

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Thực hiện Quyết định thanh tra số 23/QĐ-TTTP ngày 30/8/2023 của Chánh thanh tra thành phố Biên Hòa về thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Từ ngày 08/9/2023 đến ngày 10/11/2023, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa, Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thành phố Biên Hòa.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 91/BC-ĐTT ngày 28/12/2023 của Trưởng đoàn Thanh tra, Chánh thanh tra thành phố Biên Hòa kết luận thanh tra như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

Phòng Quản lý đô thị là cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố Biên Hòa thực hiện chức năng tham mưu, giúp UBND thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về các lĩnh vực: Quy hoạch xây dựng; kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật; nhà ở; công sở; vật liệu xây dựng; giao thông vận tải. Phòng Quản lý đô thị thực hiện nhiệm vụ tham mưu UBND thành phố Biên Hòa trong việc quản lý nhà nước về các lĩnh vực: Quy hoạch xây dựng; kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; nhà ở; vật liệu xây dựng; hạ tầng kỹ thuật đô thị; giao thông vận tải.

- Theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014, thành phố Biên Hòa được phân thành 21 phân khu. Đến nay đã có 10/21 phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt (các phân khu còn lại chưa được phê duyệt bao gồm 11/21 phân khu: Đã thông qua Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh và lấy ý kiến Bộ Xây dựng. Hiện nay, UBND thành phố Biên Hòa đang tiếp tục rà soát quy hoạch chung thành phố Biên Hòa làm cơ sở hoàn thiện và trình duyệt các hồ sơ quy hoạch phân khu còn lại theo quy định).

- Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, Phòng Quản lý đô thị đã thẩm định trình UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực đã có quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt trên địa bàn thành phố Biên Hòa 06 hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Trong đó có 5 hồ sơ phê duyệt quy hoạch và 01 hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, cụ thể là: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ

lệ 1/500 Hạ tầng khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Thương mại Phú gia tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - Diamond Square tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa; Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Hòa 2 phường An Bình, thành phố Biên Hòa.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

I. Việc lập, thẩm định và phê duyệt các quy hoạch chi tiết:

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long:

Đánh giá sự phù hợp quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bửu Long được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2069/QĐ-UBND ngày 22/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất ở Đất khu ở dự án.

- Chưa phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể theo quy hoạch chung là Đất du lịch và đất mặt nước.

1.1. Về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Ngày 13/01/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 77/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long, trong khi đó Hợp đồng tư vấn lập nhiệm vụ lại được ký kết vào ngày 23/8/2021 (sau 07 tháng nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: thời gian từ tháng 4/2021 đến tháng 8/2021 tình hình dịch bệnh bùng phát nên các đơn vị tạm ngưng hoạt động giãn cách theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ, tuy nhiên các đơn vị vẫn hỗ trợ trong việc lập hồ sơ quy hoạch. Xét thấy nội dung giải trình chưa phù hợp vì Quyết định số 77/QĐ-UBND của UBND thành phố đã được ký từ ngày 13/01/2021 (trước thời điểm tháng 4/2021 theo giải trình); theo nguyên tắc Hợp đồng tư vấn phải được ký kết trước thời điểm 13/01/2021 (trước thời điểm bùng phát dịch bệnh).

- Tại Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND thành phố có nội dung: “Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 09 tháng”. Nội dung này không phù hợp với quy định của pháp luật theo Khoản 4 Điều 10 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai (quy định thời gian lập nhiệm vụ không quá 01 tháng và thời gian lập đồ án không quá 6 tháng). Xét thấy thiếu sót này do Phòng Quản lý đô thị trình tại Tờ trình số 12/TTr-PQLĐT.XD ngày 06/01/2021.

- Hợp đồng tư vấn lập nhiệm vụ được ký kết vào ngày 23/8/2021, tuy nhiên đến ngày 21/01/2022 mới được UBND thành phố ban hành Quyết định số 212/QĐ-UBND phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Vượt quá 3 tháng 05 ngày so với quy định (*Khoản 4 Điều 10 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai*).

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Do thời gian góp ý, chỉnh sửa của các phòng, ban lãnh đạo thành phố trong việc điều chỉnh diện tích và vị trí đất chung cư kết hợp thương mại làm khoảng thời gian phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch kéo dài khoảng 5 tháng cụ thể như sau: Ban Quản lý dự án đã có Tờ trình số 226/TTr-QLDA ngày 14/9/2021 trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1749/SXD-QLQHKT ngày 12/5/2021, Ban Quản lý dự án đã tổng hợp và điều chỉnh hồ sơ tiếp tục trình lại tại tờ trình số 380/TTr-BQLDA ngày 20/12/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Như vậy, thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch đảm bảo theo khoản 4 Điều 10 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai không kể thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn và thời gian phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

Xét thấy nội dung giải trình chưa phù hợp vì Văn bản số 1749/SXD-QLQHKT ngày 12/5/2021 của Sở Xây dựng là góp ý với hồ sơ đề án quy hoạch, không phải là góp ý với hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch. Trách nhiệm của thiếu sót này là do Ban Quản lý dự án lập tờ trình chậm (tờ trình số 380/TTr-BQLDA ngày 20/12/2021).

- Qua kiểm tra đoàn ghi nhận nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt tại quyết định 77/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 nhưng Ban quản lý dự án và Phòng Quản lý đô thị tiếp tục có tờ trình số 380/TTr-BQLDA ngày 20/12/2021 và số 2833/TTr-PQLĐT.XD ngày 22/12/2021 trình phê duyệt đối với quy hoạch. Trong đó tại Tờ trình của Phòng quản lý đô thị có nêu lý do trình lại do quá 6 tháng là không đúng với quy định pháp luật. *Xét thấy chưa có quy định việc phải lập lại hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch khi quá thời gian thực hiện đề án quy hoạch (6 tháng); trách nhiệm của thiếu sót này là của Ban quản lý dự án và Phòng quản lý đô thị thành phố.*

- Mặt khác, nội dung của tờ trình số 380/TTr-QLDA ngày 20/12/2021 và số 2833/TTr-PQLĐT.XD ngày 22/12/2021 của Ban quản lý dự án và Phòng Quản lý đô thị có sự thay đổi về mục tiêu, quy mô các khu chức năng, cụ thể:

+ Tại 02 tờ trình trước đó là số 197/TTr-QLDA ngày 08/9/2020 và số 315/TTr-PQLĐT.XD ngày 25/12/2020 của Phòng quản lý đô thị trong đó có nội dung quy hoạch sử dụng đất bố trí đất tái định cư với diện tích 28.582m², đất thương mại với diện tích 2.328m².

+ Tuy nhiên, tiếp đó tại tờ trình số 380/TTr-QLDA ngày 20/12/2021 Ban quản lý dự án đã trình lại với nội dung quy hoạch sử dụng đất bố trí đất ở tái định cư giảm diện tích còn 14.554,1m². Phòng quản lý đô thị lại có tờ trình số 12/TTr-PQLĐT.XD, trong đó đề xuất phê duyệt đã bỏ nội dung quy hoạch sử dụng đất và

đã được phê duyệt nhiệm vụ tại quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Từ đó làm thay đổi tính chất, mục tiêu, quy mô của quy hoạch so với nhiệm vụ từ ban đầu đề ra, trong khi đó không có hồ sơ nhiệm vụ mới.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1852/BQLDA-ĐH ngày 22/11/2023 thể hiện: việc lập tờ trình thay đổi vì thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 22637/UBND-KTN ngày 19/11/2021. *Xét thấy nội dung tại Văn bản này chỉ yêu cầu Ban quản lý chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tập trung hoàn thiện hồ sơ quy hoạch (bố trí lại các chức năng phù hợp với nhu cầu, mỹ quan đô thị và hạ tầng kỹ thuật), báo cáo tham mưu UBND thành phố. Sai sót này thuộc trách nhiệm của Ban quản lý dự án lập tờ trình và phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm tra.*

Tuy nhiên, cũng theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản 1852/BQLDA-ĐH ngày 22/11/2023 thể hiện dự án đầu tư hạ tầng Khu dân cư thương mại và tái định cư 6,3ha phường Bửu Long là nhằm bố trí tái định cư tại chỗ và các hộ dân dự án khác trên địa bàn, không kinh doanh. Diện tích thương mại được bố trí ở tầng trệt khối chung cư tái định cư, bên trên bố trí các căn hộ tái định cư theo đúng mục tiêu dự án tại Nghị quyết 96/NQ-QLDA ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố.

