

Số: 156 /BC-UBND

Côn Đảo, ngày 11 tháng 7 năm 2017

BÁO CÁO CHUYÊN ĐỀ
Công tác quản lý quy hoạch xây dựng
trên địa bàn huyện Côn Đảo

Căn cứ Công văn số 14/TTr-HĐND ngày 03/3/2017, của Thường trực HĐND huyện về việc báo cáo chuyên đề quản lý quy hoạch xây dựng phục vụ kỳ họp thứ tư HĐND huyện khóa XI, UBND huyện báo cáo tình hình thực hiện công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Côn Đảo trong thời gian qua như sau:

1. Căn cứ pháp lý để thực hiện công tác quản lý

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2011;

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Bến Đầm huyện Côn Đảo đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 (sau đây viết tắt là quy hoạch 1/2.000 khu Bến Đầm);

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Trung tâm Côn Sơn huyện Côn Đảo đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 (sau đây viết tắt là quy hoạch 1/2.000 khu Trung tâm) ;

- Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030;

- Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, phê duyệt Nhiệm vụ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Việc phối hợp triển khai cắm mốc thực địa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm và Bến Đầm, tiến độ triển khai lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Nhiệm vụ tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm và Bến Đầm được duyệt và triển khai lập các quy hoạch 1/500 đến nay, UBND huyện **chưa triển khai thực hiện**. Sự chậm triển khai này có một vài lý do khách quan như:

- Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 2 Quyết định số 1009 và 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Bến Đầm và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn đã giao nhiệm vụ lập hồ sơ và tổ chức cắm mốc giới thuộc trách nhiệm của Ban Quản lý Phát triển Côn Đảo. Sau khi phối hợp công khai các quy hoạch nêu trên, UBND huyện tiếp tục đôn đốc Ban Quản lý Phát triển Côn Đảo, Sở Văn hoá Thể thao và Du lịch tỉnh triển khai cắm mốc ngoài thực địa (Ngày 16/11/2016, UBND huyện có Công văn số 2322/UBND-TNMT gửi Ban Quản lý phát triển Côn Đảo về việc đề nghị triển khai thực hiện việc cắm mốc thực địa quy hoạch

huyện Côn Đảo). UBND huyện với vai trò phối hợp, chỉ cùng triển khai thực hiện ngoài thực địa khi hồ sơ cắm mốc được phê duyệt.

- Hơn nữa, đến ngày 03/3/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 435/QĐ-UBND về việc giải thể Ban Quản lý Phát triển Côn Đảo. Tại khoản 2, Điều 3, UBND tỉnh giao nhiệm vụ cho UBND huyện Côn Đảo: **“tiếp nhận bàn giao công tác lập quy hoạch Côn Đảo (kèm danh mục các dự án quy hoạch) và công tác xúc tiến đầu tư từ Ban Quản lý Phát triển Côn Đảo theo khoản 1 và 2 Điều 2 Quyết định này để tiếp tục triển khai thực hiện”**.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND huyện đã chỉ đạo các các quan liên quan triển khai công tác tiếp nhận hồ sơ, tài liệu, nhiệm vụ và tham mưu kế hoạch tiếp tục triển khai các nhiệm vụ mới tiếp nhận dở dang trong thời gian tới. (Thông báo Kết luận số 47/TB-UBND, ngày 21/3/2017 của UBND huyện Kết luận tại cuộc họp triển khai thực hiện một số công việc cấp thiết; Thông báo Kết luận số 59/TB-UBND ngày 07/4/2017 của UBND huyện kết luận tại cuộc họp triển khai công tác tiếp nhận bàn giao tài liệu và chuẩn bị nhiệm vụ từ Ban Quản lý Phát triển Côn Đảo).

Tuy nhiên, do khối lượng công việc của Phòng chuyên môn trực thuộc UBND huyện thời gian gần đây quá tải trong điều kiện thiếu biên chế làm việc, nên UBND huyện đang nghiên cứu hệ thống lại nhiệm vụ mới, trong đó có triển khai nhiệm vụ lập các quy hoạch 1/2.000, 1/500 và lập, trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa quy hoạch 1/2.000 khu Trung tâm và Bến Đầm. Về quy hoạch chi tiết 1/500, hiện nay UBND huyện đang tổ chức quản lý theo Quyết định số 8963/QĐ-UBND ngày 08/11/2002 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư số 1 và Quyết định số 8023/QĐ-UBND ngày 30/9/2002 về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư số 2.

