

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

THỜI KỲ 2021 – 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU



Vũng Tàu, tháng 3 năm 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
THỜI KỲ 2021 – 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Ngày tháng năm

**SỞ TN-MT
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Ngày tháng năm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
THỜI KỲ 2021 – 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
PHÂN VIỆN QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ NÔNG NGHIỆP**

MỤC LỤC

Trang

ĐẶT VẤN ĐỀ

I.	Mục đích	2
II.	Yêu cầu	2
III.	Nội dung của Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.....	3
IV.	Căn cứ pháp lý để lập Quy hoạch sử dụng đất.....	4
4.1.	Các quy định chung	4
4.2.	Các văn bản chỉ đạo lập Quy hoạch sử dụng đất	4
4.3.	Các quy hoạch, định hướng có liên quan trên địa bàn Thành phố đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.....	5
V.	Phương pháp lập Quy hoạch sử dụng đất.....	6
5.1.	Một số phương pháp chính	6
5.2.	Một số phương pháp hỗ trợ khác	7
VI.	Sản phẩm giao nộp	8

Phần I.

ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI

I.	Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường	10
1.1.	Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên	10
1.2.	Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên	14
1.3.	Phân tích hiện trạng môi trường	15
1.4.	Đánh giá chung.	16
II.	Thực trạng phát triển kinh tế, xã hội.....	16
2.1.	Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.	16
2.2.	Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực	17
2.3.	Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất.....	19
2.4.	Phân tích thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	24
2.5.	Đánh giá chung	25
III.	Biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất	26
3.1.	Phân tích, đánh giá về nước biển dâng, xâm nhập mặn.	26
3.2.	Phân tích, đánh giá về sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.	28

Phần II.

TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

I.	Tình hình quản lý đất đai	29
1.1.	Tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....	29
1.2.	Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân.....	38
1.3.	Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai	39
II.	Hiện trạng sử dụng đất và biến động các loại đất	40

2.1.	Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất.....	40
2.2.	Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong quy hoạch kỳ trước.....	48
2.3.	Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý của việc sử dụng đất..	54
2.4.	Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất	
	57	
III.	Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.....	58
3.1.	Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước	58
3.2.	Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước	68
3.3.	Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất kỳ tới.....	70
IV.	Tiềm năng đất đai.....	70
4.1.	Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp	70
4.2.	Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp	71

Phần III.

PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I.	Định hướng sử dụng đất.....	73
1.1.	Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.	73
1.2.	Quan điểm sử dụng đất.	75
1.3.	Định hướng sử dụng đất theo khu chức năng	76
II.	Phương án quy hoạch sử dụng đất.....	77
2.1.	Chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.....	77
2.2.	Cân đối, phân bổ diện tích các loại đất cho các mục đích sử dụng	80
2.3.	Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.	104
III.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội và môi trường	105
3.1.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	105
3.2.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực	105
3.3.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất	105
3.4.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng.....	106
3.5.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hóa các dân tộc	106
3.6.	Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ	107

Phần IV.

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I.	Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.....	108
1.1.	Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất.....	108

1.2.	Giải pháp bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu	108
II.	Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	109
2.1.	Giải pháp về huy động vốn	109
2.2.	Giải pháp phát triển nguồn nhân lực	110
III.	Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất.	110
3.1.	Giải pháp về chính sách	110
3.2.	Giải pháp quản lý và giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	111
IV.	Các giải pháp khác.	111
4.1.	Giải pháp về khoa học, công nghệ	111
4.2.	Giải pháp phối hợp	112
4.3.	Tổ chức thực hiện	112
<i>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</i>		
I.	KẾT LUẬN	114
II.	KIẾN NGHỊ	114

DANH SÁCH BẢNG

Trang

Bảng I-1: Diện tích theo đơn vị hành chính.....	10
Bảng I-2: Một số chỉ tiêu về mưa ở các trạm.....	13
Bảng I-3: Số liệu kinh tế - xã hội của thành phố Vũng Tàu giai đoạn 2010-2020	18
Bảng I-4: Hiện trạng dân số qua các năm của thành phố Vũng Tàu.....	20
Bảng I-5: Mực nước biển dâng (cm) theo các kịch bản dự báo đến năm 2020-2100...26	
Bảng II-1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2020 theo 3 nhóm đất chính.....	40
Bảng II-2: Hiện trạng sử dụng nông nghiệp năm 2020.....	40
Bảng II-3: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2020.....	42
Bảng II-4: Danh mục hệ thống chợ trên địa bàn	45
Bảng II-5: Biến động sử dụng đất Tp. Vũng Tàu giai đoạn 2010 – 2020.....	48
Bảng II-6: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020.....	59
Bảng II-7: Độ phì nhiêu đất.....	71
Bảng II-8: Diện tích đất bị thoái hóa do suy giảm độ phì.....	71
Bảng III-1: Nhu cầu sử dụng đất tăng thêm của các ngành, lĩnh vực đến năm 2030 ...	81
Bảng III-2: Quy hoạch các loại đất đến năm 2030.....	88
Bảng III-3: Chỉ tiêu QHSDD đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính.....	92
Bảng III-4: Chỉ tiêu QHSDD đất thương mại, dịch vụ theo đơn vị hành chính	94
Bảng III-5: Chỉ tiêu QHSDD đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính	95
Bảng III-6: Chỉ tiêu QHSDD đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã theo đơn vị hành chính.....	96
Bảng III-7: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch	103

DANH SÁCH HÌNH

	Trang
Hình 0-1: Quy trình thực hiện phương pháp SWOT trong lập QHSDD.....	8
Hình I-1: Biểu đồ diện tích theo đơn vị hành chính.....	11
Hình I-2: Bản đồ đơn vị hành chính tp. Vũng Tàu.....	12
Hình I-3: Hệ thống lưu vực sông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.....	14
Hình I-4: Cơ cấu các ngành kinh tế năm 2020.....	18
Hình III-1: So sánh cơ cấu các ngành kinh tế giai đoạn 2020 - 2025	78
Hình III-2: Sơ đồ tương quan giữa số lượng và diện tích nhu cầu các loại đất Phi nông nghiệp	82
Hình III-3: Nhu cầu sử dụng đất của nhóm đất hạ tầng.....	84

DANH SÁCH CÁC TỪ VIẾT TẮT TRONG BÁO CÁO

Từ viết tắt/Ký hiệu	Diễn giải
BĐKH	Biến đổi khí hậu
BHYT	Bảo hiểm y tế
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CCQLDD	Chi cục Quản lý Đất đai
HĐND	Hội đồng nhân dân
HTX	Hợp tác xã
KH	Kế hoạch
KHSDD	Kế hoạch sử dụng đất
KQ	Kết quả
KT - XH	Kinh tế - xã hội
NQ	Nghị quyết
QĐ	Quyết định
QHSDD	Quy hoạch sử dụng đất
SDD	Sử dụng đất
STNMT	Sở Tài nguyên và Môi trường
TCN	Trạm cấp nước
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
THT	Tổ hợp tác
UBND	Ủy ban nhân dân



ĐẤT VÀN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá của Quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế, thành phần quan trọng hàng đầu tạo nên môi trường sống, là địa bàn phân bố dân cư, các cơ sở kinh tế, xã hội và an ninh, quốc phòng. Sự phát triển của xã hội luôn gắn liền với việc sử dụng đất. Xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất càng cao, trong khi đó đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn và cố định về vị trí, vì vậy cần phải có chiến lược cụ thể để sử dụng đất một cách hợp lý, khoa học, sử dụng hiệu quả quỹ đất nhưng trên cơ sở sử dụng bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, ổn định an ninh quốc phòng.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quản lý Nhà nước về đất đai. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm định hướng cho các cấp, các ngành lập các quy hoạch chi tiết; làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất,... và hạn chế việc sử dụng đất chồng chéo, lãng phí, bất hợp lý, kém hiệu quả, phá vỡ cân bằng môi trường sinh thái, kìm hãm phát triển kinh tế - xã hội.

Luật Đất đai năm 2013 đã dành Chương IV với 17 điều và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch đã quy định về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong đó quy định thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian nhất định; Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Bên cạnh đó, theo Điều 6 - Luật đất đai năm 2013 nguyên tắc sử dụng đất “*Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất*” (Khoản 1) và “*Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh*” (Khoản 2).

Vì vậy, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò, ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm định hướng cho các cấp, các ngành sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, hiệu quả, khai thác tốt tiềm năng đất đai để phát triển; hạn chế việc sử dụng đất chồng chéo, lãng phí, kém hiệu quả, phá vỡ cân bằng môi trường sinh thái, kìm hãm phát triển kinh tế - xã hội; là công cụ pháp lý hữu hiệu hỗ trợ quản lý Nhà nước về đất đai; là căn cứ pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Thành phố Vũng Tàu đã lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015), đã được phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 02/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;



Ngày 28 tháng 06 năm 2019 Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Qua quá trình tổ chức thực hiện Quy hoạch sử dụng đất đã đạt được những kết quả tích cực trong khai thác sử dụng tiềm năng đất đai, góp phần quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Mặt khác, nền kinh tế của thành phố đang từng bước phát triển, nhu cầu chuyển đổi đất nông nghiệp sang xây dựng cơ sở hạ tầng dịch vụ - xã hội tăng cao. Chính vì lẽ đó, việc lập “**Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Vũng Tàu**” là cấp thiết, để đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và định hướng phân bổ, khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Vũng Tàu giai đoạn 2021 - 2030.

I. Mục đích

- Đánh giá một cách đầy đủ và toàn diện về thực trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố, làm cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Vũng Tàu.

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực đến năm 2030 và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp phường, xã.

- Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất cần phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2021-2030 đến từng đơn vị hành chính cấp phường, xã.

- Xác định quy mô diện tích, vị trí dự án có sử dụng đất trong giai đoạn 2021-2030.

- Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giai đoạn 2021-2030.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức thực hiện.

- Đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố đến năm 2030.

II. Yêu cầu

- Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên; các nguồn tài nguyên và thực trạng môi trường; thực trạng phát triển kinh tế - xã hội; tình hình biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

- Xác định đầy đủ nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các lĩnh vực trên địa bàn thành phố; đồng thời các dự án phải đảm bảo tính khả thi.



- Xác định cụ thể, đảm bảo tính khả thi của các vùng phụ cận các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang các khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tăng nguồn thu ngân sách từ đất.

- Các giải pháp thực hiện phải đảm bảo phù hợp với năng lực tổ chức thực hiện của thành phố, phát huy sức mạnh tổng hợp của cả hệ thống chính trị, các thành phần kinh tế trên địa bàn thành phố.

- Lập “*Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Vũng Tàu*” phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

+ Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2030 của thành phố Vũng Tàu đã được BCH Trung ương khóa XII xác định đối với những đô thị ven biển (*Chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Nghị quyết số 36-NQ/TW)*).

+ Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

+ Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Dân chủ và công khai.

+ Bảo đảm tính khả thi cao, không để xảy ra tình trạng dự án treo ảnh hưởng đến đời sống của người dân.

+ Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

III. Nội dung của Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Theo Khoản 2 và Khoản 4, Điều 40 của Luật đất đai năm 2013, nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện như sau:

- Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã.

- Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

- Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của Thành phố.

- Xác định vị trí, diện tích các loại đất cần thu hồi trong năm kế hoạch sử dụng đất để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.

- Lập bản đồ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 thành phố Vũng Tàu.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.



IV. Căn cứ pháp lý để lập Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Các quy định chung

- Hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam năm 2013;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;
- Chỉ thị số 01/CT-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;
- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09 tháng 02 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định Định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao;
- Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4.2. Các văn bản chỉ đạo lập Quy hoạch sử dụng đất

- Chỉ thị số 30/CT-TTg ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp triển khai lập đồng thời các quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Văn bản số 1792/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 03 tháng 4 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện khi quy hoạch tỉnh chưa được phê duyệt;



- Văn bản số 4744/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

- Văn bản số 4887/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2011 - 2020 và đề xuất nhu cầu sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030;

- Văn bản số 2199/UBND-VP ngày 12 tháng 03 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận thực hiện dự án “*Lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 cấp huyện*”;

- Văn bản số 1846/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc “*Lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 cấp huyện*”;

- Văn bản số 2207/ UBND-TNMT ngày 16 tháng 04 năm 2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương giao thực hiện dự án “*Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Vũng Tàu*”;

4.3. Các quy hoạch, định hướng có liên quan trên địa bàn Thành phố đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Vũng Tàu lần thứ VII, nhiệm kỳ 2020 - 2025;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được phê duyệt tại Nghị quyết số 117/NQ-CP ngày 6 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ);

- Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải hàng không giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển ngành giao thông vận tải đường sắt Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến 2030;

- Quy hoạch xây dựng vùng TPHCM đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2050;

- Quy hoạch phát triển giao thông vận tải vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2025;

- Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2013 – 2020);

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đến năm 2015, định hướng đến năm 2020;

- Quy hoạch tổng thể các khu du lịch tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đến năm 2020;

- Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đến năm 2020;



- Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 (được phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng chính phủ);

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu (được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND-NĐ ngày 28 tháng 06 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu);

- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2030 (Được phê duyệt tại Quyết định 4694/QĐ-BCT ngày 01/12/2016 của Bộ Công Thương);

- Đề án quy hoạch phát triển điện lực tỉnh BRVT giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035 Hợp phần quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung thế và hạ áp sau các trạm 110kV (Được phê duyệt tại Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh BR-VT);

- Công văn số 479/TTg-CN ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về bổ sung các Trung tâm Điện lực LNG Cà Ná và Long Sơn vào quy hoạch phát triển điện lực quốc gia;

- Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai năm 2019 và thống kê đất đai năm 2020 thành phố Vũng Tàu và các phường, xã trên địa bàn thành phố;

- Niên giám thống kê thành phố Vũng Tàu các năm 2015, 2016, 2017, 2018 và năm 2019;

- Các văn bản, tài liệu có liên quan khác.

V. Phương pháp lập Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Một số phương pháp chính

- Kế thừa kết quả Kiểm kê đất đai năm 2019, kết quả Thống kê đất đai năm 2020 và các tài liệu có liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Vũng Tàu để phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất của thành phố Vũng Tàu tại thời điểm năm 2020, biến động sử dụng đất trong giai đoạn 2011 - 2020.

- Kế thừa Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 - 2015) thành phố Vũng Tàu (được phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 02/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu (được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND-NĐ ngày 28 tháng 06 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) để phân tích, đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố ảnh hưởng đến sử dụng đất, từ đó xác định xu hướng biến động và khả năng thực hiện chuyển đổi quỹ đất đối với một số loại đất như đất nông nghiệp, đất ở và đất phát triển hạ tầng.



- Tổng hợp, phân tích nhu cầu sử dụng đất theo các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 - 2030, theo quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực đã được cấp thẩm quyền xét duyệt trong thời gian qua. Từ đó đưa ra chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cần phải bố trí và điều chỉnh quỹ đất cho hợp lý.

- So sánh, phân tích phương án Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 với phương án Quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt trước đó để thấy rõ sự hợp lý của phương án cho kỳ Quy hoạch này.

5.2. Một số phương pháp hỗ trợ khác

- Phương pháp hai chiều: Là mối quan hệ giữa quy hoạch cấp trên và quy hoạch cấp dưới. Quy hoạch cấp phân bổ chỉ tiêu cho quy hoạch cấp dưới, đồng thời quy hoạch cấp trên phải phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng của cấp dưới để chỉ tiêu phân khai sát với tình hình địa phương hơn.

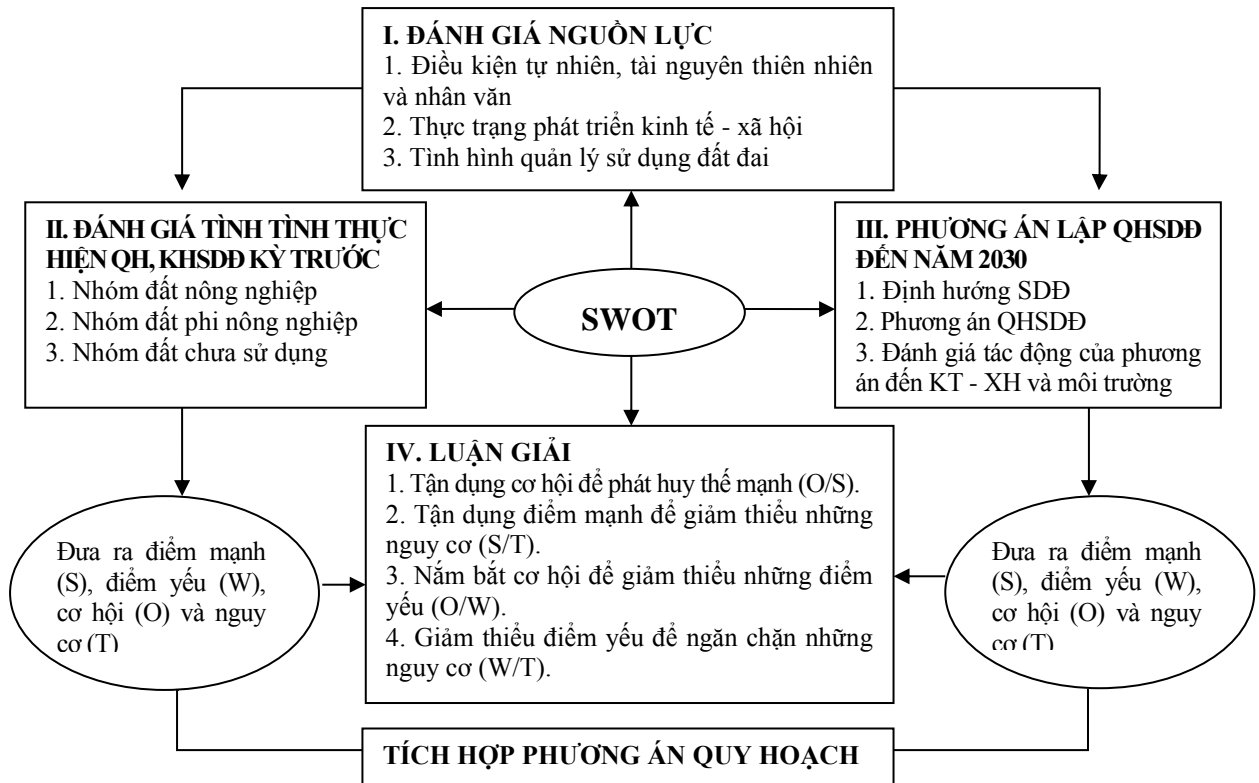
- Kết hợp phân tích định tính và định lượng: Là phán đoán mối quan hệ tương hỗ giữa phát triển kinh tế - xã hội với sử dụng đất và ngược lại. Từ đó nghiên cứu đánh giá hiện trạng sử dụng đất, phát hiện những vấn đề tồn tại và xu thế phát triển. Trên cơ sở đó góp phần cho phương án quy hoạch sẽ phù hợp với thực tế hơn.

- Kết hợp phân tích vĩ mô và vi mô: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bắt đầu từ vĩ mô để xác định tư tưởng chỉ đạo, mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của toàn địa bàn, đồng thời căn cứ vào tình hình thực tế của từng đối tượng sử dụng đất, cụ thể hóa, làm sâu thêm, hoàn thiện và tối ưu hóa phương án quy hoạch.

- Phương pháp cân bằng tương đối: Theo đà phát triển của kinh tế - xã hội, sẽ nảy sinh sự mất cân bằng về nhu cầu sử dụng đất, do đó quy hoạch sử dụng đất là một quy hoạch động. Sự mất cân đối trong sử dụng đất luôn được điều chỉnh nhờ vào phương pháp cân bằng tương đối.

- Phương pháp bản đồ: Nhằm phản ánh kết quả quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thông qua không gian đồ họa.

- Phương pháp SWOT: Phân tích, đánh giá điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội



Hình 0-1: Quy trình thực hiện phương pháp SWOT trong lập QHSDD và nguy cơ trong sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

- Phương pháp đánh giá đất đai: Dùng để đánh giá chất lượng đất đai. Trên cơ sở so sánh, đối chiếu chất lượng đất đai với nhu cầu sử dụng đất để xác định mức độ thích nghi của đất đai với loại hình sử dụng và đánh giá tính khả thi của phương án điều chỉnh.

- Ứng dụng công nghệ GIS: Dùng để xây dựng cơ sở dữ liệu không gian và thuộc tính làm cơ sở để đánh giá tác động của phương án điều chỉnh QHSDD đến kinh tế - xã hội và đặc biệt là tác động đến môi trường.

- Phương pháp dự báo: Ứng dụng để dự báo sự phát triển của kinh tế - xã hội, dự báo nhu cầu SDD,...

VI. Sản phẩm giao nộp

Loại sản phẩm, yêu cầu về nội dung, tính pháp lý và kỹ thuật của các sản phẩm được quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BTNMT (12/4/2021) bao gồm:

- Báo cáo thuyết minh kèm theo các loại bản đồ A3, A4 và phụ biểu số liệu.
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.
- CD ghi các sản phẩm trên (báo cáo, số liệu, các loại bản đồ số).
- Các sản phẩm sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt sẽ nhân sao và lưu giữ tại:



- + UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu : 01 bộ;
- + Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu : 01 bộ;
- + UBND thành phố Vũng Tàu : 01 bộ;
- + Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu : 01 bộ.



Phần I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI

I. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường

1.1. Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Vũng Tàu có tổng diện tích tự nhiên là 15.089,60 ha; thuộc phía Nam của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cách thành phố Hồ Chí Minh 95 km về phía Đông Nam theo đường bộ, có 17 đơn vị hành chính trực thuộc bao gồm 16 phường và một xã (Long Sơn). Về diện tích xếp 5/8 huyện. Thành phố có 115 khu phố và 1.453 tổ dân phố. Là địa phương cửa ngõ quan trọng của vùng Đông Nam Bộ ra biển.

Bảng I-1: Diện tích theo đơn vị hành chính

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phường 1	178,18	1,18
2	Phường 2	293,68	1,95
3	Phường 3	90,04	0,60
4	Phường 4	80,92	0,54
5	Phường 5	399,81	2,65
6	Phường 7	162,49	1,08
7	Phường 8	198,93	1,32
8	Phường 9	329,57	2,18
9	Phường 10	404,03	2,68
10	Phường 11	1.040,19	6,89
11	Phường 12	3.708,93	24,58
12	P. Nguyễn An Ninh	480,07	3,18
13	P. Rạch Dừa	610,65	4,05
14	P. Thắng Nhất	859,76	5,70
15	P. Thắng Nhì	273,46	1,81
16	P. Thắng Tam	249,92	1,66
17	X. Long Sơn	5.728,97	37,97
	TỔNG	15.089,60	100,00

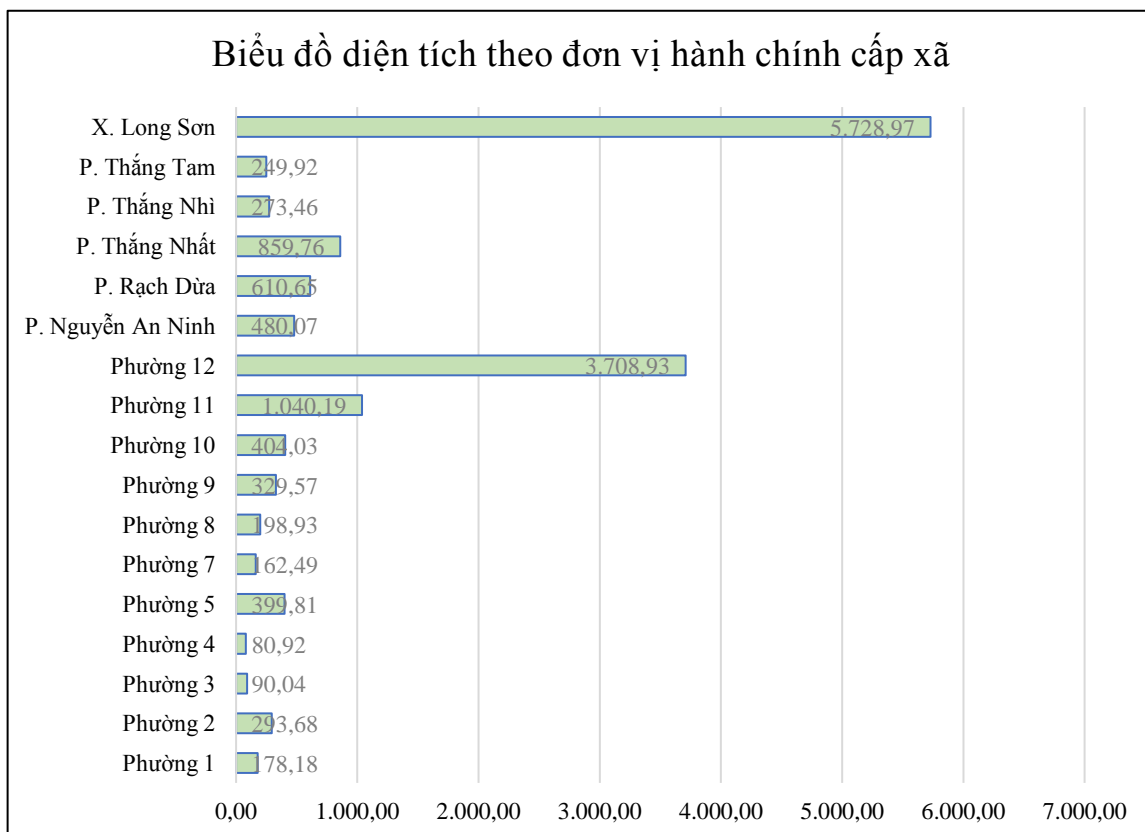
(Nguồn: Kiểm kê đất đai năm 2019)

Thành phố Vũng Tàu có ba mặt tiếp giáp biển với tổng chiều dài bờ biển là 48,1km. Vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông và phía Nam giáp Biển Đông.
- Phía Tây giáp vịnh Gành Rái.

- Phía Bắc giáp thành phố Bà Rịa, một phần huyện Tân Thành, huyện Long Điền

Vũng Tàu được Nhà nước công nhận đô thị loại I trực thuộc tỉnh vào năm 2013, là một trong những trung tâm du lịch, nghỉ mát, dịch vụ, giao dịch thương mại của vùng và của quốc gia, một trung tâm khai thác và dịch vụ dầu khí của cả nước và là một đô thị có ý nghĩa quan trọng về an ninh, quốc phòng của vùng Nam Bộ. Là đô thị thuộc vùng đô thị thành phố Hồ Chí Minh, một trong 06 thành phố biển của cả nước.



Hình I-1: Biểu đồ diện tích theo đơn vị hành chính

1.1.2. Địa hình, địa mạo

Thành phố Vũng Tàu là vùng đất có địa hình khá đa dạng được chia thành các dạng đặc trưng như sau:

a) Địa hình núi cao: Bao gồm 2 khu vực:

Khu bán đảo Vũng Tàu

Khu đảo Long Sơn.

b) Dãy cồn cát tự nhiên: Vũng Tàu có dãy đồi cát nằm song song với bãi biển ở hướng Đông – Nam (bãi Thùy Vân), chạy từ chân núi Tao Phùng đến Cửa Lấp với chiều dài khoảng 10 cây số. Đồi cát cao nhất là 32m nằm trong phường Thắng Nhất, đồi thấp nhất cao 4m ở phường Thắng Tam. Ngoài ra, còn vài đồi



cát nằm rải rác giữa khu phố Thắng Nhất và Phước Thắng. Độ dốc thoải từ 5-10%;

c) Khu vực đất cao: Bao gồm 4 khu vực: *Khu vực Phường 10 (cao độ trung bình 6m); Khu trung tâm (cao độ từ 3 – 6 m); Khu Chí Linh (cao độ nền từ 3 – 5 m); Khu sân bay Vũng Tàu (cao độ nền từ 3 – 4 m).*

d) Khu đất đầm lầy, trũng: Bao gồm 2 khu vực:

- *Khu đất đầm lầy, trũng:* Có cao độ nền từ 0,5 – 1,5m, nằm giữa bán đảo Vũng Tàu, chạy dọc suốt từ hồ Bà Sen đến hồ Cửa Lấp.

- *Các khu vực nhiễm mặn :* Bền Đình, Đông Xuyên, Cửa Lấp và khu vực từ Eo Ông Từ đến cầu Cỏ May

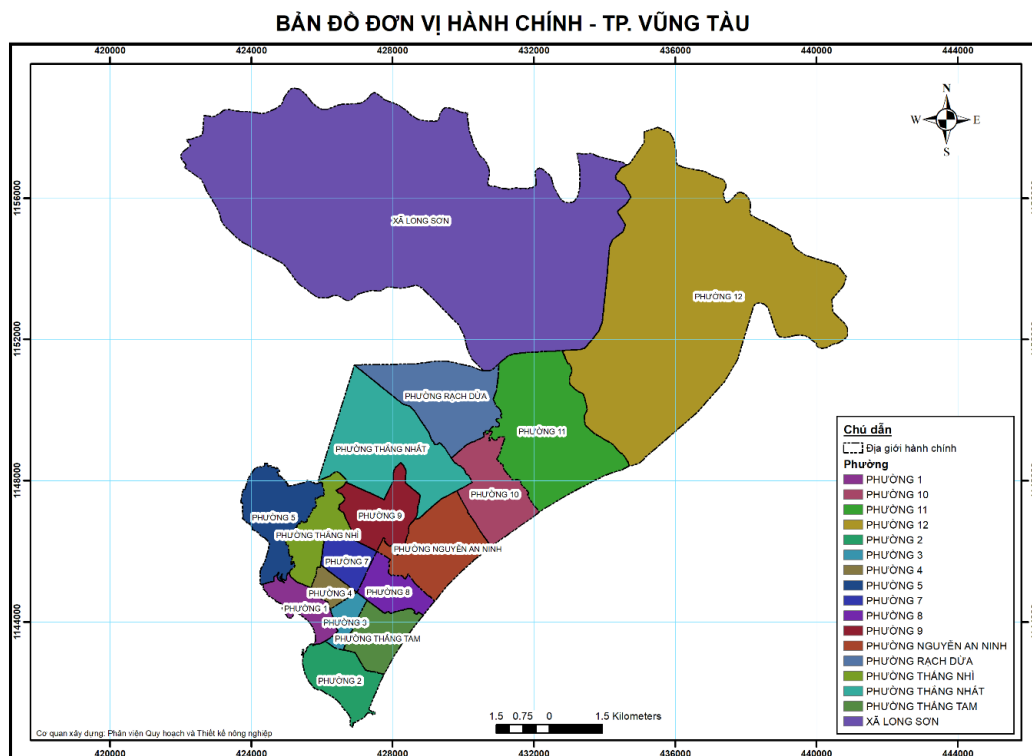
e) Khu Gò Găng: Được chia thành 2 khu vực chủ yếu:

- *Khu vực cao (cao độ từ 1,8 – 2,2m):* Được tạo thành do quá trình thổi cát của gió, hiện tại đang trồng điều và cây ăn quả.

- *Khu vực trũng:* Chịu ảnh hưởng của thủy triều, đây là khu vực rừng cây ngập mặn, một số nơi được khai thác sử dụng làm đầm nuôi tôm và ruộng muối.

f) Khu Long Sơn:

Đảo Long Sơn có 3 dạng địa hình chính: Vùng đồi núi (Đồi 84 và Núi Nưa), vùng bình nguyên (nằm giữa Núi Nưa và Đồi 84), vùng sinh lầy ven biển ngập mặn



Hình I-2: Bản đồ đơn vị hành chính tp. Vũng Tàu



1.1.3. Khí hậu

Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có vị trí vừa giáp với vùng trung du vừa nằm ven biển Đông nên khí hậu trong vùng vừa mang tính chất khí hậu ven biển vừa mang hình thái khí hậu vùng trung du, tuy nhiên đặc trưng nổi bật vẫn thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, một năm chia hai mùa rõ rệt

Ở Thành phố Vũng Tàu quanh năm là mùa du lịch vì nhiệt độ luôn duy trì ở mức ổn định, không quá lạnh hay quá nóng lý do bởi vị trí của TP được bao bọc bởi biển, các cánh rừng, các ngọn núi cao, ngoài ra còn có sông và nhiều hồ nước lớn giúp khí hậu nơi đây quanh năm mát mẻ ôn hòa.

Bảng I-2: Một số chỉ tiêu về mưa ở các trạm

Nguồn: Tuyển tập nghiên cứu khí tượng thủy văn (Tập 1)

Số TT	Trạm	Ngày tháng				Số ngày trong mùa mưa thực sự (ngày)	Tổng lượng mưa trong mùa mưa thực sự (mm)	Tổng số ngày có mưa trong mùa mưa thực sự (Ngày)
		E	F	G	H			
1	Vũng Tàu	5-V	27-V	19-X	18-XI	152	1.142	95
2	Bà Rịa	5-V	24-V	13-X	5-XI	142	1.163	70
3	Biên Hoà	30-IV	21-V	26-X	26-XI	158	1.598	81

Diễn giải:

- E: ngày kết thúc mùa khô thực sự - G: ngày kết thúc mùa mưa thực sự
- F: ngày bắt đầu mùa mưa thực sự - H: ngày bắt đầu mùa khô thực sự

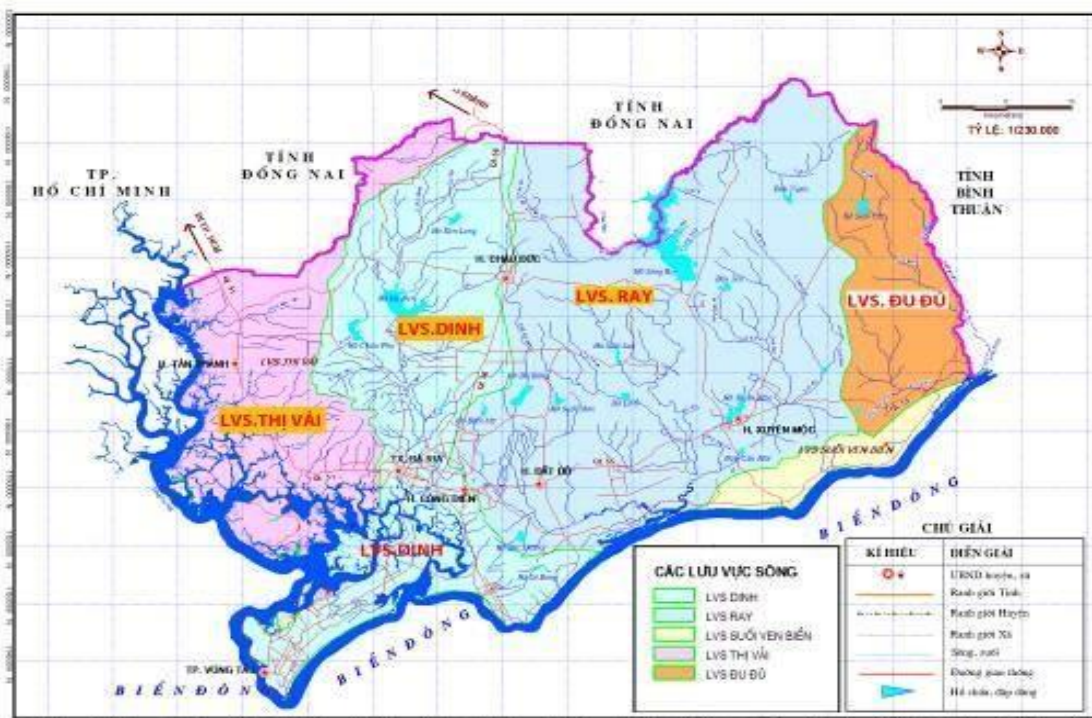
Mỗi năm có hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Thành phố Vũng Tàu là địa điểm đặc trưng của khí hậu biển, thuận lợi cho việc phát triển ngành du lịch cũng như việc phát triển kinh tế - xã hội của vùng nói chung và của thành phố nói riêng.

1.1.4. Thủy văn

Trên địa bàn thành phố Vũng Tàu có nhiều con sông lớn như: Sông Dinh, sông Chà Và, sông Bà Cội và sông Mũi Giùi. Ngoài ra, thành phố còn có một số con rạch nhỏ như rạch Bến Đình và rạch Cửa Lấp.

Sông Dinh đứng thứ hai sau hệ thống sông Ray về cung cấp nước ngọt cho sản xuất và sinh hoạt. Sông Dinh bắt nguồn từ vùng núi cao Châu Thành - nơi giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu, gồm 10 chi lưu nhập vào.

Phần còn lại ở phía Bắc Tp. Vũng Tàu là khu vực Gò Găng thuộc hạ lưu lưu vực sông Thị Vải. Lòng sông rộng và sâu lại ít bị bồi lắng nên rất thuận lợi cho việc xây dựng các bến cảng, đặc biệt là cảng nước sâu



Hình I-3: Hệ thống lưu vực sông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

1.2. Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên

1.2.1. Tài nguyên đất

Theo kết quả phân loại đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của chương trình Điều tra bổ sung, chỉnh lý xây dựng bản đồ đất tỷ lệ 1/100.000 các tỉnh Đông Nam Bộ, và kết quả điều tra Thoái hóa đất kỳ đầu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh thực hiện, thành phố có 6 nhóm đất chính. Trong đó gồm: nhóm đất cát (diện tích 563,2 ha, tỷ lệ 3,73%), đất phèn (diện tích 1.069,37 ha, tỷ lệ 7,09%) là diện tích chủ yếu kể đến là nhóm đất xám bạc màu (diện tích 133,0 ha, tỷ lệ 0,88%), nhóm đất đỏ vàng (diện tích 208,22 ha, tỷ lệ 1,38%), đất nhân tác (52,6%) và đất ao hồ, sông suối (31,1%).

Phần lớn đất nông nghiệp còn lại trên địa bàn thành Phố Vũng Tàu và đất đồi núi, dải cồn cát ven biển và đặc biệt là đất nằm trong khu vực ngập thủy triều. Đối với địa phương có quá trình đô thị hóa và công nghiệp hóa mạnh so với toàn tỉnh, phần diện tích đất nông nghiệp sẽ phải mất đi dành chỗ cho đất đô thị và công nghiệp, vì vậy cần phải có phương án quy hoạch sử dụng đất và các biện pháp quản lý đất đai một cách chặt chẽ nhằm bảo vệ ổn định môi trường đất cho sử dụng lâu bền.