- Hồ sơ bản vẽ: không có bản đồ xác định ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị được thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Nội dung thuyết minh: Thiếu nội dung Yêu cầu cụ thể về việc điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu; chưa xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu khác.

Các nội dung trên còn thiếu và chưa đủ so với quy định tại khoản 1, 2 Điều 9 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, cụ thể: thiếu nội dung chức năng của quy hoạch, kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch; Không có nội dung Yêu cầu cụ thể về việc điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: do thực hiện đồng thời hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch để đảm bảo tiến độ nên hồ sơ bản vẽ chi tiết thể hiện ở mục đồ án quy hoạch. *Xét thấy trách nhiệm của những thiếu sót này là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.*

1.2. Về hồ sơ đồ án quy hoạch:

Ngày 25/4/2022, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1310/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa.

Qua kiểm tra ghi nhận, Ban quản lý dự án liên tục có các tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung khác nhau, cụ thể:

- Tại 02 tờ trình trước đó là số 74/TTr-QLDA ngày 06/4/2021, số 208/TTr-QLDA ngày 08/9/2021 Ban quản lý dự án trình phê duyệt đồ án trong đó có nội dung quy hoạch sử dụng đất bố trí đất ở tái định cư với diện tích khoảng 28.970m², đất thương mại với diện tích khoảng 1.940m².

- Tuy nhiên, tại tờ trình số 19/TTr-QLDA ngày 25/02/2022 Ban quản lý dự án đã trình lại với nội dung quy hoạch sử dụng đất bố trí đất ở tái định cư giảm diện tích còn 14.554,1m², đất thương mại tăng diện tích lên thành 23.174m². Tiếp đó, Phòng quản lý đô thị có Tờ trình số 1067/TTr-QLĐT.XD ngày 13/4/2022 với nội dung đất bố trí đất ở tái định cư giảm diện tích còn 14.554,1m², đất thương mại tăng diện tích lên thành 23.174m². Từ đó làm thay đổi tính chất, mục tiêu, quy mô của quy hoạch so với nhiệm vụ ban đầu đề ra.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản 1852/BQLDA-ĐH ngày 22/11/2023 thể hiện: việc lập tờ trình thay đổi vì thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 22637/UBND-KTN ngày 19/11/2021. *Xét thấy nội dung tại Văn bản này chỉ yêu cầu Ban quản lý dự án chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tập trung hoàn thiện hồ sơ quy hoạch (bố trí lại các chức năng phù hợp với nhu cầu, mỹ quan đô thị và hạ tầng kỹ thuật), báo cáo tham mưu UBND thành phố. Sai sót này thuộc trách nhiệm của Ban quản lý dự án lập tờ trình và phòng Quản lý đô thị trong công tác thẩm tra chưa làm rõ được nội dung khác nhau giữa các tờ trình của Chủ đầu tư là Ban quản lý dự án làm thay đổi nội dung, bản chất của quy hoạch.*

Tuy nhiên, cũng theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản 1852/BQLDA-ĐH ngày 22/11/2023 thể hiện dự án đầu tư hạ tầng Khu dân cư thương mại và tái định cư 6,3ha phường Bửu Long là nhằm bố trí tái định cư tại chỗ và các hộ dân dự án khác trên địa bàn, không kinh doanh. Diện tích thương mại được bố trí ở tầng trệt khối chung cư tái định cư, bên trên bố trí các căn hộ tái định cư theo đúng mục tiêu dự án tại Nghị quyết 96/NQ-QLDA ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố.

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Các bản đồ không thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ sơ đồ vị trí không đúng quy cách (không đóng khung) theo quy định mẫu bản vẽ được ban hành tại phụ lục 2 kèm theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

+ Một số bản đồ sai tên gọi theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; cụ thể: Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng (hồ sơ bản vẽ thể hiện tên là Bản đồ đánh giá hiện trạng tổng hợp), Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (hồ sơ bản vẽ thể hiện tên là Bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

+ Thiếu bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật; Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).

+ Bản vẽ thiết kế đô thị thiếu một số nội dung theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD (các Điều 10, 11, 12, 13, 14): Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông; Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc. Theo giải trình của Ban quản lý dự án thì các nội dung được lồng ghép vào bản vẽ khác (như sơ đồ vị trí, bản đồ đánh giá hiện trạng); tuy nhiên, qua kiểm tra ghi nhận tại các bản đồ khác cũng không có những nội dung này.

Xét thấy những thiếu sót trong hồ sơ bản vẽ là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

- Hồ sơ thuyết minh:

+ Không có nội dung thuyết minh xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với các nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

+ Nội dung thuyết minh các giải pháp thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch còn thiếu một số nội dung như: thể hiện không đúng và đầy đủ về công trình điểm nhấn, không có nội dung về mặt nước sông, hồ.

+ Nội dung thuyết minh chưa phân tích làm rõ mối liên hệ của dự án trong tổng thể của khu vực, đánh giá sự phù hợp quy hoạch chung để đề xuất giải pháp yêu cầu cảnh quan với các khu vực lân cận và toàn đô thị.

Xét thấy những thiếu sót trong hồ sơ thuyết minh là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

1.3. Về hồ sơ quy định quản lý:

- Thiếu một số nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật quy hoạch đô thị như: không thể hiện hệ số sử dụng đất và cốt xây dựng; không thể hiện cốt sàn, trần tầng 1, không có nội dung quy định cho hàng rào công trình; không thể hiện chỉ giới đối với từng tuyến đường.

- Không có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo được quy định tại khoản 3 Điều 10 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

Xét nhận thấy những thiếu sót trong hồ sơ quy định quản lý là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

1.4. Về các hồ sơ khác:

- Chưa thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong Quyết định phê duyệt đồ án giao Ban quản lý dự án thành phố phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Long công bố, công khai quy hoạch. Ban quản lý dự án có Văn bản số 1027/QLDA ngày 06/8/2022 gửi UBND phường Bửu Long đề nghị công bố quy hoạch chi tiết 1/500, tuy nhiên không có hồ sơ chứng minh việc công bố công khai của UBND phường Bửu Long. Mặt khác, Quyết định phê duyệt đồ án số 1310/QĐ-UBND ký ngày 25/4/2022 nhưng đến ngày 06/8/2022 Ban quản lý dự án mới có Văn bản số 1027/QLDA đề nghị công bố là chậm 2 tháng 11 ngày (theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017).

Xét thấy những thiếu sót trên là của Ban quản lý dự án với trách nhiệm là chủ đầu tư và của Phòng quản lý đô thị với trách nhiệm là cơ quan tham mưu UBND thành phố công tác quản lý quy hoạch xây dựng.

- Chưa thực hiện cấm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 và hồ sơ cung cấp thể hiện đã thực hiện cấm mốc ranh theo Hợp đồng ký kết với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa số 28TC/21BH ngày 21/02/2021 và Biên bản bàn giao mốc ngày 10/11/2022. Nội dung này Ban quản lý dự án giải trình là thực hiện cấm mốc quy hoạch kết hợp cấm mốc thực hiện dự án để tránh lãng phí ngân sách nhà nước. *Xét thấy vấn đề này cần được chấn chỉnh trong thời gian tới, đảm bảo cấm mốc và quản lý mốc giới quy hoạch theo đúng quy định.*

- Chưa triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt. Lý do theo Thông báo kết luận số 1705/TB-UBND ngày 31/8/2021 tại cuộc họp giao ban tập thể Thường trực UBND thành phố Biên Hòa ngày 28/8/2021 thể hiện:

+ Giao Phòng quản lý đô thị thành phố tham mưu UBND thành phố báo cáo xin chủ trương của UBND tỉnh Đồng Nai về việc hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố để thực hiện triển khai các khu tái định cư phục vụ các dự án trọng điểm.

+ Giao Phòng quản lý đô thị thành phố rà soát lại việc bố trí xây dựng nhà ở xã hội khoảng 5ha Công an tỉnh đã kiến nghị điều chỉnh cục bộ có đảm bảo theo quy định hay không; đồng thời rà soát nguồn gốc đất, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung có liên quan, tham mưu UBND thành phố, xin ý kiến UBND tỉnh.