Trong thời gian tới, UBND huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện nhiệm vụ triển khai cắm mốc thực địa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm và Bến Đầm, hoàn tất trong 06 tháng cuối năm 2017 và phối hợp đơn vị tư vấn triển khai lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực này. Riêng đơn vị quy hoạch phân khu 1/2.000 Cỏ ống – Đầm Tre giao Ban Quản lý Dự án ĐTXD huyện thực hiện.

Về vị trí từng khu vực cụ thể để lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 tại khu Trung tâm và Bến Đầm, đơn vị nào triển khai thực hiện, UBND huyện sẽ có báo cáo tiến độ cụ thể khi phê duyệt Đề cương nhiệm vụ khảo sát lập quy hoạch 1/500 theo định (danh mục cụ thể theo từng phân khu chức năng, loại nào UBND huyện lập, loại nào nhà đầu tư lập; UBND huyện tiếp tục triển khai Công văn số 10256/UBND-VP ngày 31/12/2015, của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc tổ chức lập quy hoạch xây dựng phân khu Cỏ Ống – Đầm Tre huyện Côn Đảo).

3. Các trường hợp vi phạm quy hoạch xây dựng, hướng xử lý

Qua rà soát các công trình dự án, công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn, các trường hợp vi phạm quy hoạch xây dựng trên địa bàn như sau:

*** Đối với công trình dự án của tổ chức:**

- Công trình cảng Tàu khách Côn Đảo do Ban Quản lý cảng Bến Đầm làm chủ đầu tư (quy hoạch là bến du thuyền, nhưng đầu tư cảng Tàu khách dẫn đến công năng của khối kiến trúc, mặt bằng không phù hợp, ảnh hưởng đến tác động môi trường). Vấn đề này, Tỉnh ủy đã có Thông báo số 387-TB/TU ngày 13/9/2016, chỉ

đạo UBND tỉnh nghiên cứu, điều chỉnh tổng mặt bằng kiến trúc theo hướng tạo sự thông thoáng, không hạn chế tầm nhìn từ bờ ra biển, hài hòa với cảnh quan kiến trúc của các công trình xung quanh, trên cơ sở đó đề xuất các hạng mục công trình không đáp ứng yêu cầu, cần phải phá dỡ, các hạng mục công trình được để lại; báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho chủ trương.

Hướng xử lý: việc này, UBND huyện đã chỉ đạo Phòng Tài chính – Kế hoạch, Ban Quản lý cảng Bến Đầm khẩn trương hoàn tất thủ tục điều chỉnh đề trình UBND tỉnh phê duyệt. Dự kiến trong tháng 7/2017, UBND huyện tổ chức họp để nghe Ban Quản lý cảng Bến Đầm báo cáo phương án điều chỉnh, thông nhất ý kiến trình Thường trực Huyện ủy trước khi trình UBND tỉnh xem xét cho ý kiến giải quyết.

- Công trình Nhà công vụ Công an huyện (quy hoạch là khu trung tâm Văn hoá – Bảo tàng, đất cơ sở giáo dục).

Hướng xử lý: UBND huyện đã có Công văn số 645/UBND-TNMT ngày 07/4/2016 gửi UBND tỉnh về việc đề nghị cho phép rút hồ sơ thoả thuận địa điểm giao đất bổ sung để xây dựng Nhà công vụ Công an huyện Côn Đảo. UBND tỉnh chưa có ý kiến.

- Công trình Đường giao thông nông thôn khu dân cư số 3 (không có trong quy hoạch).

Hướng xử lý: đề xuất điều chỉnh bổ sung quy hoạch cục bộ.

*** Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của dân:**

Có 08 trường hợp (06 trường hợp ở khu dân cư số 09, 02 trường hợp ở khu dân cư số 3) vi phạm quy hoạch xây dựng là xây dựng nhà ở trên đất quy hoạch nông nghiệp.