1.2.2. Tài nguyên nước

* Nguồn nước mặt:

Sông Dinh là một trong những con sông quan trọng nhất của tỉnh cũng như của thành phố, có khả năng cung cấp nước ngọt cho sinh hoạt và tưới tiêu với khối



lượng lớn.

*** Nguồn nước ngầm:**

Nước ngầm: Chất lượng nước ngầm tại thành phố thuộc loại nhạt và có một số khu vực bị nhiễm phèn. Một số giếng có dấu hiệu bị ô nhiễm.

1.2.3. Tài nguyên rừng

Tổng diện tích đất lâm nghiệp của thành phố là 2,242.31 ha. Đa số các khu rừng đều là rừng phòng hộ, rừng mang tính chất ngập mặn có tác dụng trong việc tạo môi trường sống cho các loài nhuyễn thể, điều hòa khí hậu, hạn chế sự ô nhiễm môi trường thành phố.

1.2.4. Tài nguyên biển

Đường bờ biển của Vũng Tàu dài 48,1 km, với dốc thoải từ 3 – 8⁰. Bãi biển với cát trắng, sóng thay đổi theo mùa. Bao gồm các bãi: Bãi Sau, Bãi Trước, Bãi Dứa, Bãi Nghinh Phong, Bãi Dâu, Bãi Mơ. Đối với ngành đánh bắt hải sản và khai thác dầu khí, vùng biển Vũng Tàu là cửa ngõ đường thủy quan trọng của khu vực Nam Bộ hướng ra Biển Đông và thế giới, thuận lợi cho việc xây dựng hệ thống cảng biển và cảng sông với diện tích lớn.

1.2.5. Tài nguyên khoáng sản

Bên cạnh dầu mỏ và khí thiên nhiên có trữ lượng lớn, khoáng sản chính của thành phố là đá xây dựng có chất lượng tốt và trữ lượng lớn, nhưng khả năng khai thác bị hạn chế.

1.2.6. Tài nguyên nhân văn

Theo ghi nhận và các nghiên cứu lịch sử, Vũng Tàu là địa danh có từ lâu. Vũng Tàu từng có tên là Tam Thắng để ghi lại sự kiện thành lập ba làng đầu tiên ở đây: Thắng Nhất, Thắng Nhị, Thắng Tam. Nhờ có vị trí thuận lợi, từ giữa thế kỷ XVIII Vũng Tàu đã trở thành nơi hội tụ buôn bán. Toàn thành phố đã có 76 di tích, trong đó có 17 di tích đã xếp hạng cấp Quốc gia, 01 di tích xếp hạng cấp tỉnh (*theo Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*). Các lễ hội ở đây chủ yếu liên quan đến các hoạt động tôn giáo và tín ngưỡng.

1.3. Phân tích hiện trạng môi trường.

Vũng Tàu có cảnh quan phong phú và đa dạng. Nhiều điểm du lịch, thắng cảnh đẹp tập trung tại địa bàn mà hạt nhân là Bãi Sau và Bãi Trước. Trong đó, Núi Lớn và Núi Nhỏ được xem như là cảnh quan chủ thể cho việc tạo bố cục không gian kiến trúc đô thị. Công tác chỉnh trang đô thị, bảo vệ cảnh quan, môi trường trong những năm qua luôn được toàn bộ hệ thống chính trị quan tâm thực hiện. Trong những năm qua, Thành phố đã liên tục tổ chức nhiều biện pháp để trả



lại bãi biển xanh sạch, sắp xếp các hộ kinh doanh tại khu vực Bãi Sau, các bãi tắm đạt tiêu chuẩn nước biển ven bờ phục vụ cho du lịch.

Một số chỉ tiêu về bảo vệ môi trường, cụ thể như sau: Tỷ lệ che phủ cây xanh đạt 30 %; tỉ lệ che phủ rừng đạt 13,02 %. Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt đô thị được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường đạt 98%. Tỷ lệ chất thải rắn y tế được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường đạt 100%. Tỷ lệ chất thải rắn công nghiệp thông thường được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường đạt 100%. Tỷ lệ chất thải rắn công nghiệp nguy hại được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường đạt 90%. Duy trì tỷ lệ dân số được cung cấp nước sạch đạt 100%.

1.4. Đánh giá chung.

1.4.1. Thuận lợi

- Vị trí địa lý thuận lợi về giao thông, nằm trong vùng đô thị Tp.HCM, nằm trong vùng năng động nhất của nước ta, đồng thời là vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Đông Nam Bộ;

- Bờ biển dài, lòng sông rộng và sâu, thuận lợi cho việc xây dựng một hệ thống cảng đa dạng về qui mô và công dụng. Đây là lợi thế to lớn để phát triển các ngành kinh tế biển;

- Điều kiện khí hậu của môi trường biển, thuận lợi cho việc phát triển ngành du lịch với nhiều bãi tắm và di tích lịch sử nổi tiếng, lợi thế phát triển ngành thương mại dịch vụ;

- Thềm lục địa rộng, thuận lợi cho việc phát triển ngành khai thác và chế biến thủy sản.

1.4.2. Khó khăn

- Vũng Tàu là vùng đất thấp, quỹ đất xây dựng hạn chế.

- Địa hình bị chia cắt bởi hệ thống sông ngòi vùng cửa biển, gây khó khăn cho công tác quản lý cũng như giao lưu, trao đổi hàng hoá với các vùng khác.

- Vành đai ngoại thị hẹp, hạn chế nhu cầu phát triển các đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đô thị. Sức chứa về không gian có giới hạn trong khi yêu cầu phát triển là rất lớn, dễ dẫn đến sự quá tải nếu không có biện pháp phù hợp.

II. Thực trạng phát triển kinh tế, xã hội

2.1. Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.

Kinh tế của Thành phố Vũng Tàu có đặc điểm khác so với nhiều nơi khác trong cả nước là có ngành khai thác công nghiệp dầu khí nằm trên lãnh thổ của Thành phố, giá trị tăng thêm trên địa bàn rất lớn. Mặc dù Công nghiệp - Dịch vụ là thế mạnh nổi trội tuy nhiên mũi nhọn về Dịch vụ du lịch của thành phố dường



như phát triển chưa xứng với tiềm năng và vị thế hiện hữu “Khách đông nhưng doanh thu không cao” là một thực tế cần khắc phục của thành phố Vũng Tàu.

2.2. Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực

2.2.1. Tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Vũng Tàu với mũi nhọn là công nghiệp dịch vụ thăm dò và khảo sát dầu khí ở thềm lục địa phía Nam. Ngoài ra, kinh tế địa phương tập trung vào xuất nhập khẩu, dịch vụ du lịch và nghỉ mát, đánh bắt và chế biến hải sản. Trong những năm qua, kinh tế duy trì tốc độ tăng trưởng cao và ổn định, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, hạ tầng được đầu tư phát triển, tài nguyên được sử dụng ngày càng có hiệu quả.

2.2.1.1. Dịch vụ - thương mại

Đến năm 2020, dịch vụ - thương mại chiếm tỷ trọng 73,37% trong cơ cấu các ngành kinh tế. Doanh thu tăng trưởng bình quân hằng năm đạt 13,9%¹. Trong đó, dịch vụ du lịch đang trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, Thành phố đề ra nhiều giải pháp quyết liệt tập trung chỉnh trang đô thị, cải tạo môi trường các bãi biển, xây dựng hình ảnh du lịch thân thiện, để phấn đấu xứng đáng với thương hiệu một đô thị du lịch biển. Trong giai đoạn 2015-2020, Thành phố đã phát triển nhiều cơ sở nghỉ dưỡng cao cấp để phục vụ khách du lịch, tính đến nay toàn Thành phố có khoảng 800 cơ sở kinh doanh lưu trú du lịch; lượng khách du lịch đến Thành phố không ngừng tăng qua các năm, với khoảng 23 triệu lượt người/5 năm. Trong 5 năm Thành phố đã có thêm 03 siêu thị quy mô lớn, 04 trung tâm thương mại, 83 cửa hàng tiện ích và 30 máy bán hàng tự động, góp phần hoàn thiện mạng lưới bán lẻ phục vụ nhu cầu tiêu dùng của nhân dân theo hướng văn minh, hiện đại.

2.2.1.2. Công nghiệp

Đến năm 2020, công nghiệp chiếm tỷ trọng 17,51% cơ cấu kinh tế. Giá trị sản xuất² tăng trưởng bình quân hằng năm đạt 11,55%. Hiện toàn Thành phố có 1.274 cơ sở sản xuất công nghiệp, trong đó chủ yếu là doanh nghiệp ngoài Nhà nước với 1.222 cơ sở. Những hạng mục ban đầu của cơ sở hạ tầng khu công nghiệp hóa dầu Long Sơn đã được triển khai.

2.2.1.3. Nông nghiệp

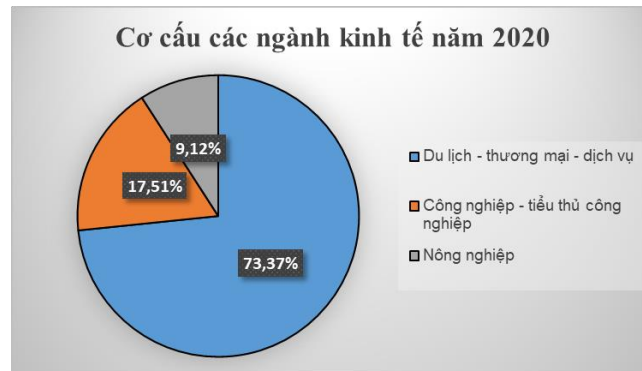
Nông nghiệp chiếm tỷ trọng 9,12% cơ cấu kinh tế, tăng trưởng bình quân hằng năm đạt 11%. Giá trị sản xuất chủ yếu đến từ đánh bắt và nuôi trồng thủy hải sản³. Về đánh bắt, toàn Thành phố hiện có 2.003 tàu thuyền từ 20 CV trở lên, 1.171 ha diện tích nuôi trồng thủy, hải sản các loại. Diện tích nuôi trồng đang từng bước

¹ Doanh thu dịch vụ - thương mại năm 2020 đạt 212.485 tỷ đồng

² GTSX công nghiệp năm 2020 đạt 28.410 tỷ đồng

³ GTSX ngành ngư nghiệp năm 2020 đạt 10.370 tỷ đồng

thu hẹp do phát triển công nghiệp và đô thị, kể cả số tàu thuyền đánh bắt. Tuy nhiên, giá trị hải sản vẫn tăng trưởng do năng suất nuôi trồng và sản lượng tàu đánh bắt xa bờ được cải thiện.



Hình I-4: Cơ cấu các ngành kinh tế năm 2020

2.2.2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Kinh tế của thành phố trong 10 năm qua tiếp tục tăng trưởng khá. Trong 10 năm qua, cơ cấu kinh tế của thành phố chuyển dịch theo hướng tăng dần thương mại - dịch vụ, CN-TTCN, giảm dần tỷ trọng khu vực nông - lâm - thủy sản. Kết cấu hạ tầng được quan tâm đầu tư xây dựng. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng bền vững, tỷ trọng dịch vụ, công nghiệp – xây dựng chiếm tỷ trọng cao, sự chuyển dịch cơ cấu trên mang tính tích cực.

Bảng I-3: Số liệu kinh tế - xã hội của thành phố Vũng Tàu giai đoạn 2010-2020

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2015	Năm 2020
I- CÔNG NGHIỆP				
* Giá trị sản xuất				
- Giá trị hiện hành	Tỷ đồng	4.200,0	15.450,0	28.410,0
II- Thương mại - dịch vụ				
* Tổng doanh thu	Tỷ đồng	31.100,0	116.300,0	212.485,0
- Doanh thu thương mại	"	24.400,0	90.100,0	164.800,0
- Doanh thu dịch vụ	"	6.700,0	26.200,0	47.685,0
Trong đó : - DV-Du lịch	"	1.840,0	7.210,0	8.652,0
- Dịch vụ vận tải	"	1.560,0	5.300,0	8.414,0
III- Nông -lâm- ngư nghiệp				
1 - Nông nghiệp		2.441,0	5.529,0	10.403,0
* Giá trị sản xuất				
- Giá trị hiện hành	Tỷ đồng	41,0	39,0	33,0
2 - Ngư nghiệp				
* Giá trị sản xuất				



CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2015	Năm 2020
- Giá trị hiện hành	Tỷ đồng	2.400,0	5.490,0	10.370,0

Nguồn: Chi cục thống kê Tp. Vũng Tàu

So với sự chuyển dịch cơ cấu của tỉnh là đúng hướng. Cơ cấu kinh tế do thành phố quản lý có tính khá ổn định thương mại, dịch vụ chiếm chủ yếu, tiếp theo là công nghiệp và cuối cùng là nông lâm thủy hải sản.

2.2.3. Phát triển các ngành

Trong những năm qua, Vũng Tàu luôn duy trì được mức tăng trưởng kinh tế ổn định; hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị được đầu tư và phát triển, lĩnh vực văn hóa – xã hội được quan tâm chú trọng, góp phần tạo bộ mặt đô thị xanh, sạch, đẹp, văn minh, thân thiện, ấn tượng trong lòng nhân dân thành phố và mỗi du khách khi ghé thăm.

Lĩnh vực dịch vụ du lịch của thành phố đã có những bước chuyển biến tích cực. Kết cấu hạ tầng ngành du lịch từng bước được xây dựng đồng bộ, thu hút nhiều dự án đầu tư; nhiều khách sạn nhà hàng đạt tiêu chuẩn quốc tế được xây dựng, bước đầu đã hình thành những khu vui chơi giải trí mới.

Lượng khách du lịch đến thành phố không ngừng tăng qua các năm. Dịch vụ vận tải luôn được các doanh nghiệp đầu tư đổi mới phương tiện, nâng cao chất lượng phục vụ, đáp ứng tốt nhu cầu vận chuyển hành khách và hàng hóa trên địa bàn.

Với lĩnh vực văn hóa – xã hội, thành phố luôn bảo đảm thực hiện tốt các chế độ chính sách và chăm sóc, thăm hỏi thường xuyên 8.500 đối tượng người có công với cách mạng, gia đình thương binh, liệt sĩ; quan tâm thực hiện các chế độ đối với đối tượng bảo trợ xã hội. Tổ chức nhiều đợt quyên góp gây quỹ cho trẻ mồ côi, người già không nơi nương tựa, người tàn tật và giúp đỡ người nghèo. Bên cạnh đó, thành phố cũng chú trọng công tác đào tạo, dạy nghề và giới thiệu việc làm cho người lao động. Thành phố đã liên kết với các cơ sở dạy nghề đào tạo nghề cho lao động và giải quyết việc làm cho các lao động có nhu cầu làm việc. Công tác chăm sóc và bảo vệ sức khỏe của nhân dân đã có nhiều chuyển biến tích cực; thái độ phục vụ và trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ y tế được nâng lên; các cơ sở y tế đã từng bước được đầu tư trang thiết bị đáp ứng yêu cầu khám chữa bệnh...

2.3. Phân tích tình hình dân số, lao động, việc làm và thu nhập, tập quán có liên quan đến sử dụng đất

2.3.1. Dân số



Dân số toàn thành phố theo tổng điều tra tháng 4/2019 hiện có 357.124 người, phân theo giới tính nam chiếm 49,63% (177.224 người), nữ chiếm 50,37% (179.900 người), phân theo khu vực thành thị chiếm 95,64%, nông thôn chiếm 4,36%. Tổng số hộ trên địa bàn là 101.292 hộ, tỷ lệ tăng tự nhiên 1,26%, tỷ lệ tăng cơ học bình quân là 4%, mật độ dân số trung bình 2.370 người/km².

Bảng I-4: Hiện trạng dân số qua các năm của thành phố Vũng Tàu

Năm	Tổng dân số (người)	Theo giới tính		Theo khu vực	
		Nam	Nữ	Thành thị	Nông thôn
2010	304.596	149.369	155.227	290.402	14.194
2015	348.149	170.695	177.454	332.446	15.703
2019	357.124	177.224	179.900	341.552	15.572

(Nguồn: Niên giám thống kê Tp. Vũng Tàu qua các năm)

Dân số trên địa bàn thành phố thuộc dạng trẻ. Theo tháp tuổi dân số có độ tuổi từ 18 - 60 chiếm 63,61% tổng dân số. Dân số phân bố không đều tập trung ở các phường khu trung tâm và thưa dần khu vực ở các phường xã phía Bắc. Dân số có mật độ cao tập trung ở các phường 3, 4, 6, 7, 8, Thắng Tam, mật độ thấp ở các phường 11, 12, xã Long Sơn, mật độ trung bình ở các phường còn lại.

2.3.2. Lao động, việc làm và thu nhập

Lao động

Đến năm 2019, tổng nguồn lao động của toàn thành phố là 282.540 người trong đó số người trong độ tuổi lao động là 227.158 người (chiếm 63,61% dân số).

Tổng nguồn lao động tăng đều qua các năm. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế quốc dân là 194.952 người (chiếm 69 % tổng số lao động). Lao động chủ yếu là phi nông nghiệp trong đó tập trung lớn nhất là ngành công nghiệp chế biến, xây dựng, thương nghiệp, giáo dục đào tạo, lao động khai thác hải sản ngoài quốc doanh 14.000 người, nông nghiệp và lâm nghiệp còn 5.000 người. Số người trong độ tuổi lao động không có việc làm 10.000 người chiếm 4 % tổng lao động.

Việc làm

Trong các năm qua bằng sự huy động mạnh mẽ các nguồn lực phát triển kinh tế xã hội đã góp phần tạo việc làm cho 34.760 lao động trong đó giải quyết việc làm mới là 18.500 người, mỗi năm bình quân giải quyết gần 7.500 người. Riêng năm 2015 đã giải quyết được 12.000 lao động. Tỷ lệ người không có việc làm trên địa bàn thành phố khá thấp dưới 5 %. Tỷ lệ lao động qua đào tạo ngày càng tăng.

Thu nhập

Mức sống của các hộ đa số là trung bình và khá. Trong giai đoạn vừa qua, tỷ lệ hộ khá và giàu tăng lên đáng kể, trong khi đó tỷ lệ hộ nghèo và trung bình đã giảm đi rất nhiều. Thu nhập bình quân đầu người (theo giá cố định 1994) có tính dầu khí từ 16.366 USD năm 2010 lên 21.000 USD năm 2015; không tính dầu khí từ 5.580 USD năm 2010 lên 8.172 USD năm 2015. Thu nhập bình quân riêng thành phố quản lý từ 1.161 USD/người năm 2010 lên 2029 USD/người năm 2015. Số hộ nghèo theo chuẩn quốc gia 42 hộ chiếm tỷ lệ 0,05 %, số hộ nghèo theo chuẩn của tỉnh là 460 hộ, chiếm 0,47%.

2.3.3. Giáo dục

Hệ thống giáo dục ngày càng phát triển về quy mô và nâng cao chất lượng dạy và học ở các ngành học, bậc học theo chuẩn quốc gia, góp phần nâng cao mặt bằng dân trí và chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Hệ thống trường học có 108 trường học các cấp bao gồm: 57 trường mầm non, trong đó có 24 trường thuộc Nhà nước, 33 trường ngoài công lập; 25 trường tiểu học, trong đó 23 trường thuộc Nhà nước, 2 trường ngoài công lập, tổng số lớp học là 887; 16 trường trung học cơ sở trong đó có 507 lớp học; 10 trường phổ thông cơ sở gồm 6 trường thuộc Nhà nước, 4 trường ngoài công lập. Một số trường có sĩ số học sinh trên lớp khá cao, vượt quy định đối với tiểu học là 35 học sinh/lớp và trung học cơ sở là 45 học sinh/lớp (ví dụ trường TH Bình Minh, TH Chí Linh, TH Thắng Nhất, THCS Ngô Sĩ Liên, THCS Phước Thắng).

Tại Vũng Tàu, ngoài trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu còn có các Trường Cao đẳng Cộng đồng do Hà Lan tài trợ, phân hiệu của một số trường đại học như Đại học Giao thông Vận tải TpHCM, Đại học Mở Địa chất, đại học Thủy sản Nha Trang, đại học Ngoại ngữ Hà Nội, đại học Sư phạm TP Hồ Chí Minh, đại học Hàng hải, đại học Tài chính - Kế toán, đại học Công nghệ TP Hồ Chí Minh...

Công tác xây dựng đội ngũ nhà giáo được ngành quan tâm. Đến nay, 100% đội ngũ toàn ngành đạt trình độ chuẩn, trên 50% giáo viên và cán bộ quản lý đạt trình độ trên chuẩn, 100% cán bộ quản lý trường học đã được bồi dưỡng nghiệp vụ theo quy định. Tuy vậy, quỹ đất phát triển cho mạng lưới giáo dục còn thấp. Hiện nay quỹ đất dành cho giáo dục đào tạo trên địa bàn thành phố là 95,64 ha, bình quân mỗi phường xã là 5,63 ha.

2.3.4. Y tế

Công tác y tế được thực hiện tốt. Công tác chăm sóc, bảo vệ sức khỏe nhân dân được đảm bảo, mạng lưới y tế được củng cố; cơ sở vật chất, trang thiết bị được đầu tư nâng cấp; đội ngũ y, bác sỹ được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình



độ chuyên môn, đáp ứng nhu cầu ngày càng tốt hơn nhu cầu khám chữa bệnh trong nhân dân.

Hệ thống y tế của thành phố gồm: 1 bệnh viện, 1 trung tâm y tế, 2 phòng khám đa khoa khu vực, 5 trạm điều dưỡng và 17 trạm y tế phường xã. Đã cải tạo nâng cấp Bệnh viện Lê Lợi đầu tư trang thiết bị hiện đại, đạt tiêu chuẩn ISO 9002, nâng tổng số giường bệnh lên 520 giường. Ngoài y tế công lập, trên địa bàn thành phố còn có 346 cơ sở ngành nghề y tế tư nhân. Bệnh viện đa khoa thành phố Vũng Tàu đang được triển khai xây dựng quy mô 350 giường bệnh với trang thiết bị hiện đại phục vụ nhu cầu khám, điều trị bệnh nhân dân thành phố.

Số lượng cán bộ, nhân viên y tế hiện nay có khoảng 1.000 trong đó có 800 người thuộc ngành y, 267 người có trình độ bác sỹ trở lên, 4 dược sỹ cao cấp. Tính bình quân cứ 300 người dân có 1 cán bộ, nhân viên y tế.

Tuy vậy, trên địa bàn thành phố chưa có cơ sở y tế chất lượng cao, trang thiết bị hiện đại, các loại hình vật lý trị liệu, phục hồi chức năng và chăm sóc thẩm mỹ phát triển chậm, chưa đáp ứng được nhu cầu của nhân dân thành phố và khách du lịch nước ngoài.

2.3.5. Văn hóa - Thông tin- TDTT

Thành phố Vũng Tàu là địa điểm du lịch nổi tiếng của cả nước và khu vực với rất nhiều nét văn hoá đặc sắc như Lễ hội Đình Thần Thắng Tam, Nhà Lớn Long Sơn, Lễ hội Nghinh Ông v.v.

Đến với Vũng Tàu là đến với các điểm du lịch và danh thắng nổi tiếng như:

- Niết Bàn Tịnh xá (đường Hạ Long, phường 2);
- Thích ca Phật đài (đường Trần Phú, phường 5);
- Linh Sơn Cổ Tự (đường Hoàng Hoa Thám, phường 2);
- Bạch Dinh (đường Trần Phú, phường 1);
- Đền thánh Đức Mẹ Bãi Dâu (đường Trần Phú, phường 5);
- Nhà Lớn Long Sơn (Xã Long Sơn);
- Tượng Chúa Ki Tô Vua (đường Hạ Long, phường 2);
- Đền Hải Đăng (Núi nhỏ);
- Đình Thắng Tam (đường Hoàng Hoa Thám, phường 2);
- Mũi Nghinh Phong (đường Hạ Long, phường 2);
- Nhà thờ Vũng Tàu (đường Thống Nhất, phường 1);
- Đan viện Xito Thánh mẫu Phước Hải (đường Trần Phú, phường 5);



- Tượng đài Liệt sĩ;
- Đền thờ Liệt sĩ thành phố Vũng Tàu.

Thành phố đã xây dựng đài tưởng niệm liệt sỹ, đền thờ liệt sỹ, công viên Bãi Trước, nhà bảo tàng, nâng cấp thư viện.

Thành phố đã đầu tư xây dựng nhiều công trình thể dục - thể thao – văn hoá để đáp ứng nhu cầu rèn luyện sức khoẻ, vui chơi, giải trí của nhân dân, khách du lịch và các hoạt động thi đấu như: Nhà thi đấu đa năng đủ tiêu chuẩn tổ chức các cuộc thi đấu thể thao khu vực và quốc tế; sân vận động Lam Sơn, Cung văn hoá thiếu nhi, nhà văn hoá thanh niên; nhà văn hoá lao động Vietsovpetro... Toàn thành phố có 5 nhà thi đấu và 96 câu lạc bộ thể thao.

Đáp ứng nhu cầu rèn luyện thân thể của nhân dân thành phố và thư giãn của khách du lịch, trên con đường dọc bờ biển, thành phố đã xây dựng nhiều khu vực công cộng để nhân dân và khách du lịch tập thể dục, đi bộ buổi sáng và nghỉ ngơi, hưởng gió biển.

2.3.6. Thực trạng phát triển đô thị

Cùng với việc nỗ lực đầu tư phát triển kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng, đẩy mạnh cải cách hành chính... Tp. Vũng Tàu đang ngày một trở nên văn minh - hiện đại hơn - khang trang hơn - sạch đẹp hơn. Thành phố đã được công nhận đô thị loại I vào năm 2013.

Thành phố đã xây dựng xong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 và được phê duyệt tại Quyết định số 596/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Ngoài ra Thành phố đang lập 10 đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu: Khu đô thị Nam Vũng Tàu, khu đô thị Bắc Vũng Tàu, khu vực Bãi Sau, khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp, khu Bắc Phước Thắng, đảo Long Sơn, Công viên văn hóa thể thao – đô thị mới Bàu Trũng, khu đô thị Cù lao Bên Đình, đảo Gò Găng, núi Lớn – núi Nhỏ, Khu đô thị mới tại khu vực Sân bay Vũng Tàu, các đồ án này đã bước vào xây dựng và sớm hoàn thiện để phát triển đô thị Vũng Tàu một cách đồng bộ, hiện đại đi đôi với việc phát triển bền vững.

Trong giai đoạn 2019-2021 Thành phố cũng tiến hành lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như Trục đường Thùy Vân, trục đường Thống Nhất nối dài, Khu công viên Bàu Sen, Khu nhà ở Chí Linh. Đến tháng 7/2021, trên địa bàn thành phố có tổng 166 khu nhà ở, khu đô thị, quy hoạch chi tiết 1/500.

Tuy nhiên trong quá trình phát triển, Vũng Tàu cũng đã và đang phải đối mặt với nhiều vấn đề nan giải. Đó là tình trạng vi phạm quy hoạch, lấn chiếm đất công, xây dựng trái phép, xây dựng không phép vẫn còn xảy ra; việc ổn định cuộc sống cho những hộ dân trong diện di dời, giải phóng mặt bằng để triển khai các dự án theo quy hoạch.

2.3.7. Thực trạng phát triển khu dân cư nông thôn



Theo phân vùng đô thị hiện nay, khu dân cư nông thôn tập trung ở xã Long Sơn. Dân cư sống tại đảo Long Sơn thành 2 khu vực Long Sơn và Gò Găng, trong đó tập trung chủ yếu ở Đảo Long Sơn. Hiện có tổng số 4.000 hộ, 15.572 dân người chia thành 11 thôn. Mật độ dân số trung bình là 270 người/km². Dân cư nông thôn chủ yếu sống bằng sản xuất nông nghiệp và đánh bắt nuôi trồng thủy sản, một số hộ đã chuyển dịch sang lao động phi nông nghiệp đặc biệt từ khi hình thành khu vực hóa dầu.

2.4. Phân tích thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

2.4.1. Giao thông

*** Đường bộ**

Vũng Tàu hiện có 3 tuyến đường giao thông đối ngoại. Đây là những tuyến đường chính để ra vào thành phố: Quốc lộ 51, Đường tỉnh lộ Láng Cát – Long Sơn, Đường tỉnh lộ Ven biển. Hiện đường nối từ Quốc lộ 51 qua Gò Găng đã hoàn chỉnh.

Trên địa bàn thành phố hiện có khoảng 320 km đường bộ (kể cả 95 km đường hẻm) đã được trải nhựa và bê tông nhựa cụ thể như sau: Đường quốc lộ 3 tuyến: 30/4 và 3/2, Đường 2/9 có chiều dài qua thành phố là 33,7 km. Hai tuyến đường tỉnh lộ dài 10,3 km. Đường nội thành và đường hẻm dài 285,94 km.

Tính theo kết cấu mặt đường có 143,35 km đường bê tông nhựa và láng nhựa, chiếm 44,81%, 39,47 km đường đá dăm, chiếm 12,34%, còn lại là đường cấp phối, đường xi măng và đất đỏ chiếm 42,86%.

Mật độ đường bộ của thành phố khá cao; khoảng 1,82 km/km² và theo dân số là 1,08 km/1.000 dân. Mật độ đường bộ chung (tính cả đường hẻm) là 2,22 km/km² và theo dân số là 1,32km/1000 dân.

Hiện tại, thành phố có 3 bãi đậu xe. Mạng lưới cầu đường bộ gồm có 6 cầu: Cầu Cỏ May, Cầu Cửa Lập, Cầu Rạch Bà, Cầu Ba Nanh, cầu Gò Găng, Cầu Chà Là nối Đảo Long Sơn và Gò Găng.

*** Đường thủy**

Vũng Tàu có sẵn tiềm năng lớn về vận tải biển, nằm gần đường hàng hải quốc tế, đồng thời cũng là đầu mối giao lưu quốc tế bằng đường biển thuận lợi của cả nước và khu vực Đông Nam Á. Thành phố hiện có một số cảng chính đang hoạt động : Cảng dầu khí (Vietsovpetro), cảng dịch vụ dầu khí (PTSC), cảng xuất nhập khẩu Cát Lở, cảng kho dầu K2, cảng cá Bến Đình, Cảng Bến Đá, cảng Hải quân. Có 02 bến tàu : Bến tàu khách đi Côn Đảo và các tỉnh miền Tây hiện nay chưa có bến cố định. Bến tàu khách cánh ngầm đi Tp. Hồ Chí Minh hiện đã có cầu cảng và nhà ga hoàn chỉnh phục vụ khách ở khu vực Bãi Trước.

*** Đường hàng không**

Thành phố có một sân bay cấp 3 nằm tại phường 9 diện tích 125 ha, do ngành quốc phòng quản lý và kinh doanh. Sân bay phục vụ trực thăng ra giàn khoan dầu khí và một số tuyến máy bay ra Côn Đảo.



2.4.2. Thủy lợi

Trong những năm qua, thành phố đã cho xây dựng tuyến đê ngăn mặn Hải Đăng và đã đưa vào sử dụng. Riêng tại xã Long Sơn cũng đã xây dựng bờ kè chống sạt lở, đắp đê bao ngăn mặn. Toàn bộ công thoát nước trong thành phố đã được nạo vét nên không có tình trạng ngập nước kéo dài trong mùa mưa.

2.4.3. Cấp điện-chiếu sáng

Vũng Tàu hiện có hệ thống điện miền Nam với các trạm biến áp cấp điện chính gồm trạm 220kV Vũng Tàu, trạm biến áp 110kV Đông Xuyên, 110kV Thắng Tam và 110kV Vũng Tàu. Hiện có 3 nhà máy điện cung cấp, trong đó chủ yếu là nhà máy điện Bà Rịa. Toàn thành phố hiện có 100% tổng số hộ dùng điện. Tuy nhiên, mạng lưới và thiết bị truyền tải chưa đồng bộ, cũ kỹ và xuống cấp gây hao hụt khá lớn, tỷ lệ ngầm hóa đang dần một nâng cao.

Hiện nay hầu hết các tuyến phố và đường hẻm ở các phường, xã đã được nâng cấp bê tông nhựa, lắp đèn chiếu sáng, góp phần chỉnh trang đô thị ngày càng khang trang, sạch đẹp, khắc phục một phần ngập úng và giảm ô nhiễm môi trường.

2.4.4. Cấp thoát nước

Có 3 nhà máy cấp nước cho thành phố với công suất 150.000 m³/ngày. Tổng chiều dài đường ống cấp nước là 241 km. Tỷ lệ dân được dùng nước máy là 96% với tiêu chuẩn cấp nước là 272 lít /người/ngày đêm. Hiện nay các đô thị trong cả nước tỷ lệ thất thoát nước sạch bình quân là 30%. Vũng Tàu là một trong số ít thành phố có tỷ lệ thất thoát thấp dưới 20%.

Thành phố có 32 tuyến cống với tổng chiều dài là 231,7km. Mật độ đường ống trong nội thành là 2,67 km/km² xây dựng. Các tuyến cống này chủ yếu được xây dựng bằng bê tông cốt thép với chất lượng tốt.

Thành phố Vũng Tàu là 1 trong 4 thành phố trên cả nước (Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng và Vũng Tàu) có công ty thoát nước riêng. Công ty thoát nước thành phố Vũng Tàu đã có nhiều sáng kiến trong công tác quản lý và đã giúp cho việc thoát nước của thành phố được tốt hơn như thiết kế, chế tạo và lắp đặt hệ thống ngăn mùi và hố thoát nước mưa kiểu mới, máy nạo vét hệ thống cống ngầm thoát nước đô thị.

2.4.5. Hệ thống công viên – cây xanh

Thành phố quan tâm đầu tư phát triển mạng lưới cây xanh, công viên, vườn hoa. Hệ thống công viên, lâm viên gồm: Công viên Bãi Trước, công viên Bãi Sau, công viên Trần Hưng Đạo, công viên tượng đài liệt sỹ, công viên nước, công viên Hồ Bà Trứng, công viên Hồ Bà Sen, công viên Hồ Rạch Bà, công viên Eo Ông Từ, hoa viên - quảng trường Trung Vương, hoa viên tam giác Quang Trung - Lê Lợi, hoa viên tam giác Lê Quý Đôn - Lê Lợi, lâm viên Núi Lớn, lâm viên núi Nhỏ.

2.5. Đánh giá chung

2.5.1. Thuận lợi



Tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn giữ ở mức cao, cơ cấu kinh tế ngày càng được chuyển dịch theo hướng tích cực.

Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội phát triển mạnh, đặc biệt là cơ sở vật chất kỹ thuật của ngành dầu khí. Thế mạnh về công nghiệp khai thác, chế biến và dịch vụ dầu khí.

Thế mạnh về phát triển giao thông cả về đường bộ và đường thủy

Có thế mạnh trong việc thu hút đầu tư nước ngoài

Đời sống vật chất tinh thần của người dân được nâng cao, an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội luôn được giữ vững.

Khả năng thu hút dân cư lao động và các nguồn đầu tư cao.

2.5.2. Khó khăn

Hạ tầng trong các khu công nghiệp tập trung còn kém phát triển, chưa đáp ứng được các yêu cầu của nhà đầu tư nên khả năng huy động các nguồn vốn vẫn còn hạn chế. Thu hút đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp và du lịch chưa mạnh, triển khai các dự án đầu tư trong và ngoài nước còn gặp nhiều vướng mắc;

Công tác quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch đô thị, xử lý ô nhiễm môi trường tuy có tiến bộ hơn trước, song còn nhiều khó khăn, thách thức;

Một số dự án du lịch đang triển khai đầu tư ở thành phố chậm do thiếu vốn và vướng mắc ở khâu đền bù giải tỏa mặt bằng. Tốc độ giải ngân vốn chậm;

Cơ cấu tổ chức không gian hệ thống, phân bố dân cư trong địa bàn thành phố thiếu sự cân đối, dân số tập trung đông ở các khu vực trung tâm;

Quá trình đô thị hoá thành phố đã đặt ra những nhiệm vụ khẩn thiết đối với công tác bảo vệ môi trường, quản lý đất đai.

III. Biến đổi khí hậu tác động đến việc sử dụng đất

3.1. Phân tích, đánh giá về nước biển dâng, xâm nhập mặn.

Theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam (phiên bản cập nhật năm 2016) một số yếu tố như nước biển dâng và xâm nhập mặn thì Bà Rịa-Vũng Tàu là một trong những tỉnh chịu ảnh hưởng ở mức độ trung bình thấp.

Theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng ở mức độ phát thải trung bình (B2): mực nước biển Đông tiếp tục tăng thêm 10 cm 2020, 14 cm vào năm 2030, 23 cm vào năm 2050 và 47 cm vào năm 2100. Ở mức độ phát thải cao (A1F1): mực nước biển Đông tiếp tục tăng thêm 11cm 2020, 15cm vào năm 2030, 26cm vào năm 2050 và 59cm vào năm 2100.

Bảng I-5: Mực nước biển dâng (cm) theo các kịch bản dự báo đến năm 2020-2100

Kịch bản	Năm								
	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100



B1	10	14	18	22	26	30	35	39	43
B2	10	14	18	23	27	32	37	42	47
A1FI	11	15	20	26	31	38	44	51	59

(Nguồn: Kế hoạch hành động ứng phó với biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020)

Vũng Tàu là một thành phố ven biển nên chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, đặc biệt là nước biển dâng, tình trạng xói lở bờ sông, bồi lấp các cửa sông, môi trường đất bị suy thoái. Nước biển dâng cùng với triều cường, sóng lớn và gió bão gây hậu quả nghiêm trọng đối với vùng ven bờ, bồi lấp luồng lạch, cửa sông, ven biển

Trong 6 khu vực bị xói lở và bồi lấp nghiêm trọng của tỉnh thì thành phố có 02 khu vực: khu vực Cửa Lấp - Phước Tỉnh là khu vực bị bồi lấp, còn các khu vực Bãi Sau thì bị xói lở. Đặc biệt, trong thời gian gần đây, hiện tượng biển xâm thực trên địa bàn đã diễn ra với tốc độ nhanh (30m/năm). Có những điểm sạt lở tới hàng trăm mét như khu vực bãi tắm Thủy Tiên (phường 10); khu vực Phường 12 mất đất khoảng 30 ha.