1.5. Kinh phí thực hiện:

- Căn cứ Tờ trình số 169/TTr-PQLĐT ngày 26/01/2021 của Phòng quản lý đô thị thành phố. Ngày 03/02/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết

định số 680/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long (Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Tổng chi phí lập quy hoạch 484.414.209 đồng.

- Tuy nhiên việc lập dự toán chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể còn thiếu các nội dung sau:

+ Tại điểm a, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Lập hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng”.

+ Tại điểm b, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng”. Theo giải trình của Phòng quản lý đô thị tại Văn bản số 3038/PQLĐT-XD ngày 21/11/2023 thể hiện Phòng đã lấy ý kiến của Sở Xây dựng và được góp ý tại Văn bản số 5817/SXD-QLQHKT ngày 30/10/2020.

+ Tại điểm c, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa”.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án thành phố tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Ban đã lập dự toán kinh phí theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên qua các lần lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn một số chi phí không được duyệt (tờ trình số 57/TTr-QLDA ngày 17/3/2021, tuy nhiên kiểm tra hồ sơ không có tờ trình này). Mặt khác, kiểm tra hồ sơ không có Văn bản cụ thể của các cơ quan chuyên môn yêu cầu, đề nghị hoặc có ý kiến không duyệt một số chi phí như nêu trên.

Xét thấy những thiếu sót trên là của Ban quản lý dự án với trách nhiệm là Chủ đầu tư và của Phòng quản lý đô thị với trách nhiệm là cơ quan tham mưu UBND thành phố công tác quản lý quy hoạch xây dựng.

2. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa:

Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thống nhất – phường Tân Mai được phê duyệt tại Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 phường Thống Nhất và phường Tân Mai từ đất cây xanh sang đất khu ở dự án. Cụ thể chức năng sử dụng đất ở Đất khu ở dự án, đất giao thông.

- Phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định 2083/QĐ-UBND 19/6/2018. Cụ thể theo quy hoạch chung là Đất khu ở dự án, khu ở hiện hữu và đất cây xanh.

2.1. Về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Hợp đồng tư vấn lập nhiệm vụ được ký kết vào ngày 30/9/2019, tuy nhiên đến ngày 16/3/2020 mới được UBND thành phố ban hành Quyết định số 1255/QĐ-UBND phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Vượt quá 3 tháng 11 ngày so với quy định (khoản 4, Điều 10 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện Ban đã có Tờ trình số 159/TTr-QLDA ngày 02/10/2019 trình phê duyệt nhiệm vụ là đúng thời hạn. *Tuy nhiên qua rà soát đến ngày 05/02/2020, Ban quản lý tiếp tục có Tờ trình số 17/TTr-BQLDA phê duyệt nhiệm vụ (lý do là có quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ khu đất và ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4593/SXD-QLQHKT ngày 18/10/2019). Như vậy, nội dung giải trình này chưa phù hợp quy định. Trách nhiệm trong việc chậm trễ này là do Ban quản lý dự án với vai trò là Chủ đầu tư và Phòng quản lý đô thị (đến ngày 11/3/2020 mới có Tờ trình số 655/TTr-PQLĐT.XD gửi UBND thành phố) với vai trò là cơ quan thẩm định.*

- Căn cứ Tờ trình số 655/TTr-PQLĐT.XD ngày 11/3/2020 của Phòng quản lý đô thị thành phố. Ngày 16/3/2020, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1255/QĐ-UBND về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa (Quy mô khoảng 95,066m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Thời hạn lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: năm 2020 (không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. *Xét thấy sai sót này là của Phòng quản lý đô thị đã trình phê duyệt tại Tờ trình số 655/TTr-PQLĐT.XD ngày 11/3/2020.*

- Trong năm 2020, chưa trình phê duyệt đồ án theo Quyết định nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt. Sau đó lại trình phê duyệt Quyết định nhiệm vụ mới là không phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 10 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. *Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện do chủ trương điều chỉnh quy mô dự án (được Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết số 106/NQ-HĐND ngày 31/8/2020 điều chỉnh quy mô diện tích), các nội dung điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6705/QĐ-UBND ngày 13/11/2020).*

- Căn cứ Tờ trình số 2246/TTr-PQLĐT.XD ngày 07/8/2021 của Phòng quản lý đô thị thành phố, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5688/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa (Phạm vi nghiên cứu lập quy

hoạch khoảng 95,066m²; Phạm vi thực hiện dự án khoảng 86,920m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Việc ban hành Quyết định phê duyệt nhiệm vụ mới là không phù hợp quy định.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 và Văn bản số 3038/PQLĐT.XD ngày 21/11/2023 thể hiện: Ban đã phối hợp cùng với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh đồ án quy hoạch theo nhiệm vụ được duyệt (có Tờ trình số 317/TTr-QLDA ngày 14/12/2020 và số 60/TTr-QLDA ngày 25/3/2021 được Phòng quản lý đô thị thẩm định và trình UBND thành phố tại Tờ trình số 1158/TTr-PQLĐT ngày 26/4/2021). Tuy nhiên, do từ tháng 4/2021 đến tháng 8/2021 tình hình dịch bệnh bùng phát nên các đơn vị tạm ngưng hoạt động, do đó thời gian hiệu lực của nhiệm vụ quy hoạch hết hạn, theo yêu cầu của cơ quan thẩm định Ban phải trình lại nhiệm vụ quy hoạch.

Xét thấy chưa có quy định việc phải lập lại hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch khi quá thời gian thực hiện đồ án quy hoạch (6 tháng); trách nhiệm của thiếu sót này là của Ban quản lý dự án và Phòng quản lý đô thị thành phố.

- Hồ sơ bản vẽ: Thiếu bản đồ xác định ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị được thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Sơ đồ vị trí thửa đất chưa thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Hồ sơ bản vẽ không có chữ ký và con dấu của cơ quan phê duyệt và thẩm định.

- Nội dung thuyết minh:

+ Thiếu nội dung Yêu cầu cụ thể về việc điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.

+ Một số nội dung còn thiếu so với quy định tại khoản 1, 2 Điều 9 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Xét thấy những thiếu sót trong hồ sơ bản vẽ và thuyết minh nêu trên là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

2.2. Về hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Căn cứ Tờ trình số 176 TTr-QLDA ngày 12/8/2021 của Ban quản lý dự án thành phố và Tờ trình số 2249/TTr-PQLĐT.XD ngày 14/8/2021 của Phòng quản lý đô thị thành phố, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 6295/QĐ-UBND ngày 22/8/2021 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu tái định cư phường Thống Nhất - Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa (Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 95,066m²; Phạm vi thực hiện dự án khoảng 86,920m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Tính từ ngày 16/3/2020 (ngày UBND thành phố ký Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch số 1255/QĐ-UBND) là vượt 11 tháng so với quy định (khoản 4, Điều 10 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: tính từ thời điểm Quyết định số 5688/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 (phê duyệt nhiệm vụ) thì thời gian lập và thẩm định vẫn đúng quy định. *Xét thấy, tại hồ sơ quy hoạch này có 03 Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, Quyết định ban hành sau không có thể hiện nội dung thay thế quyết định trước. Việc trình ban hành quyết định phê duyệt mới do đã quá 6 tháng như nêu trên là không đúng quy định. Do đó, nội dung giải trình này của Ban quản lý cũng chưa phù hợp. Trách nhiệm của thiếu sót này là của Ban quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.*

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Các bản đồ không thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ sơ đồ vị trí không đúng quy cách (không đóng khung) theo quy định mẫu bản vẽ được ban hành tại phụ lục 2 kèm theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

+ Một số bản đồ sai tên gọi theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về Hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; cụ thể: Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng (hồ sơ bản vẽ thể hiện tên là Bản đồ đánh giá hiện trạng tổng hợp), Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (hồ sơ bản vẽ thể hiện tên là Bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

+ Thiếu bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.

- Hồ sơ thuyết minh:

- Không có nội dung thuyết minh xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với các nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Nội dung thuyết minh các giải pháp thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch còn thiếu một số nội dung như: thể hiện chưa đầy đủ về công trình điểm nhấn.

- Nội dung thuyết minh chưa phân tích làm rõ mối liên hệ của dự án trong tổng thể của khu vực, đánh giá sự phù hợp quy hoạch chung để đề xuất giải pháp kết nối giao thông, cơ sở hạ tầng, quy mô các công trình công cộng dịch vụ, các yêu cầu cảnh quan với các khu vực lân cận và toàn đô thị.

