> (gồm: bãi đỗ xe 2.356m<sup>2</sup>, đất giao thông 38.152 m<sup>2</sup>).

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 quan điểm, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc tổng thể gồm 2 khu vực: Khu A là trung tâm của phân khu Bến Đầm, bố trí tập trung các công trình hạ tầng xã hội với mặt đứng bố trí thành dải thiết kế hướng biển, tiếp cận với đường trục chính Bến Đầm; Khu B là khu dân cư thấp tầng trên núi, ở phía Bắc và Tây Bắc đường phân khu vực, chủ yếu là biệt thự đơn lập, song lập, nhà vườn.

Các công trình thương mại, dịch vụ, công cộng, trường học đảm bảo về tầm nhìn, khoảng lùi, mật độ xây dựng theo chỉ tiêu quy hoạch. Nhà ở chỉ bố trí nhà thấp tầng: liền kề, biệt thự, nhà vườn phân bố thành các cụm nhỏ. Khuyến khích hình

thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, phong cách trong toàn khu, kiến trúc giạt cấp theo địa hình, không gian chính tiếp cận với đường chính và phía biển.

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

Ban Kinh tế - Xã hội đồng tình cao với các giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như:

*Cao độ nền*  $H_{x\text{dmin}} > 4,85\text{m}$ ; San gạt tạo mặt bằng đảm bảo an toàn, ổn định, không bị sạt lở, ngập úng, đối với khu vực ven núi san gạt theo kiểu giạt cấp cục bộ cho từng công trình kết hợp với giải pháp ta luy, tường chắn.

*Thoát nước mưa* hoạt động theo chế độ tự chảy, thoát nhanh, triệu để và chiều dài ngắn nhất, hạn chế giao cắt với các công trình khác. Nước mưa được thu gom qua các hệ thống cống trong khu vực chuyển tiếp qua hệ thống cống của khu dân cư Bến Đầm rồi thoát ra biển.

*Mạng lưới giao thông* bao gồm đường chính và đường nhánh thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng, tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất. Thiết kế mặt cắt: đường chính khu vực 20,5m, đường khu vực 11,5m, đường nội bộ 9,5-11,5m. Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phân tán trong đô thị, kết hợp với sân công trình, cây xanh vườn hoa trong khu ở.

*Cấp nước* từ nguồn của nhà máy nước Côn Đảo bằng hệ thống ống cấp nước có đường kính 100-165mm theo tiêu chuẩn đất ở 120l/ng-ngày,đêm; lưu lượng nước cấp cho 1 đám cháy là 20 l/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* từ nguồn 22kV từ trung tâm sang được hạ ngầm mạng 0,4kV, bổ sung tuyến 0,4 kV đi ngầm trong hào cáp, cải tạo 4 trạm biến áp 3 pha cũ, xây dựng thêm 01 trạm mới, đảm bảo nhu cầu sử dụng 2035KVA.

*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, nâng cấp, bổ sung dung lượng cho 17 trạm BTS hiện có, đáp ứng nhu cầu 1.000lines.

#### **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, thiết kế hệ thống giao thông đảm bảo tiêu chí tiện ích kinh tế, kỹ thuật phát triển hệ thống cây xanh giao thông; Nạo vét khơi thông dòng chảy, bảo vệ cảnh quan sinh thái, các thủy vực và công trình thoát nước khu vực; nước thải vệ sinh từ khu dân cư phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoạt đúng quy cách, nước thải của các

nhà hàng khách sạn phải được xử lý sơ bộ (tách dầu mỡ, lipnin...) trước khi thải vào hệ thống thoát nước khu vực; Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, thực hiện phân loại rác và bỏ rác đúng nơi quy định; 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 là quy hoạch đồ án mang nhiều lợi ích về kinh tế, xã hội, gắn kết giữa mỹ quan đô thị, hệ thống hạ tầng và các giải pháp bảo vệ môi trường. Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, vấn đề cần quan tâm là thực hiện nghiêm ngặt các giải pháp bảo vệ môi trường. Khi triển khai đầu tư xây dựng các dự án phải cam kết thực hiện đầy đủ báo cáo đánh giá tác động và cam kết bảo vệ môi trường. Cần có sự chung tay góp sức của cả cộng đồng trong việc thực hiện, giám sát việc thực hiện quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường.

**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 HĐND huyện kết luận như sau: Đồ án quy hoạch 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 quy hoạch 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 Bến Đầm theo Quyết định số 1009/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 của Ban Kinh tế - Xã hội trong báo cáo thẩm tra dưới đây, đề nghị UBND huyện chỉ đạo hoàn chỉnh đồ án quy hoạch; đồng thời xem xét quyết nghị Nghị quyết thông qua đồ án quy hoạch kèm theo Tờ trình số 09/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 của Quyết định số 3474/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 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 xây dựng khu dân cư đô thị theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Bến Đầm đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- 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 tỏa (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, BTTTr.MTTQ huyện;
- Các vị ĐB. HĐND huyện;
- Các đơn vị có liên quan
- Đăng CTTĐT của HĐND huyện.

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



*Nguyễn Thị Trinh*