Các lĩnh vực kinh tế đặc thù của thành phố như nuôi trồng thủy hải sản và nghề đánh bắt ven bờ, đang chịu ảnh hưởng không nhỏ của biến đổi khí hậu. Ngoài ra, tình trạng thiếu nước, thời tiết cực đoan; suy giảm các hệ sinh thái gia tăng.

Vì là thành phố ven biển, Vũng Tàu còn có nguy cơ bị nhiễm mặn, ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất và sinh hoạt, trong đó ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất nông nghiệp hiện tại của các khu vực sử dụng đất: Nuôi trồng thủy sản, làm muối, trồng rừng.

Ảnh hưởng biến đổi khí hậu làm thu hẹp diện tích đất sản xuất của thành phố do nước biển dâng, nước sông và đất bị nhiễm mặn. Ngoài ra, thiên tai, bão lụt làm gia tăng hiện tượng xói mòn, rửa trôi, sạt lở..., ảnh hưởng tới tài nguyên đất đai.

Biến đổi khí hậu tác động xấu đối với hệ sinh thái và thủy sản: Thành phố có nguồn thủy, hải sản khá phong phú, chủ yếu là tôm, cá biển. Biến đổi khí hậu sẽ ảnh hưởng lớn đến việc nuôi trồng thủy sản theo hướng thu hẹp dần do nước bị nhiễm mặn do nước biển dâng và điều kiện sống thay đổi.

Biến đổi khí hậu tác động xấu đối với hạ tầng cơ sở: Do biến đổi khí hậu thành phố chịu cơn bão và thiên tai bất thường như mưa đá, lốc xoáy làm hư hại hệ thống cơ sở hạ tầng, nhà ở. Ngoài ra nước dâng cao có thể phá vỡ kênh, bờ đập ở khu vực Bãi Trước và khu vực Hải Đăng. Do nước biển dâng đối với vùng ven biển, gây nên hiện tượng xâm thực một số khu vực đặc biệt khu vực Bãi Sau. Ngoài ra hạ tầng cơ sở được thiết kế theo quy chuẩn hiện hữu của thành phố một số công trình bị tác động về về sức chịu tải, độ bền, độ an toàn. Biến đổi khí hậu sẽ tác động tới tính tiện nghi, tính hữu dụng, sức chịu tải, độ bền, độ an toàn của các công trình được thiết kế (cảng biển, giàn khoan dầu, hệ thống đường ống dẫn khí, nhà cửa, khu đô thị ven biển, đê chắn sóng...) trên địa bàn.



Để đối phó với biến đổi khí hậu, thành phố đã thực hiện các biện pháp để giảm thiểu là xây dựng, nâng cấp hệ thống đê biển và đê ở cửa sông, tôn cao các vùng đất và nhà ở, chăm sóc tu bổ bãi biển, nạo vét kênh Bến Đình, khoanh vùng cảnh báo vùng có nguy cơ sạt lở. Ngoài ra, việc ứng phó với biến đổi khí hậu mà thành phố thực hiện trong giai đoạn tới là giảm phát thải khí nhà kính, chuyển giao công nghệ thích ứng với biến đổi khí hậu, hướng tới nền kinh tế ít cacbon, kinh tế xanh, thành phố xanh, hiện thành phố đã tích cực tham gia các hoạt động giảm phát thải, như thực hiện cơ chế phát triển sạch (CDM), khuyến khích các doanh nghiệp trên địa bàn chuyển đổi công nghệ giảm phát thải, thực hiện các dự án năng lượng sạch ...

3.2. Phân tích, đánh giá về sa mạc hóa, xói mòn, sạt lở đất.

Biến đổi khí hậu có thể gây giảm diện tích đất nông nghiệp, một phần diện tích sẽ không sử dụng được nữa do ngập úng, khô hạn, xói mòn hoặc sẽ phải chuyển đổi thành đất ở cho những hộ dân phải di dời do ảnh hưởng của thiên tai (ngập lụt, sạt lở đất). Biến đổi khí hậu cũng là một trong những nguyên nhân gây suy thoái đất. Chất lượng đất nông nghiệp suy giảm, gây khó khăn trong trồng trọt và nuôi trồng thủy sản. Ngoài ra, đất sẽ dễ bị xói lở.

Đồng thời, biến đổi khí hậu còn gây ra các hiện tượng ngập úng, xói lở, sạt lở bờ sông,... ảnh hưởng nghiêm trọng đến diện tích đất ở, một bộ phận dân cư sống ở khu vực ven các sông sẽ phải di dời đến nơi ở khác; cơ sở hạ tầng (giao thông, thủy lợi, năng lượng, cấp thoát nước...) cũng bị ảnh hưởng, gây sức ép trong việc bố trí quỹ đất để xây dựng mới thay thế các công trình đã bị hư hỏng do thiên tai.

Mặt khác, các loại hình sử dụng đất cũng ảnh hưởng đến BĐKH: Việc sử dụng đất đai cũng có ảnh hưởng lớn đối với lượng nước bốc hơi. Những thay đổi về nhiệt độ, lượng mưa, thời điểm mưa và những thay đổi về hình thái trong chu trình nước: mưa, nước bốc hơi... đều dẫn đến sự thay đổi cơ chế ẩm trong đất, lượng nước ngầm và các dòng chảy. Đồng thời, tăng nguy cơ chuyển hóa của phen, từ phen tiềm tàng sang dạng phen hoạt động.



Phần II. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

I. Tình hình quản lý đất đai

1.1. Tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1.1.1. Tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất

Trong những năm qua, nền kinh tế của thành phố đã tập trung phát triển theo hướng “*Thương mại dịch vụ - Tiểu thủ công nghiệp*”, đời sống của nhân dân trong thành phố ngày càng nâng cao. Bộ mặt nông thôn đã có nhiều thay đổi, nhu cầu sử dụng đất của các lĩnh vực đều tăng nhanh, đặc biệt là nhu cầu đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư, phát triển kinh tế và nhà ở của nhân dân tăng nhanh.

Năm 2014, 2015 là những năm trọng tâm triển khai tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013. Với sự chỉ đạo quyết liệt của UBND tỉnh, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai luôn được thành phố quan tâm và triển khai đến cán bộ, công chức ngành Tài nguyên và Môi trường và các ban, ngành có liên quan trong thành phố để tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, với sự quan tâm của Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành có liên quan nên các văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai của Nhà nước đã được cán bộ, công chức thực thi có hiệu quả và dần đi vào cuộc sống của người dân địa phương, đã góp phần nâng cao ý thức trong quản lý, sử dụng đất đai. Nhìn chung, việc tổ chức thực hiện và hướng dẫn thi hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai trong những năm qua đã được UBND thành phố chỉ đạo thực hiện tốt làm cơ sở cho việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn được chặt chẽ và có hiệu quả.

Phòng Tài nguyên và Môi trường đã triển khai ứng dụng hệ thống phần mềm Văn phòng điện tử vào hoạt động của đơn vị trong xử lý văn bản (dự thảo văn bản, xin ý kiến chỉ đạo và góp ý dự thảo văn bản, chuyển file dữ liệu,...); đồng thời, ứng dụng phần mềm Một cửa điện tử để quản lý hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa; ngoài ra, còn sử dụng ứng dụng chương trình Quản lý văn bản và Hồ sơ công việc vào công tác điều hành hoạt động của đơn vị.

Nhìn chung, công tác quản lý và sử dụng đất được thực hiện tốt và theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

1.1.2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính

Bản đồ địa giới hành chính tỷ lệ 1:10.000, được thành lập theo Chỉ thị 364/CT của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ), hiện đang lưu trữ ở dạng bản đồ giấy. Trên cơ sở đó đã chuẩn hoá ranh hành chính theo bộ hồ sơ địa chính vận hành theo cơ sở dữ liệu Viliis của các Phường, xã. Đồng thời xác nhận ranh với các huyện, thị và thành phố lân cận.

Năm 2020, tổng diện tích tự nhiên toàn Thành phố là 15.089,60 ha nằm trên địa bàn của 17 phường, xã.



1.1.3. Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

- *Khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính:* Bản đồ địa chính các phường xã được đo đạc mới năm 2002 bằng phương pháp toàn đạc kết hợp công nghệ bản đồ số trên phần mềm Microstation và đã chỉnh lý sau đăng ký năm 2004, tổng số tờ bản đồ địa chính 961 tờ với 3 loại tỷ lệ: 1/500, 1/1000 1/2000. Bản đồ được thành lập theo hệ tọa độ VN-2000, phép chiếu UTM với kinh tuyến trục 107⁰45'. Ngoài ra còn có các file bản đồ địa chính đã chỉnh lý đến thời điểm 31/12/2019 do VP đăng ký QSDĐ Tp. Vũng Tàu cung cấp.

Hệ thống đã được vận hành theo cơ sở dữ liệu phần mềm Vilis của thành phố từ năm 2017.

- *Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất:* Trên cơ sở đồ địa chính cơ sở được thành lập, Thành phố đã tiến hành xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2000, 2005, 2010, 2014 và năm 2019 cho toàn Thành phố và cấp xã, thị trấn ở tỷ lệ phù hợp (cấp huyện tỷ lệ 1:10.000, cấp xã tỷ lệ 1:5.000 – 1:10.000) và được chỉnh lý bổ sung cho những năm sau giúp cho các cấp chính quyền nắm vững và quản lý tốt quỹ đất cũng như điều hành các công tác có liên quan đến đất đai và tổ chức lãnh thổ. Đây là dữ liệu đầu vào quan trọng để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.1.4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1.1.4.1. Về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015)

- *Đối với cấp thành phố:* Thực hiện Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 02/04/2014 của Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt dự án Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) thành phố Vũng Tàu. Đây là cơ sở để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Đối với phường, xã:* Thực hiện theo luật đất đai năm 2003, UBND thành phố đã tiến hành lập Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất chi tiết 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của 17 phường, xã trên địa bàn thành phố. Đây là căn cứ pháp lý và khoa học làm cơ sở phân bổ hợp lý, đúng mục đích, sử dụng tiết kiệm có hiệu quả cao quỹ đất, thiết lập các hành lang pháp lý cho việc thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... trên địa bàn các phường, xã trong giai đoạn 2011-2015.

1.1.4.2. Về kế hoạch sử dụng đất hàng năm

Thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013, UBND thành phố đã tiến hành xây dựng Kế hoạch sử dụng đất hàng năm và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định sau:

Quyết định số 3326/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 31 tháng 12 năm 2015 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 Thành phố Vũng Tàu;



Quyết định số 3826/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 Thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số 3815/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 Thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số 1009/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 23 tháng 04 năm 2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 Thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số 3759/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 Thành phố Vũng Tàu;

1.1.4.3. Về Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Theo Điều 46 – Luật Đất đai 2013: “Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất được quyết định phê duyệt”, thì đến năm 2015 phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối 2016 – 2020. Do đó, năm 2015 UBND thành phố Vũng Tàu đã tiến hành Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu, đến năm 2020 được Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019.

Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, UBND thành phố đã tiến hành công bố công khai và tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn theo đúng quy hoạch, kế hoạch được duyệt. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý và là cơ sở giúp cho công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Công tác quản sử dụng đất được giao hoặc thuê chuyển mục đích trong thời gian qua trên địa bàn đã thực hiện khá tốt. UBND thành phố đã ban hành các quyết định thu hồi đất của gia đình, cá nhân thuộc các dự án, lập thủ tục bàn giao đất tại thực địa theo quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thực hiện xác nhận tình trạng đất do Nhà nước quản lý, đóng góp ý kiến về chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm các dự án tại các phường xã. Phối hợp với các Sở ban ngành, chủ đầu tư tổ chức bàn giao, tiếp nhận mốc ranh giới của các dự án.

Kết quả cụ thể :

Các dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2016:



- Số dự án, danh mục đã thực hiện xong, bồi thường xong là 17/219 dự án chiếm tỷ lệ 7,76% so với tổng số danh mục, về diện tích thực hiện hoàn thành 6,10 ha, chiếm 0,32 % tổng diện tích các dự án đăng ký thực hiện năm 2016.

- Số dự án đã bồi thường được một phần; đang lập phương án bồi thường; đang lập thủ tục giao đất, cho thuê đất là 122/219 dự án chiếm tỷ lệ 55,71 % so với tổng số danh mục, về diện tích 1.158,34 ha, chiếm 61,44 % tổng diện tích các dự án đăng ký thực hiện năm 2016.

- Số dự án đang kiểm kê là 49/219 dự án chiếm tỷ lệ 22,37 % so với tổng số danh mục với diện tích 625,97 ha, chiếm 33,20 % tổng diện tích các dự án đăng ký thực hiện năm 2016.

- Số dự án chưa triển khai thực hiện là 11/219 dự án chiếm tỷ lệ 5,02 % so với tổng số danh mục, với diện tích 38,19 ha, chiếm 2,03 % tổng diện tích các dự án đăng ký thực hiện năm 2016.

Các dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2017:

- Số dự án đã hoàn thành (đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất): 33/282 dự án, chiếm tỷ lệ 10,70%, diện tích là 690,13 ha, chiếm tỷ lệ 19,63% tổng diện tích các dự án đăng ký năm 2017. Trong đó:

+ Số dự án phải thu hồi đất: 08 dự án.

+ Số dự án giao, thuê, chuyển mục đích: 25 dự án.

- Số dự án chưa hoàn thành: 249/282 dự án, chiếm tỷ lệ 88,30 %. Trong đó:

+ Số dự án đã xây dựng xong, nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai: 23/282 dự án, tỷ lệ 8,16%.

+ Số dự án đang thực hiện (đang xây dựng, giải phóng mặt bằng hoặc đang làm thủ tục xin thuê đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất): 81/282 dự án, tỷ lệ 28,72%.

+ Số dự án chưa triển khai: 145/282 dự án, chiếm tỷ lệ 51,42%.

UBND thành phố đã tiến hành rà soát, xác định có 50 dự án đã đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2015, nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trong đó:

- Số dự án do thành phố là chủ đầu tư: 29 dự án

- Số dự án còn lại: 21 dự án

Kết quả rà soát cũng cho thấy:

- Số dự án đã thi công xong, đưa vào sử dụng, đang thực hiện thủ tục xin giao đất, cho thuê đất: 10/50 dự án,

- Số dự án đã ban hành thông báo thu hồi đất, đang giải phóng mặt bằng, đang thi công xây dựng: 25/50 dự án.

- Số dự án sẽ triển khai thực hiện thu hồi đất trong năm 2018: 2/50 dự án.



Để tạo điều kiện cho các dự án được tiếp tục thực hiện, UBND thành phố Vũng Tàu đề nghị chuyển tiếp 37/50 dự án sang năm kế hoạch 2018, đồng thời không đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2018 là 13/50 dự án do chưa thực hiện trong năm 2018 hoặc chủ đầu tư không đăng ký chuyển tiếp.

Các dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018:

- Công trình thu hồi đất: 21/104 công trình đã hoàn thành công tác thu hồi đất theo đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2018, đạt tỷ lệ 20,19 %. Trong đó, có 04 công trình đã hoàn thành xong, còn lại 17 công trình chuyển giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2019.

- Công trình giao, thuê đất: 04/39 công trình đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh, đạt tỷ lệ 10,26%.

- Công trình chuyển mục đích: 02/24 công trình đã có quyết định chuyển mục đích của UBND tỉnh hoặc tạm giao sử dụng của UBND thành phố, đạt tỷ lệ 8,33%.

Trong năm 2018, đã có 27/184 công trình đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai theo đăng ký kế hoạch sử dụng đất, đạt tỷ lệ chung là 14,67%. Trong đó, 10 công trình đã hoàn tất thủ tục, còn 17 công trình tiếp tục chuyển tiếp sang năm 2018 để làm thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Các dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2019:

- Số công trình đã hoàn thành công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất: 43/134 công trình, chiếm tỷ lệ 32,08% tổng số công trình đăng ký thực hiện. Trong đó:

+ Số công trình đã hoàn thành công tác thu hồi đất: 25 công trình.

+ Số công trình đã hoàn thành thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: 18 công trình.

- Số công trình chưa hoàn thành: 91/134 công trình, chiếm tỷ lệ 67,91%.

-Số lượng khu đất hoàn thành bán đấu giá là 02 khu đất, gồm: Khu đất có diện tích 1,82 ha tại phường 11 và Khu đất NH Công thương phía Tây (0,85 ha) tại phường 11. Các khu còn lại đang làm thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Qua tổng hợp các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà tại thời điểm thống kê, kiểm kê đã bàn giao đất trên thực địa nhưng chưa sử dụng đất theo mục đích được giao, được thuê, được chuyển mục đích cho thấy từ năm 2015 đến nay: Tổng diện tích đất được giao, được thuê, được chuyển mục đích nhưng chưa thực hiện đến năm 2019 trên địa bàn thành phố theo quyết định là 172,5 ha, tập trung chủ yếu vào nhóm đất phi nông nghiệp, trong đó:

- Đất ở tại đô thị với diện tích là 60 ha, trong đó đất ở đô thị 16,4 ha, đất ở nông thôn 43,6 ha. Gồm các dự án nhà ở chưa xây dựng, các trường hợp người dân đã chuyển mục đích nhưng trên thực địa chưa xây dựng.



- Đất chuyên dùng 111,5 ha. Trong đó đất xây dựng trụ sở cơ quan 5,0 ha, đất quốc phòng 20,1 ha, đất an ninh 2,7 ha, đất xây dựng công trình sự nghiệp 11,5 ha, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 71,7 ha, đất có mục đích công cộng 0,6 ha.

-Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng: 1,0 ha.

Các dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020:

Dự án hoàn thành công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất **31/130**, chiếm tỷ lệ 23,85% tổng số dự án. Trong đó:

+ **18** dự án hoàn thành thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

+ **13** dự án hoàn thành công tác thu hồi đất;

- Dự án chưa hoàn thành thủ tục do còn chưa thực hiện các bước như: lập hồ sơ thiết kế dự án, đo đạc để phục vụ công tác bồi thường, liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng hướng dẫn quy trình thực hiện về thủ tục giao, thuê đất, đã thực hiện xong phương án bồi thường.... có **99/130**;

Đối với các dự án đang triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đề nghị chủ đầu tư các dự án chủ động phối hợp các cơ quan liên quan để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

- Có 02 khu đất hoàn công tác thu hồi: khu đất 22 ha tại mũi Nghinh Phong (khu DIC Star) tại phường 2; khu đất chợ du lịch Vũng Tàu (3,70 ha) tại phường Thắng Tam. Hoàn thành thủ tục giao đất để bán đấu giá là 01 khu (khu đất 0,09 ha tại phường Thắng Tam). Các khu còn lại đang làm thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Diện tích chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân theo kế hoạch được duyệt là 12,00 ha. Kết quả chuyển mục đích hộ gia đình, cá nhân năm 2020 là 1,19 ha, chiếm tỷ lệ 9,92%.

1.1.6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất

Công tác quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất được triển khai thực hiện công khai, nghiêm túc, minh bạch theo các quy định của các văn bản pháp luật do nhà nước quy định. Cụ thể trước ngày 01/7/2014 được triển khai thực hiện theo Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009; sau khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực thì trên khai thực hiện theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

1.1.7. Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhiệm vụ trọng tâm của công tác quản lý đất đai. Nhằm xác lập những cơ sở pháp lý cần thiết để người sử dụng



đất và cơ quan quản lý thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, sau khi kết thúc công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, UBND Thành phố đã chỉ đạo tiến hành công tác đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân và hộ gia đình sử dụng đất theo từng địa bàn phường xã.

Đến nay, cơ bản công tác đăng ký đất đai ban đầu trên địa bàn thành phố đã cơ bản hoàn thành. Thông qua công tác đăng ký đất đai đã giúp UBND các phường, xã và UBND Thành phố nắm chính xác quỹ đất và quản lý chặt chẽ đất đai đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng. Kết quả đăng ký đất đai làm cơ sở để thực hiện công tác thống kê đất hàng năm, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.1.8. Thống kê, kiểm kê đất đai

Trong giai đoạn 2011-2020 công tác thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành qua các thời kỳ cụ thể như sau:

- Công tác kiểm kê đất đai năm 2010 và thống kê năm 2011, 2012, 2013 và được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003, Chỉ thị 618/CT-TTg ngày 15 tháng 05 năm 2009 về việc kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010.

- Công tác kiểm kê đất đai năm 2014 và thống kê năm 2015, 2016, 2017, 2018 và được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013, Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Thực hiện Luật đất đai năm 2013, Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố đã hoàn thành việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019, thống kê năm 2020.

Nhìn chung, công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố Vũng Tàu được triển khai thực hiện đúng theo các quy định hiện hành. Tuy nhiên, tại các kỳ kiểm kê đất đai đến năm 2010, 2014, 2019 có sự thay đổi lớn trong phương pháp thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất (do Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định kiểm kê theo hiện trạng sử dụng, không kiểm kê theo pháp lý như trước đây), dẫn đến số liệu biến động diện tích khá lớn trong 03 kỳ kiểm kê.

1.1.9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai

Đất đai là lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp đòi hỏi cần có một hệ thống thông tin riêng để quản lý và vận hành. Trong đó, hệ thống thông tin đất đai phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương; bảo đảm phục vụ kịp thời cho công tác quản lý nhà nước; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm tính an toàn, bảo mật và an ninh quốc gia. Các thông tin, dữ liệu về đất đai được thu thập, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng thường xuyên; đảm bảo tính chính xác, trung thực và khách quan. Việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ



liệu đất đai phải đảm bảo đúng mục đích, tuân thủ theo các quy định của luật đất đai 2013

1.1.10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất

Về điều tra xây dựng bản giá đất: đã thực hiện điều tra, xây dựng bảng giá đất 5 năm và thực hiện điều chỉnh bảng giá đất hàng năm theo đúng quy định của pháp luật, góp phần tích cực trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương. Cụ thể, đến nay UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc Quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) và Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh theo từng năm.

1.1.11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Đối với quyền của người sử dụng đất:

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường đất, tài sản và hoa màu trên đất khi Nhà nước thu hồi đất, giải quyết tranh chấp đất đai,... đều được thực hiện theo Luật Đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước và của UBND tỉnh.

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tất cả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất thông qua Văn phòng đăng ký đất đai đều được thực hiện tốt, đảm bảo tính chính xác và kịp thời theo quy định.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất: để đáp ứng nhu cầu vay vốn để phát triển sản xuất của các hộ gia đình và tổ chức.

- Đối với nghĩa vụ của người sử dụng đất: nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất khi được giao đất làm nhà ở, tiền thuê đất, sử dụng đất theo quy hoạch và pháp luật.

- Đối với nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch và pháp luật: Hiện nay ở nhiều xã trên địa bàn huyện vẫn xảy ra tình trạng sử dụng đất không theo mục đích quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền, sử dụng lãng phí quỹ đất hoặc một số dự án triển khai chậm.

1.1.12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Nhằm thúc đẩy quá trình thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật đất đai, phát huy mặt tích cực, hạn chế tiêu cực, tìm ra những mặt không còn phù hợp của những quy định để đề xuất, bổ sung sửa đổi. Trong những năm qua, UBND thành phố đã thành lập các đoàn thanh tra, kiểm tra về quản lý sử dụng đất trên địa bàn định kỳ hoặc đột xuất khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Điển hình như các đoàn thanh tra về lĩnh vực bồi thường giải phóng mặt bằng, đoàn thanh tra về việc đề xuất cấp GCN quyền sở hữu nhà ở gắn liền đất ở, GCNQSDĐ, thanh tra về trách nhiệm thủ trưởng trong công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại tố cáo...



Ngoài ra, Thành phố cũng đã triển khai thực hiện Chỉ thị 134/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 20/01/2010 về việc tăng cường kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất để kịp thời khắc phục những yếu kém, đồng thời chấn chỉnh lại việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức này.

1.1.13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai

Tích cực nâng cao trình độ kiến thức, trình độ chuyên môn cho các cán bộ ngành Tài nguyên và Môi trường không những bằng các cách thức như hội họp, hội thảo, báo cáo, tuyên truyền,... mà còn sự tự phát triển năng lực bản thân của mỗi cá nhân.

Song song với đó, cần tích cực nâng cao các kiến thức về quản lý nhà nước, các kiến thức về kinh tế - xã hội,... để từ đó trong quá trình làm việc có thể phổ biến các kiến thức cho nhân dân được tốt hơn.

1.1.14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai

Trong những năm gần đây được sự quan tâm của Thành ủy, UBND thành phố về công tác giải quyết khiếu nại, tranh chấp đất đai, phòng TNMT đã tổ chức công tác tiếp dân, tạo điều kiện thuận lợi để người dân phản ánh những thắc mắc, bức xúc về đất đai từ đó có những chấn chỉnh, giải pháp kịp thời đáp ứng yêu cầu của người dân. Nên đã làm giảm được tình trạng khiếu nại, tranh chấp đất đai kéo dài, không có sự vụ nổi cộm làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh, chính trị của địa phương.

1.1.15. Quản lý các hoạt động dịch vụ về đất đai

Hiện nay, việc quản lý các dịch vụ về đất đai, được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, bao gồm:

- Thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Thực hiện việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).
- Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.
- Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.



- Thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; chỉnh lý bản đồ địa chính; trích lục bản đồ địa chính.

- Kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

- Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

- Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật.

- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành và tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao.

1.2. Phân tích, đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân

Nhìn chung, thành phố Vũng Tàu thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Những kết quả đạt được nhờ có sự quan tâm, chỉ đạo từ cấp trên và sự cố gắng của các cán bộ nhân viên cùng với sự hiểu biết về đất đai của người dân ngày càng cao. Các chỉ tiêu đặt ra cơ bản được hoàn thành; công tác trọng tâm đảm bảo tiến độ; một số nhiệm vụ chuyên môn đạt và vượt so với kế hoạch đề ra; công tác quản lý về đất đai trên địa bàn thành phố đạt được những kết quả tích cực góp phần đảm bảo an ninh trật tự trên địa phương. Bên cạnh đó là công tác phối hợp hiệu quả giữa Phòng và các ban, ngành thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, xã. Ý thức của người dân về việc tuân thủ các quy định pháp luật đất đai, ngày càng được nâng lên rõ rệt.

Tuy nhiên, trong công tác vẫn còn nhiều tồn tại cần khắc phục như:

- Còn nhiều hạn chế trong việc sử dụng đất, sử dụng không theo định hướng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tự chuyển mục đích sử dụng khác với quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Mặc dù đã có nhiều văn bản chỉ đạo chấn chỉnh nhưng công tác quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương vẫn còn nhiều bất cập: Chỉnh lý hồ sơ biến động đất đai chưa cập nhật thường xuyên; chậm hoặc không phát hiện, ngăn chặn kịp thời tình trạng lấn chiếm đất công, sử dụng đất không đúng mục đích, khai thác đất mặt và đào ao không xin phép;

- Công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai của các đơn vị chức năng và UBND các xã, phường còn nhiều bất cập, thậm chí còn buông lỏng quản lý và thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra, xử lý khi có các hoạt động vi



phạm về quản lý, sử dụng đất đai xảy ra dẫn đến tình trạng khó khăn và tốn kém hơn trong công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Nguyên nhân của những tồn tại trong việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vũng Tàu:

- Công tác cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ đất đai cấp xã chưa thường xuyên;

- Công tác quản lý đất công, đất bãi bồi ven sông (đất phường, xã quản lý), đất hành lang an toàn giao thông đường thủy, đường bộ ở một vài phường, xã còn nhiều bất cập, chậm phát hiện ngăn chặn tình trạng tự ý sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng quy hoạch (đào ao, hạ thấp đất mặt), có biểu hiện trông chờ cấp thành phố.

- Công tác đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính trong giải quyết thủ tục hành chính còn chậm so với lượng hồ sơ phát sinh; việc ký xác nhận tiếp giáp các chủ đất liền kề gặp nhiều khó khăn;

- Ủy ban nhân dân một số phường, xã chưa chú trọng công tác quản lý về đất đai trên địa bàn. Nhiều trường hợp vi phạm chỉ được phát hiện và xử lý khi vụ việc khi có sự khiếu nại, phản ánh của người dân;

- Thói quen, nhận thức của người dân về các vấn đề đất đai tuy có thay đổi nhưng chưa theo kịp so với sự phát triển kinh tế xã hội đang diễn ra.

1.3. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Trên cơ sở phân tích, đánh giá những mặt đạt được, những tồn tại và nguyên nhân trong việc quản lý, sử dụng đất nêu trên, từ đó rút ra được một số bài học kinh nghiệm để thực hiện tốt các công tác quản lý nhà nước về đất đai như sau:

- Phát huy vai trò quản lý nhà nước về đất đai, hiệu quả sử dụng đất đai, tổ chức cắm mốc đất nhà nước quản lý, đất bãi bồi ven sông...; nâng cao chất lượng công tác thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các công trình, dự án trên địa bàn;

- Tập trung công tác giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại bồi thường giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất;

- Tiếp và đối thoại với công dân, giải thích và hướng dẫn đúng quy định pháp luật; phối hợp hỗ trợ các xã tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong công tác giải quyết tranh chấp khiếu kiện gắn với theo dõi đôn đốc nhắc nhở việc thực hiện các quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật;

- Duy trì phối hợp với các phòng, ban, ngành liên quan thực hiện các chương trình, kế hoạch, hoạt động về tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức pháp luật của người dân về lĩnh vực đất đai;



- Tăng cường công tác kiểm tra việc thực hiện các chính sách pháp luật về đất đai, kịp thời phát hiện ngăn chặn và xử lý nghiêm các trường hợp khai thác đất mặt, tự phát đào ao theo quy định của pháp luật;

- Ủy ban nhân dân các phường, xã cần tập trung kiện toàn và nâng cao hơn nữa năng lực quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương;

- Phối hợp với các phường, xã đo đạc xác lập hồ sơ thủ tục những trường hợp đủ điều kiện gắn với giải quyết các vụ tranh chấp trình cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời rà soát chủ sử dụng đất chưa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bản đồ địa chính chính quy, làm cơ sở thông báo tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đến kê khai đăng ký cấp, đổi giấy theo quy định;

- Tích cực chỉ đạo việc lập, cập nhật hồ sơ địa chính ở Văn phòng đăng ký QSD đất và Ủy ban nhân dân các phường, xã đảm bảo nguyên tắc mọi thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thể hiện đầy đủ, thống nhất các thông tin trong hồ sơ địa chính các cấp.

II. Hiện trạng sử dụng đất và biến động các loại đất

2.1. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất

Theo kết quả thống kê đất đai năm 2020 và điều tra bổ sung, tổng diện tích tự nhiên của thành phố Vũng Tàu là 15.089,60 ha chiếm 7,61% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cụ thể diện tích theo 03 nhóm đất chính như sau:

Bảng II-1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2020 theo 3 nhóm đất chính

STT	Nhóm đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	6.580,82	43,61
2	Đất phi nông nghiệp	7.937,74	52,61
3	Đất chưa sử dụng	571,03	3,78
	Tổng	15.089,60	100,00

2.1.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp

Tổng diện tích đất nông nghiệp là 6.580,82 ha chiếm 43,61% tổng diện tích tự nhiên, cụ thể diện tích từng loại đất như sau:

Bảng II-2: Hiện trạng sử dụng nông nghiệp năm 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Đất nông nghiệp	NNP	6.580,82	100,00
	<i>Trong đó</i>			
1	Đất trồng lúa	LUA		
	<i>Trong đó: Đất chuyên lúa nước</i>	<i>LUC</i>		
2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	930,66	14,14
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.394,19	21,19



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
4	Đất rừng phòng hộ	RPH	2.242,31	34,07
5	Đất rừng đặc dụng	RDD		
6	Đất rừng sản xuất	RSX		
	<i>Trong đó: đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>		
7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.549,31	23,54
8	Đất làm muối	LMU	463,88	7,05
9	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,48	0,01

2.1.1.1. Đất trồng cây hàng năm khác:

Diện tích 930,66 ha, chiếm 14,14% tổng diện tích đất nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở các phường xã như: xã Long Sơn (270,69 ha), phường 11 (145,66 ha); phường 12 (361,07 ha) chiếm 38,78% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm. Ngoài ra diện tích trồng cây hàng năm khác phân bố đều khắp tại xã phường trên địa bàn thành phố, phường 10 (47,95 ha), phường 2 (4,10 ha), phường 9 (1,00 ha), phường 4 (0,27 ha), phường 5 (1,47 ha), phường 7 (0,13 ha), phường 8 (10,70 ha), phường Nguyễn An Ninh (49,85 ha), phường Thắng Nhất (18,45 ha),... Hiện trạng chủ yếu trồng rau màu, các loại cây nông nghiệp ngắn ngày như sắn, khoai mì...

2.1.1.2. Đất trồng cây lâu năm:

Diện tích 1.394,19 ha, chiếm 21,19% tổng diện tích đất nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở các phường xã như: xã Long Sơn (661,19 ha), phường 11 (183,08 ha); phường 12 (384,40 ha). Ngoài ra diện tích trồng cây lâu năm phân bố đều khắp tại xã phường trên địa bàn thành phố: phường 1 (12,10 ha), phường 10 (20,53 ha), phường 3 (4,46 ha), phường 4 (1,15 ha), phường 5 (52,73 ha), phường 7 (1,36 ha), phường 8 (7,53 ha), phường 9 (1,91 ha), phường Nguyễn An Ninh (2,08 ha), phường Rạch Dừa (2,92 ha), phường Thắng Nhất (6,87 ha), phường Thắng Nhì (31,83 ha), phường Thắng Tam (2,45 ha). Hiện trạng chủ yếu được trồng các loại cây công nghiệp lâu năm như: trà, đất trồng cây lâu năm khác...

2.1.1.3. Đất rừng phòng hộ:

Diện tích 2.242,31 ha, chiếm 34,07% tổng diện tích tự nhiên, chủ yếu là đất rừng phòng hộ tập trung trên 03 phường, xã trên địa bàn thành phố: xã Long Sơn (1.522,91 ha), phường 12 (370,09 ha), phường 5 (125,66 ha). Ngoài ra diện tích đất rừng phòng hộ phân bố đều khắp tại xã phường trên địa bàn thành phố: phường 1 (33,35 ha), phường 10 (12,25 ha), phường 11 (44,00 ha), phường 2 (66,02 ha), phường 8 (7,12 ha), phường Rạch Dừa (14,34 ha), phường Thắng Nhì (46,58 ha).

Ngoài vai trò phòng hộ và bảo vệ cảnh quan môi trường, rừng phòng hộ Vũng Tàu còn có vai trò quan trọng trong công tác bảo vệ an ninh – quốc phòng và du lịch sinh thái, đặc biệt là diện tích rừng phòng hộ nằm giữa khu vực đô thị Nam Vũng Tàu thuộc Núi Lớn - Núi Nhỏ.

2.1.1.4. Đất nuôi trồng thủy sản:

Diện tích 1.549,31 ha, chiếm 23,54% tổng diện tích đất nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở xã Long Sơn (442,87 ha), phường 12 (957,51 ha) ngoài ra đất nuôi trồng thủy sản còn phân bố với diện tích nhỏ lẻ tại các phường trên địa bàn thành phố như: phường 10 (0,75 ha), phường 11 (0,45 ha), phường 2 (0,66 ha), phường 5 (8,65 ha), phường 8 (0,06 ha), phường 9 (43,82 ha), phường Nguyễn An Ninh (31,36 ha), phường Rạch Dừa (4,73 ha), phường Thắng Nhất (0,40 ha), phường Thắng Nhì (55,11 ha), phường Thắng Tam (2,94 ha).

Diện tích nuôi trồng thủy sản đa phần thuộc về các lồng bè thủy sản nước lợ tại khu vực sông Chà Và (139 cơ sở) và sông Dinh (15 cơ sở), ngoài ra là phần diện tích trước đây kiểm kê đất rừng kết hợp NTTS nay theo hồ sơ địa chính là đất NTTS.

2.1.1.5. Đất làm muối:

Diện tích 463,88 ha, chiếm 7,05% tổng diện tích đất nông nghiệp, phân bố tập trung tại các phường 12 (62,12 ha), xã Long Sơn (399,92 ha), phường Thắng Nhì (1,84 ha). Chịu ảnh hưởng của thủy triều, đây là khu vực nằm xem với rừng ngập mặn, được khai thác sử dụng làm ruộng muối

2.1.1.6. Đất nông nghiệp khác:

Diện tích 0,48 ha, chiếm 0,01% tổng diện tích đất nông nghiệp. Tập trung chủ yếu ở phường 12 (0,241 ha) chiếm 50,63%, xã Long Sơn (0,235 ha) chiếm 49,37% tổng diện tích đất nông nghiệp khác trên địa bàn thành phố. Diện tích này sử dụng làm vườn ươm cây.