- Hồ sơ không có dự thảo quyết định phê duyệt đồ án.

Xét thấy những thiếu sót trong hồ sơ thuyết minh nêu trên là của Ban quản lý dự án trong công tác trình lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

2.3. Về hồ sơ quy định quản lý:

- Thiếu một số nội dung theo quy định tại khoản 3, Điều 35 Luật quy hoạch đô thị, cụ thể:

+ Thiếu chỉ tiêu cốt xây dựng từng lô đất, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng các công trình.

+ Thiếu nội dung yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

+ Thiếu nội dung phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Không có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo được quy định tại khoản 3, Điều 10 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

Xét thấy những thiếu sót trong hồ sơ quy định quản lý nêu trên là của Ban quản lý dự án trong công tác trình lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

2.4. Về các hồ sơ khác:

- Mới chỉ có Văn bản chuyển đề nghị UBND phường Thống Nhất, Tân Mai công bố công khai (không có hồ sơ thể hiện phường đã thực hiện công khai), chưa thực hiện công khai đề án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong Quyết định phê duyệt đề án giao Ban Quản lý dự án thành phố phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND các phường Thống Nhất, phường Tân Mai công bố, công khai quy hoạch.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: UBND phường Thống Nhất đã có niêm yết công khai tại bản tin của phường và phát trên Đài truyền thanh phường từ ngày 20/10/2021. Đồng thời Ban Quản lý dự án cũng thực hiện công bố bằng pano tại vị trí dự án và bàn giao cho các phường quản lý ngày 21/5/2022. Hiện nay cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch là Phòng Quản lý đô thị thành phố chưa triển khai trang thông tin điện tử, do đó Ban sẽ có Văn bản đề nghị Phòng Văn hóa Thông tin bổ sung công bố trên trang thông tin điện tử thành phố.

Xét thấy nội dung giải trình chưa phù hợp và đầy đủ, cụ thể: việc công khai trên cổng thông tin theo giải trình của Ban quản lý là do Phòng quản lý là cơ quan quản lý nhà nước chưa triển khai trang thông tin điện tử là không đúng. Phòng Quản lý đô thị chỉ là cơ quan tham mưu giúp việc cho UBND thành phố quản lý quy hoạch xây dựng.

- Chưa thực hiện cắm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới và hồ sơ cắm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 và hồ sơ cung cấp thể hiện đã thực hiện cắm mốc ranh theo Hợp

đồng ký kết với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa số 38/HĐ.VPĐK ngày 16/12/2019 và Biên bản bàn giao mốc ngày 16/12/2019. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy việc cắm mốc được thực hiện trước ngày 22/8/2021 (ngày UBND thành phố ban hành quyết định phê duyệt đồ án số 6295/QĐ-UBND), mặt khác số lượng mốc được cắm mới chỉ là 06 mốc (theo hợp đồng là 50 mốc). Nội dung này Ban quản lý dự án giải trình là thực hiện cắm mốc quy hoạch kết hợp cắm mốc thực hiện dự án để tránh lãng phí ngân sách nhà nước. *Xét thấy, vấn đề này cần được chấn chỉnh trong thời gian tới, đảm bảo cắm mốc và quản lý mốc giới quy hoạch theo đúng quy định.*

- Chưa triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt. Lý do theo Thông báo kết luận số 2526/TB-UBND ngày 21/7/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa – Đỗ Khôi Nguyên về phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch tổ chức thực hiện dự án Hạ tầng khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2, thành phố Biên Hòa; theo đó giao Ban Quản lý dự án thành phố chủ trì, phối hợp Phòng quản lý đô thị thành phố và đơn vị tư vấn thực hiện hoàn chỉnh hồ sơ thuyết minh điều chỉnh quy hoạch. Dự án Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 đã được HĐND thành phố Biên Hòa phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 27/8/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Nghị quyết số 106/NQ-HĐND ngày 31/8/2020 và 29/NQ-HĐND ngày 04/11/2021. Trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch (từ nhà liên kế sang chung cư cao tầng) được Ban quản lý dự án và Đơn vị tư vấn hoàn chỉnh, giao Phòng Tài chính Kế hoạch rà soát, đánh giá hiệu quả về mặt kinh tế - xã hội, đề xuất nguồn lực để thực hiện, xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện cho từng giai đoạn (dự kiến tổng mức đầu tư, nguồn vốn, khả năng thu hồi vốn,...) nhằm đảm bảo tính khả thi cao của quy hoạch; từ đó đề xuất phương án điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc đề xuất hủy bỏ chủ trương đầu tư mới theo phương án điều chỉnh quy hoạch).

2.5. Kinh phí thực hiện:

- Ngày 17/3/2021, Ban quản lý dự án thành phố có Tờ trình số 57/TTr-QLDA về việc phê duyệt dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2, thành phố Biên Hòa với kinh phí 755.879.050 đồng.

- Căn cứ Tờ trình số 2273/TTr-PQLĐT ngày 01/9/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố. Ngày 03/9/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7031/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa (Quy mô khoảng 86,920 m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Tổng chi phí lập quy hoạch 575.997.370 đồng.

- Tuy nhiên việc lập dự toán chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể còn thiếu các nội dung sau:

+ Tại điểm a, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Lập hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng”.

+ Tại điểm b, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng”. Theo giải trình của Phòng quản lý đô thị tại Văn bản số 3038/PQLĐT-XD ngày 21/11/2023 thể hiện Phòng đã lấy ý kiến của Sở Xây dựng và được góp ý tại Văn bản số 1817/SXD-QLQHKT ngày 11/5/2021.

+ Tại điểm c, khoản 3, Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Cấm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa”.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án thành phố tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Ban đã lập dự toán kinh phí theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên qua các lần lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn một số chi phí không được duyệt (tờ trình số 57/TTr-QLDA ngày 17/3/2021). Tuy nhiên, kiểm tra hồ sơ không có Văn bản cụ thể của các cơ quan chuyên môn yêu cầu, đề nghị hoặc có ý kiến không duyệt một số chi phí như nêu trên.

Xét thấy những thiếu sót trên là của Ban quản lý dự án với trách nhiệm là Chủ đầu tư và của Phòng quản lý đô thị với trách nhiệm là cơ quan tham mưu UBND thành phố công tác quản lý quy hoạch xây dựng.

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa:

Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tam Hiệp được phê duyệt tại Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu là Đất khu ở dự án, đất giao thông.

- Chưa phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung là Đất công cộng đô thị.

3.1. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Hồ sơ bản vẽ: Sơ đồ vị trí chưa thể hiện đúng nội dung bản vẽ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD. Chưa có bản đồ thể hiện quy mô lập quy hoạch.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án thành phố tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Do bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch không thể hiện chồng ghép tất cả các nội dung quy định thể hiện trên nên bản đồ địa hình chung trên cùng một bản vẽ. Tuy nhiên hồ sơ có thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định Ban quản lý sẽ rút kinh nghiệm hoàn thiện đầy đủ nội dung trong các hồ sơ sau này.

Xét thấy trách nhiệm của những thiếu sót này là của Ban Quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

3.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch:

Quyết định số 1232/QĐ-UBND ngày 9/4/2019 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 94.500 m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa).

3.3. Về hồ sơ khác:

- Chưa thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong Quyết định phê duyệt đồ án giao Chủ đầu tư phối hợp UBND thành phố và UBND phường Tam Hiệp công bố công khai quy hoạch.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án thành phố tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Ban quản lý dự án đã có Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 09/8/2019 cho UBND phường Tam Hiệp để thực hiện công bố công khai (không có hồ sơ thể hiện phường đã thực hiện công khai). Tuy nhiên, thời gian bàn giao chậm so với quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai do số lượng hồ sơ bản vẽ quy hoạch cung cấp cho các cơ quan nhiều dẫn đến thời gian hoàn chỉnh, in ấn, đóng dấu kéo dài. Hiện nay dự án vẫn chưa triển khai thi công và đang xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch nên Ban quản lý sẽ rút kinh nghiệm thực hiện đúng quy định.

Xét thấy nội dung giải trình chưa phù hợp và đầy đủ, cụ thể: hồ sơ công bố công khai vẫn chưa đầy đủ (thiếu hồ sơ chứng minh việc công bố công khai); việc công khai trên cổng thông tin chưa được thực hiện.