Hướng xử lý: đã xử phạt vi phạm hành chính, buộc khôi phục hiện trạng; UBND huyện ghi nhận tổng hợp các trường hợp hộ dân có đất ở ổn định nhưng trái với quy hoạch xây dựng 1/2.000. Hướng giải quyết về lâu dài sẽ điều chỉnh cục bộ khi lập quy hoạch chi tiết 1/500. Tuy nhiên, trong thời gian chờ lập quy hoạch chi tiết, người dân phải chịu thiệt bằng cách xin cấp phép xây dựng nhà ở có thời hạn (giải pháp xử lý trong trường hợp nằm trong vùng quy hoạch nhưng chưa triển khai thực hiện). Trường hợp đất của dân thuần nông nghiệp (trước và sau quy hoạch) thì UBND huyện kiên quyết quản lý theo quy hoạch, xử lý vi phạm quy hoạch xây dựng theo quy định.

4. Thuận lợi, khó khăn, kiến nghị

a) Thuận lợi, khó khăn

*** Thuận lợi**

- Được sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của UBND tỉnh, của Huyện ủy, HĐND huyện và sự hỗ trợ giúp đỡ của các Sở, ban ngành chuyên môn của tỉnh trong việc xây dựng xây dựng các cơ sở pháp lý chuyên ngành xây dựng.

- Đồ án quy hoạch xây dựng phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 khu Bến Đầm và Trung tâm được lập và phê duyệt kịp thời đã tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch đầu tư xây dựng công trình và cấp phép xây dựng.

*** Khó khăn**

Qua quá trình thực hiện, bộc lộ một số vướng mắc, khó khăn cụ thể như:

- Do chưa thực hiện việc cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa, làm ảnh hưởng đến việc quản lý sử dụng đất, xảy ra tình trạng lấn, chiếm đất công, gây khó khăn

kéo dài công tác lập phương án đền bù dự án. Đồng thời, phát sinh tranh chấp sử dụng đất giữa cá nhân, hộ gia đình và tổ chức.

- Do cân đối vốn hàng năm không đáp ứng đủ để triển khai các dự án theo danh mục đã được phê duyệt tại các quy hoạch về đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật; mặt khác, một số dự án cụ thể được xác định trong quy hoạch chưa gắn liền với điều kiện triển khai thực tế của địa phương (trường học quy hoạch trên triền núi, khu dân đang ở ổn định từ lâu quy hoạch cây xanh), dẫn đến nguy cơ chậm triển khai thực hiện quy hoạch hoặc treo quy hoạch.

- Khó khăn trong công tác cấp phép xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân có đất ở ổn định nhưng nằm trong vùng quy hoạch hay khu vực đã được thoả thuận địa điểm để triển khai dự án, nhưng dự án chậm hoặc không triển khai thực hiện do không đủ điều kiện năng lực đầu tư, chỉ có ý tưởng giữ đất.

- Chưa có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị xây dựng phân khu chức năng 1/2000 và quy hoạch chi tiết 1/500, do đó UBND huyện còn lúng túng trong việc quản lý, cấp phép xây dựng công trình dự án, nhà ở riêng lẻ của dân theo thẩm quyền (chưa có nội dung chi tiết quản lý sát quy hoạch, quản lý xây dựng Côn Đảo theo đô thị hay theo nông thôn về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đơn giản nhưng mang tính quản lý tổng quát cho từng con đường, Khu dân cư như: Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao tối thiểu, chiều cao tối đa, chiều cao từng tầng, cao độ nền tầng 1, độ vươn ra của ban công, ô văng, màu sắc công trình...). Hiện tại, UBND huyện tổ chức thực hiện công tác quản lý quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030 (1518 tỷ lệ 1/10.000); Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, phê duyệt Nhiệm vụ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

b) Kiến nghị.

Để triển khai, thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn trong thời gian tới đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch Côn Đảo và trong trường hợp Côn Đảo được phê duyệt nâng cấp lên Thành phố Côn Đảo, kiến nghị HĐND huyện xem xét cho chủ trương thành lập mới Phòng quản lý đô thị huyện trên cơ sở cân đối điều động nhân sự để chuyên quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng (không tăng biên chế).

UBND huyện báo cáo chuyên đề tình hình thực hiện công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Côn Đảo, kính trình Thường trực HĐND huyện khóa XI./. 

Nơi nhận:

- TTr.HU; TTr.HĐND huyện;
- Ban KTXH-HĐND huyện;
- Phòng TNMT; Phòng TC-KH;
- Lưu VT-TNMT, (Tr). 

K.T. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Dũng