2.1.2. Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp là 7.937,74 ha chiếm 52,61% tổng diện tích tự nhiên, cụ thể diện tích của từng loại đất như sau:

Bảng II-3: Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Đất phi nông nghiệp	PNN	7.937,74	100,00
1	Đất quốc phòng	CQP	391,45	4,93
2	Đất an ninh	CAN	76,98	0,97
3	Đất khu công nghiệp	SKK	160,29	2,02
4	Đất cụm công nghiệp	SKN		
4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	535,34	6,74
5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	767,88	9,67
6	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.294,14	16,30
-	Đất giao thông	DGT	879,76	11,08
-	Đất thủy lợi	DTL	125,88	1,59
-	Đất cơ sở văn hóa	DVH	10,78	0,14
-	Đất cơ sở y tế	DYT	10,14	0,13
-	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	95,64	1,20
-	Đất cơ sở thể dục thể thao	DTT	6,99	0,09
-	Đất công trình năng lượng	DNL	13,92	0,18



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	6,37	0,08
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	12,63	0,16
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	11,06	0,14
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	90,95	1,15
-	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	16,49	0,21
-	Đất cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	4,04	0,05
-	Đất cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	1,41	0,02
-	Đất chợ	DCH	8,08	0,10
7	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2,57	0,03
8	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	18,67	0,24
9	Đất ở tại nông thôn	ONT	125,85	1,59
10	Đất ở tại đô thị	ODT	1.378,96	17,37
11	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	21,30	0,27
12	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	15,05	0,19
13	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	5,05	0,06
14	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.132,47	39,46
15	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	11,75	0,15

2.1.2.1. Đất quốc phòng:

Diện tích 391,45 ha, chiếm 4,93% tổng diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 1 (6,50 ha), phường 10 (10,77 ha), phường 11 (31,02 ha), phường 12 (49,25 ha), phường 2 (16,97 ha), phường 4 (1,60 ha), phường 5 (13,51 ha), phường 7 (8,60 ha), phường 9 (171,89 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,34 ha), phường Rạch Dừa (3,38 ha), phường Thắng Nhất (25,68 ha), phường Thắng Nhì (2,08 ha), phường Thắng Tam (3,35 ha), xã Long Sơn (46,50 ha);

2.1.2.2. Đất an ninh:

Diện tích 76,98 ha, chiếm 0,97% tổng diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 1 (0,29 ha), phường 10 (0,46 ha), phường 11 (0,26 ha), phường 12 (68,76 ha), phường 2 (1,81 ha), phường 4 (0,17 ha), phường 5 (13,51 ha), phường 7 (0,19 ha), phường 9 (0,24 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,08 ha), phường Rạch Dừa (0,10 ha), phường Thắng Nhất (0,78 ha), phường Thắng Nhì (0,04 ha), phường Thắng Tam (2,72 ha), xã Long Sơn (0,15 ha);

Diện tích chủ yếu là trụ sở công an của tỉnh, thành phố và các phường, đất sản xuất do cơ quan an ninh quản lý.

2.1.2.3. Đất khu công nghiệp:

Diện tích 160,29 ha, chiếm 2,02% tổng diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung trên địa bàn phường Rạch Dừa của dự án KCN Đông Xuyên.

2.1.2.4. Đất thương mại, dịch vụ:

Diện tích 535,34 ha, được phân bố đồng đều trên các địa bàn phường, xã của thành phố. Tập trung tại phường Nguyễn An Ninh (220,29 ha), phường Thắng



Tam (53,78 ha), phường 11 (43,44 ha), diện tích còn lại phân bố trên các địa bàn phường xã còn lại (*Số liệu chi tiết tại bảng số 01/CH phụ lục kèm theo*).

2.1.2.5. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

Diện tích 767,88 ha, chiếm 9,67% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn xã Long Sơn (429,48 ha), phường 12 (54,69 ha), phường 11 (26,72 ha), diện tích còn lại được phân bố đều tại các phường khác.

2.1.2.6. Đất phát triển hạ tầng

Diện tích năm 2020 là 1.294,14 ha, chiếm 16,30% diện tích đất phi nông nghiệp. Trong đó gồm:

+ **Đất giao thông:** Năm 2020 là 879,76 ha, phân bố đồng đều trên các địa bàn các phường xã cụ thể: phường 1 (30,83 ha), phường 10 (61,08 ha), phường 11 (113,98 ha), phường 12 (133,27 ha), phường 2 (40,18 ha), phường 3 (17,67 ha), phường 4 (16,31 ha), phường 5 (25,31 ha), phường 7 (35,86 ha), phường 8 (44,93 ha), phường 9 (43,09 ha), phường Nguyễn An Ninh (47,44 ha), phường Rạch Dừa (36,56 ha), phường Thắng Nhất (54,09 ha), phường Thắng Nhì (20,14 ha), phường Thắng Tam (43,52 ha), xã Long Sơn (115,52 ha);

+ **Đất thủy lợi:** Năm 2020 là 125,88 ha, phân bố đồng đều trên các địa bàn các phường xã cụ thể: phường 10 (4,40 ha), phường 11 (15,45 ha), phường 12 (56,05 ha), phường 5 (0,12 ha), phường 8 (0,14 ha), phường 9 (0,05 ha), phường Nguyễn An Ninh (2,51 ha), phường Rạch Dừa (0,06 ha), phường Thắng Nhất (2,08 ha), phường Thắng Nhì (0,28 ha), phường Thắng Tam (19,20 ha), xã Long Sơn (25,52 ha).

+ **Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** Diện tích năm 2020 là 10,78 ha, phân bố đồng đều tại hầu hết các phường xã cụ thể: phường 2 (1,11 ha); phường 11 (0,16 ha); phường 1 (2,41 ha), phường 10 (0,35 ha), phường 3 (0,03 ha), phường 4 (0,02 ha), phường 5 (0,01 ha), phường 7 (0,07 ha), phường 8 (0,10 ha), phường Rạch Dừa (0,28 ha), phường Thắng Nhì (0,34 ha), phường Thắng Tam (4,80 ha), xã Long Sơn (0,10 ha).

+ **Đất xây dựng cơ sở y tế:** Diện tích năm 2020 là 10,14 ha, tập trung chủ yếu ở bàn phường 1 (1,90 ha), phường 10 (0,06 ha), phường 11 (5,54 ha), phường 12 (0,15 ha), phường 2 (0,38 ha), phường 4 (0,03 ha), phường 5 (0,03 ha), phường 7 (0,97 ha), phường 9 (0,03 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,04 ha), phường Rạch Dừa (0,25 ha), phường Thắng Nhất (0,06 ha), phường Thắng Nhì (0,02 ha), phường Thắng Tam (0,07 ha), xã Long Sơn (0,40 ha);

+ **Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** Diện tích năm 2020 là 95,64 ha, phân bố đồng đều tại các phường xã cụ thể: phường 1 (2,99 ha), phường 10 (5,99 ha), phường 11 (26,91 ha), phường 12 (9,07 ha), phường 2 (0,60 ha), phường 4 (2,87 ha), phường 5 (2,42 ha), phường 7 (3,74 ha), phường 8 (8,02), phường 9 (8,34 ha), phường Nguyễn An Ninh (1,74 ha), phường Rạch Dừa (5,68 ha), phường Thắng Nhất (2,70 ha), phường Thắng Nhì (0,84 ha), phường Thắng Tam (5,03 ha), xã Long Sơn (7,39 ha);



+ **Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao:** Diện tích năm 2020 là 6,99 ha, tập trung tại phường 1 (2,30 ha), phường 10 (1,32 ha), phường 8 (0,17 ha), phường 9 (0,84 ha), phường Nguyễn An Ninh (1,75 ha), phường Rạch Dừa (0,13 ha); phường Thắng Nhất (0,44 ha), phường Thắng Nhì (0,05 ha).

+ **Đất công trình năng lượng:** Năm 2020 là 13,92 ha, tập trung trên địa bàn phường 1 (0,01 ha), phường 11 (2,65 ha), phường 12 (0,28 ha), phường 3 (0,01 ha), phường 8 (0,29 ha), phường 9 (0,01 ha), phường Thắng Nhất (10,66 ha), phường Thắng Nhì (0,01 ha).

+ **Đất công trình bưu chính, viễn thông:** Năm 2020 là 6,37 ha, tập trung trên địa bàn phường 11 (3,00 ha), phường 12 (0,54 ha), phường 2 (0,63 ha), phường 8 (0,93 ha), phường Rạch Dừa (0,01 ha), phường Thắng Nhì (0,01 ha), phường Thắng Tam (1,03 ha), xã Long Sơn (0,09 ha).

+ **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** Năm 2020 là 12,63 ha, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 1 (6,63 ha), phường 2 (0,22 ha), phường 5 (0,93 ha), phường Thắng Nhì (0,55 ha), phường Thắng Tam (0,52 ha), xã Long Sơn (3,78 ha).

+ **Đất bãi thải, xử lý rác thải:** Diện tích năm 2020 là 11,06 ha, tập trung trên địa bàn phường 10 (0,56 ha), phường 12 (9,17 ha), phường Thắng Nhất (0,19 ha), phường Thắng Nhì (0,60 ha), xã Long Sơn (0,55 ha).

+ **Đất cơ sở tôn giáo:** Năm 2020 là 90,95 ha, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 1 (4,07 ha), phường 11 (0,31 ha), phường 12 (7,50 ha), phường 2 (9,99 ha), phường 3 (0,61 ha), phường 4 (0,88 ha), phường 5 (50,91 ha), phường 7 (0,51 ha), phường 8 (0,75 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,17 ha), phường Rạch Dừa (3,63 ha), phường Thắng Nhất (0,11 ha), phường Thắng Nhì (10,25 ha), phường Thắng Tam (0,30 ha), xã Long Sơn (0,95 ha).

+ **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** Diện tích năm 2020 là 16,49 ha tập trung tại phường 12 (8,31 ha), xã Long Sơn (8,18 ha).

+ **Đất cơ sở khoa học và công nghệ:** Diện tích năm 2020 là 4,04 ha, tập trung tại phường 11 (1,99 ha), phường Thắng Tam (2,05 ha).

+ **Đất cơ sở dịch vụ xã hội:** Diện tích năm 2020 là 1,41 ha tại phường Thắng Nhất.

+ **Đất chợ:** Năm 2020 là 8,08 ha, phân bố rải đều trên địa bàn thành phố, cụ thể: phường 1 (0,48 ha), phường 11 (0,91 ha), phường 5 (0,19 ha), phường 7 (0,86 ha), phường 8 (0,18 ha), phường 9 (0,29 ha), phường Rạch Dừa (1,58 ha), phường Thắng Nhất (0,30 ha), phường Thắng Nhì (0,25 ha), phường Thắng Tam (1,29 ha), xã Long Sơn (1,74 ha).

Bảng II-4: Danh mục hệ thống chợ trên địa bàn

TT	Tên chợ	Địa điểm	Năm khánh thành	Tính chất công trình	Phân hạng chợ
1	Chợ Vũng Tàu	P. Thắng Tam	1985	Bán kiên cố	I



TT	Tên chợ	Địa điểm	Năm khánh thành	Tính chất công trình	Phân hạng chợ
2	Chợ Rạch Dừa	P. Rạch Dừa	1995	Kiên cố	II
3	Chợ Phường 1	Phường 1	1989	Bán kiên cố	II
4	Chợ Thắng Nhất	P. Thắng Nhất	1995	Kiên cố	II
5	Chợ Bến Đình	P. Thắng Nhì	1983	Bán kiên cố	II
6	Chợ Long Sơn	X. Long Sơn	2006	Kiên cố	III
7	Chợ Bến Đá	Phường 5	2007	Kiên cố	III
8	Chợ Phường 7	Phường 7	-	Bán kiên cố	III
9	Chợ Phường 11	Phường 11	1965	Bán kiên cố	III
10	Chợ Phường 9	P. Thắng Nhì	2008	Bán kiên cố	III
11	Chợ Phường 8	Phường 8	2013	Bán kiên cố	III
12	Chợ Mới phường 11	Phường 11	2014	Kiên cố	II
13	Chợ Khu 5 Tầng	Phường 7	1998	Bán kiên cố	II

Nguồn: Phòng Kinh tế Tp. Vũng Tàu (tháng 8 năm 2021)

2.1.2.7. Đất sinh hoạt cộng đồng:

Diện tích 2,57 ha, chiếm 0,03% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố đồng đều trên địa bàn các phường xã, cụ thể: phường 1 (0,05 ha), phường 10 (0,05 ha), phường 11 (0,09 ha), phường 12 (0,35 ha), phường 2 (0,08 ha), phường 3 (0,06 ha), phường 4 (0,02 ha), phường 5 (0,11 ha), phường 7 (0,12 ha), phường 8 (0,12 ha), phường 9 (0,07 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,12 ha), phường Rạch Dừa (0,14 ha), phường Thắng Nhất (0,17 ha), phường Thắng Nhì (0,15 ha), phường Thắng Tam (0,04 ha), xã Long Sơn (0,85 ha);

2.1.2.8. Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:

Diện tích 18,67 ha, chiếm 0,24% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 1 (5,63 ha), phường 10 (0,88 ha), phường 2 (7,56 ha), phường 3 (0,34 ha), phường 4 (0,10 ha), phường 5 (0,01 ha), phường 7 (0,11 ha), phường 9 (1,29 ha), phường Nguyễn An Ninh (1,08 ha), phường Rạch Dừa (0,33 ha), phường Thắng Nhất (0,42 ha), phường Thắng Nhì (0,29 ha), phường Thắng Tam (0,06 ha), xã Long Sơn (0,57 ha);

2.1.2.9. Đất ở tại nông thôn:

Diện tích 125,85 ha, chiếm 1,59% diện tích đất phi nông nghiệp, đất ở nông thôn phân bố tập trung ở các khu vực trung tâm của xã Long Sơn, khu tái định cư Long Sơn và các tuyến đường giao thông chính.

2.1.2.10. Đất ở tại đô thị:

Diện tích 1.378,96 ha, chiếm 17,37% diện tích đất phi nông nghiệp, thuộc phạm vi hành chính các phường trên địa bàn thành phố, trong đó: phường 1 (24,39



ha), phường 10 (147,16 ha), phường 11 (204,34 ha), phường 12 (198,70 ha), phường 2 (61,52 ha), phường 3 (54,00 ha), phường 4 (54,63 ha), phường 5 (49,78 ha), phường 7 (77,70 ha), phường 8 (85,98 ha), phường 9 (40,69 ha), phường Nguyễn An Ninh (82,92 ha), phường Rạch Dừa (78,38 ha), phường Thắng Nhất (100,11 ha), phường Thắng Nhì (56,64 ha), phường Thắng Tam (62,02 ha).

2.1.2.11. Đất xây dựng trụ sở cơ quan:

Diện tích 21,30 ha, chiếm 0,27% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu ở phường 1 (7,20 ha), phường 3 (4,34 ha), phường Thắng Nhất (2,12 ha) để bố trí, xây dựng các cơ quan, đoàn thể của thành phố (Trụ sở UBND thành phố, thành ủy, Khối dân vận, trụ sở các Phòng, ban chuyên môn,...); phần còn lại chủ yếu là diện tích xây dựng trụ sở UBND tại các phường, cụ thể: phường 10 (0,27 ha), phường 11 (1,42 ha), phường 12 (0,58 ha), phường 2 (1,41 ha), phường 4 (0,26 ha), phường 5 (0,17 ha), phường 7 (0,33 ha), phường 8 (1,27 ha), phường 9 (0,20 ha), phường Nguyễn An Ninh (0,16 ha), phường Rạch Dừa (0,29 ha), phường Thắng Nhì (0,12 ha), phường Thắng Tam (0,57 ha), xã Long Sơn (0,60 ha);

2.1.2.12. Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:

Diện tích 15,05 ha, chiếm 0,19% đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu tại phường 2 (2,27 ha); phường 11 (3,29 ha); phường 9 (1,13 ha); phường 1 (0,42 ha), phường 3 (0,79 ha), phường 4 (0,36 ha), phường 5 (0,90 ha), phường 7 (0,96 ha), phường 8 (0,89 ha), phường Rạch Dừa (0,79 ha), phường Thắng Nhì (0,03 ha), phường Thắng Tam (2,58 ha), xã Long Sơn (0,63 ha).

2.1.2.13. Đất tín ngưỡng:

Diện tích 5,05 ha, chiếm 0,06% diện tích đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 11 (0,35 ha), phường 12 (0,17 ha), phường 2 (0,25 ha), phường 4 (0,24 ha), phường 5 (0,26 ha), phường 7 (0,29 ha), phường 8 (1,24 ha), phường Thắng Nhất (0,19 ha), phường Thắng Nhì (0,60 ha), xã Long Sơn (1,45 ha).

Chủ yếu là đất xây dựng các đình, đền, miếu, phục vụ các mục đích tín ngưỡng dân gian, phần lớn do cộng đồng dân cư quản lý và sử dụng.

2.1.2.14. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:

- Diện tích 3.132,47 ha, chiếm 39,46% đất phi nông nghiệp, tập trung chủ yếu trên địa bàn phường 11 (67,02 ha), phường 12 (827,38 ha), xã Long Sơn (1.510,30 ha), phường Thắng Nhất (401,82 ha),...gồm hệ thống các sông lớn như sông Rạng, sông Dinh, sông Chà Và, sông Cỏ May,...

2.1.2.15. Đất có mặt nước chuyên dùng:

Diện tích 11,75 ha, chiếm 0,15% đất phi nông nghiệp, tập trung trên địa bàn phường 2 (2,54 ha), phường Nguyễn An Ninh (9,21 ha) gồm các hồ như: hồ thể thao Bà Trưng, hồ Ao Cá,

2.1.3. Hiện trạng đất chưa sử dụng



Theo kết quả thống kê đất đai năm 2020, toàn thành phố còn 571,03 ha đất chưa sử dụng (chiếm 3,78% diện tích tự nhiên), trong đó UBND phường, xã quản lý diện tích 413,6 ha (chiếm 72,4%) và tổ chức phát triển quỹ đất quản lý diện tích 157,4 ha (chiếm 27,6%).

Đất chưa sử dụng có ở hầu hết các phường, gồm: Phường 1 (3,78 ha, phường 2 (35,57 ha), phường 5 (10,68 ha), phường 7 (0,31 ha), phường 8 (7,44 ha), phường 10 (21,92 ha), phường 11 (118,14 ha), phường 12 (142,31 ha), p. Nguyễn An Ninh (28,94 ha), p. Rạch Dừa (1,87 ha), p. Thắng Nhất (20,98 ha), p. Thắng Nhì (0,79 ha), p. Thắng Tam (33,22 ha), xã Long Sơn (147,04 ha).

2.2. Biến động sử dụng đất theo từng loại đất trong quy hoạch kỳ trước

Hệ thống biểu so sánh sử dụng chỉ tiêu đất đai giữa các năm 2010, 2015, 2020 theo số liệu Thống kê đất đai. Các chỉ tiêu có nhiều thay đổi cần có sự thống nhất trong định nghĩa mục đích sử dụng đất cũng như đối tượng sử dụng đất trong quá trình cập nhật hồ sơ địa chính.

Bảng II-5: Biến động sử dụng đất Tp. Vũng Tàu giai đoạn 2010 – 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2010 (ha)	Diện tích 2015 (ha)	Diện tích 2020 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-)	
						2020/2010	2020/2015
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(6)-(5)
	Tổng diện tích đất tự nhiên		15.001,55	15.043,06	15.089,60	88,05	46,54
1	Đất nông nghiệp	NNP	7.136,89	6.364,70	6.580,82	-556,07	216,12
	<i>Trong đó</i>						
1.1	Đất trồng lúa	LUA	218,84	161,40		-218,84	-161,40
	<i>Trong đó: Đất chuyên lúa nước</i>	<i>LUC</i>	<i>218,84</i>			<i>-218,84</i>	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	1.052,36	948,66	930,66	-121,70	-18,00
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.455,62	1.048,10	1.394,19	-61,43	346,09
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.803,56	1.959,30	2.242,31	438,75	283,01
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2.253,20	2.016,06	1.549,31	-703,89	-466,75
1.8	Đất làm muối	LMU	353,31	231,18	463,88	110,57	232,70
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH			0,48	0,48	0,48
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	7.791,25	8.068,30	7.937,74	146,49	-130,56
	<i>Trong đó</i>						
2.1	Đất quốc phòng	CQP	365,22	396,95	391,45	26,23	-5,50
2.2	Đất an ninh	CAN	31,59	91,60	76,98	45,39	-14,62
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	158,20	160,70	160,29	2,09	-0,41
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD		687,79	535,34	535,34	-152,45
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	1.265,50	206,06	767,88	-497,62	561,82
2.8	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	6,02			-6,02	
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.239,32	1.460,66	1.294,14	54,82	-166,52



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2010 (ha)	Diện tích 2015 (ha)	Diện tích 2020 (ha)	Biến động tăng (+), giảm (-)	
						2020/2010	2020/2015
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(6)-(5)
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH		2,19	2,57	2,57	0,38
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV		19,54	18,67	18,67	-0,87
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	72,82	126,06	125,85	53,03	-0,21
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	1.172,21	1.468,56	1.378,96	206,75	-89,60
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	36,79	21,12	21,30	-15,49	0,18
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS		7,24	15,05	15,05	7,81
2.18	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	15,76	6,00	5,05	-10,71	-0,95
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.366,07	3.291,35	3.132,47	-233,60	-158,88
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	51,06	12,74	11,75	-39,31	-0,99
2.21	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	8,55	6,52		-8,55	-6,52
3	Đất chưa sử dụng	CSD	73,41	610,06	571,03	497,62	-39,03

Nguồn: Thống kê đất đai các năm 2010, 2015, 2020 thành phố Vũng Tàu

2.2.1. Biến động diện tích đất tự nhiên

Năm 2020, tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố là 15.089,60 ha, tăng 88,05 ha so với năm 2010 (15.001,55 ha) và giảm 46,54 ha so với năm 2015 (15.043,06 ha). Nguyên nhân chủ yếu của sự chênh lệch này do cập nhật đất bãi bồi và chỉnh lại ranh giới đường thủy hệ với các huyện lân cận (tập trung khu vực Phường 12 và xã Long Sơn).

2.2.2. Biến động diện tích đất nông nghiệp

Diện tích đất nông nghiệp năm 2020 là 6.580,82 ha, giảm 556,07 ha so với thống kê đất đai năm 2010 (diện tích 7.136,89 ha) và tăng 216,12 ha so với thống kê đất đai năm 2015 (diện tích 6.364,70 ha), là do chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và do ảnh hưởng của thiên tai (sạt lở đất),... Sự biến động sử dụng đất nông nghiệp được thể hiện như sau:

- **Đất trồng lúa:** Năm 2020 không còn diện tích đất trồng lúa, giảm 218,84 ha so với năm 2010 (218,84 ha) và 161,40 ha so với năm 2015 (161,40 ha). Diện tích giảm do người dân tự ý chuyển mục đích sang các loại hình sản xuất khác đạt hiệu quả cao hơn và sự thay đổi nguyên tắc thống kê, kiểm kê đất đai.

- **Đất trồng cây hàng năm khác:** Diện tích năm 2020 là 930,66 ha, giảm 121,70 ha so với năm 2010 (1.052,36 ha) và 18,00 ha so với năm 2015 (948,66 ha). Nguyên nhân giảm để thực hiện chuyển mục đích sang loại hình sử dụng đất phi nông nghiệp.

- **Đất trồng cây lâu năm:** Diện tích năm 2020 là 1.394,19 ha, giảm 61,43 ha so với năm 2010 (1.455,62 ha) và tăng 346,09 ha so với năm 2015 (1.048,10 ha).



Giảm so với năm 2010 để thực hiện các dự án phi nông nghiệp, và giai đoạn 2015-2020 tăng lên do phương pháp kiểm kê đất đai có thay đổi.

- **Đất rừng phòng hộ:** Diện tích năm 2020 là 2.242,31 ha, tăng 438,75 ha so với năm 2010 (1.803,56 ha) và tăng 283,01 ha so với năm 2015 (1.959,30 ha). Nguyên nhân do thống kê, kiểm kê đất theo phương pháp kiểm điểm thực trạng sử dụng, không căn cứ hoàn toàn vào pháp lý như các kỳ kiểm kê trước.

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** Diện tích năm 2020 là 1.549,31 ha, giảm 703,89 ha so với năm 2010 (2.253,20 ha) và giảm 466,75 ha so với năm 2015 (2.016,06 ha). Nguyên nhân do thống kê, kiểm kê đất theo phương pháp kiểm điểm thực trạng sử dụng, không căn cứ hoàn toàn vào pháp lý như các kỳ kiểm kê trước, đồng thời có diễn biến tăng do thực hiện giao đất cho các hộ nuôi lồng bè trên sông Dinh.

- **Đất làm muối:** Diện tích năm 2020 là 463,88 ha, tăng 110,57 ha so với năm 2010 (353,31 ha) và tăng 232,70 ha so với năm 2015 (231,18 ha). Diện tích giảm do người dân tự ý chuyển đổi từ đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản kém hiệu quả.

- **Đất nông nghiệp khác:** Diện tích năm 2020 là 0,48 ha, thời điểm năm 2010 và 2015 thành phố chưa sử dụng loại đất này.

Đất nông nghiệp giảm trong vòng 10 năm chủ yếu chuyển sang đất phi nông nghiệp, tập trung giảm do hình thành khu công nghiệp tại xã Long Sơn, giảm để chuyển sang đất có mục đích công cộng (giao thông, thủy lợi, giáo dục, y tế, văn hoá, TDTT...), chuyển sang các dự án sản xuất phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch (các dự án du lịch), các dự án nhà ở. Ngoài ra giảm một phần do các đối tượng sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch và kế hoạch. So với năm 2015 diện tích đất nông nghiệp cao hơn nguyên nhân do phương pháp kiểm kê khác nhau và phần diện tích tăng lên do thay đổi ranh giới hành chính.

Trong nội bộ đất nông nghiệp có sự chu chuyển giữa đất trồng lúa sang làm muối và nuôi trồng thủy sản, đất NTTS chuyển sang đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản chuyển sang đất bằng trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất làm muối.

2.2.3. Biến động diện tích đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp luôn tăng theo thời gian để đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình và bố trí dân cư. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2015 Bộ Tài nguyên và Môi trường có những điều chỉnh các chỉ tiêu và phương pháp kiểm kê đất đai (theo luật đất đai 2013) nên chỉ tiêu đất phi nông nghiệp chưa phản ánh hết thực tế quá trình chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

Hiện trạng sử dụng đất năm 2020, diện tích đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố là 7.937,74 ha, tăng 146,49 ha so với năm 2010 (7.791,25 ha) và giảm 130,56 ha so với năm 2015 (8.068,30 ha). Diện tích tăng giảm không ổn định là do một số nguyên nhân sau: một số khu vực trước đây đo bao nên sau khi đo đạc lại bản đồ địa chính thì diện tích giảm; do giao đất cho các hộ nuôi lồng bè trên



sông; một số khu vực đất quốc phòng được chuyển trả lại địa phương quản lý. Cụ thể biến động các chỉ tiêu trong đất phi nông nghiệp như sau:

- **Đất quốc phòng:** Diện tích năm 2020 là 391,45 ha, tăng 26,23 ha so với năm 2010 (365,22 ha) và giảm 5,50 ha so với năm 2015 (396,95 ha). Diện tích chưa ổn định do do chuẩn hoá dữ liệu kiểm kê đất quốc phòng.

- **Đất an ninh:** Năm 2020 là 76,98 ha, tăng 45,39 ha so với năm 2010 (31,59 ha) và giảm 14,62 ha so với năm 2015 (91,60 ha). Diện tích đất an ninh tăng khá lớn so với năm 2010 là do sự thay đổi trong việc xác định mục đích sử dụng theo quy định tại 2 thời điểm thống kê năm 2010 (Thông tư số 08/2007/TT-BTNMT, ngày 02 tháng 08 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất) và thống kê năm 2020 (Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất) và chuẩn hoá theo dữ liệu kiểm kê đất an ninh của ngành, thống nhất với công an tỉnh.

- **Đất khu công nghiệp:** Năm 2020 là 160,29 ha, tăng 2,09 ha so với năm 2010 (158,20 ha) và tăng -0,41 ha so với năm 2015 (160,70 ha). Diện tích tăng là do thành phố thực hiện 2 dự án khu công nghiệp gồm Đông Xuyên tại phường Rạch Dừa và KCN Dầu khí Long Sơn tại xã Long Sơn trong giai đoạn này.

- **Đất thương mại, dịch vụ:** Năm 2020 là 535,34 ha, tăng 535,34 ha so với năm 2010 và giảm 152,45 ha so với năm 2015 (687,79 ha). Nguyên nhân, do kỳ thống kê 2010 theo quy định Thông tư 08/2007/TT-BTNMT, đất thương mại, dịch vụ (gồm: các cây xăng, điểm dừng chân) và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được thống kê cùng một loại là đất cơ sở sản xuất kinh doanh nên chưa có chỉ tiêu về đất thương mại, dịch vụ. Giai đoạn 2015-2020 diện tích giảm do thực hiện thu hồi quyền sử dụng đất của các tổ chức và chuyển sang loại đất chưa sử dụng khi chưa tiến hành giao đất.

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Diện tích năm 2020 là 767,88 ha, giảm 497,62 ha so với năm 2010 (1.265,50 ha) và tăng 561,82 ha so với năm 2015 (206,06 ha). Nguyên nhân, do kỳ thống kê 2010 theo quy định Thông tư 08/2007/TT-BTNMT, đất thương mại, dịch vụ (gồm: các cây xăng, điểm dừng chân) và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được thống kê cùng một loại là đất cơ sở sản xuất kinh doanh (*Mã loại đất: SKC*).

- **Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp thành phố, cấp xã (DHT):** Có sự khác nhau về cách thống kê giữa Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013 vì vậy để đánh giá đúng chỉ tiêu cần phải đánh giá từng chỉ tiêu thành phần theo quy định hiện hữu, bao gồm:

+ **Đất giao thông:** Năm 2020 là 879,76 ha, tăng 53,09 ha so với năm 2010 (826,67 ha) và giảm 43,71 ha so với năm 2015 (923,47 ha), diện tích tăng do lấy từ đất nông nghiệp và một số loại đất phi nông nghiệp khác để hoàn thiện hệ thống giao thông phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu đi lại của người dân, nguyên nhân giảm so với năm 2015 do trước đây thống kê giao thông



theo ranh địa giới, lộ giới và một số tuyến đường chưa thu hồi nhưng thống kê vào đất giao thông.

+ **Đất thủy lợi:** Năm 2020 là 125,88 ha, tăng 13,37 ha so với năm 2010 (112,51 ha) và tăng 15,37 ha so với năm 2015 (110,51 ha), diện tích biến động do lấy từ đất nông nghiệp và một số loại đất phi nông nghiệp khác để hoàn thiện hệ thống thủy lợi phục vụ cho nhu cầu sản xuất của Thành phố, đồng thời cũng có lấy vào đất thủy lợi để thực hiện một số công trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương nhưng không đáng kể.

+ **Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** Diện tích năm 2020 là 10,78 ha, giảm 69,26 ha so với năm 2010 (80,04 ha) và giảm 5,53 ha so với năm 2015 (16,31 ha), diện tích biến động do thay đổi cách xác định mục đích sử dụng theo quy định hiện hành, đồng thời trong thời gian qua trên địa bàn thành phố đã thực hiện một số công trình, dự án về đất xây dựng cơ sở văn hóa.

+ **Đất xây dựng cơ sở y tế:** Diện tích năm 2020 là 10,14 ha, giảm 2,56 ha so với năm 2010 (12,70 ha) và tăng 3,92 ha so với năm 2015 (6,22 ha).

+ **Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** Diện tích năm 2020 là 95,64 ha, tăng 7,84 ha so với năm 2010 (87,80 ha) và giảm 22,63 ha so với năm 2015 (118,27 ha), diện tích tăng so với năm 2010 do hoạt động nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các cơ sở giáo dục để đáp ứng nhu cầu học tập và đào tạo lao động.

+ **Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao:** Diện tích năm 2020 là 6,99 ha, tăng 1,83 ha so với năm 2010 (5,16 ha) và giảm 204,53 ha so với năm 2015 (211,52 ha). Nguyên nhân có sự chênh lệch lớn với năm 2015 do cách định nghĩa loại đất tại sân golf thuộc khu du lịch Paradise có sự mâu thuẫn.

+ **Đất công trình năng lượng:** Năm 2020 là 13,92 ha, tăng 8,08 ha so với năm 2010 (5,84 ha) và giảm 37,29 ha so với năm 2015 (51,21 ha).

+ **Đất công trình bưu chính, viễn thông:** Năm 2020 là 6,37 ha, tăng 1,05 ha so với năm 2010 (5,32 ha) và tăng 0,39 ha so với năm 2015 (5,98 ha), diện tích tăng do đáp ứng nhu cầu phát triển của Thành phố.

+ **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** Năm 2020 là 12,63 ha, tăng 2,72 ha so với năm 2010 (9,91 ha) và giảm 3,70 ha so với năm 2015 (16,33 ha).

+ **Đất bãi thải, xử lý rác thải:** Diện tích năm 2020 là 11,06 ha, tăng 6,26 ha so với năm 2010 và tăng 4,75 ha so với năm 2015 (6,31 ha). Nguyên nhân do năm 2020 thống kê tăng với diện tích 9,17 ha của Bãi rác tại phường 12, đồng thời thống kê giảm với diện tích 4,59 ha của Trạm thu hồi xử lý nước thải tại phường 11.

+ **Đất cơ sở tôn giáo:** Năm 2020 là 90,95 ha, tăng 27,87 ha so với năm 2010 (63,08 ha) và tăng 25,47 ha so với năm 2015 (65,48 ha). Nguyên nhân do năm 2020 thống kê tăng diện tích của cơ sở tôn giáo Đan viện xitô Thánh mẫu Thiên Phước tại phường 5 (diện tích ha) và một số công trình tôn giáo nhỏ khác.



+ **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** Diện tích năm 2020 là 16,49 ha, giảm 0,52 ha so với năm 2010 (17,01 ha) và tăng 1,39 ha so với năm 2015 (15,10 ha).

+ **Đất cơ sở khoa học và công nghệ:** Diện tích năm 2020 là 4,04 ha, tăng 1,59 ha so với năm 2010 (2,45 ha) và 0,11 ha so với năm 2015 (4,15 ha).

+ **Đất cơ sở dịch vụ xã hội:** Diện tích năm 2020 là 1,41 ha, giảm 1,41 ha so với năm 2010 (ha) và tăng 1,35 ha so với năm 2015 (0,06 ha).

+ **Đất chợ:** Năm 2020 là 8,08 ha, tăng 2,05 ha so với năm 2010 (6,03 ha) và giảm 4,88 ha so với năm 2015 (12,96 ha).

- **Đất sinh hoạt cộng đồng:** Năm 2020 là 2,57 ha, tăng 2,57 ha so với năm 2010 và tăng 0,38 ha so với năm 2015 (2,19 ha), diện tích tăng do thay đổi cách xác định mục đích sử dụng theo quy định hiện hành, đồng thời trong thời gian qua trên địa bàn thành phố đã thực hiện một số công trình, dự án về đất sinh hoạt cộng đồng.

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** Năm 2020 là 18,67 ha, tăng 18,67 ha so với năm 2010 và giảm 0,87 ha so với năm 2015 (19,54 ha), diện tích tăng do thay đổi cách xác định mục đích sử dụng theo quy định hiện hành.

- **Đất ở tại nông thôn:** Diện tích năm 2020 là 125,85 ha, tăng 53,03 ha so với năm 2010 (72,82 ha) và giảm 0,21 ha so với năm 2015 (126,06 ha), diện tích biến động do nhu cầu về đất ở ngày càng tăng, đồng thời giảm do thực hiện các dự án Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn, đường giao thông vào nhà máy lọc dầu,... đã làm giảm diện tích đất ở nông thôn.

- **Đất ở tại đô thị:** Diện tích năm 2020 là 1.378,96 ha, tăng 206,75 ha so với năm 2010 và giảm 89,60 ha so với năm 2015, diện tích tăng giảm không ổn định do phương pháp đo vẽ bản đồ địa chính và bóc tách khoanh đất ở trong kiểm kê đất đai giữa các thời kỳ có sự mâu thuẫn.

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** Diện tích năm 2020 là 21,30 ha, giảm 15,49 ha so với năm 2010 (36,79 ha) và tăng 0,18 ha so với năm 2015 (21,12 ha). Nguyên nhân, do thống kê lại diện tích của các cơ quan hành chính cũng như tách riêng diện tích đất trụ sở tổ chức sự nghiệp, các ấp, khu phố (trước đây thống kê là đất trụ sở cơ quan) và đất sinh hoạt cộng đồng.

- **Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** Năm 2020 là 15,05 ha, tăng 15,05 ha so với năm 2010 và tăng 7,81 ha so với năm 2015 (7,24 ha), diện tích tăng do thay đổi trong cách xác định mục đích sử dụng theo quy định hiện hành so với quy định kỳ trước (*thông tư 08/2007/TT-BTNMT*), đồng thời trong thời gian qua trên địa bàn thành phố đã thực hiện một số công trình, dự án về đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp.

- **Đất cơ sở tín ngưỡng:** Năm 2020 là 5,05 ha, giảm 10,71 ha so với năm 2010 (15,76 ha) và giảm 0,95 ha so với năm 2015 (6,00 ha).



- **Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** Năm 2020 là 3.132,47 ha, giảm 233,60 ha so với năm 2010 (3.366,07 ha) và giảm 158,88 ha so với năm 2015 (3.291,35 ha). Sự chênh lệch này là do ranh giới giữa các đơn vị hành chính có thay đổi, làm biến động diện tích, ngoài ra còn do giao đất cho các hộ nuôi lồng bè trên sông, cho các công trình quốc phòng, cảng biển.

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** Năm 2020 là 11,75 ha, giảm 39,31 ha so với năm 2010 và giảm 0,99 ha so với năm 2015 (12,74 ha).

- **Đất phi nông nghiệp khác:** Năm 2020 trên địa bàn thành phố không còn sử dụng loại đất này.

Từ năm 2010 đến năm 2020, diện tích đất phi nông nghiệp tăng nhiều (tăng 146,49 ha) cho thấy nhu cầu phát triển của Thành phố cao, và nhờ các quy hoạch của thành phố ngày càng hoàn thiện nên khả năng triển khai dự án được thuận lợi và nhiều công trình phục vụ lợi ích chung cho Thành phố được hình thành. Mặt khác, sự biến động sử dụng đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp là do thực hiện kiểm kê theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14 tháng 12 năm 2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất nên mục đích sử dụng đất khác với năm 2010 (thống kê theo Thông tư số 08/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất).

2.2.4. Biến động diện tích đất chưa sử dụng

Diện tích đất chưa sử dụng năm 2020 là 571,03 ha, tăng 497,62 ha so với thống kê đất đai năm 2010 (diện tích 73,41 ha) và giảm 39,03 ha so với thống kê đất đai năm 2015 (diện tích 610,06 ha). Diện tích đất chưa sử dụng gồm các đất bãi bồi ven sông biển tập trung chủ yếu ở phường 12 và xã Long Sơn, các bãi cát, bãi bồi dọc theo biển các phường 1,2,5, Thắng Tam, Nguyễn An Ninh, Phường 8,10,11,12 và đất giao cho Trung tâm quỹ đất nhưng hiện chưa giao, chưa cho thuê. (Theo quy định của TT27/BTNMT đất do nhà nước thu hồi giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý được thống kê, kiểm kê vào loại đất chưa sử dụng cho đến khi Nhà nước giao, cho thuê sử dụng thì thống kê, kiểm kê theo loại đất được giao, được thuê).