- Chưa thực hiện cấm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 và hồ sơ cung cấp thể hiện đã thực hiện cấm mốc ranh theo Hợp đồng ký kết với Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường số 133/HĐ.TTKTTNMT-DD ngày 16/12/2019, Biên bản nghiệm thu khối lượng ngày 29/3/2020 và Biên bản bàn giao mốc ngày 27/3/2020. Nội dung này Ban quản lý dự án giải trình là thực hiện cấm mốc quy hoạch kết hợp cấm mốc thực hiện dự án để tránh lãng phí ngân sách nhà nước. *Xét thấy, vấn đề này cần được chấn chỉnh trong thời gian tới, đảm bảo cấm mốc và quản lý mốc giới quy hoạch theo đúng quy định.*

- Chưa triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt. Theo giải trình của Ban quản lý dự án tại Văn bản số 1859/BQLDA-ĐH ngày 23/11/2023 thể hiện: Dự án

Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Tam Hiệp (9,4ha) đã được phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, duyệt thiết kế BVTC và đang tiến hành tổ chức đấu thầu thi công xây lắp. Tuy nhiên, việc điều chỉnh quy mô theo Nghị quyết số 70/NQ-HĐND ngày 20/12/2022 dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch. Hiện tại phòng quản lý đô thị đã có Văn bản số 2113/PQLĐT-XD ngày 21/8/2023 báo cáo UBND thành phố Biên Hòa về việc rà soát hồ sơ đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Ban quản lý dự án đã báo cáo UBND thành phố tại Văn bản số 1399/BQLDA-ĐH ngày 15/9/2023. Do đó, đến thời điểm hiện tại, dự án vẫn chưa triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định 1232/QĐ-UBND ngày 09/4/2019.

3.4. Kinh phí thực hiện:

- Ngày 11/9/2020, Ban Quản lý dự án thành phố có Tờ trình số 201/TTr-QLDA về việc trình thẩm định phê duyệt dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa (9,4ha) với kinh phí 726.622.208 đồng.

- Căn cứ Tờ trình 172/TTr-PQLĐT.XD ngày 28/01/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND thành phố ban hành Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 94.500 m²); chủ đầu tư Ban Quản lý dự án thành phố Biên Hòa. Tổng chi phí lập quy hoạch 602.517.363 đồng.

- Tuy nhiên việc lập dự toán chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể còn thiếu các nội dung sau:

+ Tại điểm a khoản 3 Điều 4 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “lập hồ sơ khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng”.

+ Tại điểm b khoản 3 Điều 4 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng”.

+ Tại điểm c khoản 3 Điều 4 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa”.

Xét thấy trách nhiệm của những thiếu sót này là của Ban Quản lý dự án trong công tác lập hồ sơ và trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ

4. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – thương mại Phú Gia tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa:

Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Trảng Dài được phê duyệt tại Quyết định số 2897/QĐ-UBND ngày 10/8/2001 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu là Đất khu ở dự án.

- Phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung là Đất xây dựng hỗn hợp.

4.1. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

Quyết định số 4170/QĐ-UBND ngày 5/8/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC thương mại Phú Gia tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 40.771,40m²; Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Gia).

Xét thấy việc lưu trữ hồ sơ chỉ có quyết định phê duyệt nhiệm vụ và tờ trình, không có hồ sơ thuyết minh và bản vẽ. Trách nhiệm của thiếu sót này là của Phòng Quản lý đô thị theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 29 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

4.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch:

Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 8/01/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Phú Gia tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (Quy mô khoảng 40.771,40 m²; Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Gia).

- Hồ sơ bản vẽ: chưa đầy đủ nội dung theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000: Không đúng quy cách thể hiện, không có khung tên bản vẽ.

+ Không đúng tên gọi bản đồ (Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật gọi là bản đồ giao thông).

+ Không thể hiện trên nền bản đồ địa hình.

Xét thấy thiếu sót trên là của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

- Hồ sơ Thuyết minh: các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch chưa thể hiện đầy đủ chi tiết theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, cụ thể: Không xác định vị trí, quy mô khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

Đoàn Thanh tra nhận thấy thiếu sót trên là của Phòng quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

4.3. Về hồ sơ quy định quản lý:

Thiếu một số nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật quy hoạch đô thị như: Thiếu chỉ tiêu cốt xây dựng từng lô đất, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng các công trình.

Xét thấy thiếu sót trên là của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

4.4. Về hồ sơ khác:

- Chưa thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tại tờ trình của Phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND thành phố có giao Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện công bố, công khai nhưng trong Quyết định phê duyệt đồ án không có nội dung này.

- Chưa thực hiện cắm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư và Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ, đồng thời là cơ quan tham mưu cho UBND thành phố trong việc quản lý quy hoạch xây dựng (theo quy định tại Điều 25, 26, 27, 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng).

- Tại Quyết định chủ trương đầu tư số 260/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh về chấp thuận cho Công ty TNHH Phú Gia thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư – Thương mại Phú Gia, theo đó quy định tiến độ thực hiện dự án:

+ Đến tháng 12/2020 hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, xây dựng

+ Từ tháng 01/2021 – 12/2023: xây dựng công trình

+ Từ tháng 01/2024: Khai thác kinh doanh

+ Tuy nhiên, theo Văn bản số 19173/UBND-KTN ngày 30/11/2023 của UBND thành phố về rà soát tình hình thực hiện các dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn thành phố, danh sách kèm theo văn bản thể hiện dự án mới hoàn thành bồi thường khoảng 87,5% diện tích (35492,9m²/40771,4m²).

5. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - Diamond Square tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa:

Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất được phê duyệt tại Quyết định số 4163/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 24/04/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu là Đất phát triển hỗn hợp – Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung là Đất xây dựng hỗn hợp.

5.1. Hồ sơ nhiệm vụ:

- Quyết định số 4818/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 10.152,7m²; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đông Á Phát) theo Tờ trình số 2197/TTr-PQLĐT.XD ngày 26/8/2020 (nội dung tờ trình là phê duyệt nhiệm vụ, không phải là điều chỉnh).

- Quyết định số 5042/QĐ-UBND ngày 03/9/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - Diamond Square tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 40.152,7 m²; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đông Á Phát) theo Tờ trình số 2265/TTr-PQLĐT.XD ngày 3/9/2020 (Tờ trình này có nội dung thay thế Tờ trình số 2197/TTr-PQLĐT.XD ngày 26/8/2020, tuy nhiên Quyết định không thể hiện nội dung thay thế Quyết định 4818/QĐ-UBND ngày 28/8/2020, mặt khác trong hồ sơ không có quyết định thể hiện việc hủy bỏ Quyết định 4818/QĐ-UBND ngày 28/8/2020).

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Thiếu bản đồ xác định ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị thể hiện trên nền bản đồ địa hình.

+ Sơ đồ vị trí không rõ vị trí, không thể hiện trên nền bản đồ địa hình. Tỷ lệ 1/500.

- Hồ sơ thuyết minh:

+ Chưa nêu rõ sự phù hợp với quy hoạch cấp trên hoặc các quy hoạch khác có liên quan; chưa xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Thiếu yêu cầu cụ thể về việc điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

5.2. Hồ sơ đồ án:

Quyết định số 6373/QĐ-UBND ngày 28/10/2020 của UBND thành phố Biên Hòa về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - Diamond Square tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa.

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Không có các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Một số bản vẽ sai tên gọi như: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (hồ sơ tên gọi là Bản đồ quy hoạch sử dụng đất); Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (hồ sơ tên gọi là Bản đồ quy hoạch giao thông).

- Hồ sơ thuyết minh không có các nội dung sau: Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện; Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (trong khi quy hoạch có Tòa nhà hỗn hợp có xây dựng tầng hầm).

Xét thấy thiếu sót trên là của Phòng quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

5.3. Hồ sơ quy định:

- Thiếu một số nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật quy hoạch đô thị, cụ thể:

+ Thiếu chỉ tiêu cốt xây dựng từng lô đất, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng các công trình.

+ Thiếu nội dung yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

+ Thiếu nội dung phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

5.4. Về hồ sơ khác:

- Chưa thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tại tờ trình của Phòng quản lý đô thị tham mưu UBND thành phố có giao Chủ đầu tư phối hợp với Phòng quản lý đô thị và Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện công bố, công khai nhưng trong quyết định phê duyệt đồ án không có nội dung này.