2.3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường, tính hợp lý của việc sử dụng đất

2.3.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất

2.3.1.1. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất nông nghiệp

a). Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vũng Tàu được căn cứ chủ yếu vào các chỉ tiêu về giá trị sản xuất, thu nhập, hiệu quả chi phí đầu



tư, mức sống của từng khu vực dân cư và khả năng đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế chung của toàn thành phố.

Đến nay, toàn thành phố có 6.580,82 ha đất nông nghiệp, chiếm 43,61% diện tích tự nhiên. Sản xuất nông - lâm - thủy sản chiếm tỷ trọng nhỏ trong thành phần kinh tế của địa phương, năm 2020 chỉ chiếm 9,12% nền kinh tế toàn thành phố. Để đạt được hiệu quả cao hơn trong việc sử dụng đất nông nghiệp, thành phố cần phải kết hợp chặt chẽ giữa vùng nông nghiệp và vùng khu dân cư tập trung. Hình thành các vùng sản xuất, cung cấp hàng hóa tập trung cho nhu cầu thiết yếu của người dân như: phát triển vùng trồng rau, trồng nấm sạch, chăn nuôi an toàn bảo vệ môi trường, trồng cây cảnh, cây ăn quả, ... Kết hợp chặt chẽ giữa nông nghiệp và du lịch sinh thái. Hình thành những khu du lịch sinh thái mang đậm tính tự nhiên như hồ câu cá giải trí, khám phá rừng ngập mặn ... để phù hợp với nhu cầu du lịch sinh thái hiện nay.

b). Tính xã hội

Đại bộ phận dân cư của thành phố canh tác nông nghiệp theo phương thức kém hiệu quả, chưa mang lại giá trị xứng đáng cho công sức bỏ ra. Quá trình canh tác, chuyển đổi cơ cấu trong nông nghiệp được hình thành trên cơ sở thích nghi đất đai để phát huy thế mạnh của từng khu vực, đồng thời phù hợp với điều kiện thực tế và tập quán canh tác của người dân địa phương, nhằm đảm bảo sự cân bằng về xã hội theo từng thời kỳ phát triển.

Thành phố Vũng Tàu đang phát triển mạnh mẽ theo hướng công nghiệp và dịch vụ. Đảm bảo đời sống được nâng cao cho người dân. Đồng thời, tạo thêm nhiều công ăn, việc làm, thêm nhiều chính sách lao động với đãi ngộ cao, giúp người dân yên tâm sản xuất, góp phần nâng cao kinh tế, đời sống cho mọi người. Quỹ đất cho hoạt động sản xuất nông nghiệp sẽ bị suy giảm lớn trong thời gian tới.

c). Hiệu quả về môi trường

Đa số phần diện tích đất nông nghiệp của thành phố là đất trồng cây lâu năm và đất rừng đã tạo ra hệ số che phủ rất lớn trên địa bàn thành phố, đảm bảo về môi trường sinh thái trong khu vực, là lá phổi xanh cho tỉnh nói chung và từng khu vực trên địa bàn thành phố Vũng Tàu nói riêng.

Diện tích đất trồng cây lâu năm phân bố tập trung nhiều ở các phường 11, 12, xã Long Sơn và các phường khu vực Núi Lớn – Núi Nhỏ, ngoài việc tạo ra giá trị kinh tế, còn có giá trị lớn trong việc bảo vệ môi trường, tăng diện tích phủ xanh cho khu vực.

2.3.1.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất phi nông nghiệp

Diện tích đất phi nông nghiệp đang giữ vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế xã hội, trong đó:

- Đất ở: phần lớn diện tích là đất ở đô thị. Trong đó, có 125,85 ha là diện tích đất ở nông thôn của xã Long Sơn. Đa số diện tích đất ở đã hiện hữu lâu năm, gần đây thành phố đã xây dựng một số khu dân cư mới và các cơ sở hạ tầng phù hợp



với tập quán của người dân địa phương góp phần thuận lợi trong công tác quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, gồm đất khu công nghiệp, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ là điều kiện rất quan trọng trong sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố Vũng Tàu. Sự phát triển về công nghiệp và thương mại dịch vụ, đã giải quyết tốt vấn đề lao động và việc làm không chỉ cho nhân dân thành phố, mà còn thu hút nhiều lao động trong và ngoài tỉnh, góp phần phát triển kinh tế - xã hội chung của thành phố. Hiện nay, thành phố đã quy hoạch phát triển ngành du lịch và tăng cường công tác tuyên truyền quảng bá, kêu gọi đầu tư vào các điểm du lịch trên địa bàn thành phố nhưng vẫn chưa tương xứng với tiềm năng.

- Đất phát triển hạ tầng: diện tích đất phát triển hạ tầng (hệ thống giao thông, thủy lợi và các công trình công cộng) chiếm tỷ lệ lớn trong nhóm đất phi nông nghiệp. Ngoài việc phục vụ tốt cho nhu cầu phát triển kinh tế, còn đảm bảo các nhu cầu về xã hội ngày càng cao theo xu hướng phát triển chung. Thành phố đang trong giai đoạn từng bước phát triển, cải thiện cơ sở hạ tầng (trường học, chợ,...) để đồng bộ, phát triển phù hợp với khu dân cư, đồng thời hướng tới mục tiêu các xã đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu nâng cao tối ưu hiệu quả sử dụng đất.

2.3.2. Tính hợp lý của việc sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

Theo kết quả thống kê năm 2020, diện tích tự nhiên được phân đều cho khu nhóm đất chính đó là đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ 43,61%, đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ 52,60%, còn lại với 3,78% thuộc về loại đất chưa sử dụng. Vũng Tàu là thành phố có nguồn tài nguyên biển và văn hóa lịch sử lâu đời, có nhiều cơ sở để phát triển dịch vụ du lịch. Vì vậy cơ cấu sử dụng đất phi nông nghiệp cao nhất trên địa bàn thành phố như trên là hợp lý.

b) Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội

Nhìn chung, việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Vũng Tàu phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội trong giai đoạn hiện nay. Bên cạnh đó tồn tại một số loại đất đang được sử dụng chưa phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội hiện nay. Trong đó:

- Đất nông nghiệp hiện tại là khá lớn và đang có xu thế giảm do chuyển sang các loại đất phi nông nghiệp. Diện tích hiện tại vừa là nguồn thu nhập cơ bản của một bộ phận dân cư dân cư vùng ven đô thị, vừa là quỹ đất tiềm năng để mở rộng diện tích cho các mục đích phi nông nghiệp, để xây dựng và phát triển hạ tầng, các khu dân cư.

- Trong quá trình chuyển hướng sang công nghiệp – dịch vụ, việc chuyển đổi một phần diện tích đất nông nghiệp để xây dựng các công trình phục vụ sản xuất theo hướng hiện đại không thể thực hiện ngay được, mà cần có nguồn vốn đầu tư và thời gian thích ứng. Do vậy, diện tích đất nông nghiệp hiện tại vẫn là



nơi sản xuất và đảm bảo cuộc sống cho một bộ phận người dân sống khu vực vùng ven đô thị.

- Đối với đất khu công nghiệp trong giai đoạn 2011-2020 đã giải quyết được công ăn việc làm cho lượng lớn người dân của thành phố, đồng thời cũng cải thiện về kinh tế, đời sống sinh hoạt. Bên cạnh đó, cần phải có biện pháp xử lý các chất thải từ khu vực này để đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan đô thị.

- Tỷ lệ đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ chiếm đến 11,44%, khá cao so với các loại đất khác cũng thể hiện hiệu quả kinh tế từ hai loại đất này được thể hiện rõ rệt. Phân bố đều trên địa bàn các phường dọc theo khu vực Bãi Trước, Bãi Sau với quy mô diện tích tương đối cao. Trong thời gian tới cần tiếp tục phân bổ chỉ tiêu cho nhu cầu sử dụng các loại đất này, đảm bảo đáp ứng tình hình phát triển chung của thành phố.

Để đảm bảo tính hợp lý trong việc sử dụng đất đai trong tương lai, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, thành phố Vũng Tàu cần tập trung đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật - dịch vụ xã hội; định hướng phát triển kinh tế nông thôn và các hình thức tổ chức sản xuất mới, hiệu quả. Định hướng phát triển kinh tế gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp; gắn phát triển nông thôn đi đôi với phát triển đô thị theo định hướng chung, phát triển các khu thương mại dịch vụ quy mô lớn nhằm phục vụ cho việc phát triển du lịch và đáp ứng nhu cầu giao thương của người dân, đồng thời duy trì hệ sinh thái rừng đảo bảo độ che phủ cây xanh và tạo môi trường sống cho các loại động vật.

c) Tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất tại cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hoạt động sản xuất nông nghiệp mang lại giá trị chưa cao, năm 2020 ước đạt 33 tỷ đồng, động lực để người dân đầu tư mạnh vào sản xuất là thấp so với việc hoạt động vào lĩnh vực thương mại – dịch vụ của thành phố.

Đất nông nghiệp của thành phố ngày càng giảm để chuyển sang đất phi nông nghiệp là khá lớn để phục vụ cho quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá. Do đó, Tỉnh, thành phố đã ban hành và thực hiện nhiều chính sách giải pháp tương đối toàn diện liên quan đến vấn đề đầu tư vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật, đòn bẩy kinh tế, trong sử dụng đất. Mọi đối tượng sử dụng đất, chủ sử dụng đất đều có cơ hội nhận được sự đầu tư và có thể đầu tư đất đai theo năng lực của mình, các hình thức khuyến khích như đầu tư vốn bằng tiền, cho vay trực tiếp đến người sử dụng đất, đầu tư vật tư sản xuất và các ứng dụng khoa học kỹ thuật, hợp đồng bao tiêu sản phẩm. Hàng năm điều tổ chức các lớp tập huấn về trồng trọt, chăn nuôi.

2.4. Phân tích, đánh giá những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất

Việc sử dụng đất hợp lý mang lại hiệu quả về kinh - xã hội và môi trường, tuy nhiên vẫn còn nhiều vướng mắc tồn tại như:



- Công tác quản lý đất công, đất bãi bồi ven sông còn nhiều bất cập; chậm phát hiện, ngăn chặn tình trạng tự ý sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng quy hoạch.

- Nhận thức của người dân về pháp luật đất đai còn hạn chế, tình trạng khiếu nại kéo dài, sai thẩm quyền, vượt cấp vẫn còn diễn ra, đặc biệt là việc thành phố mục đích sử dụng đất không xin phép còn diễn ra phổ biến gây khó khăn cho công tác quản lý,...

- Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chung của thành phố, quy hoạch cụm công nghiệp, quy hoạch chuyên ngành giao thông, thủy lợi, y tế, giáo dục - đào tạo ... chưa được đồng bộ còn nhiều vấn đề chòng chéo. Do đó làm hạn chế rất lớn đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố.

- Công tác dự báo nhu cầu sử dụng đất và quy hoạch, các ngành để xây dựng phương án sử dụng đất chưa tốt, sự phối hợp đồng bộ giữa các ngành, các xã trong việc quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch chưa được chắc chắn do đó có một số quy hoạch có sự mâu thuẫn, chòng chéo nhau. Còn khó khăn khi giải quyết các trường hợp phát sinh các dự án, công trình chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong việc sử dụng đất như:

- Công tác đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính trong giải quyết thủ tục hành chính còn chậm so với lượng hồ sơ phát sinh; việc ký xác nhận tiếp giáp các chủ đất liền kề gặp nhiều khó khăn.

- Ủy ban nhân dân một số phường, xã chưa chú trọng công tác quản lý về đất đai trên địa bàn. Nhiều trường hợp vi phạm chỉ được phát hiện và xử lý khi vụ việc khi có sự khiếu nại, phản ánh của người dân.

- Thói quen, nhận thức của người dân về pháp luật đất đai tuy có thay đổi nhưng chưa theo kịp so với sự phát triển kinh tế xã hội đang diễn ra.

- Có nơi có lúc do lợi nhuận, công tác chấp hành các quy định trong lĩnh vực đất đai còn chưa được các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm.

- Sự phối hợp giữa các ngành chưa thật sự chặt chẽ.

III. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

3.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 02/04/2014 và Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019, đây là cơ sở để đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố.

Danh mục công trình tại Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) thành phố Vũng Tàu được đánh giá trong kỳ lập



Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020. Nhóm đất nông nghiệp chuyển dịch cho phi nông nghiệp để phục vụ phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị, nhóm đất phi nông nghiệp đạt tỷ lệ khá đạt 84,85%. Tuy nhiên danh mục đã thực hiện được khoảng 35%. Các công trình còn lại đa số đề nghị giữ hoặc điều chỉnh chức năng diện tích, tên công trình, thời gian thực hiện, chuyển sang điều chỉnh quy hoạch. Do đó, đánh giá tình hình thực hiện các công trình, dự án tại báo cáo này căn cứ vào danh mục Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã phê duyệt tại Quyết định 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019.

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu có tổng số 570 công trình, dự án với tổng diện tích là 3.168,02 ha.

Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt được thực hiện theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT (có hiệu lực từ ngày 12/4/2021) của Bộ Tài nguyên và Môi trường được đánh giá thông qua bảng sau:

Bảng II-6: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt tại QĐ 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (5) - (4)	(7) = (5) / (4) * 100%
	Tổng diện tích đất tự nhiên		15.043,06	15.089,60	46,54	100,31
1	Đất nông nghiệp	NNP	3.683,06	6.580,82	2.897,76	178,68
	<i>Trong đó:</i>					
1.1	Đất trồng lúa	LUA	155,00		-155,00	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	411,06	930,66	519,60	226,40
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	332,00	1.394,19	1.062,19	419,94
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	1.720,00	2.242,31	522,31	130,37
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	783,00	1.549,31	766,31	197,87
1.8	Đất làm muối	LMU	35,00	463,88	428,88	1.325,38
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	247,00	0,48	-246,52	0,19
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	11.157,00	7.937,74	-3.219,26	71,15
	<i>Trong đó:</i>					
2.1	Đất quốc phòng	CQP	424,00	391,45	-32,55	92,32
2.2	Đất an ninh	CAN	115,00	76,98	-38,02	66,94
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	1.011,00	160,29	-850,71	15,85
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN	40,00		-40,00	
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	832,00	535,34	-296,66	64,34
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	1.052,00	767,88	-284,12	72,99
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	2.261,00	1.294,14	-966,86	57,24
	<i>Trong đó:</i>					
-	Đất giao thông	DGT	987,00	879,76	-107,24	89,13
-	Đất thủy lợi	DTL	315,00	125,88	-189,12	39,96



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích được duyệt tại QĐ 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (5) - (4)	(7) = (5) / (4) * 100%
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	89,00	10,78	-78,22	12,11
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	19,00	10,14	-8,86	53,38
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	216,00	95,64	-120,36	44,28
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	475,00	6,99	-468,01	1,47
-	Đất công trình năng lượng	DNL	117,00	13,92	-103,08	11,90
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	8,00	6,37	-1,63	79,68
-	Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia	DKG				
-	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	28,00	12,63	-15,37	45,10
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	7,00	11,06	4,06	158,06
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	66,00	90,95	24,95	137,80
-	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	9,00	16,49	7,49	183,23
-	Đất xây dựng cơ sở khoa học công nghệ	DKH	14,00	4,04	-9,96	28,86
-	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	2,00	1,41	-0,59	70,34
-	Đất chợ	DCH	19,00	8,08	-10,92	42,50
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	7,00	2,57	-4,43	36,78
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	104,00	18,67	-85,33	17,95
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	176,00	125,85	-50,15	71,51
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	1.603,00	1.378,96	-224,04	86,02
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	48,00	21,30	-26,70	44,37
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	8,00	15,05	7,05	188,14
2.18	Đất tín ngưỡng	TIN	6,00	5,05	-0,95	84,20
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.288,00	3.132,47	-155,53	95,27
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	12,00	11,75	-0,25	97,89
2.21	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	60,00		-60,00	
3	Đất chưa sử dụng	CSD	203,00	571,03	368,03	281,30

Ghi chú: *Theo kết quả thống kê đất đai 2020

Tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố là 15.089,60 ha; tăng 46,54 ha so với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, nguyên nhân do chuẩn hoá ranh với các huyện, thành phố, thị xã lân cận và ranh đường bờ theo hồ sơ địa chính.

3.1.1. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp được duyệt đến năm 2020 là 3.683,06 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6.580,82 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 2.897,76 ha, chưa đạt so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt



(178,68%). Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình kinh tế trong những năm qua phát triển chậm so với mục tiêu ban đầu, ảnh hưởng đến khả năng huy động và thu hút vốn đầu tư vào các công trình theo kế hoạch đã đề ra, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp phục vụ phát triển cơ sở hạ tầng và các công trình phục vụ phát triển kinh tế, dân sinh triển khai thực hiện còn chậm. Bên cạnh đó do thực hiện chuẩn hóa đường địa giới hành chính theo địa vật giữa thành phố Vũng Tàu với các địa phương lân cận.

3.1.1.1. Đất trồng lúa:

Theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 155,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 không còn diện tích đất trồng lúa, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 155,00 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (0%).

Nguyên nhân đất lúa giảm so với quy hoạch chủ yếu là do hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản hoặc làm muối, chủ yếu tại xã Long Sơn và một phần diện tích đất trồng lúa giảm do thực hiện các dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.1.1.2. Đất trồng cây hàng năm khác:

Theo chỉ tiêu quy hoạch đến được duyệt năm 2020 là 411,06 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 930,66 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 519,60 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (226,40 %).

Nguyên nhân: Diện tích tăng do bóc tách một phần đất ở trước đây, một phần xác định lại theo hồ sơ địa chính, thực địa và một phần là do chưa thực hiện các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.1.1.3. Đất trồng cây lâu năm:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 332,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.394,19 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 1.062,19 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (419,94%).

Nguyên nhân: Diện tích tăng do bóc tách một phần đất ở trước đây, một phần xác định lại theo hồ sơ địa chính, thực địa và một phần là do chưa thực hiện các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.1.1.4. Đất rừng phòng hộ:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 1.720,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 2.242,31 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 522,31 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (130,37%).

Nguyên nhân: Số liệu hiện trạng sử dụng cho lập Điều chỉnh QHSDD đến năm 2020 là thống kê đất đai năm 2015, sử dụng phương pháp thống kê diện tích đất trồng rừng có trong hồ sơ địa chính, tuy nhiên đánh giá KQ thực hiện Điều chỉnh QHSDD đến năm 2020 sử dụng số liệu từ thống kê đất đai năm 2020 thực hiện theo phương pháp thống kê mục đích sử dụng thực tế và không căn cứ hoàn toàn theo pháp lý. Từ trên dẫn đến diện tích đất rừng phòng hộ cao hơn so với chỉ



tiêu được duyệt (các khu vực trước đây được thống kê đất nuôi trồng thủy sản nay đã được khai thác và chuyển sang trồng rừng).

3.1.1.5. Đất nuôi trồng thủy sản:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 783,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.549,31 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 766,31 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (197,87%).

Nguyên nhân: Diện tích cao hơn chủ yếu do chưa thực hiện các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.1.1.6. Đất làm muối:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 35,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 463,88 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 428,88 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (1.325,38%).

Nguyên nhân: Diện tích tăng thuộc khu vực xã Long Sơn, khu vực trước đây gốc đất trồng lúa kém hiệu quả được chuyển đổi và nguyên nhân khác là việc chưa thực hiện các dự án trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3.1.1.7. Đất nông nghiệp khác:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 247,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,48 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 246,52 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch (0,19%).

Nguyên nhân: Diện tích thực hiện dự án “Trại thực nghiệm P12-sở KH-CN” tại phường 12, các khu vực có nhu cầu đất nông nghiệp khác tại xã Long Sơn chưa thực hiện.

3.1.2. Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp

Theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phi nông nghiệp đến năm 2020 là 11.157,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 7.937,74 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 3.219,26 ha, đạt 71,15% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do các công trình, dự án chưa triển khai hoặc chưa được triển khai theo đúng tiến độ do thiếu vốn, do tác động của tình hình dịch bệnh và bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai chậm. Trong đó: các dự án thuộc các lĩnh vực: phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông, thủy lợi, khu dân cư tập trung, phát triển đô thị, khu công nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, các công trình phúc lợi dân sinh,... chưa thực hiện đúng tiến độ. Một phần do dự báo về nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực chưa sát với thực tế. Vì vậy, các dự án chưa có khả năng thực hiện trong giai đoạn 2011-2020 phải chuyển sang giai đoạn sau năm 2020 hoặc hủy bỏ.

3.1.2.1. Đất quốc phòng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 424,00 ha; thực hiện đến năm 2020 là 391,45 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 32,55 ha, đạt 92,32% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.



Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 32,55 ha so với chỉ tiêu được duyệt do các dự án có diện tích lớn chưa được triển khai thực hiện trong giai đoạn 2011 – 2020 như: “*Cơ sở Doanh trại Chi đội kiểm ngư số 2*”, “*Xây dựng thao trường bãi tập cho lực lượng vũ trang thành phố Vũng Tàu*”, “*Sân bay Gò Găng*”, “*Cầu cảng Hải Đội II Bộ đội Biên phòng tỉnh BR-VT*”.

3.1.2.2. Đất an ninh:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 115,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 76,98 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 38,02 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (66,94%).

Nguyên nhân: Kết quả thực hiện thấp hơn 38,02 ha với chỉ tiêu được duyệt do chưa thực hiện các dự án như: “*Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu*”, trụ sở công an các phường 1, phường 4 và phường 7.

3.1.2.3. Đất khu công nghiệp:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 1.011,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 đất khu công nghiệp có diện tích 160,29 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 850,71 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (15,85%). Nguyên nhân do chưa thực hiện xong dự án “*Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn*”.

3.1.2.4. Đất cụm công nghiệp:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 40,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 0,0 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (0,0%). Nguyên nhân do chưa thực hiện dự án “*Hạ tầng kỹ thuật khu TTCN Phước Thắng phục vụ di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm trên địa bàn thành phố Vũng Tàu*”.

3.1.2.5. Đất thương mại, dịch vụ:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 832,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 535,34 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 296,66 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (64,34%).

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do các dự án đã đăng ký chưa triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

3.1.2.6. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 1.052,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 767,88 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 284,12 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (72,99%).

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 284,12 ha so với chỉ tiêu được duyệt do một số dự án chưa thực hiện như: “*Khu chế biến hải sản Gò Ông Sầm 300 ha*”, “*Cù lao Bến Đình 135 ha*”, “*Dự án Bến thuyền du lịch 15,0 ha*”.

3.1.2.7. Đất phát triển hạ tầng:



Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 2.261,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.294,14 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 966,86 ha, đạt 57,24% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 966,86 ha chỉ tiêu được duyệt do nhiều công trình dự kiến triển khai trong giai đoạn 2011 - 2020 nhưng chưa thực hiện được phải chuyển sang giai đoạn sau năm 2020. Trong đó:

a. Đất giao thông:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 987,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 879,76 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 107,24 ha, đạt 89,13% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

b. Đất thủy lợi:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 315,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 125,88 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 189,12 ha, đạt 39,96% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn chỉ tiêu được duyệt do các công trình lớn sử dụng đất thủy lợi như “Nâng cấp đê Hải Đăng”, các kênh mương thoát nước cho các phường,...chưa được thực hiện.

c. Đất xây dựng cơ sở văn hóa:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 89,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 10,78 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 78,22 ha, đạt 12,11% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn chỉ tiêu được duyệt do các công trình văn hóa, đài tưởng niệm chưa được triển khai như: “Trung tâm VH Thành phố Vũng Tàu”, “Xây dựng đền thờ vua Hùng”,...

d. Đất xây dựng cơ sở y tế:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 19,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 10,14 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 8,86 ha, đạt 53,38% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn chỉ tiêu được duyệt do một số dự án bố trí trong giai đoạn 2010 - 2020 vẫn chưa được thực hiện như: Bệnh viện Đa khoa Nhân Đức, Bệnh viện đa khoa thành phố Vũng Tàu,...

e. Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 216,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 95,64 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 120,36 ha, đạt 44,28% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện còn thấp hơn 120,36 ha so với chỉ tiêu được duyệt do một số công trình giáo dục dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2011 - 2020 nhưng chưa thực hiện phải chuyển sang giai đoạn sau năm 2020 hoặc không còn nhu cầu như: Trường mầm non phường 5, Trường Mầm non Nguyễn An Ninh



(Hoa Biển), XD cơ sở 2 trường Cao đẳng nghề tại TP Vũng Tàu, Trường Đại học Bà Rịa – Vũng Tàu,...

f. Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 475,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6,99 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 468,01 ha, chỉ đạt 1,47% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện còn thấp hơn 468,01 ha so với chỉ tiêu được duyệt chủ yếu do các dự án cách thong kê đất đai năm 2020 định nghĩa sân golf *Sân golf Công ty LD Vũng Tàu – Paradise* là đất thương mại dịch vụ. Ngoài ra do chưa thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt như như: “*Sân golf Công ty TNHH Winvest Investment*”, “*Sân golf Vietsovpetro*”,...

g. Đất công trình năng lượng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 117,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 13,92 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 103,08 ha, chỉ đạt 11,90% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

h. Đất công trình bưu chính, viễn thông:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 8,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 6,37 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 1,63 ha, chỉ đạt 79,68% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

i. Đất có di tích lịch sử - văn hóa:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 28,00 ha; đến năm 2020 có diện tích là 12,63 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 15,37 ha, chỉ đạt 45,10% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân, do chưa thực hiện các công trình, dự án và phải chuyển sang giai đoạn sau năm 2020 như “*Di tích lịch sử cách mạng nhà số 18/5 (nhà ông Trương Quang Vinh)*” và quy mô các công trình có điều chỉnh so với Quy hoạch được duyệt.

j. Đất bãi thải, xử lý chất thải:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 7,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 11,06 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 4,06 ha, đạt 158,06% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện cao hơn 4,06 ha so với chỉ tiêu được duyệt do một số trạm trung chuyển rác được thực hiện trong giai đoạn 2011 - 2020.

k. Đất cơ sở tôn giáo:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 66,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 90,95 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 24,95 ha, đạt 137,80% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt chủ yếu do các công trình tôn giáo đã triển khai thực hiện.



l. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 9,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 16,49 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 7,49 ha, đạt 183,23% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt chủ yếu do các công trình nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn đã thực hiện như Nghĩa trang xã Long Sơn diện tích 1,08 ha.

m. Đất xây dựng cơ sở khoa học công nghệ:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 14,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 4,04 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 9,96 ha, đạt 28,86% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt chủ yếu do các công trình quy hoạch chưa thực hiện được.

n. Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 2,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1,41 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 0,59 ha, đạt 183,23% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

o. Đất chợ:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 19,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 8,08 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 10,92 ha, đạt 183,23% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

3.1.2.8. Đất sinh hoạt cộng đồng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 7,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 2,57 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 4,43 ha, đạt 36,78% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 4,43 ha so với chỉ tiêu được duyệt do các công trình chưa triển khai thực hiện như: Trụ sở khu phố của các phường 1, phường 3, phường 5, phường 7, phường 9, phường 11,...

3.1.2.9. Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 104,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 18,67 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 85,33 ha, đạt 17,95% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 85,33 ha so với chỉ tiêu được duyệt do các công trình chưa được thực hiện như: Công viên ao cá phường 2, Công viên Bàu Sen, Khu 1: Quy hoạch khu vui chơi giải trí của Trung tâm Điện lực Long Sơn,...

3.1.2.10. Đất ở tại nông thôn:



Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 176,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 125,85 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 50,15 ha, đạt 71,51% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 50,15 ha so với chỉ tiêu được duyệt do trong giai đoạn 2011 - 2020, một số dự án khu dân cư chưa được triển khai thực hiện, phải chuyển sang giai đoạn sau năm 2020 như: “*Khu tái định cư Long Sơn*”, “*Nhu cầu giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở tại nông thôn*” ...

3.1.2.11. Đất ở tại đô thị:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích 1.603,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 1.378,96 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 224,04 ha, đạt 86,02% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 224,04 ha do các dự án chưa triển khai thực hiện hoặc không còn nhu cầu như: “*Khách sạn Hodeco Seavillage*”, “*Khu biệt thự phố Núi*”, “*Dự án khu đô thị mới NPS Downtown*”, “*Dự án khu đô thị mới Cha va Riverside*”, “*Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân*”, ...

3.1.2.12. Đất xây dựng trụ sở cơ quan:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 48,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 diện tích là 21,30 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 26,70 ha, đạt 44,37% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện còn thấp hơn 26,70 ha so với chỉ tiêu được duyệt do các công trình chưa triển khai thực hiện: “*Trung tâm hành chính chính trị thành phố Vũng Tàu*”, “*Cải tạo, mở rộng trụ sở UBND phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu*”, “*Trạm điều hành hoa tiêu Vũng Tàu*”

3.1.2.13. Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 8,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 15,05 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 7,05 ha, đạt 188,14% so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện cao hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do đo đạc, thống kê lại diện tích cho phù hợp với hiện trạng.

3.1.2.14. Đất cơ sở tín ngưỡng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 6,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 5,05 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 0,95 ha, đạt 84,20% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do đo đạc, thống kê lại diện tích cho phù hợp với hiện trạng.

3.1.2.15. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:



Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 3.288,00 ha, kết quả thực hiện đến năm 2020 là 3.132,47 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 155,53 ha, chưa đạt chỉ tiêu quy hoạch được duyệt (95,27%).

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 155,53 ha so với chỉ tiêu được duyệt do giao đất cho các hộ nuôi lồng bè trên sông, một phần cho các công trình quốc phòng, cảng biển.

3.1.2.16. Đất có mặt nước chuyên dùng:

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 12,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 11,75 ha, thấp hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 0,25 ha, đạt 97,89% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp hơn 0,25 ha so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do một số hồ chuyển sang đất thủy lợi theo quy định của kiểm kê, một số khu vực chuyển sang đất công viên.

3.1.3. Đất chưa sử dụng

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 có diện tích là 203,00 ha; kết quả thực hiện đến năm 2020 là 571,03 ha, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 368,03 ha, đạt 281,30% chỉ tiêu kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân đất chưa sử dụng cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt do quá trình thực hiện thủ tục giao, cho thuê đất bằng các hình thức giao thực hiện dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất chưa được triển khai theo quy hoạch được duyệt.

3.2. Đánh giá những mặt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

3.2.1. Những mặt đạt được

Trên cơ sở kết quả thực hiện công tác trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đã đạt được những kết quả nhất định, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với quan điểm phát triển chung của tỉnh và của cả nước. Trong quá trình triển khai thực hiện, cũng có những phát sinh ngoài quy hoạch xuất phát từ tình hình thực tế của địa phương, những yêu cầu của sự đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội, tác động do tình hình dịch bệnh. Song quá trình sử dụng đất đai của thành phố hoàn toàn dựa trên quan điểm sử dụng đất đai tiết kiệm và hiệu quả.

Trong nội bộ đất nông nghiệp đã có sự chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo hướng tích cực, phù hợp với đặc tính đất đai thổ nhưỡng và sự biến đổi của khí hậu.

Kết quả thực hiện diện tích đất phi nông nghiệp đạt 71,15% so với chỉ tiêu được duyệt. Một số chỉ tiêu có tỷ lệ thực hiện cao như đất quốc phòng, đất an ninh, đất giao thông; một số loại đất có tỷ lệ thực hiện tương đối đạt chỉ tiêu quy hoạch đề ra như đất ở tại nông thôn, đất ở đô thị, đất thương mại, dịch vụ, ... Quá trình thực hiện quy hoạch đã có tác động lớn đến chuyển đổi cơ cấu kinh tế trên địa bàn thành phố, các chỉ tiêu quy hoạch đã góp phần nâng cao hệ thống cơ sở



hạ tầng, mở rộng sản xuất, phát triển công nghiệp, tăng thu nhập, nâng cao đời sống của nhân dân.

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những cơ sở quan trọng trong việc quản lý Nhà nước về đất đai, đã chỉ ra được vị trí, quy mô sử dụng đất cụ thể theo mục đích sử dụng; làm cơ sở cho công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tạo điều kiện thu hút đầu tư, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả.

3.2.2. Những mặt còn tồn tại

Quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất, bên cạnh những kết quả đã đạt được, đảm bảo đúng tiến độ về mặt thời gian cũng như các nội dung quy hoạch đề ra, còn tồn tại một số vấn đề bất cập. Nhiều chỉ tiêu sử dụng đất thực hiện đạt thấp so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, đặc biệt là đất thủy lợi, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất công trình năng lượng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng.

Một số công trình trong quy hoạch sử dụng đất trong thành phố nói riêng và các địa phương nói chung, hiện nay còn bị chùng chéo với các quy hoạch khác của các cấp, các ngành.

3.2.3. Nguyên nhân tồn tại

- Nguyên nhân khách quan:

+ Giai đoạn 2011-2020 là giai đoạn giao thời, chuyển đổi trong việc thực hiện quản lý và sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và 2013, do vậy nhiều công trình, loại đất phải thay đổi lại chỉ tiêu thống kê theo mục đích sử dụng, thay đổi hồ sơ thủ tục thực hiện dự án nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án và công tác quản lý đất đai tại địa phương.

+ Phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố Vũng Tàu được xây dựng trong điều kiện nền kinh tế của thành phố đang trên đà phát triển, nhu cầu đầu tư lớn. Do vậy việc dự báo còn chưa chính xác, chưa lường hết được những phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch. Một số chỉ tiêu dự báo trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố không còn phù hợp. Các nhu cầu phát sinh có tính cấp bách, đòi hỏi phải bổ sung thực hiện kịp thời, nên các chỉ tiêu thực hiện quy hoạch sử dụng đất có sự thay đổi.

+ Do không đồng nhất một số chỉ tiêu sử dụng đất giữa Quy hoạch sử dụng đất với các loại quy hoạch khác, dẫn đến khó khăn trong triển khai thực hiện.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Quy hoạch sử dụng đất chịu sự chi phối rất lớn của quy hoạch xây dựng và các quy hoạch ngành, do vậy một số chỉ tiêu sử dụng đất chưa phù hợp, thống nhất.

+ Các dự án cấp quốc gia, cấp tỉnh trên địa bàn thành phố chiếm diện tích đáng kể (Sân bay Gò Găng, Cơ sở Doanh trại Chi đội kiểm ngư số 2, Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn, Nâng cấp đê Hải Đăng,...) chậm triển khai nên ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch chung của toàn thành phố.

+ Nhu cầu về vốn đầu tư đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật là rất lớn trong khi ngân sách địa phương có hạn nên chưa thể bố trí vốn để thực hiện kịp



thời hết các dự án. Việc huy động vốn đầu tư để xây dựng các công trình còn chậm, cũng như việc giải quyết các vấn đề về bồi thường, giải toả cho các hộ gia đình còn chưa thoả đáng phát sinh nhiều đơn khiếu nại nên việc giải phóng mặt bằng phục vụ cho quy hoạch còn nhiều hạn chế, làm chậm quy hoạch. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất đạt được ở mức rất thấp so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

+ Chưa có hướng dẫn cụ thể và thiết lập được chế tài xử phạt mạnh đối với các công trình, dự án triển khai không đúng tiến độ.

3.3. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất kỳ tới

Từ những mặt đã đạt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước đã được phân tích ở trên, trong giai đoạn tới cần rút ra được những bài học kinh nghiệm sau:

- Cần có sự phối hợp đồng bộ giữa các ban ngành các cấp và địa phương trong công tác lập, điều chỉnh, thực hiện và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đây là điều kiện tiên quyết để đảm bảo sự thành công của việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Cần dự báo chính xác, chi tiết về nhu cầu sử dụng đất cho tất cả các ngành, lĩnh vực, tính toán hợp lý, cân đối và gắn liền với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

- Phương án quy hoạch sử dụng đất cần cân nhắc hiệu quả về kinh tế, xã hội, môi trường và đa dạng sinh học nhằm đảm bảo phát triển bền vững trong sử dụng đất, phát huy cao nhất tiềm năng đất đai.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Giám sát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp.

- Cần có chính sách ưu tiên đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, có chính sách hỗ trợ trong công tác di dời, vận động, thu hút đầu tư của các cơ sở sản xuất, doanh nghiệp vào khu công nghiệp.

- Xử lý nghiêm các trường hợp sử dụng đất không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

IV. Tiềm năng đất đai

4.1. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực nông nghiệp

Trên cơ sở điều tra về Tài nguyên đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng đã đưa ra kết quả đa phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp tại thành phố Vũng Tàu có mức phì nhiêu trung bình (chiếm 70,02% diện tích điều tra) và thấp (chiếm 20,98% diện tích điều tra), để canh tác các loại cây trồng đạt hiệu quả phải



tốn chi phí cải tạo cao hơn các địa phương khác trong toàn tỉnh, nơi có diện tích đất nâu đỏ, nâu vàng trên bazan và các đất phù sa, dốc tụ.

Bảng II-7: Độ phì nhiêu đất

	Đơn vị tính	Tổng cộng	Chia theo mức độ phì nhiêu đất		
			Độ phì cao	Độ phì tr.bình	Độ phì thấp
Diện tích điều tra	ha	7.338,94		5.139,04	2.199,90
Tỷ lệ	%	100,00		70,02	29,98

Nguồn: Dự án điều tra thoái hóa đất kỳ đầu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 2015

Diện tích đất nông nghiệp của thành phố Vũng Tàu đa phần thuộc về khu vực đất rừng núi cao, tầng mỏng, đất cát, đất mặn nhiễm phèn.

Đồng thời trong Dự án điều tra thoái hóa đất kỳ đầu tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng chỉ ra phần lớn diện tích đất nông nghiệp của thành phố Vũng Tàu bị suy giảm độ phì từ mức nhẹ đến trung bình (*chiếm 57,21% diện tích điều tra*).

Từ những kết quả nghiên cứu khoa học và thực trạng sản xuất nông nghiệp tại địa phương sẽ góp phần quan trọng cho việc bố trí sử dụng đất nhằm phù hợp với điều kiện thực tế và định hướng phát triển kinh tế - xã hội. Khả năng mở rộng hay thu hẹp diện tích của từng loại hình sản xuất phụ thuộc vào điều kiện thích nghi và định hướng phát triển của Thành phố

Bảng II-8: Diện tích đất bị thoái hóa do suy giảm độ phì

	Đơn vị tính	Tổng cộng	Không bị suy giảm độ phì	Diện tích bị suy giảm độ phì			
				Cộng	Suy giảm độ phì nhẹ	Suy giảm độ phì trung bình	Suy giảm độ phì nặng
Diện tích điều tra	ha	7.338,94	3.140,64	4.198,30	3.018,25	1.180,05	
Tỷ lệ	%	100,00	42,79	57,21	41,13	16,08	

4.2. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai cho lĩnh vực phi nông nghiệp

- **Tiềm năng đất đai về phát triển Công nghiệp và dịch vụ Dầu khí:** Cùng với chính sách thông thoáng trong thu hút các nguồn đầu tư, dự báo trong những năm tới diện tích sử dụng vào mục đích khu công nghiệp, cụm công nghiệp sẽ tăng, chủ yếu sẽ lấy vào đất sản xuất nông nghiệp có năng suất thấp. Theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu ngoài Khu công nghiệp Đông Xuyên tại phường Rạch Dừa sẽ phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn với diện tích 795,5 ha tại xã Long Sơn. Tại khu vực phát triển khu công nghiệp, đây là nơi nằm cách biệt với Trung tâm Thành phố, không chịu sự tác động của đô thị hóa mạnh mẽ như đô thị trung tâm, chủ yếu là các làng xóm mật độ thấp bám theo trục giao thông chính và đặc biệt khu vực đảo Gò Găng và Long Sơn vẫn được bao bọc bởi không gian rừng ngập mặn. Trong quá trình bố trí khu, cụm công nghiệp cần lưu ý xây dựng ở những vùng cao để tránh tình trạng ngập, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý ô nhiễm môi



trường, xem xét hướng gió để tránh ô nhiễm môi trường không khí cho các khu dân cư xung quanh.

- **Tiềm năng đất đai về phát triển thương mại - đô thị:** Thành phố Vũng Tàu tiếp tục phát triển mạnh và trong tương lai định hướng phát triển thành đô thị trực thuộc Trung ương. Nếu ví cả vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ là một “ngôi nhà” thì Vũng Tàu chính là “Cái cổng” là cầu nối để hội nhập, hợp tác kinh tế có hiệu quả với các nước trong khu vực. Lợi thế này còn cho phép Thành phố phát triển, có quan hệ hợp tác không chỉ quốc gia, mà với toàn cầu. Các không gian đô thị mới như khu vực sân bay hiện hữu, các khu vực phát triển mới phía Đông Bắc Thành phố kết hợp với trung tâm đô thị lịch sử sẽ là các không gian cho hoạt động này.

- **Tiềm năng đất đai cho phát triển du lịch:** Là chiến lược ưu tiên số một của Thành phố trong đó các hành động về không gian quan trọng là bảo tồn được các giá trị tài nguyên và sinh thái biển. Song hành với đó là phát triển thêm các không gian du lịch mới, sản phẩm du lịch mới, các cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch để đưa Du lịch đặc biệt là du lịch sinh thái từ một tiềm năng trở thành một mũi nhọn của kinh tế cho Thành Phố. Các hành lang sinh thái ngập mặn cần được chú trọng bảo vệ đồng thời các hành lang phát triển du lịch biển phía Đông Nam thành phố cần được đánh thức để hỗ trợ cùng các khu vực ven biển hiện hữu như Bãi Trước, Thùy Vân. Các giá trị cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo có giá trị trong đô thị phải được bảo vệ trong đó khu vực đô thị hiện hữu gắn với Bãi Trước và Núi Lớn, Núi Nhỏ là các khu vực có giá trị nổi trội.

- **Tiềm năng về cảng, dịch vụ hàng hải và các dịch vụ vận tải khác:** Đây đang là một thế mạnh truyền thống, đang tiếp tục trên đà phát triển dựa trên các hạt nhân là Khu vực cụm Cảng Sao Mai – Bến Đình cùng các cảng nhỏ khác. Việc phát triển thêm Cảng dân dụng, hành khách, phát triển tuyến đường sắt, sân bay Gò Găng sẽ là các dự án đòn bẩy cho ngành kinh tế này. Phát triển hành lang Công nghiệp – Cảng với hạ tầng giao thông hiện đại đồng bộ có khả năng chuyên chở cao là chiến lược cho không gian khu vực Tây Bắc thành phố Vũng Tàu.



Phần III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. Định hướng sử dụng đất

1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

1.1.1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

1.1.1.1. Quan điểm phát triển kinh tế

- Tiếp tục xây dựng mô hình phát triển kinh tế bền vững dựa vào công nghiệp, cảng biển, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao; thúc đẩy mạnh mẽ kinh tế tư nhân, hợp tác xã; huy động và phát huy hiệu quả các nguồn lực xã hội phục vụ cho phát triển gắn với bảo vệ môi trường;

- Kiên trì thực hiện chủ trương thu hút đầu tư có chọn lọc, chú trọng thu hút các dự án có công nghệ hiện đại, có tính lan tỏa, có giá trị gia tăng cao, ít thâm dụng lao động và không xâm hại môi trường;

- Phát triển cảng biển và dịch vụ hậu cần cảng trở thành ngành kinh tế chủ lực của tỉnh; đồng thời hỗ trợ các ngành công nghiệp, thương mại, dịch vụ khác của tỉnh phát triển;

- Phát triển nhanh ngành du lịch theo hướng bền vững, chất lượng cao; đưa du lịch là một trong 4 trụ cột kinh tế quan trọng của tỉnh;

- Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao gắn liền với thực hiện Chương trình xây dựng nông thôn mới; đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng phục vụ phát triển nông nghiệp; phát triển khai thác thủy sản theo hướng đánh bắt xa bờ, bảo vệ nguồn lợi thủy sản; phát triển rừng ngập mặn phòng hộ, tạo cảnh quan sinh thái hỗ trợ phát triển du lịch;

- Sử dụng hiệu quả các nguồn lực đất đai, vốn đầu tư công;

- Quản lý thu, chi ngân sách theo hướng chú trọng hiệu quả, bảo đảm cân đối ngân sách địa phương, trường hợp bội chi chỉ nhằm mục đích huy động thêm nguồn vốn cho đầu tư phát triển và phải xác định nguồn trả nợ. Chỉ bố trí ngân sách trong khả năng nguồn thu và chỉ vay trong khả năng trả nợ

- Đảm bảo an sinh xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân

- Tập trung thực hiện các đột phá: (i) Huy động mọi nguồn lực đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông kết nối đa phương thức, vùng, khu vực và thế giới; (ii) Tập trung thực hiện Đề án nâng cao chất lượng cuộc sống người dân và chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển; (iii) Đẩy mạnh thực hiện có hiệu quả 02 đề án về chuyển đổi số đô thị thông minh.

1.1.1.2. Mục tiêu tổng quát phát triển

Phát triển Bà Rịa – Vũng Tàu thành tỉnh mạnh về công nghiệp, cảng biển, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao. Nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân; đảm bảo an sinh xã hội. Chú trọng bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu. Bảo đảm quốc phòng, an ninh vững chắc; bảo vệ an ninh quốc gia và bảo đảm trật tự an toàn xã hội.



1.1.1.3. Mục tiêu cụ thể

a. Các chỉ tiêu phát triển kinh tế

- Tốc độ tăng trưởng (GRDP) không tính dầu khí bình quân từ 7,6%/năm;
- Giá trị sản xuất công nghiệp trừ dầu khí tăng từ 9,21%/năm;
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa tăng 11,31%/năm;
- Doanh thu dịch vụ lưu trú tăng 10,81%/năm, doanh thu dịch vụ du lịch lữ hành tăng 12,4%/năm;
- Doanh thu dịch vụ vận tải, kho bãi và hỗ trợ vận tải tăng 6,34%/năm, trong đó doanh thu dịch vụ cảng tăng 5,32%/năm;
- Giá trị xuất khẩu trừ dầu khí đạt 33,6 tỷ USD, tăng 11,2%/năm;
- Giá trị sản xuất nông nghiệp tăng 4,12%/năm. Giá trị sản xuất lâm nghiệp tăng 0,98%/năm. Giá trị sản xuất ngư nghiệp tăng 4,12%/năm;
- Huy động tổng vốn đầu tư toàn xã hội trong 5 năm khoảng 296 ngàn tỷ đồng, tăng 1,8%/năm;
- Tổng thu nội địa khoảng 209 ngàn tỷ đồng, tăng 5,02%/năm;
- Tổng chi ngân sách khoảng 116,2 ngàn tỷ đồng, tăng 0,47%/năm, trong đó chi đầu tư phát triển 57,2 ngàn tỷ đồng, giảm 1,27%/năm; chi thường xuyên 55,7 ngàn tỷ đồng, tăng 2,33%/năm;
- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 63,5%/.

b. Các chỉ tiêu văn hóa – xã hội

- Tuổi thọ trung bình 76,9 tuổi;
- Tỷ lệ huy động số cháu đi nhà trẻ trong độ tuổi đạt 40%, tỷ lệ huy động số cháu đi mẫu giáo trong độ tuổi đạt 95%, phân luồng học sinh tốt nghiệp THCS vào THPT đạt 60%, tỷ lệ thanh niên trong độ tuổi đạt trình độ trung học phổ thông và tương đương đạt 91,5%;
- Số giường bệnh đạt 30 giường/vạn dân, trong đó tỷ lệ giường bệnh tư nhân đạt trên 32%, số bác sĩ đạt 10 bác sĩ/vạn dân, tỷ lệ trạm y tế xã, phường, thị trấn có bác sĩ làm việc 100%, tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 82%

c. Các chỉ tiêu bảo vệ môi trường và phát triển bền vững

- Tỷ lệ che phủ cây xanh 44,5%, tỷ lệ che phủ rừng 14%;
- Tỷ lệ dân số nông thôn được cung cấp nước hợp vệ sinh 100%;
- Tỷ lệ dân số thành thị được cung cấp nước sạch 100%, trong đó tỷ lệ dân số nông thôn sử dụng nước máy từ các hệ thống cấp nước tập trung là 95%;
- Tỷ lệ khu công nghiệp, cụm công nghiệp đang hoạt động có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn quốc gia 100%;
- Tỷ lệ chất thải sinh hoạt ở đô thị được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn quốc gia 98%;
- Chất thải y tế nguy hại, chất thải công nghiệp thông thường và nguy hại được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn quốc gia 100%.

1.1.2. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Vũng Tàu



1.1.2.1. Mục tiêu tổng quát

Xây dựng Đảng bộ thật sự trong sạch - vững mạnh, tăng cường khối đại đoàn kết toàn dân; phát huy mọi nguồn lực để phát triển kinh tế và nâng cao chất lượng cuộc sống người dân; phấn đấu đưa thành phố Vũng Tàu trở thành đô thị du lịch biển phát triển văn minh và bền vững.

1.1.2.2. Mục tiêu cụ thể

Xác định lợi thế của địa phương là đô thị biển, trong 5 năm tới, Thành phố phát huy mọi nguồn lực, đầu tư cơ sở hạ tầng từng bước đồng bộ, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, hỗ trợ khởi nghiệp, tạo động lực cho người dân phát triển kinh tế, trong đó tập trung vào các lĩnh vực Du lịch - Thương mại - Dịch vụ.

Phấn đấu khởi công xây dựng các công trình trọng điểm của Thành phố, các khu đô thị mới; quan tâm công tác chỉnh trang đô thị, giải quyết cơ bản các điểm đen ô nhiễm môi trường, từng bước quản lý Thành phố theo mô hình đô thị thông minh, hướng tới việc phục vụ nhân dân và du khách.

1.1.2.3. Tính chất chức năng của thành phố Vũng Tàu đến 2030

- Xác định lợi thế của địa phương là đô thị biển, trong những năm tới, Thành phố phát huy mọi nguồn lực, đầu tư cơ sở hạ tầng từng bước đồng bộ, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, hỗ trợ khởi nghiệp, tạo động lực cho người dân phát triển kinh tế, trong đó tập trung vào các lĩnh vực Du lịch - Thương mại - Dịch vụ.

- Phấn đấu khởi công xây dựng các công trình trọng điểm của Thành phố, các khu đô thị mới; quan tâm công tác chỉnh trang đô thị, giải quyết cơ bản các điểm đen ô nhiễm môi trường, từng bước quản lý Thành phố theo mô hình đô thị thông minh, hướng tới việc phục vụ nhân dân và du khách.

1.2. Quan điểm sử dụng đất.

Trong giai đoạn tới việc khai thác và quản lý sử dụng đất đai của thành phố cần dựa trên hệ thống các quan điểm sau:

- **Khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất đai:** Sử dụng đất tiết kiệm, thiết thực, hợp lý, hạn chế tối đa tình trạng đầu cơ đất đai làm giảm hiệu quả sử dụng đất và phân tán nguồn lực đầu tư. Ưu tiên đất đai cho xây dựng các cơ sở công nghiệp, dịch vụ, phát triển đô thị, xây dựng các khu dân cư đô thị, nông thôn và xây dựng cơ sở hạ tầng mà đặc biệt là giao thông đối nội (các trục đường chính, cải tạo mở rộng các hẻm khu dân cư hiện hữu,...) và hệ thống lưu trú nhất là các khách sạn cao cấp, trung tâm dịch vụ, khu dân cư và đô thị để làm động lực cho phát triển mạnh kinh tế - xã hội, phát huy cao lợi thế của từng tiểu vùng. Đồng thời cố gắng tránh lãng phí, nhất là ở các khu vực đất giành cho phát triển rừng phòng hộ, đảm bảo cân bằng môi trường cho thành phố. Có kế hoạch sử dụng đất hợp lý trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng từ nông nghiệp sang công nghiệp và các mục đích phi nông nghiệp khác.

Phát triển quỹ đất theo hướng khai hoang, lấn biển; xây dựng công trình ngầm trong lòng đất tại khu vực có đủ điều kiện; đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch để khai thác, sử dụng hiệu quả tiềm năng đất



đai; di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi trung tâm thành phố nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và giảm thiểu ô nhiễm môi trường

- **Cơ cấu sử dụng đất:** Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, gắn với lộ trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá trong phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới, đảm bảo sự hài hoà trong phát triển lãnh thổ trên phạm vi toàn thành phố.

- **Kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế - xã hội với đảm bảo an ninh quốc phòng và bảo vệ tài nguyên, môi trường sinh thái ổn định và bền vững:** Sử dụng đất trên nguyên tắc đảm bảo an ninh, quốc phòng đi đôi với bảo vệ đất và đảm bảo sinh thái bền vững. Trong sản xuất công nghiệp, các chất thải được xử lý kịp thời, tránh hủy hoại đất đai, gây ô nhiễm môi trường nước, không khí, tiếng ồn. Tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý, bảo vệ, khai thác và trồng rừng; khuyến khích các thành phần kinh tế và hộ dân cư cùng tham gia đầu tư phát triển rừng theo hướng bền vững, kết hợp giữa phát triển rừng và dịch vụ du lịch sinh thái mang lại giá trị kinh tế cao.

1.3. Định hướng sử dụng đất theo khu chức năng

Định hướng sử dụng đất đai thành phố Vũng Tàu cho giai đoạn 2021-2030 và các giai đoạn tiếp theo được xây dựng trên cơ sở:

- Hiện trạng sử dụng đất;
- Kết quả thực hiện quy hoạch kỳ trước;
- Định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội toàn thành phố và nhiệm vụ của các ngành trong giai đoạn tới;
- Các chủ trương, chính sách đầu tư phát triển của Trung ương, Tỉnh và Thành phố;
- Tiềm năng đất đai và quan điểm khai thác sử dụng đất đai của thành phố;
- Nhu cầu sử dụng đất đai của các ngành, địa phương.

1.3.1. Khu lâm nghiệp

Nhằm xây dựng một đô thị đáng sống về kinh tế, xã hội và môi trường, định hướng phát triển các khu công viên đồi (Khu vực Núi Lớn – Núi Nhỏ, Núi Nứa) để người dân thành phố Vũng Tàu và khách du lịch có thêm điểm dừng chân, nghỉ ngơi với môi trường xanh - sạch - đẹp, đồng thời tạo cảnh quan đẹp nổi bật, đồng bộ với các dự án du lịch đã, đang và sẽ phát triển tại địa phương. Tạo sự tương xứng với cảnh quan thiên nhiên của thành phố Vũng Tàu. Ngoài ra cần tiếp tục chăm sóc, bảo vệ diện tích rừng phòng hộ khu vực phía bắc thành phố hiện có, đồng thời đẩy mạnh trồng rừng tập trung kết hợp với trồng cây phân tán, nhất là rừng ngập mặn khu vực phường 12, xã Long Sơn.

1.3.2. Khu du lịch

Ưu tiên phát triển các loại hình du lịch mới để đi đầu trong khu vực phía Nam về sự đa dạng loại hình mà vẫn đảm bảo chất lượng cho đa số du khách. Đầu



tư xây dựng các loại hình như du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, sân golf, khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại và các không gian mở công cộng, quảng trường biển. Các khu vực gắn liền với không gian biển phải ưu tiên phát triển du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, quảng trường và không gian mở dành cho cộng đồng. Khu vực phía bắc phát triển du lịch gắn liền với khu sinh thái, đầu tư hạ tầng đảm bảo phù hợp theo Quy định quản lý của Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng chính phủ.

1.3.3. Khu phát triển công nghiệp (khu công nghiệp, cụm công nghiệp)

Tiếp tục tập trung quản lý tốt khu công nghiệp Đông Xuyên, hoạt động bền vững và hạn chế gây ảnh hưởng đến tình hình xã hội và ô nhiễm môi trường. Tiếp tục đầu tư phát triển công nghiệp tập trung tại Khu công nghiệp Long Sơn 795,5 ha, khu Tiều thủ công nghiệp Phước Thắng diện tích 34,99 ha và dịch vụ hậu cần khu công nghiệp, cầu cảng...

1.3.4. Khu đô thị – thương mại – dịch vụ

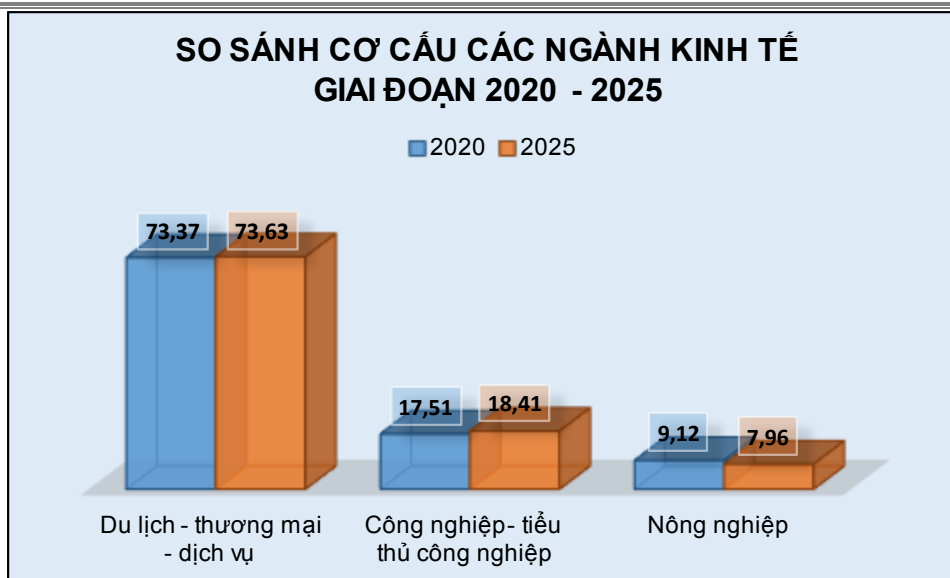
Theo định hướng về phát triển hệ thống đô thị ở Vũng Tàu được xác định trong quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, Hình thành mạng lưới trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp và công cộng cấp đô thị tại khu trung tâm đô thị hiện hữu, trung tâm các khu vực phát triển mới trên dọc tuyến đường 3/2 và 2/9. Các trung tâm thương mại dịch vụ cấp khu vực bố trí dọc theo các tuyến đường chính và trung tâm các khu đô thị. Cải tạo, nâng cấp và phát triển chợ truyền thống tại các khu dân cư hiện hữu.

II. Phương án quy hoạch sử dụng đất

2.1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội

2.1.1. Chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế;

- Thành phố tiếp tục duy trì cơ cấu các ngành kinh tế theo tỷ trọng: Du lịch - thương mại - dịch vụ 73,63%, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp 18,41%, nông nghiệp 7,96%. (Theo Đại hội Đảng bộ Thành phố lần VII)



Hình III-1: So sánh cơ cấu các ngành kinh tế giai đoạn 2020 - 2025

- Phân đầu đưa lượng khách lưu trú đạt 5 triệu lượt người/năm vào năm 2025.
- Tiếp tục tổ chức thực hiện Đề án quy hoạch phát triển kinh tế dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố đến năm 2020, tầm nhìn 2025. Trong đó quan tâm phát triển các hoạt động thương mại - dịch vụ kinh tế đêm.

- Hướng đến du lịch thông minh để đổi mới phương thức, kết hợp số hóa dữ liệu, nâng tầm và phát huy các giá trị di tích, văn hóa, lịch sử để phục vụ du khách, thúc đẩy ngành du lịch phát triển bền vững.

- Đầu tư xây dựng chợ đầu mối thủy sản; cơ sở chế biến hải sản chất lượng cao; các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng tự chọn theo quy hoạch và hệ thống chuỗi kinh doanh thực phẩm an toàn theo phương thức xã hội hóa. Quyết liệt xử lý các điểm buôn bán tự phát.

- Tăng cường quản lý giá dịch vụ và duy trì trật tự, vệ sinh tại các điểm du lịch, nhằm xây dựng và quảng bá hình ảnh thành phố Vũng Tàu văn minh, thân thiện để thu hút du khách trong và ngoài nước.

- Tập trung mọi nguồn lực của địa phương để hỗ trợ các doanh nghiệp triển khai các dự án đầu tư để phát triển sản phẩm du lịch mới.

2.1.2. Chỉ tiêu quy hoạch phát triển các ngành kinh tế.

2.1.2.1. Về văn hóa - thể dục - thể thao

Đầu tư xây dựng một số công trình văn hóa tiêu biểu; thực hiện có chất lượng, hiệu quả phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa”, chú trọng chất lượng và phát huy các danh hiệu Gia đình văn hóa, Khu dân cư văn hóa, Phường văn minh đô thị. Từng bước nâng cao mức hưởng thụ văn hóa, có giải pháp phát triển văn hóa đọc trong nhân dân.

- Bảo tồn và phát huy các di tích lịch sử, danh thắng trên địa bàn theo phân cấp; nâng cấp các lễ hội truyền thống địa phương, nhằm quảng bá văn hóa và trở thành sản phẩm du lịch đặc trưng, tạo sức hút du khách.



- Nâng cao hiệu quả hoạt động của Trung tâm Văn hóa, thể thao - học tập cộng đồng phường, xã. Phân đầu xây dựng hoàn thành Trung tâm Văn hóa, thể thao - học tập cộng đồng tại các phường 10, 12, Thắng Nhất, Nguyễn An Ninh.

- Phân đầu đầu tư xây dựng khu luyện tập thể thao cho cư dân Thành phố, làm động lực cho thanh thiếu niên tham gia luyện tập và đẩy mạnh phong trào toàn dân rèn luyện thể dục thể thao, qua đó phát hiện năng khiếu, từng bước hình thành các môn thể thao thành tích cao.

2.1.2.2. Về y tế

- Tỷ lệ trẻ em trong độ tuổi được tiêm chủng đầy đủ hằng năm đạt 99%; tỷ lệ suy dinh dưỡng ở trẻ em dưới 5 tuổi dưới 5%; tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế đạt 95% trở lên; hoàn thành 100% chỉ tiêu hiến máu nhân đạo trên giao hằng năm; duy trì 100% trạm y tế xã, phường đạt chuẩn quốc gia.

- Tập trung công tác phòng, chống dịch bệnh, không để dịch bệnh bùng phát trên địa bàn, trong đó tăng cường truyền thông y tế, nhằm trang bị kiến thức tự chủ động phòng chống dịch bệnh trong nhân dân. Đảm bảo thực hiện tốt việc chăm sóc sức khỏe nhân dân; kiểm tra, kiểm soát vệ sinh an toàn thực phẩm; phát huy vai trò của hệ thống y dược tư nhân trong việc chăm sóc sức khỏe, trong đó khuyến khích xã hội hóa phát triển các cơ sở y tế tư nhân. Quan tâm, phối hợp đầu tư cơ sở vật chất và nhân lực cho ngành y tế.

2.1.2.3. Về giáo dục

- Tỷ lệ huy động trẻ em vào nhà trẻ đạt 36%, học sinh vào mẫu giáo 96,5%, tiểu học đạt 99,9%, trung học cơ sở 98,5%; 100% học sinh hoàn thành chương trình tiểu học vào học lớp 6 trung học cơ sở; 90% học sinh tốt nghiệp trung học cơ sở vào học trung học phổ thông và tương đương (*trung cấp, cao đẳng nghề*).

- Tăng cường đầu tư cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng giáo dục; phân đầu đến năm 2025 có 33% trường học đạt chuẩn quốc gia (*trong đó tỷ lệ trường công lập đạt chuẩn quốc gia là 52%*). Tiếp tục xây dựng và phát triển hệ thống trường chất lượng cao; trường tự chủ, xã hội hóa.

- Từ năm học 2021 - 2022, 100% học sinh từ lớp 3 đến lớp 9 trong tất cả các cơ sở giáo dục phổ thông trên địa bàn Thành phố được học tăng 2 tiết tiếng Anh/tuần theo nội dung Nghị quyết của HĐND Tỉnh.

2.1.2.4. Về lao động - giải quyết việc làm và thực hiện chính sách an sinh xã hội

- Đưa tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn mới của Tỉnh xuống dưới 01% và không còn hộ nghèo theo chuẩn quốc gia (trừ đối tượng bảo trợ xã hội).

- Tiếp tục công tác đào tạo nghề, gắn với nhu cầu tuyển dụng lao động. Trong đó chú trọng việc đào tạo chuyển đổi nghề cho người dân bị thu hồi đất tại các vùng dự án và đào tạo nghề, giải quyết việc làm cho thanh niên hoàn thành nghĩa vụ quân sự về địa phương. Số lao động được giải quyết việc làm tăng thêm khoảng 14.000 lao động.



- Hoàn thành các chỉ tiêu về xây dựng quỹ “Đền ơn đáp nghĩa” và quỹ “*Vì người nghèo*”. Vận động trong xã hội xây dựng 02 căn nhà đại đoàn kết/ năm. Đảm bảo giải quyết đầy đủ, kịp thời các chế độ chính sách cho các đối tượng người có công, đối tượng bảo trợ xã hội, người cao tuổi. Tỷ lệ trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt được trợ giúp dưới mọi hình thức đạt 100%.

2.1.2.5. Về công tác tôn giáo, dân tộc

Tăng cường công tác quản lý nhà nước về tôn giáo và hoạt động tôn giáo. Đẩy mạnh công tác vận động chức sắc, tín đồ các tôn giáo tích cực tham gia các phong trào thi đua yêu nước và các cuộc vận động do chính quyền phát động. Chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho đồng bào dân tộc. Đảm bảo 100% đồng bào dân tộc thiểu số được hưởng đầy đủ, kịp thời các chính sách, chế độ theo quy định.

2.2. Cân đối, phân bổ diện tích các loại đất cho các mục đích sử dụng

2.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

Hiện nay, nội dung “*Phương án sử dụng đất cấp tỉnh, phân bổ và khoanh vùng chức năng theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện*” trong “**Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050**” vẫn chưa được phê duyệt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch: “*Các quy hoạch theo quy định tại Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến quy hoạch có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn.*”. Do đó, sau khi Quy hoạch tỉnh được duyệt, “*Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thành phố Vũng Tàu*” sẽ tiến hành cập nhật, điều chỉnh theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.

2.2.2. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực

Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch được xác định trên cơ sở:

- Quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quy hoạch, phương án phát triển các ngành có liên quan đến nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2021 – 2030;
- Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và thành phố Vũng Tàu 5 năm 2021 - 2025;
- Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2021-2025) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 tỷ lệ 1/10.000;



- Định hướng phát triển tại Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Vũng Tàu lần thứ VII;
 - Các đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
 - Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố;
 - Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 toàn thành phố;
 - Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của tỉnh trong kỳ quy hoạch (2021-2030);
 - Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của các địa phương, của tổ chức kinh tế và hộ gia đình cá nhân trong kỳ quy hoạch (2021-2030);
 - Căn cứ định mức sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Công An, định mức sử dụng đất ở của tỉnh.
 - Tiên bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;
- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất các ngành, lĩnh vực trong kỳ như sau:

Bảng III-1: Nhu cầu sử dụng đất tăng thêm của các ngành, lĩnh vực đến năm 2030

STT	Loại đất	Mã	Số lượng công trình	Diện tích QH (ha)	Diện tích tăng thêm (ha)
1	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2	2,68	
2	Đất quốc phòng	CQP	9	281,71	277,01
3	Đất an ninh	CAN	6	3,77	3,62
4	Đất khu công nghiệp	SKK	1	795,50	795,50
5	Đất cụm công nghiệp	SKN	1	34,99	34,99
6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	74	788,57	128,61
7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	5	399,95	396,24
8	Đất giao thông	DGT	137	648,96	329,75
9	Đất thủy lợi	DTL	6	29,38	26,00
10	Đất cơ sở văn hóa	DVH	8	21,28	19,36
11	Đất cơ sở y tế	DYT	6	9,09	2,38
12	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	63	51,26	32,53
13	Đất cơ sở thể dục thể thao	DTT	4	6,06	3,47
14	Đất công trình năng lượng	DNL	2	7,98	7,98
15	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	6	0,69	0,07
16	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	2	0,85	0,01
17	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA			
18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	5	1,37	1,37
19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	1	1,88	1,88
20	Đất cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	3	10,23	10,23
21	Đất chợ	DCH	3	3,94	0,90

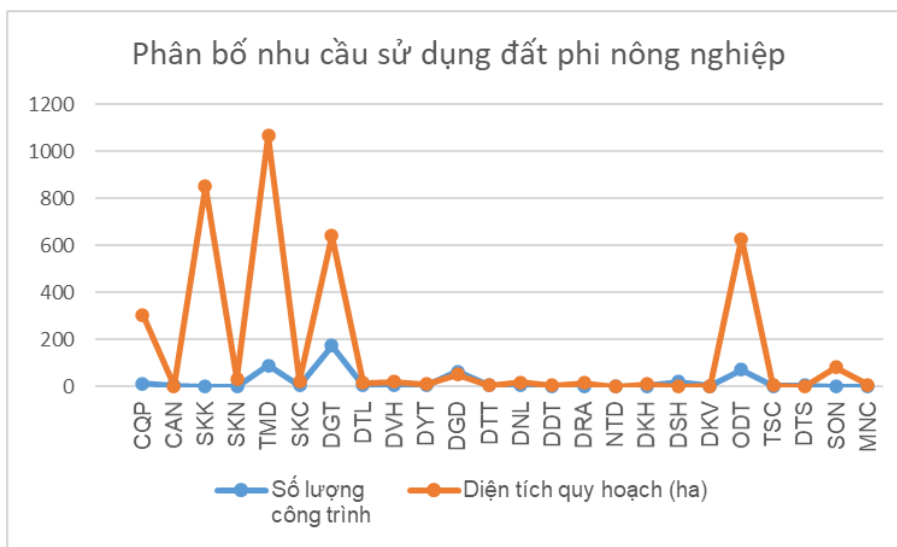


STT	Loại đất	Mã	Số lượng công trình	Diện tích QH (ha)	Diện tích tăng thêm (ha)
22	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	12	0,31	0,03
23	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	4	419,32	419,32
24	Đất ở tại đô thị	ODT	62	436,27	212,48
25	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	1	5,10	5,10
26	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	7	1,17	1,06
27	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2	256,08	172,00
28	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	2	32,64	32,64
-	Khu chức năng và dự án đa mục đích		28	2.985,40	2.593,25

Ghi chú: Danh mục chi tiết từng công trình, loại đất thể hiện tại Biểu 10/CH phụ lục kèm theo

2.2.2.1. Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng:

Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng đến năm 2030 tăng thêm 281,71 ha để thực hiện 9 dự án, những dự án lớn như: “Sân bay Gò Găng”, “Ban CHQS TPVT”, “Cầu cảng Hải Đội II Bộ đội Biên phòng tỉnh BR-VT”, “Cơ sở doanh trại chi đội kiểm ngư số 2”,...



Hình III-2: Sơ đồ tương quan giữa số lượng và diện tích nhu cầu các loại đất Phi nông nghiệp

2.2.2.2. Nhu cầu sử dụng đất an ninh:

Nhu cầu sử dụng đất an ninh đến năm 2030 với diện tích 3,62 ha tăng thêm so với hiện trạng để thực hiện 6 dự án gồm: “Trụ sở Công an TPVT” và trụ sở công an các phường 1, phường 4, phường 7 và phường Thắng Nhất.

2.2.2.3. Nhu cầu sử dụng đất khu công nghiệp

Căn cứ công văn số 1977/TTg-KTN ngày 07/10/2014 của Thủ tướng Chính phủ, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu ngoài KCN hiện hữu hiện nay là KCN



Đông Xuyên, sẽ xây dựng thêm KCN Dầu khí Long Sơn với quy mô diện tích 795,50 ha tại xã Long Sơn.

2.2.2.4. Nhu cầu sử dụng đất cụm công nghiệp

Theo Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2016-2020, có xét đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3247/QĐ-UBND ngày 16/11/2016. Trên địa bàn thành phố Vũng Tàu có 01 cụm công nghiệp, với qui mô khoảng 40 ha. Ngày 02/01/2020 UBND tỉnh có Quyết định số 03/QĐ-UBND điều chỉnh giảm diện tích cụm công nghiệp Phước Thắng còn 34,99 ha. Trong kỳ Quy hoạch trên địa bàn triển khai công trình “*Hạ tầng kỹ thuật khu tiểu thủ công nghiệp phục vụ di dời các cơ sở TTCN gây ô nhiễm trên địa bàn TPVT*” tại Phường 12 với diện tích là 34,99 ha.

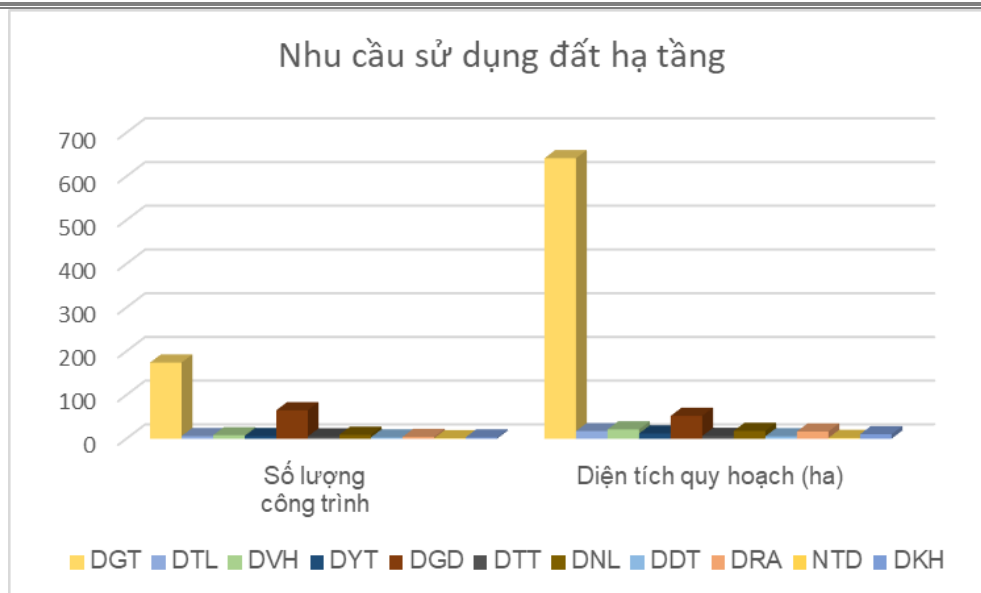
2.2.2.5. Nhu cầu sử dụng đất thương mại dịch vụ:

Căn cứ theo định hướng phát triển Thành phố tại Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Vũng Tàu lần thứ VII, trong đó nhấn mạnh việc tiếp tục thúc đẩy phát triển ngành kinh tế mũi nhọn của địa phương là du lịch nghỉ dưỡng. Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất thương mại dịch vụ cho 73 dự án với diện tích tăng thêm là 123,91 ha (Bao gồm dự án giao đất thực hiện đầu tư và dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) để đáp ứng yêu cầu phát triển thương mại dịch vụ, phát triển du lịch và các lĩnh vực thương mại khác phục vụ phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn thành phố, các dự án lớn như: “Dự án Captorini Resort tại mũi Nghinh phong”, “*KDL Biển Xanh Vũng Tàu*”, “*KDL nghỉ mát giải trí đa năng Sài Gòn Atlantic Hotel*”, “*Khu đất 22 ha tại mũi Nghinh Phong (khu DIC Star)*”, “*Mở rộng Khách sạn Đồi Dừa*”,...

2.2.2.6. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

Hiện nay trên địa bàn thành phố Vũng Tàu còn tập trung nhiều cơ sở công nghiệp lớn như Dự án tổ hợp Hóa dầu Miền Nam với quy mô 400 ha, các cơ sở dịch vụ dầu khí khác. Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 399,95 ha để thực hiện 5 dự án, các dự án lớn như: “*Khu neo đậu phục vụ cho Nhà máy đóng tàu VARD Vũng Tàu*”, “*Trung tâm xử lý tuần hoàn nước thải công nghiệp dầu khí*”, ...