- Chưa thực hiện cấm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Xét thấy những thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư và Phòng quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ, cũng như là cơ quan tham mưu UBND thành phố trong việc quản lý quy hoạch xây dựng. (theo quy định tại Điều 25, 26, 27, 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng).

- Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4076/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đông Á Phát thực hiện

đầu tư dự án Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có quyết định tiến độ dự án như sau:

+ Đến tháng 12/2019: Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, xây dựng.

+ Từ tháng 01/2020 đến tháng 12/2024: Thi công xây dựng công trình và khai thác kinh doanh từng phần công trình dự án đủ điều kiện.

+ Từ tháng 01/2025: Hoàn thiện công trình.

Tuy nhiên, theo Văn bản số 19173/UBND-KTN ngày 30/11/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về rà soát tình hình thực hiện các dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn thành phố thì dự án mới phê duyệt bồi thường được 9/40 hộ (chưa có giá bồi thường để phê duyệt khu đất thuộc HTX Gò Me), bàn giao mặt bằng được 1,2ha, đang thực hiện xét tái định cư. Dự án chưa thực hiện thi công xây dựng các công trình.

6. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Hòa 2 phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

Đánh giá sự phù hợp của quy hoạch chi tiết:

- Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình được phê duyệt tại Quyết định số 3176/QĐ-UBND ngày 30/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch phân khu là Đất khu ở dự án.

- Phù hợp với quy hoạch chung thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung là Đất khu ở hiện hữu.

Hồ sơ đồ án điều chỉnh:

- Quyết định số 407/QĐ.CT.UBT ngày 8/9/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2417/QĐ.CT.UBT ngày 01/7/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2315/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa (theo Tờ trình số 648/TTr-QLĐT.XD ngày 10/5/2012 của Phòng Quản lý đô thị).

- Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 12/2/2014 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa (theo Tờ trình số 2587/TTr-QLĐT.XD ngày 27/9/2012 của Phòng Quản lý đô thị).

- Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 KDC An Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa (theo Tờ trình số 1707/TTr-PQLĐT.XD ngày 02/6/2021 của Phòng Quản lý đô thị).

Qua kiểm tra, nhận thấy trong kỳ thanh tra có 02 lần điều chỉnh quy hoạch. Tuy nhiên, Phòng Quản lý đô thị không giải trình được lý do điều chỉnh quy hoạch. *Như vậy, thiếu sót trên thuộc về trách nhiệm của Phòng quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ, cũng như là cơ quan tham mưu cho UBND thành phố trong việc quản lý quy hoạch xây dựng.*

6.1. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch:

- Hồ sơ bản vẽ:

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất không đúng tên gọi.

+ Không có Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường; Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

- Hồ sơ thuyết minh:

+ Lấy phiếu ý kiến cộng đồng dân cư không có biên bản niêm yết.

+ Hồ sơ thuyết minh không thể hiện nội dung: lý do sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

+ Chưa báo cáo thuyết minh lộ trình tiến độ thực hiện.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ.

6.2. Về hồ sơ khác:

- Chưa thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 25 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong Quyết định phê duyệt đồ án giao Chủ đầu tư phối hợp UBND phường An Bình công bố công khai quy hoạch.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm Chủ đầu tư, UBND phường An Bình và của Phòng quản lý đô thị là cơ quan tham mưu cho UBND thành phố trong việc quản lý quy hoạch xây dựng.

- Chưa thực hiện cắm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Xét thấy thiếu sót trên thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư và Phòng quản lý đô thị với vai trò thẩm định hồ sơ, cũng như là cơ quan tham mưu UBND thành phố

phổ trong việc quản lý quy hoạch xây dựng (theo quy định tại Điều 25, 26, 27, 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và Điều 14, 15 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng).

- Chưa triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt.

7. Tổng nguồn vốn đầu tư cho công tác quy hoạch:

- Tổng số đề án quy hoạch: 06 đề án quy hoạch chi tiết trong giai đoạn 2015-2022.

+ 03 đề án quy hoạch chi tiết sử dụng nguồn vốn ngân sách với số tiền 1.662.928.841 đồng.

+ 03 đề án quy hoạch chi tiết Chủ đầu tư là doanh nghiệp (sử dụng kinh phí doanh nghiệp thực hiện).

- Tổng nguồn vốn đầu tư cho công tác quy hoạch trong giai đoạn 2015-2022 sử dụng nguồn vốn ngân sách là 1.662.928.841 đồng.

- Nguồn vốn ngân sách: 1.662.928.841 tỷ đồng/03 đề án.

+ Căn cứ Tờ trình số 169/TTr-PQLĐT ngày 26/01/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố. Ngày 03/02/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 680/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng Khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long (Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Tổng chi phí lập quy hoạch 484.414.209 đồng.

+ Căn cứ Tờ trình số 2273/TTr-PQLĐT ngày 01/9/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố. Ngày 03/9/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 7031/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2 tại phường Thống Nhất, Tân Mai thành phố Biên Hòa (Quy mô khoảng 86,920 m²; Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án thành phố Biên Hòa). Tổng chi phí lập quy hoạch 575.997.370 đồng.

+ Căn cứ Tờ trình 172/TTr-PQLĐT.XD ngày 28/01/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND thành phố ban hành Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 94.500 m²); chủ đầu tư Ban Quản lý dự án thành phố Biên Hòa. Tổng chi phí lập quy hoạch 602.517.363 đồng.

- Nguồn vốn tài trợ quy hoạch: Tổng số đề án được tài trợ là 0 đồng; trong đó, số đề án tài trợ bằng kinh phí là 0 đề án, số đề án tài trợ bằng sản phẩm là 0 đề án.

- Nguồn khác: không

II. Việc cấp Giấy phép xây dựng:

1. Việc cấp Giấy phép xây dựng thực hiện các dự án đối với các đề án chi tiết được phê duyệt:

Tất cả các đồ án chi tiết xây dựng được UBND thành phố phê duyệt trong kỳ Thanh tra (06 đồ án) hiện chưa triển khai thực hiện và chưa được cấp giấy phép xây dựng.

2. Việc cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ:

Thời kỳ thanh tra từ năm 2015-2020 phòng Quản lý đô thị thành phố đã tham mưu UBND thành phố cấp giấy phép xây dựng đối với công trình và nhà ở riêng lẻ là 23.052 trường hợp, cụ thể:

- + Năm 2015: 1383 trường hợp
- + Năm 2016: 2785 trường hợp
- + Năm 2017: 3395 trường hợp
- + Năm 2018: 3430 trường hợp
- + Năm 2019: 2885 trường hợp
- + Năm 2020: 2994 trường hợp
- + Năm 2021: 2636 trường hợp
- + Năm 2022: 3544 trường hợp

Đoàn Thanh tra đã tiến hành chọn ngẫu nhiên 1070 hồ sơ cấp phép xây dựng để kiểm tra, nhận thấy: Phòng Quản lý đô thị thành phố đã tham mưu UBND thành phố cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ là thực hiện đúng quy định về thủ tục hồ sơ và thẩm quyền theo khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng được quy định của Bộ Xây dựng.

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng theo Giấy phép xây dựng:

Do thời gian có hạn, số lượng giấy phép được cấp nhiều nên Đoàn thanh tra chọn ngẫu nhiên 30 trường hợp được cấp phép xây dựng để kiểm tra hiện trạng gồm:

- UBND phường Long Bình Tân: 03 trường hợp
- UBND phường Hồ Nai: 03 trường hợp
- UBND phường Tam Phước: 02 trường hợp
- UBND phường Hiệp Hòa: 03 trường hợp
- UBND phường Tân Hòa: 03 trường hợp
- UBND phường Tân Hạnh: 03 trường hợp
- UBND phường Tân Vạn: 03 trường hợp
- UBND phường Tân Hiệp: 03 trường hợp
- UBND phường Tân Phong: 03 trường hợp
- UBND phường Bửu Long: 04 trường hợp

Qua kết quả kiểm tra hiện trạng, Đoàn thanh tra ghi nhận các công trình xây dựng nêu trên là đúng với nội dung trên giấy phép xây dựng.

III. Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng:

1. Giải quyết khiếu nại, tố cáo:

Không có.

2. Công tác kiểm tra về xử lý vi phạm:

2.1. Công tác tham mưu quản lý về xử lý vi phạm hành chính:

- Tham mưu UBND thành phố Biên Hòa tại chỉ thị số: 04/CT-UBND ngày 30/12/2014 về việc “tăng cường kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đất đai trên địa bàn thành phố Biên Hòa”.

- Phối hợp cùng Phòng Nội vụ và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND thành phố ban hành quyết định thành lập Tổ Quản lý trật tự đô thị của 30 phường, xã và ban hành quy định về tổ chức hoạt động tại Văn bản số 2009/PQLĐT ngày 28/12/2015 và UBND thành phố ban hành tại Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 19/4/2016.

- Phòng Quản lý đô thị đã phối hợp cùng Phòng Nội vụ thành phố xây dựng và trình UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2036/QĐ-UBND ngày 17/6/2015 và đến ngày 14/01/2016 UBND thành phố Biên Hòa tiếp tục ban hành Quyết định số 128/QĐ-UBND về việc ban hành quy chế phối hợp kiểm tra các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Biên Hòa, trong đó quy định rõ trách nhiệm của cá nhân ban lãnh đạo và tập thể Đội quản lý trật tự đô thị, trách nhiệm của các cơ quan đơn vị có liên quan cũng như trách nhiệm của UBND 30 phường, xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng.

- Hướng dẫn UBND 30 phường, xã về việc căn cứ các quy định của pháp luật để xác định các hành vi vi phạm hành chính trong công tác xử lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa tại báo cáo số 36/BC-PQLĐT ngày 24/02/2016.

- Tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ban hành Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 22/11/2018 về việc “tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa”.

- Phối hợp cùng Phòng Tư pháp tổ chức tập huấn cho các cán bộ, nhân viên phụ trách trật tự xây dựng của 30 phường, xã và của Đội quản lý trật tự đô thị trong việc áp dụng các quy định của pháp luật để xử lý các tình huống trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

- Tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 5575/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 về việc ban hành quy chế phối hợp kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

- Tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ban hành Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 11/01/2021, về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đô thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa thay thế Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 22/11/2018. Đồng thời, tham mưu ban hành Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc “ban hành quy chế phối hợp thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai trên địa bàn thành phố Biên Hòa”.

- Phòng Quản lý đô thị thường xuyên tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ban hành các văn bản chỉ đạo tăng cường công tác kiểm tra, kiên quyết xử lý, không để xảy ra trường hợp xây dựng vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Hàng quý, Phòng Quản lý đô thị rà soát, tổng hợp số liệu vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng để kịp thời báo cáo UBND thành phố Biên Hòa và đơn đốc UBND phường, xã kiểm tra, giám sát việc chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định.

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ được phân công, hàng năm Phòng Quản lý đô thị xây dựng Kế hoạch kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm xây dựng (không phép, sai phép) trên địa bàn thành phố.

2.2. Kết quả thực hiện xử lý vi phạm hành chính:

Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2022, trên địa bàn thành phố Biên Hòa có 1764 trường hợp xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng và đất đai. Do thời gian có hạn, Đoàn Thanh tra tiến hành chọn 10 phường để kiểm tra, kết quả như sau:

- Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2022 tổng số trường hợp xử lý vi phạm là 462 trường hợp/10 phường (**phụ lục 1**); trong đó đã khắc phục hậu quả 244/462 trường hợp; còn lại 216/462 trường hợp chưa khắc phục hậu quả và 02/462 trường hợp không có hồ sơ. Kết quả cụ thể như sau:

+ Phường Tam Phước: 259 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 72/259 trường hợp, còn lại 187/259 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.1**).

+ Phường Hiệp Hòa: 72 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 70/72 trường hợp, còn lại 02/72 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.2**).

+ Phường Tân Hòa: 13 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 13/13 trường hợp (**phụ lục 1.3**).

+ Phường Hồ Nai: 11 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 11/11 trường hợp (**phụ lục 1.4**).

+ Phường Tân Hạnh: 33 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 30/33 trường hợp, còn lại 3/33 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.5**).

+ Phường Tân Hiệp: 23 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 10/23 trường hợp, còn lại 13/23 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.6**).

+ Phường Tân Vạn: 05 trường hợp, trong đó có 02 trường hợp (năm 2019) do Đội Quản lý Trật tự đô thị thành phố lập, phường không có hồ sơ; còn lại 03 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.7**).

+ Phường Long Bình Tân: 08 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 08/08 trường hợp (**phụ lục 1.8**).

+ Phường Tân Phong: 12 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 11/12 trường hợp, còn lại 01/12 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.9**).

+ UBND phường Bửu Long: 26 trường hợp, trong đó đã khắc phục hậu quả 21/26 trường hợp, còn lại 05/26 trường hợp chưa khắc phục hậu quả (**phụ lục 1.10**).

C. KẾT LUẬN

I. Ưu điểm:

Qua kiểm tra công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa, nhận thấy:

- Thành ủy, UBND thành phố Biên Hòa thường xuyên quan tâm, chỉ đạo tăng cường kiểm tra giám sát công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố, đặc biệt là công tác quản lý trật tự, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Phòng Quản lý đô thị đã chủ động tham mưu UBND thành phố ban hành các Văn bản để triển khai, hướng dẫn tăng cường công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố.

- Thành phố Biên Hòa có địa bàn rộng, dân cư đông, do đó khối lượng công việc nhiều, đặc biệt là trong giai đoạn hiện nay, thành phố đang trên đà phát triển, các dự án được phê duyệt triển khai nhiều để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố. Với vai trò là cơ quan chuyên môn, tham mưu giúp việc cho UBND thành phố về quản lý quy hoạch xây dựng, Phòng Quản lý đô thị đã có nhiều cố gắng, phát huy, hoàn thành khối lượng công việc lớn.

- Đặc biệt trong kỳ thanh tra, tình hình bùng phát dịch bệnh Covid-19, thực hiện giãn cách xã hội dẫn đến khó khăn trong công tác phối hợp thẩm định phê duyệt hồ sơ quy hoạch dẫn đến chậm trễ so với kế hoạch thực hiện, tuy nhiên phòng Quản lý đô thị cũng như Ban quản lý dự án thành phố đã cố gắng khắc phục khó khăn, xử lý công việc đảm bảo cơ bản đúng quy định.

II. Tồn tại hạn chế:

Ngoài những kết quả đạt được, công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa còn tồn tại một số hạn chế như:

1. Công tác lập, thẩm định và phê duyệt các quy hoạch chi tiết:

Các quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long, quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Tam Hiệp được phê duyệt trong khi không phù hợp với quy hoạch chung của thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tồn tại thiếu sót này

do Ban quản lý dự án thành phố (vai trò chủ đầu tư) và Phòng Quản lý đô thị (vai trò thẩm định hồ sơ và tham mưu giúp việc UBND thành phố quản lý ngành về lĩnh vực quy hoạch, xây dựng).

Hồ sơ bản vẽ và thuyết minh chưa thể hiện đúng và đầy đủ của các nội dung theo quy định pháp luật như: không thể hiện đúng tỷ lệ, thiếu bản vẽ, phần lớn bản vẽ chưa thể hiện trên nền bản đồ địa hình, không thể hiện các nội dung thiết kế đô thị... Vi phạm các quy định tại Điều 9, 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2014 và Chương IV Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/3/2013 của Bộ Xây dựng; Lưu trữ hồ sơ chưa đầy đủ. Tồn tại thiếu sót này là do Phòng Quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ, lưu trữ hồ sơ.

Thời gian lập thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch không đảm bảo đúng quy định (như quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Hạ tầng khu tái định cư phường Thống Nhất – Tân Mai 2, quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long). Việc tham mưu ban hành Quyết định phê duyệt nhiệm vụ mới do quyết định phê duyệt nhiệm vụ cũ đã hết hiệu lực là không phù hợp quy định pháp luật; Vi phạm khoản 4 Điều 10 và điểm b khoản 2 Điều 18 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tồn tại thiếu sót này là do Chủ đầu tư (Ban quản lý dự án thành phố) trong trình hồ sơ và Phòng Quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ.

Việc trình phê duyệt dự toán kinh phí lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch:

Tất cả đồ án được phê duyệt chưa thực hiện công tác công bố công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, một số đồ án đã thực hiện công bố công khai tại UBND phường xã thì chưa đúng và đầy đủ nội dung theo quy định, đồng thời không có hồ sơ chứng minh đã thực hiện công bố. Vi phạm Điều 25, 26, 27 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tồn tại thiếu sót này là do Chủ đầu tư (có Ban quản lý dự án thành phố) và Phòng Quản lý đô thị trong công tác thẩm định hồ sơ, tham mưu quản lý quy hoạch xây dựng.

Một số đồ án chưa thực hiện cắm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 31 Quyết định 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai; không có hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới và hồ sơ cắm mốc giới quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 14, 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng (riêng 03 đồ án tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước do không phê duyệt dự toán kinh phí nên không kiểm tra hiện trạng cắm mốc). Một số đồ án thực hiện cắm mốc giới quy hoạch kết hợp cắm mốc giới dự án là chưa phù hợp quy định. Tồn tại thiếu sót này là do Chủ đầu tư (Ban Quản lý dự án thành phố) và Phòng Quản lý đô thị.

Tiến độ triển khai thực hiện đồ án còn chậm: Các đồ án đã được phê duyệt từ năm 2020-2021 nhưng đến thời điểm thanh tra vẫn chưa triển khai thực hiện. Nguyên nhân khách quan là do việc lập đồ án phải qua nhiều khâu, lấy ý kiến của nhiều đơn vị, ban ngành, đồng thời một số đồ án phải điều chỉnh nội dung theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền; Trong đó:

- 03 đồ án tái định cư sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước: Đồ án có sự điều chỉnh theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- 03 đồ án khu dân cư kinh doanh đến thời điểm hiện nay chưa triển khai xây dựng công trình dự án theo tiến độ, qua rà soát quy định pháp luật Đoàn thanh tra nhận thấy cần rà soát báo cáo UBND tỉnh để xác định có thuộc dự án phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không, cụ thể:

+ Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định 25/2020/QĐ-CP ngày 28/02/2020 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021) của Chính phủ quy định: “*dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ;*”

+ Căn cứ khoản 1 Điều 11 Nghị định 25/2020/QĐ-CP ngày 28/02/2020 (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021) của Chính phủ quy định: “*Điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất: Dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn đầu tư theo quy định của nghị định này khi đáp ứng các điều kiện sau đây: 1. Thuộc các dự án quy định tại điểm b khoản a Điều 1 Nghị định này mà không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Dự án xây dựng khu đô thị, nhà ở thương mại; trụ sở văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng*”.

+ Căn cứ Điều 1 Luật Đấu thầu 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu) quy định: “*Luật này quy định quản lý nhà nước về đấu thầu; trách nhiệm của các bên có liên quan và các hoạt động đấu thầu, bao gồm: ...3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*”.

+ Căn cứ Công văn số 5275-CV/TU ngày 31/5/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Kết luận tại kỳ họp ngày 31/5/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư thương mại được chấp thuận chủ trương trên địa bàn tỉnh, trong đó có kết luận: “*Đối với những dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư sau ngày 01/7/2014 nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định*”.

+ Thực hiện Thông báo kết luận số 108/TB-UBND ngày 31/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh có chỉ đạo: “sau khi hoàn thành phân loại dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, đề xuất phương án cho tiếp tục thực hiện đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các dự án đã được giao đất, cho thuê đất trên 50% tổng diện tích đất thực hiện dự án được cấp chủ trương đầu tư sau ngày 01/7/2014; phương án thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP khi không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án được giao đất dưới 50% tổng diện tích đất thực hiện dự án được cấp chủ trương đầu tư sau ngày 01/7/2014; phương án thu hồi dự án, bố trí ngân sách bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP khi không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án chưa được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”

Còn để xảy ra nhiều trường hợp vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng đất đai (trong kỳ thanh tra trên địa bàn thành phố có 1764 trường hợp), đặc biệt là phường Tam Phước với 259 trường hợp vi phạm. Qua kiểm tra 10 phường, Đoàn Thanh tra nhận thấy việc khắc phục hậu quả đối với các trường hợp vi phạm vẫn chưa được quan tâm thực hiện (còn 216/462 trường hợp chưa khắc phục hậu quả).

D. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN

Qua xem xét Báo cáo kết quả thanh tra số 91/BC-ĐTT ngày 28/12/2023 và trình dự thảo Kết luận thanh tra của Đoàn thanh tra. Căn cứ khoản 1, Điều 78 Luật Thanh tra năm 2022, Chánh Thanh tra thành phố đã có Văn bản trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét dự thảo Kết luận thanh tra, cho ý kiến chỉ đạo; theo đó Chủ tịch UBND thành phố đã có ý kiến thống nhất.

E. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Từ kết quả kiểm tra và những ưu điểm, tồn tại hạn chế nêu trên, căn cứ các quy định pháp luật, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo, xử lý như sau:

- Giao phòng Nội vụ tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm đối với phòng Quản lý đô thị và Ban quản lý dự án đối với những tồn tại, hạn chế đã nêu trên.

- Giao UBND các phường: Tam Phước, Hiệp Hòa, Tân Hạnh, Tân Hiệp, Tân Vạn, Tân Phong, Bửu Long kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với một số trường hợp vi phạm chưa xử lý khắc phục hậu quả.

- Yêu cầu Ban quản lý dự án và Phòng Quản lý đô thị thành phố chấn chỉnh, khắc phục các thiếu sót đối với 06 hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 đã nêu trên. Đồng thời trong thời gian tới cần nâng cao vai trò, trách nhiệm, đảm bảo thực hiện đúng hồ sơ, trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật trong việc lập, thẩm định và trình phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Yêu cầu Phòng Quản lý đô thị chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan rà soát, nghiêm túc tổ chức, tham mưu UBND thành phố thực hiện đầy đủ các nội

dung về công bố công khai, cấm mốc giới và quản lý mốc giới ngoài thực địa theo đúng quy định; thực hiện bổ sung, lưu trữ đầy đủ các hồ sơ bản vẽ, nội dung thuyết minh còn thiếu đối với các đồ án như đã nêu ở trên.

- Yêu cầu Phòng quản lý đô thị phối hợp với Ban quản lý dự án và các đơn vị có liên quan đẩy nhanh tiến độ thực hiện quy hoạch, cụ thể:

+ Đối với các quy hoạch khu tái định cư sử dụng ngân sách nhà nước: Rà soát, tham mưu điều chỉnh các dự án theo chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền. Trong đó, khi thực hiện cần lưu ý tham mưu điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Ngoài ra, đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Hạ tầng khu dân cư, thương mại và tái định cư 6,3ha tại phường Bửu Long đề nghị lưu ý điều chỉnh tỉ lệ đất thương mại và đất tái định cư theo đúng mục tiêu của quy hoạch.

+ Đối với các quy hoạch khu dân cư thương mại: Đề nghị thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư và đấu thầu đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất cũng như Công văn số 5275-CV/TU ngày 31/5/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Thông báo kết luận số 108/TB-UBND ngày 31/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Giao Chủ tịch UBND 30 phường, xã (trong đó có 10 phường Đoàn Thanh tra tiến hành kiểm tra) chủ động rà soát, phát hiện các trường hợp vi phạm quy hoạch để tham mưu xử lý theo thẩm quyền; khẩn trương thực hiện khắc phục hậu quả đối với các trường hợp vi phạm đã xử lý.

2. Chánh thanh tra thành phố Biên Hòa ủy quyền cho Trưởng Đoàn thanh tra theo Quyết định số 23/QĐ-TTTP ngày 30/8/2023 của Chánh thanh tra thành phố Biên Hòa tổ chức cuộc họp để công bố Kết luận thanh tra này trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký.

3. Đề nghị Phòng Văn hóa và Thông tin thành phố (cơ quan thường trực Trang Thông tin điện tử thành phố Biên Hòa) thực hiện niêm yết Kết luận thanh tra ít nhất 15 ngày liên tục trên Trang Thông tin điện tử thành phố Biên Hòa.

Trên đây là kết luận thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh Đồng Nai (b/c);
- Chủ tịch UBND thành phố (b/c);
- Phòng Quản lý đô thị TP;
- Phòng Văn hóa và Thông tin TP;
- Ban quản lý dự án TP;
- UBND 30 phường, xã;
- Chánh, phó chánh thanh tra
- Lưu: VT, HSTT(03 bản).

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Kim Bích Huyền