2.2.2.7. Nhu cầu sử dụng đất phát triển hạ tầng



Hình III-3: Nhu cầu sử dụng đất của nhóm đất hạ tầng

a. Nhu cầu sử dụng đất giao thông

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu đất giao thông với diện tích 356,07 ha để thực hiện 138 dự án bao gồm xây dựng mới hệ thống giao thông đô thị, cải tạo - nâng cấp - mở rộng hệ thống các trục đường xuống cấp, xây dựng các cảng biển phục vụ du lịch – công nghiệp theo định hướng phát triển đô thị bền vững trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

b. Nhu cầu sử dụng đất thủy lợi

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu đất thủy lợi với diện tích 26,00 ha để thực hiện 6 dự án nhằm xây dựng hệ thống kênh thoát nước, nâng cấp các đê xung yếu bảo vệ thành phố, xây dựng trạm bơm,...

c. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở văn hóa:

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu đất cơ sở văn hóa với diện tích 19,36 ha để thực hiện 8 dự án trên địa bàn như: Trung tâm VH thành phố Vũng Tàu, Công viên Văn hóa Bà Sen, Bảo tàng Dầu khí, thư viện thành phố, trung tâm phát hành phim và chiếu bóng tỉnh, xây dựng đền thờ vua Hùng và trung tâm văn hóa học tập cộng đồng phường, xã,...

d. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở y tế:

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất cơ sở y tế tăng 2,38 ha để thực hiện 6 dự án. Các công trình y tế quan trọng như: Xây dựng khu khám chữa bệnh trung tâm y tế thành phố Vũng Tàu, bệnh viện đa khoa Nhân Đức, bệnh viện đa khoa thành phố Vũng Tàu, viện điều dưỡng Vũng Tàu và các trạm y tế của các phường, xã đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe của người dân trong hiện tại và tương lai.

e. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở giáo dục – đào tạo:

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu đất giáo dục với diện tích 32,53 ha để thực hiện 63 dự án trường học, đáp ứng yêu cầu phát triển mạng lưới



giáo dục trước áp lực hệ thống trường học quá tải, không đáp ứng theo yêu cầu về quy chuẩn đào tạo dạy học.

f. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở thể dục - thể thao:

Trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu đất cơ sở thể dục - thể thao tăng 3,47 ha để thực hiện 4 dự án, như: Sân bóng đá thành phố Vũng Tàu, sân thể thao phường 11, sân thể thao phường 12,...

g. Nhu cầu sử dụng đất công trình năng lượng

Đất công trình năng lượng trong giai đoạn 2021 – 2030 có nhu cầu sử dụng thêm 50,98 ha để thực hiện 3 dự án: “*Trạm biến áp 110 kV Long Sơn và đường dây đấu nối*”, “*Trạm biến áp 220 kV Long Sơn và đường dây đấu nối*”, “*Trung tâm Điện lực Long Sơn giai đoạn 1*”.

h. Nhu cầu sử dụng đất công trình bưu chính viễn thông

Đất công trình bưu chính viễn thông trong giai đoạn 2021 – 2030 có nhu cầu sử dụng tổng cộng 0,69 ha để thực hiện 6 dự án như: “*Trạm Vi Ba núi nhỏ (lô 3)*”, “*Trạm tổng đài Chí Linh*”, “*Trạm tổng đài Phước Thắng, Bưu cục Thắng Nhất*”,...

i. Nhu cầu sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất Di tích lịch sử văn hóa tăng 0,85 ha để thực hiện 2 dự án như: “*Di tích lịch sử cách mạng nhà số 18/5 (nhà ông Trương Quang Vinh)*”, “*Di tích trận địa pháo cổ Cầu Đá*”.

j. Nhu cầu sử dụng đất bãi thải, xử lý chất thải

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất bãi thải, xử lý chất thải với diện tích ha để thực hiện các dự án thu gom xử lý rác thải trên địa bàn các phường, xã.

k. Nhu cầu sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố Vũng Tàu có nhu cầu thực hiện 1 công trình với diện tích 1,88 ha là “*Nhà tang lễ thành phố Vũng Tàu*”.

l. Đất cơ sở khoa học và công nghệ

Nhằm phục vụ nhiệm vụ nghiên cứu khoa học của các dự án sử dụng vốn nhà nước, xây dựng các phòng thí nghiệm - nơi các nhà khoa học chế tạo, thử nghiệm, sản xuất các sản phẩm khoa học mang tới giá trị thực tiễn cho nhu cầu tại địa phương. Quy hoạch đến năm 2030 thành phố Vũng Tàu có nhu cầu thực hiện 3 công trình với diện tích 10,23 ha là “*Trạm quan trắc tự động môi trường nước*” tại xã Long Sơn và phường Thắng Nhất, “*Khu khoa học và công nghệ biển*” tại Phường 12.

m. Nhu cầu sử dụng đất chợ

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố Vũng Tàu có nhu cầu thực hiện 3 công trình với tổng diện tích 3,94 ha là: “*Chợ Vũng Tàu*” tại phường Thắng Tam, “*Chợ Nguyễn Kim, phường 4*”, “*Cải tạo, mở rộng chợ Long Sơn*” tại xã Long Sơn.



Ngoài ra còn bố trí quỹ đất thuận lợi theo quy hoạch phân khu để thực hiện đầu tư hệ thống các chợ dân sinh, chợ đầu mối khi có nguồn vốn.

Cùng với việc phát triển hệ thống chợ từ ngân sách nhà nước, địa phương cũng tích cực thu hút đầu tư bằng việc bố trí các quỹ đất dự trữ để đầu tư, xây dựng thêm các loại hình bán lẻ hiện đại khác như siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện lợi, các loại hình có sử dụng đất hạ tầng khác...

2.2.2.8. Nhu cầu sử dụng đất sinh hoạt cộng đồng

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất sinh hoạt cộng đồng với tổng diện tích 0,31 ha để thực hiện 12 công trình trụ sở khu phố, trụ sở thôn kết hợp nhà sinh hoạt cộng đồng của địa phương.

2.2.2.9. Nhu cầu sử dụng đất khu vui chơi, giải trí công cộng

Quy hoạch đến năm 2030 thành phố có nhu cầu sử dụng đất khu vui chơi, giải trí công cộng thêm 419,32 ha để thực hiện các công viên, khu vui chơi như: “Xây dựng hoa viên cây xanh tại khuôn viên 21 (trụ sở UBND tỉnh cũ)”, “Công viên VHTT Bà Trưng”, “Công viên xã Long Sơn”, “Công viên ao cá phường 2”, “Công viên Tao Phùng”,...

2.2.2.10. Nhu cầu sử dụng đất ở tại nông thôn

Nhu cầu sử dụng đất ở tại xã Long Sơn (khu vực nông thôn hiện nay) gồm: Khu nhà ở Long Sơn 1, khu tái định cư Long Sơn, quỹ đất dự trữ phát triển khu dân cư thông qua hình thức đấu giá tại các vị trí thuận lợi sau khi phát triển hạ tầng giao thông và nhu cầu giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Tổng nhu cầu đất ở trên địa bàn xã đến năm 2030 tăng 383,68 ha. Tuy nhiên, theo Quy hoạch chung Thành phố Vũng Tàu, toàn bộ diện tích xã Long Sơn hiện nay sẽ được phát triển thành đô thị, vì vậy loại đất ở nông thôn sẽ được thay đổi thành đất ở đô thị.

2.2.2.11. Nhu cầu sử dụng đất ở đô thị

Nhu cầu sử dụng đất ở đô thị của thành phố với các khu dân cư, dự án dân cư theo quy hoạch phân khu 1/2000 và quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt đồng thời đáp ứng nhu cầu chuyển mục đích từ các loại đất sang đất ở để xây dựng nhà của người dân đến năm 2030. Tổng nhu cầu đất ở đô thị đến năm 2030 tăng 217,18 ha so với hiện trạng để thực hiện 63 dự án. Ngoài ra còn có nhu cầu đất ở của hộ gia đình, cá nhân và quỹ đất dự trữ theo các đề án Quy hoạch phân khu của Thành phố.

2.2.2.12. Nhu cầu sử dụng đất trụ sở cơ quan

Nhu cầu sử dụng đất trụ sở cơ quan đến năm 2030 với tổng diện tích 5,10 ha để thực hiện 1 dự án. Trong kỳ Quy hoạch đất trụ sở cơ quan tăng do thực hiện công trình “Trung tâm hành chính chính trị của thành phố”.

2.2.2.13. Nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp

Nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp đến năm 2030 với diện tích tăng thêm là 1,06 ha để thực hiện 7 dự án.



Khu chức năng và dự án đa mục đích: Ngoài các dự án kể trên, Thành phố còn có các dự án quy mô lớn, dự án trọng điểm với nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau trong dự án (như: *HTKT Khu tái định cư Long Sơn*, “*Khu Công viên văn hóa - Đô thị mới Bàu Trũng*”, “*Dự án Khu Hồ Mây Park*”, “*HTKT Khu đô thị Phước Thắng*”, “*Khu đô thị sinh thái Cù lao Bền Đình*”...); các khu vực quy hoạch mục đích hỗn hợp (như: thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở hoặc du lịch, dịch vụ, ở hoặc du lịch, dịch vụ, ở, sân golf,) gọi chung là khu chức năng và dự án đa mục đích. Việc thực hiện những dự án này cần bám sát Quy hoạch xây dựng có tỷ lệ lớn (Quy hoạch phân khu 1/2.000, quy hoạch chi tiết 1/500) đã được phê duyệt để xem xét giải quyết phù hợp theo quy định pháp luật.

Khu vực lấn biển: Thành phố Vũng Tàu được chia làm 2 khu vực không gian biển với các đặc trưng khác nhau gồm: (1) Vùng phát triển công nghiệp, năng lượng – cảng biển – dịch vụ hàng hải và chế biến hải sản, (2) Vùng phát triển du lịch, đô thị ven biển và khai thác thủy sản (Trong đó: Từ mũi Nghinh Phong đến Chí Linh, Cửa Lấp là Vùng phát triển du lịch, đô thị ven biển; Từ Chí Linh, Cửa Lấp đến huyện Long Điền là Vùng phát triển du lịch, đô thị ven biển và khai thác thủy sản)

Việc lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư và phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đầu tư công, đất đai, xây dựng, môi trường, tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và pháp luật khác có liên quan. Dự án lấn biển phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; chỉ thực hiện lấn biển khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao khu vực biển để lấn biển. Đối với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Vũng Tàu, khu vực được đề xuất lấn biển phải được thể hiện ranh giới và ghi chú định hướng phát triển (như khu vực mũi Nghinh Phong, Bãi Dứa – Bãi Dâu,...), sau khi Quy hoạch, phương án cụ thể của từng dự án được duyệt, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ và thực hiện thủ tục giao, cho thuê khu vực biển theo luật Đất đai, luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo,...

Công trình ngầm: Khuyến khích khai thác không gian ngầm cho xây dựng các công trình hạ tầng đô thị như các trung tâm thương mại, bãi đậu xe,... việc xây dựng các công trình ngầm cần phải có quy hoạch và hạn chế thay đổi mục đích sử dụng phía trên mặt đất đã được Quy hoạch trong Quy hoạch sử dụng đất, đặc biệt khuyến khích phát triển công trình ngầm ở khu vực có cảnh quan biển hạn chế xây dựng công trình cao tầng như khu vực Bàu Sen, Bãi Sau, Chí Linh – Cửa Lấp.

Ngoài các dự án được xác định cụ thể, thành phố Vũng Tàu còn bố trí quỹ đất dự trữ cho các ngành, lĩnh vực để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

(Chi tiết danh mục nhu cầu sử dụng đất của từng dự án có trong biểu 10/CH trong phụ lục kèm theo báo cáo)

2.2.3. Tổng hợp, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất

Trên cơ sở phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, định hướng sử dụng đất; căn cứ vào phương



hướng mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội của huyện, dựa trên cơ sở dự báo biến động sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất của ngành, các địa phương và khả năng đáp ứng về số lượng và chất lượng đất đai.... Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của thành phố Vũng Tàu được xây dựng đáp ứng được nhu cầu đất cho các ngành, các lĩnh vực với phương châm “tiết kiệm, khoa học, hợp lý và có hiệu quả” cho hiện tại và tương lai để phát triển các ngành kinh tế, đạt hiệu quả đồng bộ cả 03 lợi ích: Kinh tế, xã hội và môi trường.

Bảng III-2: Quy hoạch các loại đất đến năm 2030

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích hiện trạng năm 2020 (ha)*	Quy hoạch đến năm 2030		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (5) - (4)	(7) = (5) / (4) * 100%
	Tổng diện tích đất tự nhiên		15.089,60	15.089,60		100,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	6.580,82	3.458,55	-3.122,28	52,55
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	930,66	545,38	-385,28	58,60
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	1.394,19	869,16	-525,02	62,34
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	2.242,31	611,57	-1.630,74	27,27
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1.549,31	1.322,57	-226,73	85,37
1.8	Đất làm muối	LMU	463,88	109,46	-354,42	23,60
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,48	0,40	-0,08	83,19
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	7.937,74	11.631,05	3.693,31	146,53
	<i>Trong đó:</i>					
2.1	Đất quốc phòng	CQP	391,45	647,72	256,27	165,47
2.2	Đất an ninh	CAN	76,98	80,04	3,06	103,98
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	160,29	955,68	795,39	596,22
2.4	Đất cụm công nghiệp	SKN		34,99	34,99	
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	535,34	1.138,13	602,79	212,60
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	767,88	803,73	35,85	104,67
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.294,14	1.867,43	573,29	144,30
	<i>Trong đó:</i>					
-	Đất giao thông	DGT	879,76	1.323,76	444,00	150,47
-	Đất thủy lợi	DTL	125,88	99,76	-26,12	79,25
-	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	10,78	11,47	0,69	106,39
-	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	10,14	11,38	1,24	112,18
-	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	95,64	162,52	66,88	169,93
-	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	6,99	10,35	3,36	148,06
-	Đất công trình năng lượng	DNL	13,92	67,14	53,22	482,39
-	Đất công trình bưu chính, viễn thông	DBV	6,37	7,42	1,05	116,40
-	Đất cổ di tích lịch sử - văn hóa	DDT	12,63	12,42	-0,21	98,36
-	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	11,06	26,06	15,00	235,57
-	Đất cơ sở tôn giáo	TON	90,95	90,21	-0,74	99,19



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích hiện trạng năm 2020 (ha)*	Quy hoạch đến năm 2030		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Tăng (+), giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
-	Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	16,49	15,37	-1,12	93,21
-	Đất xây dựng cơ sở khoa học công nghệ	DKH	4,04	14,26	10,22	352,81
-	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	1,41	1,41		100,00
-	Đất chợ	DCH	8,08	13,91	5,83	172,20
2.11	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	2,57	3,29	0,72	127,82
2.12	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	18,67	890,24	871,57	4.769,16
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	125,85		-125,85	
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	1.378,96	2.148,76	769,80	155,83
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	21,30	17,52	-3,78	82,26
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	15,05	29,47	14,42	195,79
2.18	Đất tín ngưỡng	TIN	5,05	4,91	-0,14	97,22
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	3.132,47	2.947,59	-184,88	94,10
2.20	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	11,75	61,55	49,81	523,98
3	Đất chưa sử dụng	CSD	571,03		-571,03	

Ghi chú: * Kết quả thống kê đất đai năm 2020 và điều tra bổ sung

2.2.3.1. Đất nông nghiệp

- Diện tích năm 2020: 6.580,82 ha.

- Đến năm 2030 diện tích đất nông nghiệp ước tính: 3.458,55 ha, giảm 3.122,28 ha do chuyển sang đất phi nông nghiệp. Trong đó: Chuyển sang đất quốc phòng 220,63 ha, đất an ninh 1,24 ha; đất khu công nghiệp 573,56 ha, cụm công nghiệp 27,42 ha; đất thương mại, dịch vụ 275,53 ha; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 51,21 ha; đất phát triển hạ tầng 450,00 ha; đất khu vui chơi giải trí công cộng 823,29 ha; đất ở tại đô thị 679,64 ha; đất xây dựng trụ sở cơ quan 4,94 ha; đất mặt nước chuyên dùng 32,94 ha.

- Diện tích giảm để hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị cũ và xây dựng mới cơ sở hạ tầng, cơ sở sản xuất cho khu vực phường 12, xã Long Sơn.

- Đến năm 2030, diện tích đất nông nghiệp chủ yếu phân bố khu vực ngoại thành, khu vực bảo tồn thiên nhiên và cảnh quan đô thị. (Chi tiết xem biểu 03/CH phụ lục kèm theo)

Bảng III-3: Chỉ tiêu QHSDD đất nông nghiệp theo đơn vị hành chính

STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
1	Phường 1	45,45	0,69	2,10	0,06	-43,35



2	Phường 2	88,37	1,34	6,98	0,20	-81,39
3	Phường 3	7,28	0,11	0,88	0,03	-6,40
4	Phường 4	1,42	0,02	0,42	0,01	-1,00
5	Phường 5	188,52	2,86	42,70	1,23	-145,83
6	Phường 7	1,49	0,02	0,00	0,00	-1,49
7	Phường 8	25,41	0,39	1,80	0,05	-23,61
8	Phường 9	46,72	0,71	33,38	0,97	-13,34
9	Phường 10	81,47	1,24	46,30	1,34	-35,17
10	Phường 11	373,20	5,67	223,22	6,45	-149,98
11	Phường 12	2.135,42	32,45	1.878,72	54,32	-256,70
12	P. Nguyễn An Ninh	83,29	1,27	53,46	1,55	-29,83
13	P. Rạch Dừa	32,16	0,49	5,51	0,16	-26,65
14	P. Thắng Nhất	25,73	0,39	13,73	0,40	-12,00
15	P. Thắng Nhì	136,74	2,08	68,00	1,97	-68,74
16	P. Thắng Tam	10,35	0,16	1,38	0,04	-8,97
17	X. Long Sơn	3.297,81	50,11	1.079,98	31,23	-2.217,83
	TỔNG	6.580,82	100,00	3.458,55	100,00	-3.122,28

Trong đó:

a. Đất trồng cây hàng năm khác

- Diện tích năm 2020: 930,66 ha.

- Diện tích không thay đổi mục đích sử dụng: 545,38 ha, giảm 385,28 ha. Toàn bộ diện tích này để chuyển sang đất phi nông nghiệp.

- Diện tích từ các mục đích khác chuyển sang: 0 ha (Không biến động)

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 545,38 ha, giảm 385,28 ha so với năm 2020. (chi tiết xem biểu 4/CH).

- Diện tích đất trồng cây hàng năm tập trung nhiều ở phường 11, phường 12 và xã Long Sơn.

b. Đất trồng cây lâu năm

- Diện tích năm 2020: 1.394,19 ha.

- Diện tích không thay đổi mục đích sử dụng 869,16 ha, giảm 525,02 ha. Diện tích này chủ yếu để chuyển sang đất phi nông nghiệp (xây dựng cụm công nghiệp, các dự án ngành điện và xây dựng các khu đô thị, mở rộng khu dân cư nông thôn)...

- Diện tích từ các mục đích khác chuyển sang: 0 ha (Không biến động)

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 869,16 ha, giảm 525,02 ha so với năm 2020.

Diện tích đất trồng cây lâu năm tập trung ở phường 11, phường 12 và xã Long Sơn.

c. Đất rừng phòng hộ



- Diện tích năm 2020: 2.242,31 ha.

- Diện tích không thay đổi mục đích sử dụng 611,57 ha, giảm 1.630,74 ha. Toàn bộ diện tích này để chuyển sang đất phi nông nghiệp (chủ yếu là xây dựng khu công nghiệp dầu khí Long Sơn, các dự án ngành điện, dự án du lịch đã có chủ trương đầu tư,...).

- Diện tích từ các mục đích khác chuyển sang: 0 ha (Không biến động).

- Trên địa bàn thành phố có các khu vực núi, vùng nước ngập mặn đang được thống kê là đất rừng phòng hộ (*Núi Lớn – Núi Nhỏ, Núi Nứa, khu vực Bắc Phước Thắng, Gò Găng*) đảm bảo cân bằng sinh thái cho khu vực nội đô, góp phần duy trì chất lượng sống cho cư dân đô thị. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển đô thị cần thiết phải chuyển đổi mục đích nhằm nâng cao giá trị tài nguyên gồm tài nguyên đất kết hợp với tài nguyên rừng, các khu vực này được khuyến khích đầu tư phát triển công viên dưới tán cây, tạo không gian giải trí công cộng cho người dân và khách du lịch, từ đó sẽ chuyển mục đích sang loại đất phù hợp là đất Khu vui chơi giải trí công cộng. Những khu vực được cấp phép đầu tư sẽ bám sát vào Quy chuẩn quản lý theo các Quy hoạch, phương án sử dụng có tỷ lệ lớn hơn (Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết,...).

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 611,57 ha, giảm 1.630,74 ha so với năm 2020.

d. Đất nuôi trồng thủy sản

- Diện tích năm 2020: 1.549,31 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 1.178,41 ha, giảm 370,90 ha, do chuyển sang đất rừng phòng hộ, nhóm đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản: 144,17 ha (Từ đất làm muối và đất chưa sử dụng).

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 1.322,57 ha, giảm 226,73 ha so với năm 2020, do chuyển sang đất rừng phòng hộ ha và nhóm đất phi nông nghiệp 370,90 ha.

e. Đất làm muối

- Diện tích năm 2020: 463,88 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 109,46 ha, giảm 354,42 ha, do chuyển sang nhóm đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất đất làm muối: 0 ha (Không biến động).

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 109,46 ha, giảm 354,42 ha so với năm 2020. Do chuyển qua thực hiện các dự án Quốc phòng, Khu – Cụm công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị mới phía bắc thành phố (phường 11, 12, Long Sơn).

f. Đất nông nghiệp khác

- Diện tích năm 2020: 0,48 ha.



- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 0,40 ha, giảm 0,08 ha, do chuyển sang đất thủy lợi.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất nông nghiệp khác: Trong kỳ quy hoạch không có dự án nào đăng ký nhu cầu chuyển qua mục đích sử dụng này.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 0,40 ha, giảm 0,08 ha so với năm 2020.

2.2.3.2. Đất phi nông nghiệp

- Diện tích năm 2020: 7.937,74 ha.

- Đến năm 2030 diện tích đất phi nông nghiệp ước tính: 11.631,05 ha, tăng 3.693,31 ha do nhận 3.166,44 ha từ đất nông nghiệp và 526,87 ha từ đất chưa sử dụng.

- Diện tích tăng hầu hết để đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị cũ và xây dựng mới cơ sở hạ tầng, cơ sở sản xuất cho khu vực phường 12, xã Long Sơn.

- Đến năm 2030, diện tích đất phi nông nghiệp phân bố đều khắp các phường xã nhưng tăng mạnh nhất thuộc về Phường 11, phường 12 và xã Long Sơn, khu vực còn quỹ đất nông nghiệp lớn để phát triển.

- Các dự án xây dựng, khai thác dưới mặt đất (công trình ngầm) và trên mặt nước thực hiện thủ tục thuê đất, xin phép xây dựng nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng chính trên mặt đất được ghi chú trên bản đồ về phạm vi thực hiện.

Bảng III-4: Chỉ tiêu QHSDD đất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính

STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
1	Phường 1	130,91	1,65	176,08	1,51	45,17
2	Phường 2	169,73	2,14	286,70	2,46	116,97
3	Phường 3	82,76	1,04	89,16	0,77	6,40
4	Phường 4	79,50	1,00	80,50	0,69	1,00
5	Phường 5	200,61	2,53	357,11	3,07	156,51
6	Phường 7	160,69	2,02	162,49	1,40	1,80
7	Phường 8	166,08	2,09	197,13	1,69	31,05
8	Phường 9	282,84	3,56	296,18	2,55	13,34
9	Phường 10	300,64	3,79	357,73	3,08	57,09
10	Phường 11	548,86	6,91	816,98	7,02	268,11
11	Phường 12	1.431,20	18,03	1.830,21	15,74	399,01
12	P. Nguyễn An Ninh	367,84	4,63	426,61	3,67	58,77
13	P. Rạch Dừa	576,62	7,26	605,14	5,20	28,52
14	P. Thắng Nhất	813,05	10,24	846,03	7,27	32,98
15	P. Thắng Nhì	135,93	1,71	205,46	1,77	69,53
16	P. Thắng Tam	206,34	2,60	248,54	2,14	42,19
17	X. Long Sơn	2.284,12	28,78	4.648,98	39,97	2.364,86
	TỔNG	7.937,74	100,00	11.631,05	100,00	3.693,31



Trong đó:

a. Đất quốc phòng

- Diện tích năm 2020: 391,45 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 372,11 ha, giảm 19,34 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp (Để thực hiện các dự án Cải tạo nâng cấp giao thông, xây dựng công viên Tao Phùng, Khách sạn - căn hộ Du lịch,...).

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất quốc phòng: 275,61 ha (Lấy từ đất nông nghiệp 220,63 ha, đất phi nông nghiệp không phải đất quốc phòng là 53,26 ha và đất chưa sử dụng 1,72 ha). Trong giai đoạn quy hoạch, thực hiện thủ tục đất đai cho dự án lớn là Sân bay Gò Găng diện tích 248,5 ha, ngoài ra là đất và mặt nước cho các cơ sở doanh trại của các lực lượng vũ trang, hệ thống cầu cảng neo đậu phục vụ mục đích quốc phòng.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 647,72 ha, tăng 256,27 ha so với năm 2020. Tập trung chủ yếu tại phường 9, phường 12 và xã Long Sơn.

b. Đất an ninh

- Diện tích năm 2020: 76,98 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 76,42 ha, giảm 0,56 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp (Để thực hiện các dự án Cải tạo nâng cấp giao thông, đấu giá và chuyển mục đích sang đất ở đối với trại giam cũ của Công an tỉnh,...).

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất an ninh: 3,62 ha (Lấy từ đất nông nghiệp 1,24 ha, đất phi nông nghiệp không phải đất an ninh là 2,39 ha). Trong giai đoạn quy hoạch, thực hiện thủ tục đất đai cho các dự án: Trụ sở Công an Tp. Vũng Tàu, trụ sở công an các phường 1, phường 4, phường 7 và phường Thắng Nhất.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 80,04 ha, giảm 3,06 ha so với năm 2020.

Đất an ninh phân bố chủ yếu tại phường 12 với diện tích 68,46 ha do thống kê loại đất sản xuất do an ninh quản lý là đất an ninh, ngoài ra là hệ thống các trụ sở cơ quan công an, an ninh rải rác trên địa bàn các phường, xã.

c. Đất khu công nghiệp

- Diện tích năm 2020: 160,29 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 160,18 ha, giảm 0,11 ha do chuyển sang đất hạ tầng (Để thực hiện dự án Đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu).

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất khu công nghiệp: 795,50 ha (Lấy từ đất nông nghiệp 573,56 ha, đất phi nông nghiệp không phải đất khu công nghiệp là 138,32 ha và đất chưa sử dụng 83,61 ha). Diện tích tăng để thực hiện dự án “Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn”.



- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 955,68 ha, tăng 795,39 ha so với năm 2020.

Đất khu công nghiệp tập trung tại phường Rạch Dừa (160,18 ha) và xã Long Sơn (795,50 ha).

d. Đất cụm công nghiệp

- Diện tích năm 2020, thành phố chưa có đất cụm công nghiệp, chỉ có các cơ sở sản xuất kinh doanh, chế biến thủy hải sản.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 34,99 ha, tăng 34,99 ha so với năm 2020.

Hiện nay thành phố đang tích cực thực hiện dự án “*Hạ tầng kỹ thuật khu TTCN Phước Thắng phục vụ di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm trên địa bàn thành phố Vũng Tàu*” để đưa các cơ sở sản xuất nhỏ vào hoạt động tập trung tại cụm công nghiệp nhằm xử lý các vấn đề ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị tại các phường nội thành.

e. Đất thương mại, dịch vụ

- Diện tích năm 2020: 535,34 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 522,91 ha, giảm 12,43 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp (Để thực hiện các dự án Cải tạo nâng cấp giao thông, dự án khu dân cư đô thị,...).

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất thương mại, dịch vụ: 615,22 ha (Lấy từ đất nông nghiệp 275,53 ha, đất phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ là 52,70 ha và đất chưa sử dụng 287,00 ha). Diện tích tăng để thực hiện các khu du lịch, khách sạn, trung tâm giải trí trên địa bàn hầu hết các phường xã theo đúng định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 1.138,13 ha, tăng 602,79 ha so với năm 2020.

Đất thương mại, dịch vụ phân bố nhiều nhất tại các phường 11, phường Nguyễn An Ninh, phường Thắng Tam.

Bảng III-5: Chỉ tiêu QHSDD đất thương mại, dịch vụ theo đơn vị hành chính

STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
1	Phường 1	33,81	6,32	46,01	4,04	12,20
2	Phường 2	22,21	4,15	59,98	5,27	37,77
3	Phường 3	3,20	0,60	4,61	0,41	1,41
4	Phường 4	2,03	0,38	2,50	0,22	0,47
5	Phường 5	17,04	3,18	34,77	3,06	17,73
6	Phường 7	27,75	5,18	29,06	2,55	1,31
7	Phường 8	19,62	3,66	30,36	2,67	10,74
8	Phường 9	5,70	1,07	6,59	0,58	0,89



STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
9	Phường 10	56,12	10,48	81,26	7,14	25,14
10	Phường 11	43,44	8,11	164,05	14,41	120,61
11	Phường 12	6,34	1,18	170,87	15,01	164,52
12	P. Nguyễn An Ninh	220,29	41,15	237,08	20,83	16,79
13	P. Rạch Dừa	0,26	0,05	20,61	1,81	20,34
14	P. Thắng Nhất	3,85	0,72	15,15	1,33	11,30
15	P. Thắng Nhì	16,38	3,06	27,63	2,43	11,25
16	P. Thắng Tam	53,78	10,05	87,31	7,67	33,53
17	X. Long Sơn	3,50	0,65	120,29	10,57	116,78
	TỔNG	535,34	100,00	1.138,13	100,00	602,79

f. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

- Diện tích năm 2020: 767,88 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 749,41 ha, giảm 18,47 ha do chuyển sang đất thương mại, dịch vụ, đất cụm công nghiệp, đất giao thông,... để thực hiện các dự án Cải tạo nâng cấp giao thông, dự án khu dân cư đô thị,....

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 54,32 ha (Lấy từ đất trồng cây hàng năm khác 7,15 ha, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối là 0,72 ha). Diện tích tăng để thực hiện dự án “Khu neo đậu phục vụ cho Nhà máy đóng tàu VARD Vũng Tàu”.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 803,73 ha, tăng 35,85 ha so với năm 2020.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phân bố nhiều nhất tại các phường Thắng Nhất với diện tích 201,41 ha.

Bảng III-6: Chỉ tiêu QHSDD đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo đơn vị hành chính

STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
1	Phường 1	0,99	0,13	0,89	0,11	-0,10
2	Phường 2					
3	Phường 3					
4	Phường 4					
5	Phường 5	8,40	1,09	8,19	1,02	-0,21
6	Phường 7	2,62	0,34	2,62	0,33	
7	Phường 8	1,12	0,15	1,08	0,13	-0,04
8	Phường 9	4,95	0,65	4,93	0,61	-0,02
9	Phường 10	11,18	1,46	10,26	1,28	-0,92



STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
10	Phường 11	26,72	3,48	20,61	2,56	-6,11
11	Phường 12	54,69	7,12	48,58	6,04	-6,11
12	P. Nguyễn An Ninh					
13	P. Rạch Dừa	11,12	1,45	11,84	1,47	0,72
14	P. Thắng Nhất	205,53	26,77	201,41	25,06	-4,12
15	P. Thắng Nhì	7,66	1,00	7,54	0,94	-0,12
16	P. Thắng Tam	3,41	0,44	2,95	0,37	-0,46
17	X. Long Sơn	429,48	55,93	482,82	60,07	53,33
	TỔNG	767,88	100,00	803,73	100,00	35,85

g. Đất phát triển hạ tầng

- Diện tích năm 2020: 1.294,14 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 1.220,76 ha, giảm 73,38 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 646,67 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 450,00 ha (trong đó đất rừng phòng hộ 175,41 ha), đất chưa sử dụng sang 13,93 ha và diện tích tăng còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 1.867,43 ha, tăng 573,29 ha so với năm 2020.

* Các công trình hạ tầng có diện tích lớn xây dựng trên địa bàn thành phố:

+ Chinh trang trục đường Thùy Vân, tại Phường 2, P. Thắng Tam, Phường 8.

+ Dự án nạo vét cải tạo kênh Bến Đình, tại Phường 5, phường 9, Thắng Nhất, Thắng Nhì.

+ Đường Nguyễn Hữu Cảnh từ đường 3/2 đến Bãi tắm Chí Linh, tại Phường 10, P. Nguyễn An Ninh.

+ Công viên Bà Sen tại P. Thắng Tam.

+ Khu Tái định cư Bà Trưng (Hạ tầng kỹ thuật) tại P. Nguyễn An Ninh.

+ HTKT khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Nạo vét kênh Bến Đình.

Bảng III-7: Chỉ tiêu QHSDD đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã theo đơn vị hành chính

STT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2020		Quy hoạch đến năm 2030		Biến động tăng (+), giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5)-(3)
1	Phường 1	51,63	0,13	50,76	2,72	-0,87
2	Phường 2	53,12		64,31	3,44	11,19



3	Phường 3	19,78		25,23	1,35	5,45
4	Phường 4	20,10		22,99	1,23	2,89
5	Phường 5	80,06	1,09	83,64	4,48	3,58
6	Phường 7	42,01	0,34	41,94	2,25	-0,07
7	Phường 8	55,57	0,15	59,41	3,18	3,84
8	Phường 9	52,64	0,65	67,38	3,61	14,74
9	Phường 10	73,75	1,46	91,67	4,91	17,92
10	Phường 11	170,91	3,48	210,75	11,29	39,84
11	Phường 12	224,98	7,12	304,63	16,31	79,64
12	P. Nguyễn An Ninh	53,64		60,14	3,22	6,50
13	P. Rạch Dừa	48,17	1,45	55,15	2,95	6,98
14	P. Thắng Nhất	72,39	26,77	85,98	4,60	13,59
15	P. Thắng Nhì	33,34	1,00	41,68	2,23	8,34
16	P. Thắng Tam	77,81	0,44	64,00	3,43	-13,81
17	X. Long Sơn	164,24	55,93	537,77	28,80	373,53
	TỔNG	1.294,14	100,00	1.867,43	100,00	573,29

Diện tích đất phát triển hạ tầng đến năm 2030, gồm có:

g.1. Đất giao thông

- Diện tích năm 2020: 879,76 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 843,73 ha, giảm 73,38 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 480,03 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 335,32 ha (trong đó đất rừng phòng hộ 140,72 ha), đất phi nông nghiệp 138,82 ha và đất chưa sử dụng sang 5,89 ha.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 1.323,76 ha, tăng 444,00 ha so với năm 2020. Đa phần các dự án giao thông được thực hiện từ ngân sách nhà nước.

g.2. Đất thủy lợi

- Diện tích năm 2020: 125,88 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 86,76 ha, giảm 39,12 ha do chuyển sang nội bộ nhóm đất phi nông nghiệp và một phần nhỏ vào loại đất nông nghiệp khác.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 13,00 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 7,09 ha, đất chưa sử dụng sang 2,17 ha và diện tích tăng còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 99,76 ha, giảm 26,12 ha so với năm 2020.

g.3. Đất cơ sở văn hoá

- Diện tích năm 2020: 10,78 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 9,05 ha, giảm 1,73 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 2,42 ha; chuyển từ nhóm đất nông nghiệp 1,97 ha, nhóm đất phi nông nghiệp sang 0,45 ha.



- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 11,47 ha, tăng 0,69 ha so với năm 2020.

g.4. Đất cơ sở y tế

- Diện tích năm 2020: 10,14 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 9,88 ha, giảm 0,27 ha do chuyển sang đất giao thông.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 1,50 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 1,36 ha và diện tích tăng còn lại từ trong nội bộ đất phi nông nghiệp chuyển sang.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 11,38 ha, tăng 1,24 ha so với năm 2020.

g.5. Đất cơ sở giáo dục - đào tạo

- Diện tích năm 2020: 95,64 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 94,73 ha, giảm 0,91 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 67,79 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 59,03 ha, còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 162,52 ha, tăng 66,88 ha so với năm 2020.

* Ngoài các trường hợp có chủ trương đầu tư và thực hiện từ ngân sách nhà nước, địa phương còn định hướng quỹ đất để xây dựng các trường PTTH, THCS, tiểu học, mẫu giáo trong các khu đô thị (theo quy hoạch xây dựng) để kêu gọi đầu tư, xã hội hóa lĩnh vực giáo dục.

g.6. Đất cơ sở thể dục - thể thao

- Diện tích năm 2020: 6,99 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 6,88 ha, giảm 0,11 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 3,47 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 2,17 ha, còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 10,35 ha, tăng 3,36 ha so với năm 2020.

g.7. Đất công trình năng lượng

- Diện tích năm 2020: 13,92 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 13,90 ha, giảm 0,02 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 53,24 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 11,59 ha (trong đó đất rừng phòng hộ 4,10 ha), đất chưa sử dụng sang 5,68 ha và diện tích tăng còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 67,14 ha, tăng 53,22 ha so với năm 2020.



* Trong giai đoạn quy hoạch tập trung xây dựng Trung tâm Điện lực Long Sơn giai đoạn 1 diện tích 43,0 ha tại xã Long Sơn, ngoài ra là hệ thống trạm biến áp và đường dây đầu nối tại các phường xã, phân bố chủ yếu tại xã Long Sơn.

g.8. Đất công trình bưu chính viễn thông

- Diện tích năm 2020: 6,37 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 6,35 ha, giảm 0,02 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 1,07 ha; chuyển từ nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 7,42 ha, tăng 1,05 ha so với năm 2020.

Hiện nay, quỹ đất ngành bưu chính, viễn thông sử dụng đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất, trong giai đoạn quy hoạch chỉ bố trí quỹ đất bưu chính viễn thông diện tích nhỏ tại địa phương

g.9. Đất di tích lịch sử văn hóa

- Diện tích năm 2020: 12,63 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 12,41 ha, giảm 0,22 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 0,01 ha; chuyển từ đất ở đô thị.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 12,42 ha, giảm 0,21 ha so với năm 2020.

g.10. Đất bãi thải, xử lý chất thải

- Diện tích năm 2020: 11,06 ha.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 15,00 ha, được chuyển từ đất nông nghiệp.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 26,06 ha, tăng 15,00 ha so với năm 2020. Trong giai đoạn quy hoạch, xây dựng dự án “Thu gom và xử lý nước thải khu vực Long Sơn - Gò Găng” với diện tích 15,0 ha tại xã Long Sơn. Ngoài ra còn thực hiện các đường ống thu gom nước thải tại các tuyến đường chính, tuy nhiên các dự án chỉ sử dụng hệ thống công nghệ thuật theo các tuyến đường.

g.11. Đất cơ sở tôn giáo

- Diện tích năm 2020: 90,95 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 90,21 ha, giảm 0,74 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: Không có cơ sở tôn giáo nào đăng ký nhu cầu đất đai mục đích sử dụng đất cơ sở tôn giáo.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 90,21 ha, giảm 0,74 ha so với năm 2020.

g.12. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

- Diện tích năm 2020: 16,49 ha.



- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 13,49 ha, giảm 3,00 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 1,88 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 1,45 ha, đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp 0,43 ha.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 15,37 ha, giảm 1,12 ha so với năm 2020.

g.13. Đất chợ

- Diện tích năm 2020: 8,08 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 7,30 ha, giảm 0,78 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 6,61 ha chuyển từ đất thương mại, dịch vụ.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 13,91 ha, tăng 5,83 ha so với năm 2020.

h. Đất sinh hoạt cộng đồng

- Diện tích năm 2020: 2,57 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 2,26 ha, giảm 0,31 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 1,03 ha chuyển từ nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 3,29 ha, tăng 0,72 ha so với năm 2020.

Diện tích tăng để xây dựng hoàn thiện hệ thống trụ sở khu phố tại các phường 2, phường 3, phường 4, phường 9, p. Thắng Nhất, P. Thắng Nhì, P. Thắng Tam

i. Đất khu vui chơi, giải trí công cộng

- Diện tích năm 2020: 18,67 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 16,19 ha, giảm 2,48 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 874,04 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 823,29 ha (trong đó đất rừng phòng hộ 735,60 ha), đất chưa sử dụng sang ha và diện tích tăng còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 890,24 ha, tăng 871,57 ha so với năm 2020.

* Các công trình cần sử dụng đất khu vui chơi, giải trí công cộng trên địa bàn thành phố như: Công viên ao cá phường 2, Công viên Tao Phùng, Công viên Bàu Sen, Xây dựng công viên xã Long Sơn, công viên đồi khu vực Núi Lớn – Núi Nhỏ,...

j. Đất ở tại nông thôn

- Diện tích năm 2020: 125,85 ha.



- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng là 0 ha vì toàn bộ diện tích chuyển mục đích sang các loại đất phi nông nghiệp, trong đó đất ở tại đô thị là 32,66 ha phục vụ nhu cầu đô thị hóa tại địa phương.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: Không còn diện tích chỉ tiêu đất ở tại nông thôn.

Hiện nay, thành phố Vũng Tàu chỉ có xã Long Sơn sử dụng đất ở tại nông thôn, định hướng đến năm 2030 trên địa bàn sẽ hình thành các khu đô thị tại đảo Long Sơn và Gò Găng theo Quy hoạch chung của Thành phố, vì vậy chỉ tiêu đất ở tại nông thôn của xã Long Sơn được xác định là Đất ở tại đô thị đến thời điểm đó.

Diện tích đất ở tại xã Long Sơn tuy tăng 383,68 ha (đến năm 2030: 509,53 ha đất ở tại đô thị, hiện trạng năm 2020: 125,85 ha đất ở tại nông thôn) nhờ việc đầu tư 2 khu đô thị Long Sơn và đặc biệt là dự án trọng điểm tại đảo Gò Găng, tuy vậy vẫn có diện tích chu chuyển giảm lớn do đầu tư Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn với quy mô 795,50 ha và các công trình hạ tầng khác, đòi hỏi quá trình quản lý tài nguyên đất đai cần đặc biệt chú ý tới khu vực có biến động tăng giảm lớn này.

k. Đất ở tại đô thị

- Diện tích năm 2020: 1.378,96 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 1.261,19 ha, giảm 117,76 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp (chủ yếu chuyển sang đất giao thông) do xây dựng các tuyến đường trong các khu đô thị.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 887,57 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 679,64 ha (trong đó đất rừng phòng hộ 210,23 ha), đất chưa sử dụng sang 139,73 ha và diện tích tăng còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp sang.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 2.148,76 ha, tăng 769,80 ha so với năm 2020.

Các khu đô thị dự kiến xây dựng gồm có: Khu tái định cư Tây bắc đường AIII; Khu Tái định cư Bàu Trũng; Khu nhà ở Phước Sơn; Xây dựng khu tái định cư trên khu đất công do UBND phường 8 quản lý; Khu tái định cư 10 ha trong 58 ha, P.10; ... Ngoài ra, còn mở rộng diện tích ngoài các khu đô thị để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của nhân dân.

l. Đất xây dựng trụ sở cơ quan

- Diện tích năm 2020: 21,30 ha.

- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 12,37 ha, giảm 8,92 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 5,14 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 4,94 ha, còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp.

- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 17,52 ha, giảm 3,78 ha so với năm 2020.



Nguyên nhân diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm vì thành phố tiến hành công tác bán đấu giá quỹ đất công trên địa bàn các phường. Hiện trạng đất trụ sở cơ quan tại thành phố tương đối đáp ứng nhu cầu, trong giai đoạn quy hoạch tiến hành đầu tư dự án “Trung tâm hành chính chính trị thành phố Vũng Tàu” nhằm đưa khu vực hành chính về phường 11, giành đất khu vực trụ sở cũ phát triển kinh tế.

m. Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp

- Diện tích năm 2020: 15,05 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 14,43 ha, giảm 0,62 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 15,04 ha chuyển từ nội bộ đất phi nông nghiệp sang.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 29,47 ha, tăng 14,42 ha so với năm 2020.

Nguyên nhân diện tích đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp giảm vì thành phố tiến hành công tác bán đấu giá quỹ đất công trên địa bàn các phường, ngoài ra còn bố trí quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng nhất là hệ thống giao thông đô thị. Diện tích tăng để bố trí quỹ đất dự trữ cho các tổ chức sự nghiệp trên địa bàn thành phố theo QH phân khu.

n. Đất cơ sở tín ngưỡng

- Diện tích năm 2020: 5,05 ha.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 4,91 ha, giảm 0,14 ha so với năm 2020. Nguyên nhân giảm để chuyển sang đất Khu công nghiệp, đất giao thông.

o. Đất sông, ngòi, suối

- Diện tích năm 2020: 3.132,47 ha.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 2.947,59 ha, giảm 184,88 ha so với năm 2020 do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.

p. Đất có mặt nước chuyên dùng

- Diện tích năm 2020: 11,75 ha.
- Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng: 9,78 ha, giảm 1,97 ha do chuyển sang nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang: 51,78 ha; chuyển từ đất nông nghiệp 32,94 ha, còn lại từ các loại đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: 61,55 ha, tăng 49,81 ha so với năm 2020. Nguyên nhân tăng để thực hiện các khu công viên nước, hồ điều hòa cho đô thị từ quy hoạch phân khu.

2.2.3.3. Đất chưa sử dụng

- Diện tích năm 2020: 571,03 ha.
- Diện tích quy hoạch đến năm 2030: Phần đầu đến năm 2030 thành phố không còn diện tích đất chưa sử dụng



2.2.4. Tổng hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch (2021-2030)

Để thực hiện được các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, xây dựng cơ sở hạ tầng thì ngoài khai thác quỹ đất chưa sử dụng, phải lấy thêm từ các loại đất đang sử dụng. Thời kỳ 2021-2030 sẽ chuyển 3.166,44 ha đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở 26,74 ha, cụ thể như sau:

Bảng III-8: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp	NNP/PNN	3.166,44
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK/PNN	385,28
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	525,02
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN	1.630,74
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	370,90
1.8	Đất làm muối	LMU/PNN	254,42
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN	0,08
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp		
3	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở	PKO/OCT	26,74

Ghi chú: Chi tiết chia theo các đơn vị cấp phường, xã xem biểu 04/CH

Một số công trình, dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp lớn như: Sân bay Gò Găng (248,50 ha), Trường Đại học Bà Rịa – Vũng Tàu (8,70 ha), Công viên Bà Sen (23,48 ha), Dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường 10, TPVT (16,50 ha), Trung tâm Điện lực Long Sơn giai đoạn 1 (43,0 ha), Hạ tầng kỹ thuật khu TTCN Phước Thắng phục vụ di dời các cơ sở tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm trên địa bàn thành phố Vũng Tàu (34,99 ha), Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (795,50 ha),...

2.2.5. Tổng hợp diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch (2021-2030)

Để khai thác triệt để và có hiệu quả tiềm năng đất đai, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất các ngành; trong kỳ quy hoạch sẽ khai thác toàn bộ diện tích đất chưa sử dụng vào sử dụng với tổng diện tích 571,03 ha, trong đó chuyển sang mục đích nông nghiệp 44,17 ha, phi nông nghiệp 526,87 ha. (Chi tiết chia theo các đơn vị cấp phường, xã xem biểu 05/CH)



2.3. Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ TN&MT quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có thêm 13 khu chức năng có tính tổng hợp, khoanh định theo không gian sử dụng, trong mỗi chỉ tiêu này có nhiều loại đất khác nhau như: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất ở, đất hạ tầng... Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Vũng Tàu xác định diện tích cho 05 khu chức năng có trên địa bàn:

2.3.1. Đất đô thị

Đất đô thị trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 được tổng hợp dựa theo tổng diện tích tự nhiên thuộc 17 phường, xã (xã Long Sơn định hướng phát triển thành đô thị). Như vậy, diện tích đất đô thị đến năm 2030 có diện tích 15.089,60 ha.

2.3.2. Khu lâm nghiệp (khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất)

Đến năm 2030 khu vực rừng phòng hộ của thành phố được xác định 611,57 ha. Diện tích rừng tập trung ở bán đảo Long Sơn và khu Bắc Phước Thắng thuộc phường 12. Định hướng tận dụng diện tích rừng phòng hộ để khai thác khu sinh thái ngập mặn kết hợp khai thác du lịch nghiên cứu, khám phá và trải nghiệm, tạo động lực để bảo vệ tài nguyên rừng nhằm tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường sinh thái trên địa bàn thành phố.

2.3.3. Khu phát triển công nghiệp (khu công nghiệp, cụm công nghiệp)

Định hướng phát triển 02 khu công nghiệp và 1 cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Vũng Tàu trong giai đoạn đến năm 2030. Mở rộng khu cảng Sao Mai – Bến Đình, phát triển khu công nghiệp, khu logistics và dịch vụ hậu cảng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu gắn với khu vực cảng Cát Lở.

Diện tích đất khu phát triển công nghiệp đến năm 2030 có diện tích 990,67 ha, phân bố trên địa bàn phường Rạch Dừa và xã Long Sơn.

2.3.4. Khu thương mại - dịch vụ

Định hướng tiếp tục đưa thành phố Vũng Tàu trở thành trung tâm du lịch, nghỉ mát, dịch vụ, giao dịch thương mại của vùng và của quốc gia. Với hệ thống giao thông kết nối thuận lợi, tận dụng sự lan tỏa trong việc hình thành các cụm công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu đô thị, khu dân cư thương mại dịch vụ tại thành phố có khả năng phát triển cao, tập trung vào các lĩnh vực trung tâm thương mại, siêu thị, ngân hàng, lưu trú, nhà hàng ăn uống, du lịch...

Diện tích đất khu thương mại, dịch vụ đến năm 2030 có diện tích 1.138,13 ha, phân bố trên địa bàn tất cả các phường.

2.3.5. Khu đô thị - thương mại - dịch vụ



Định hướng xây dựng thành phố Vũng Tàu duy trì là đô thị loại I; phát triển đô thị kết hợp thương mại – dịch vụ tại khu vực Bà Trưng, Bến Đình, Gò Găng, Bãi Trước, Bãi Sau,...

Diện tích đất khu đô thị - thương mại - dịch vụ đến năm 2030 có diện tích khoảng ha, phân bố trên địa bàn các phường Thắng Nhất, Thắng Nhì, Nguyễn An Ninh.

III. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội và môi trường

3.1. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho từng ngành, lĩnh vực, từng vùng mà đặc biệt là cho các ngành động lực như dịch vụ và các khu vực có tốc độ cao về phát triển và chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế gắn với phát triển đô thị theo từng khu chức năng.

Hiệu quả sử dụng đất được nâng cao, nhất là việc chuyển diện tích đất nông nghiệp kém hiệu quả sang phát triển khu đô thị, dịch vụ, xây dựng các trường học, cụm công nghiệp, góp phần đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế.

Tăng nguồn thu ngân sách từ giao đất, chuyển mục đích sử dụng, chuyển quyền sử dụng, thuế đất phi nông nghiệp và các khoản thuế liên quan đến thị trường bất động sản,...

Phương án quy hoạch sử dụng đất đã mang lại hiệu quả kinh tế sẽ tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và phát triển mạnh quỹ đất để đầu tư trở lại cho phát triển hạ tầng và phát triển quỹ đất.

3.2. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng bảo đảm an ninh lương thực

Diện tích đất trồng lúa đến năm 2030 của Thành phố là không còn, thực tế hiện trạng năm 2020 trên địa bàn đã không còn diện tích này vì hiệu quả sản xuất không cao bằng các loại hình khác.

Giai đoạn 2021-2030, diện tích đất sản xuất nông nghiệp giảm nhưng sẽ tạo điều kiện để đẩy nhanh phát triển nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất các loại nông sản có chất lượng cao tạo ra giá trị kinh tế lớn trên 01 đơn vị diện tích, đặc biệt là loại hình nuôi trồng thủy sản kết hợp trên hệ thống sông ngòi và rừng ngập mặn đủ điều kiện;

3.3. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất

Phương án quy hoạch sử dụng đất đã tính toán đầy đủ quỹ đất đảm bảo bố trí phát triển các khu dân cư dựa theo cả mô hình sống truyền thống cũng như các khu dân cư tập trung phát triển mới.



Cấp theo đường giao thông chính bố trí quỹ đất ở phục vụ nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, phát triển đất ở của người dân. Đối với các khu trung tâm phường, xã hình thành các khu dân cư tập trung, mật độ cao, điều kiện sống hiện đại.

Bố trí hợp lý quỹ đất cho xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (điện, nước, giao thông, trường học, nhà văn hóa, nhà truyền thông ...) thuận lợi trong việc chuyển đổi nghề, tạo việc làm mới và tăng thu nhập.

Đối với các hộ dân cư phải di dời phục vụ phát triển khu - cụm công nghiệp, khu đô thị, du lịch đảm bảo các dự án có chính sách hỗ trợ hợp lý, hiệu quả trong việc bố trí tái định cư, hỗ trợ sản xuất hoặc đào tạo nghề nhằm chuyển đổi ngành nghề cho người lao động bị mất đất. Đối với các hộ dân di dời để phát triển các khu dân cư trung tâm sẽ được bố trí tái định cư tại khu vực lân cận với diện tích hợp lý.

3.4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng

Phát triển đô thị đang là một trong những vấn đề được quan tâm hàng đầu của thành phố Vũng Tàu. Cần chú trọng đầu tư, phát triển hạ tầng đô thị của thành phố trong thời gian tới.

Trong phương án quy hoạch, phát triển đô thị phải gắn với phát triển các khu chức năng của thành phố. Sự phát triển đô thị phải đóng vai trò là hạt nhân, động lực phát triển chính, góp phần thúc đẩy toàn diện nền kinh tế địa phương, là đô thị du lịch, công nghiệp hóa dầu, cửa ngõ quan trọng trong giao lưu kinh tế của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, khu vực Đông Nam Á và Quốc tế. Phát triển đô thị ngoài xác định các chỉ tiêu sử dụng đất để đạt được các tiêu chí, trong phương án điều chỉnh còn tính đến việc bố trí sử dụng hợp lý tài nguyên đất đai, hiện đại hóa kết cấu hạ tầng đô thị, cải thiện môi trường đô thị, gìn giữ văn hóa lịch sử của mỗi đô thị, xây dựng các đô thị theo hướng xanh, sạch, đẹp.

Ngoài ra, thành phố còn ưu tiên phát triển các công trình hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của nhân dân như các bệnh viện chuyên khoa, đa khoa và các công trình y tế khác; các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; hệ thống các trường THPT, THCS, tiểu học và các trường mầm non.

3.5. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hóa các dân tộc

Phương án quy hoạch sử dụng đất thành phố đã định hướng tổ chức không gian, xác định quỹ đất hợp lý các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý quá trình xây dựng và ngăn chặn sự xâm hại của các yếu tố tiêu cực, ảnh hưởng đến các giá trị văn hoá vật thể và phi vật thể, làm hồi sinh giá trị lịch sử văn hoá của các khu di tích. Tiến tới việc lập quy hoạch chung xây dựng, khai thác các quần thể di tích làm cơ sở quan trọng để xây dựng đề án bảo tồn và phát huy giá trị của khai thác các quần thể di tích lịch sử danh thắng trên địa bàn thành phố.



Trong phương án quy hoạch đã bố trí diện tích nhằm tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, tôn giáo tín ngưỡng trên địa bàn. Các di tích lịch sử văn hóa được tôn tạo, sửa chữa như Di tích trận địa pháo cổ Cầu Đá, Di tích lịch sử cách mạng nhà số 18/5 (nhà ông Trương Quang Vinh), Di tích lịch sử cách mạng nhà số 86 - Phan Chu Trinh,...

Gìn giữ và bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh của Thành phố cũng chính là việc bảo tồn cho thế hệ mai sau, đáp ứng yêu cầu giữ gìn và phát huy nền văn hóa đậm đà bản sắc dân tộc, khơi dậy tinh thần yêu nước và lòng tự hào dân tộc của thế hệ trẻ.

3.6. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ

Với định hướng phát triển theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và bền vững, phương án quy hoạch tập trung vào nâng cao hệ số sử dụng đất, bố trí hoạt động nông nghiệp tại các khu vực có mức độ thích nghi cao, ứng dụng công nghệ cao, công nghệ sạch nhằm nâng cao chất lượng, giá trị sản phẩm. Khai thác các khu vực sản xuất kém hiệu quả chuyển đổi sang các mô hình sản xuất khác hoặc bố trí phát triển các dự án phi nông nghiệp phục vụ phát triển kinh tế xã hội. Phương án quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 được xây dựng trên cơ sở các quy hoạch chuyên ngành, phù hợp với quy hoạch cấp tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu nên có tính đồng bộ cao.

Diện tích quy hoạch bố trí cơ bản đáp ứng đủ đất để xây các khu xử lý, bãi chôn lấp chất thải; quy hoạch các nghĩa trang, nghĩa địa tập trung theo từng khu vực; dành quỹ đất để xây dựng hệ thống kênh mương, rãnh thoát nước trong khu dân cư; khai thác có hiệu quả và hợp lý đất chưa sử dụng vào sử dụng; đảm bảo được diện tích cây xanh, đảm bảo ngưỡng an toàn về môi trường sinh thái,... Việc quy hoạch được thực hiện trên nguyên tắc khai thác tiết kiệm, hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên, khu vực quy hoạch đã được thăm dò, đánh giá và khảo sát thực tế nên có tính khả thi cao.

Cần có sự chuyển biến cơ bản trong nhận thức của nhân dân về bảo vệ môi trường, từng bước tạo thói quen, nếp sống vì môi trường xanh, sạch đẹp. Ngăn ngừa, hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường. Bảo vệ và khai thác bền vững nguồn tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan môi trường và cân bằng sinh thái.

Đối với bảo tồn và phát triển diện tích rừng: Trong thời gian qua thành phố đã có nhiều nỗ lực trong công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng. Trong giai đoạn 2021 - 2030, thành phố kết hợp du lịch dưới tán rừng với bảo vệ diện tích rừng phòng hộ khu vực núi Lớn - núi Nhỏ, núi Nứa và Bắc Phước Thắng; hạn chế tối đa việc chuyển mục đích đất rừng phòng hộ sang các mục đích khác. Đồng thời sẽ có phương án trồng rừng bổ sung trên đất chưa sử dụng, đất nuôi trồng thủy sản kém hiệu quả nhằm đảm bảo phát triển đô thị theo hướng bền vững.

Phần IV. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. Xác định các giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

1.1. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất

Áp dụng các biện pháp kỹ thuật tổng hợp như sinh học, nông học, hóa học, cơ học... và đầu tư thâm canh sử dụng đất theo chiều sâu. Trồng cây lâu năm có giá trị kinh tế, thương mại cao kết hợp quy trình canh tác đúng kỹ thuật nhằm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất, bảo vệ tài nguyên đất và môi trường sinh thái.

Khuyến khích, hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân đầu tư bảo vệ, cải tạo, nâng cao độ phì của đất; bảo vệ tầng đất canh tác; ngăn ngừa, giảm thiểu thoái hóa đất; thực hiện các biện pháp để làm giảm tối đa tác hại của xâm nhập mặn.

Đẩy mạnh việc trồng cây xanh phân tán trong các đô thị và khu dân cư, trong cụm công nghiệp và vành đai cây xanh cách ly khu vực sản xuất phi nông nghiệp. Đảm bảo tỷ lệ che phủ cây xanh, cây lâu năm đạt 25%.

Tiến hành các giải pháp giảm thiểu tác động của xói mòn, sạt lở tại các khu vực có độ dốc lớn, tập trung vào giải pháp trồng cây lâm nghiệp, cây công nghiệp có độ che phủ lớn, xây dựng giải pháp kỹ thuật phòng chống xói mòn, sạt lở.

1.2. Giải pháp bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu

Xây dựng và thực hiện đạt hiệu quả các chỉ tiêu về tăng trưởng xanh trong hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Chú trọng vào các hoạt động như: kiểm soát chặt chẽ hoạt động xử lý nước thải, hạn chế tối đa những hoạt động có thể gây ô nhiễm nguồn nước; phát triển nông nghiệp bền vững theo hướng ứng dụng công nghệ cao, kiểm soát ngày càng chặt chẽ hơn các yếu tố đầu vào trong sản xuất đáp ứng yêu cầu sạch, an toàn; hạn chế tối đa tình trạng lạm dụng hóa chất gây ô nhiễm môi trường đất, nước; kiểm soát các cơ sở nuôi thủy sản trên các lồng bè, tránh tình trạng xả thải mất kiểm soát ra dòng sông;

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong công tác quan trắc môi trường để cảnh báo ô nhiễm môi trường; Xây dựng và hoàn thiện hệ thống quan trắc, giám sát tài nguyên đất; quan trắc môi trường trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư nông thôn; Xây dựng và hoàn thiện các cơ sở xử lý chất thải, nước thải cho các khu đô thị, cụm công nghiệp, khu công nghiệp theo quy định; xây dựng các hệ thống thủy lợi đa mục tiêu, kiểm soát khai thác nước ngầm để hạn chế tình trạng khai thác quá mức; Khuyến khích đổi mới công nghệ sản xuất theo hướng thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, ít chất thải; kiên quyết di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư, khu đô thị.

Huy động các nguồn lực xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thu gom và xử lý chất thải; hệ thống thoát nước thải đạt tiêu chuẩn tại các đô thị, cụm công nghiệp; tăng cường kiểm soát chặt chẽ hoạt động khai thác, sử dụng nước và kiểm soát các nguồn thải gây ô nhiễm nguồn nước; triển khai đồng bộ, kịp thời việc thiết lập hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định của pháp luật.



Tăng cường quản lý việc thực hiện đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư trên địa bàn, đặc biệt là các dự án phát triển thương mại – dịch vụ, thường xuyên kiểm tra giám sát chặt chẽ hoạt động bảo vệ môi trường các cơ sở sản xuất kinh doanh, nhằm góp phần bảo vệ môi trường sinh thái.

Tăng cường, đổi mới công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức cho người dân và các tổ chức, doanh nghiệp về nội dung ứng phó với biến đổi khí hậu, quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường; coi ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường là trách nhiệm chung của toàn xã hội.

Thường xuyên kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm những hành vi làm tổn hại đến môi trường như: khai thác khoáng sản tùy tiện, các hành vi xả thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường của các nhà máy, cơ sở sản xuất và các trường hợp vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

II. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2.1. Giải pháp về huy động vốn

Triển khai chương trình hỗ trợ tín dụng Nhà nước cho các doanh nghiệp có các dự án thuộc đối tượng hỗ trợ theo quy định của Chính phủ nhất là các dự án ngành công nghiệp ưu tiên, du lịch, xây dựng kết cấu hạ tầng, xử lý chất thải cho công nghiệp, bảo vệ môi trường; hỗ trợ tín dụng sản xuất các sản phẩm chất lượng cao, chế biến sản phẩm có giá trị gia tăng và hướng đến xuất khẩu.

Cải thiện môi trường đầu tư để nâng cao năng lực cạnh tranh cấp thành phố, tạo môi trường thông thoáng thu hút đầu tư và huy động các nguồn lực vào thực hiện các dự án, kêu gọi đầu tư dưới nhiều hình thức: đầu tư trực tiếp, gián tiếp, đầu tư theo phương thức hợp tác, liên doanh.

Khuyến khích doanh nghiệp triển khai các dự án công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, công nghệ sạch, trung tâm tài chính, du lịch, xây dựng các khu đô thị, dân cư; đẩy mạnh xã hội hóa để thu hút đầu tư trong các lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế, văn hóa, thể thao, phát thanh, truyền hình, khoa học công nghệ và môi trường.

Tiếp tục hoàn thiện cơ chế quy định công khai các dự án đầu tư trong quá trình giao dự án và triển khai thực hiện dự án để cộng đồng kiểm tra, giám sát.

Chủ động thu hồi đất theo quy hoạch và kế hoạch, trong đó cần thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Có chính sách ưu đãi trong đầu tư đối với những hạng mục công trình có khả năng thực hiện dưới hình thức xã hội hoá. Bên cạnh đó, ngoài nguồn vốn đầu tư từ ngân sách để xây dựng các công trình, địa phương sẽ tiếp tục tuyên truyền vận động nhân dân hiến đất để xây dựng các dự án phục vụ cho mục đích công cộng, dân sinh theo các Đề án đã được duyệt như: xây dựng xã nông thôn mới;... Đồng thời, phải có biện pháp ưu đãi thiết thực đối với nhân dân khi hiến đất; có kế hoạch bố trí vốn từ ngân sách Nhà nước để chỉnh lý biên độ đất đai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận...



Đối với các công trình sử dụng toàn bộ bằng nguồn vốn ngân sách, địa phương sẽ tổ chức kiểm tra, đôn đốc các đơn vị được giao làm chủ đầu tư sớm hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiến hành thực hiện việc khảo sát đo đạc, cắm mốc và lập phương án bồi thường, thu hồi đất theo từng dự án, công trình, nhằm khắc phục tình trạng triển khai chậm do ách tắc bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Đối với các dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách, địa phương sẽ tiếp tục cải cách các thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư; đồng thời quản lý và thực hiện tốt công tác thu hồi, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch được duyệt. Chú trọng đến các giải pháp thu hút vốn nhân rồi của các tầng lớp dân cư vào đầu tư phát triển; đẩy mạnh việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Tích cực, chủ động trong tìm kiếm nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào địa bàn thành phố, trọng điểm vào nhóm ngành công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất sạch thân thiện môi trường, thương mại dịch vụ, du lịch...

2.2. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực

Đẩy mạnh công tác đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, với cơ cấu ngành nghề và trình độ hợp lý đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Chú trọng phát triển nguồn nhân lực thuộc các ngành mũi nhọn như tin học, viễn thông, tài chính, nông nghiệp công nghệ cao, công nghệ sạch.

Củng cố tổ chức bộ máy của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của địa phương; tăng cường bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực ngành tài nguyên và môi trường, bổ sung đủ nhân sự có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu quản lý cho các cấp để thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Có chính sách khuyến khích thu hút, trọng dụng nhân tài.

Chú trọng công tác đào tạo qua việc mở các lớp tập huấn bồi dưỡng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nghiệp vụ về quản lý đất đai – môi trường theo phương thức hợp nhất liên ngành cho cán bộ công chức làm công tác quy hoạch, kế hoạch và mời các đơn vị tư vấn trực thuộc có nhu cầu đào tạo tham dự.

III. Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3.1. Giải pháp về chính sách

Tích cực tuyên truyền hệ thống các hướng dẫn, quy định về thực hiện Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; tiếp tục rà soát, góp ý UBND tỉnh sửa đổi, ban hành và công khai quy trình thủ tục hành chính để thống nhất trong chỉ đạo, thực hiện và giám sát, kiểm tra quá trình thực hiện.

Thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ bồi thường đối với người sử dụng đất trực tiếp sản xuất có đất bị thu hồi, đặc biệt đối với các hộ gia đình, cá nhân có đất sản xuất nông nghiệp thu hồi với diện tích lớn, phải chuyển đổi ngành nghề. Đối với các hộ di dời để thực hiện dự án cần được bố trí tái định cư hợp lý.



Khi giao đất, cho thuê đất cần phải tính đến năng lực thực hiện các dự án của chủ đầu tư để đảm bảo triển khai đúng tiến độ và khả thi. Chuyển dần các cơ sở sản xuất công nghiệp xen cài trong các khu dân cư vào các cụm công nghiệp; không giải quyết giao đất hoặc cho thuê đất để sản xuất công nghiệp trong các khu dân cư. Chấm dứt tình trạng chôn cất rải rác ngoài các khu vực đã được quy hoạch làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Kiến nghị với Đảng Ủy, HĐND, UBND cấp tỉnh điều chỉnh, ban hành các quy định về sử dụng đất, bảo vệ môi trường phù hợp với tình hình mới, đặc biệt là các quy định có liên quan đến giải phóng mặt bằng nhằm thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án; Rà soát, điều chỉnh lại các chính sách về xã hội hóa trong lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa để điều chỉnh nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư những công trình y tế, giáo dục đạt chuẩn theo quy định.

3.2. Giải pháp quản lý và giám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Công bố công khai, kịp thời nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến sâu rộng pháp luật đất đai, nhằm nâng cao nhận thức của cán bộ, đảng viên và nhân dân về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, thông qua đó tạo ra sự đồng thuận cao trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Phát huy vai trò của các cấp ủy đảng, tổ chức chính trị - xã hội và của nhân dân trong giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch các ngành, lĩnh vực cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt; việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ từ cấp thành phố đến cấp xã, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

Bám sát quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm, làm cơ sở cho việc thực hiện quy hoạch được duyệt. Tiến hành giám sát thực hiện trên cơ sở phương án được duyệt.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời biểu dương các tổ chức, cá nhân thực hiện tốt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm và hiệu quả.

IV. Các giải pháp khác.

4.1. Giải pháp về khoa học, công nghệ

Xây dựng, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong việc giám sát, quản lý, thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Tham gia mạng hệ thống thông tin cơ quan quản lý đất đai các cấp và các đơn vị có liên quan, đáp ứng nhu cầu nắm bắt thông tin của ngành và của người dân về quy hoạch sử dụng đất các cấp, các dự án.



Ứng dụng các công nghệ mới (GIS, viễn thám) vào công tác quản lý đất đai, tổ chức các khoá đào tạo chuyên đề tương thích với từng chương trình ứng dụng công nghệ mới, giúp người sử dụng nắm bắt nhanh và làm chủ công nghệ vận hành.

Ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là các chương trình giúp nâng cao năng suất và chất lượng công tác quy hoạch, giúp triển khai nhanh và đồng bộ về quy hoạch giữa các cấp.

Trang bị đồng bộ và kịp thời các thiết bị máy móc đáp ứng nhu cầu của công tác chuyển giao công nghệ mới vào quản lý SDD và lập quy hoạch, kế hoạch SDD.

4.2. Giải pháp phối hợp

Khuyến khích, tạo cơ hội và điều kiện thuận lợi cho đầu tư tư nhân, bao gồm cả đầu tư ngoài địa phương. Khuyến khích và tạo điều kiện đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, nhất là các lĩnh vực có thể thu hồi được vốn đầu tư bằng nhiều hình thức. Trên cơ sở đó huy động ngày càng nhiều đầu tư của xã hội cho phát triển kết cấu hạ tầng, cần đẩy mạnh xã hội hóa việc đầu tư, thực hiện đa dạng hóa hình thức đầu tư, tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế tham gia phát triển kết cấu hạ tầng, cần thực hiện một số giải pháp như sau:

- Phân đầu tăng thu ngân sách, cắt giảm đôi đa các khoản chi thường xuyên chưa cần thiết để tăng chi đầu tư phát triển, bảo đảm thực hiện các nhiệm vụ đầu tư cấp thiết.

- Huy động khai thác quỹ đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch các đô thị một cách hợp lý, đặc biệt là quy hoạch lại hệ thống công sở nhà nước, ưu tiên những vị trí có lợi thế về thương mại để tổ chức cho các nhà đầu tư đấu giá, tạo vốn đầu tư phát triển.

Phối hợp chặt chẽ với các ngành, các địa phương trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất và triển khai trên từng địa bàn. Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đất theo quy hoạch trên nền bản đồ địa chính để tạo thuận lợi cho việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng.

4.3. Tổ chức thực hiện

Việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ từ các cấp, các ngành đến địa phương, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

4.3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố

- Ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất, kiến nghị cấp có thẩm quyền ban hành các cơ chế, chính sách liên quan trong thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chỉ đạo thực hiện tốt cơ chế, chính sách đã được ban hành.

- Chỉ đạo Phòng Tài chính cân đối, bố trí kinh phí để lập, quy hoạch và thực hiện các dự án, công trình hạ tầng, công trình phúc lợi xã hội và các công trình khác sử dụng nguồn vốn ngân sách.



- Chỉ đạo các ngành, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện tốt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt; thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc thực hiện và xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4.3.2. Phòng Tài nguyên và Môi trường

- Công bố công khai Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố theo đúng quy định.

- Tăng cường công tác quản lý, thực hiện và kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; theo dõi, tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo định kỳ.

- Phối hợp với các ngành liên quan rà soát, điều chỉnh quy hoạch ngành cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt, đảm bảo sự thống nhất giữa các quy hoạch và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

4.3.3. Các ban, ngành, UBND cấp phường, xã

- Phòng Kinh tế rà soát, quy hoạch phát triển sản xuất ngành nông nghiệp, quy hoạch các công trình thủy lợi, quy hoạch lâm nghiệp... Xây dựng các giải pháp cụ thể để sử dụng quỹ đất nông nghiệp đạt hiệu quả cao, phù hợp với mô hình đô thị phát triển cao,...

- Phòng Quản lý đô thị chủ trì lập, điều chỉnh Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết khu đô thị, khu dân cư; triển khai các chương trình về nhà ở gắn liền với phát triển đô thị...

- Các ban, ngành khác có liên quan tiến hành rà soát, điều chỉnh các quy hoạch ngành cho phù hợp với phương án quy hoạch sử dụng đất của thành phố và định hướng phát triển của ngành, lĩnh vực.

- UBND các phường, xã phối hợp với phòng TN&MT thực hiện công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan đến phường, xã; thực hiện và kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn; xử lý và kiến nghị xử lý các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, vi phạm hành chính về đất đai; định kỳ báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.



KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Phương án Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố được xây dựng trên cơ sở tổng hợp nhu cầu sử dụng đất từ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới, các dự án đầu tư, nhu cầu sử dụng đất các sở, ngành, các phòng, ban và Ủy ban nhân dân các phường, xã; nhu cầu sử dụng đất của các hộ dân trên địa bàn thành phố,... Trong đó, từng chỉ tiêu sử dụng đất đã được cân nhắc, tính toán, cân đối kỹ lưỡng để vừa tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất đã được cấp trên phân bổ, vừa đảm bảo nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực, địa phương.

Trên cơ sở phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất 2020, nhu cầu sử dụng đất của các ngành, tiềm năng đất đai, quan điểm khai thác sử dụng đất, định hướng sử dụng đất trên địa bàn, phương án Quy hoạch sử dụng đất của thành phố giai đoạn 2021-2030 bố trí đất nông nghiệp 3.458,55 ha, đất phi nông nghiệp 11.631,05 ha.

Phương án Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố có ý nghĩa quan trọng đối với công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn Tp. Vũng Tàu. Đây là căn cứ, cơ sở để thực hiện việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch của các ngành, lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhằm đảm bảo sự thống nhất trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn.

Nội dung, trình tự thực hiện lập Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố đã tuân thủ theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013; Luật Quy hoạch, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ ban hành sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời phù hợp điều kiện thực tế của thành phố. Kết quả điều chỉnh quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất của thành phố kỳ vọng sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển nhanh và bền vững của Vũng Tàu nói riêng và toàn tỉnh nói chung.

II. KIẾN NGHỊ

Thành phố là trung tâm Thương mại – dịch vụ, trung tâm công nghiệp, giáo dục - đào tạo, văn hóa của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố có ý nghĩa quan trọng là cầu nối kinh tế, xã hội giữa các địa phương trong tỉnh và các tỉnh trong khu vực. Vì vậy, để đáp ứng yêu cầu phát triển trên, phát huy hết tiềm năng, thế mạnh của thành phố cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai, UBND thành phố có một số kiến nghị sau:

1. UBND tỉnh xem xét, sớm xét duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-



2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố để làm căn cứ để thực hiện các nội quản lý nhà nước về đất đai theo quy hoạch và pháp luật.

2. Thành phố Vũng Tàu đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, vì vậy kính đề nghị tỉnh, các cấp ngành xem xét, hỗ trợ:

- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án hạ tầng quan trọng trên địa bàn, xem xét tăng mức hỗ trợ vốn đầu tư công góp phần thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn.

- Quan tâm hỗ trợ các nghiên cứu và các công trình để thích ứng với biến đổi khí hậu cho địa phương.

- Xây dựng khung pháp lý để sàng lọc các nhà đầu tư kém năng lực, khắc phục tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng; khuyến khích tích tụ đất đai thông qua cơ chế góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất...