

Số: /TTr-KCN

Đắk Lắk, ngày tháng 12 năm 2022

TỜ TRÌNH
Về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch
chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 05 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ, Quy định về Quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế.

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng, ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 07/5/2021 của Bộ Xây dựng, ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 13/2011/QĐ-UBND ngày 07/6/2011 của UBND tỉnh, về việc quy định lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Công văn số 4027/UBND-CN ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh, về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú;

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-SXD ngày 14/10/2022 của Sở Xây dựng, về việc phê duyệt dự toán điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú;

Căn cứ Báo cáo số 618/BC-SXD ngày 29/12/2022 của Sở Xây dựng, Báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh kính trình UBND tỉnh phê duyệt điều

chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú với các nội dung chính sau:

I. Cơ sở và điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hòa Phú

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của UBND tỉnh, về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh, về việc sửa đổi bổ sung Quy hoạch xây dựng chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Công văn số 4027/UBND-CN ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh, về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú.

Các văn bản khác có liên quan.

II. Tổng quan

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hòa Phú.

2. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch: UBND tỉnh.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

4. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đắk Lắk.

III. Lý do, giải pháp, hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Khu công nghiệp Hòa Phú, diện tích 181,73ha được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của UBND tỉnh, sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 (thực tế Khu công nghiệp được UBND tỉnh giao 165ha/181,73ha). Đến nay, tỷ lệ lấp đầy của Khu công nghiệp Hòa Phú gần 100%. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đánh giá, khai thác hiệu quả quỹ đất quy hoạch các khu chức năng phụ trợ (khu Hành chính - Dịch vụ, cây xanh...), tiết kiệm quỹ đất, tăng hiệu quả đất xây dựng nhà máy công nghiệp, đáp ứng yêu cầu kêu gọi đầu tư phát triển sản xuất công nghiệp của tỉnh là cần thiết.

- Về phạm vi ranh giới điều chỉnh: Quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Hòa Phú được phê duyệt là 181,73 ha. Trong đó, lô đất công trình kỹ thuật đầu mối ký hiệu (ĐM-3) quy hoạch để đầu tư xây dựng trạm xử lý nước sạch cấp cho toàn bộ dự án. Tuy nhiên, hiện nay dự án cấp nước sạch của Khu công nghiệp Hòa Phú đã được đầu tư, nguồn nước cấp cho toàn bộ Khu công nghiệp được đầu nối trực tiếp với nguồn cấp nước của thành phố Buôn Ma Thuột từ QL14. Do đó, không cần đầu tư Trạm xử lý nước sạch trong Khu công nghiệp, đưa lô đất công trình kỹ thuật đầu mối ký hiệu (ĐM-3) có diện tích 1,5ha ra khỏi quy hoạch. Sau khi điều chỉnh giảm 1,5ha lô đất ký hiệu (ĐM-3), diện tích lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú là: 180,23ha.

2. Giải pháp điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- *Điều chỉnh phạm vi ranh giới lập quy hoạch*: Đất quy hoạch công trình kỹ thuật đầu mối, Ký hiệu ĐM-3, diện tích 1,5 ha đưa ra ngoài phạm vi khu công nghiệp (KCN) Hòa Phú. Diện tích quy hoạch chi tiết KCN Hòa Phú sau khi điều chỉnh là: 180,23ha.

- *Điều chỉnh đất xây dựng nhà máy công nghiệp*:

+ *Điều chỉnh đất công nghiệp sạch*: Diện tích 21,95ha (Theo Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh 26,74ha (tăng 4,79ha): Bổ sung mới các lô: A-23, A-24, A-25, A-26;

+ *Điều chỉnh đất công nghiệp ít có khả năng gây độc hại*: Diện tích 55,82ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 55,68ha (giảm 0,14ha): Điều chỉnh biến động do giữa đất giao thông mới (đường CN12, CN9; CN2 nối dài), đất cây xanh CX-7; lô đất ký hiệu: B-05;

+ *Điều chỉnh đất công nghiệp có khả năng gây độc hại*: Diện tích 48,78ha. (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 47,79ha (giảm 0,99ha). Điều chỉnh biến động do bổ sung diện tích đất giao thông mới (đường CN12, đường CN4 nối dài); đất Taluy TL-4;

- *Điều chỉnh đất kho tàng bến bãi*: Diện tích 1,04ha. (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 1,79ha (tăng 0,75ha). Điều chỉnh biến động diện tích giữa các khu chức năng: Đất công cộng dịch vụ CC-4, công trình kỹ thuật đầu mối ĐM-1A và ĐM-1B; đất kho tàng bến bãi, cây xanh cách ly;

- *Điều chỉnh đất công trình kỹ thuật đầu mối*: Diện tích 4,13ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND), được điều chỉnh là 1,94ha (giảm 2,19ha). Điều chỉnh biến động diện tích giữa đất ĐM-1; ĐM-2, đất công cộng dịch vụ CC-2; đất cây cảnh cách ly và đất công trình kỹ thuật đầu mối ĐM-3 đưa ra ngoài phạm vi quy hoạch KCN Hòa Phú.

- *Điều chỉnh đất công cộng dịch vụ*: Diện tích 5,75ha.(Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 1,90ha (giảm 3,85ha). Điều chỉnh biến động diện tích giữa đất CC-1; CC-2A, CC-2B, CC-2C, sang đất công nghiệp sạch (A-23; A-24; A-25; A-26) và đất cây xanh cách ly CXCL-1A. Giảm CC-3 sang đất cây xanh CX-8; Tăng đất công cộng dịch vụ (mới) ký hiệu: CC-2 và CC-4;

- *Điều chỉnh đất cây xanh vườn hoa*: Diện tích 14,35ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 12,89 ha (giảm 1,46ha). Điều chỉnh biến động diện tích giữa đất CX-1 sang đất ĐM-5 ĐM-1A; ĐM-1B; ĐM-1C; đất Taluy TL-6; CC-3 và đất giao thông CN2 (nối dài); giảm CX-5 sang đất giao thông CN3 (nối dài); Tăng đất cây xanh: CX-6 và CX-7, CX-1, một phần đất công nghiệp B-39; Cây xanh CX-8 (chuyển đổi từ CC-3); CX-9 (được chuyển đổi một phần từ đất giao thông CN9);

- *Điều chỉnh đất cây xanh cách ly*: Diện tích 9,91ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 9,52ha (giảm 0,39ha). Điều chỉnh biến động diện tích giữa đất: CXCL-1 sang đất CC-2; đất CXCL-2 sang đất ĐM-4, khu đất KT-4 và khu đất B-05; CXCL-4 sang đất KT-2, KT-3 và đất giao thông CN4 nối dài; Tăng đất cây xanh cách ly CXCL-1A.

- *Điều chỉnh đất Taluy giạt cấp, bờ kè*: Diện tích 0,18ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 0,47ha (tăng 0,29ha).

- *Điều chỉnh đất xây dựng giao thông*: Diện tích 19,82ha (Quyết định 3063/QĐ-UBND) được điều chỉnh là 21,51 (tăng 1,69ha). Điều chỉnh biến động diện tích do mở mới trục đường CN12 (mặt cắt 3-3) và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài). Giảm trục đường: CN9 (đoạn từ CN2 ÷ CN3); trục đường GT1.

- *Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp, thoát nước*: tại các trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài).

3. Hiệu quả kinh tế xã hội của việc điều chỉnh cục bộ

Đồ án đã nghiên cứu điều chỉnh thiết kế một cách đồng bộ quy hoạch sử dụng đất của Khu công nghiệp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đưa ra các giải pháp quy hoạch phù hợp với điều kiện thực tế của Khu công nghiệp;

Sau khi điều chỉnh, diện tích đất xây dựng nhà máy công nghiệp tăng thêm 3,66 ha, đáp ứng được nhu cầu thuê đất rất lớn của các nhà đầu tư. Đồng thời giảm bớt một số lô đất không phù hợp để tránh gây lãng phí quy đất.

Điều chỉnh bổ sung quỹ đất giao thông thuộc phần diện tích 15,23 ha nhiều năm nay chưa được đền bù, giải phóng mặt bằng. Điều chỉnh đồng bộ với dự án đầu tư, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện dự án đầu tư, đảm bảo theo các quy định pháp luật hiện hành.

IV. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Sau khi điều chỉnh giảm 1,5 ha lô đất ký hiệu (ĐM-3) ra khỏi Khu công nghiệp, diện tích lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú là: 180,23ha.

2. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh cục bộ

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh cục bộ

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	130,21	72,25
-	<i>Công nghiệp sạch</i>	26,74	14,84
-	<i>Công nghiệp ít có khả năng gây độc hại</i>	55,68	30,89
-	<i>Công nghiệp có khả năng gây độc hại</i>	47,79	26,52
2	Đất kho tàng, bến bãi	1,79	0,99
3	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	1,94	1,08
4	Đất công trình công cộng dịch vụ	1,90	1,05
5	Đất cây xanh	22,88	12,69
6	Đất giao thông	21,51	11,93
	Tổng cộng	180,23	100,00
	Các chỉ tiêu về mật độ; tầng cao và hạ tầng kỹ thuật: Không thay đổi, thực hiện theo quy định tại mục 2, 3, 4, 5 Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của UBND tỉnh.		

3. Phân khu chức năng

a) *Khu công nghiệp*: Khu vực xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp với diện tích 130,21 ha chiếm tỷ lệ: 72,25%. Trong đó, được chia làm 3 khu:

- Khu công nghiệp sạch bố trí tại lô A1 đến lô A26, gồm các ngành nghề chủ yếu: Chế biến hạt cà phê xuất khẩu, thức ăn gia súc, sản xuất đồ gỗ gia dụng, nước uống đóng chai... diện tích xây dựng: 26,74 ha, chiếm tỷ lệ 14,84%.

- Khu công nghiệp ít có khả năng gây độc hại bố trí tại lô B1 đến lô B47, gồm các ngành nghề chủ yếu: chế biến thực phẩm đồ hộp, sản xuất bê tông tươi, bê tông đúc sẵn, chế biến sản phẩm từ cao su... diện tích đất xây dựng: 55,68 ha, chiếm tỷ lệ 30,89 %.

- Khu công nghiệp có khả năng gây độc hại bố trí tại lô C1 đến lô C40, gồm các ngành nghề chủ yếu: sản xuất nhựa tiêu dùng, mộc mỹ nghệ xuất khẩu... diện tích đất xây dựng: 47,79 ha chiếm tỷ lệ 26,52%.

b) Khu kho tàng, bến bãi: Bố trí tại lô KT-21, KT-3, KT-4 gần các trục đường giao thông chính với diện tích đất xây dựng: 1,79 ha chiếm tỷ lệ: 0,99 %.

c) Khu công trình kỹ thuật, đầu mối: Bố trí tại lô ĐM-1A, ĐM-1B, ĐM-1C, ĐM-2, ĐM-4, ĐM-5 diện tích đất xây dựng: 1,94 ha chiếm tỷ lệ 1,08%, gồm các công trình: trạm điện, bể nước, khu xử lý nước bẩn và khu trạm tiếp sóng.

d) Khu công trình công cộng dịch vụ: Diện tích đất xây dựng: 1,90 ha, chiếm tỷ lệ 1,05%, gồm các công trình:

- Khối quản lý điều hành dịch vụ trung tâm, quy mô 0,47 ha (lô CC-1).

- Dịch vụ công cộng, quy mô 0,56 ha (lô CC-2), gồm các hạng mục: cơ sở lưu trú,...

- Dịch vụ công cộng, quy mô 0,87 ha (lô CC-4), gồm các hạng mục: trạm sơ cứu, dịch vụ ăn uống, dịch vụ vận tải...

e) Khu cây xanh: Trong khu công nghiệp phân làm 2 loại cây xanh vườn hoa và cây xanh cách ly. Tổng diện tích cây xanh vườn hoa và cây xanh cách ly là 21,41 ha, chiếm tỷ lệ 12,43% diện tích khu công nghiệp.

- Khu cây xanh vườn hoa có ký hiệu từ CX-01, CX-2, CX-3, CX-4, CX6, CX-7, CX-8, CX-9, có diện tích 12,89 ha, chiếm tỷ lệ 7,15%.

- Khu cây xanh cách ly có ký hiệu từ CXCL-1, CXCL-1A, CXCL-2, CXCL-3, CXCL-4, CXCL-5 có diện tích là 9,52 ha, chiếm tỷ lệ 5,28%.

f) Taluy và bờ kè: Một số khu vực có độ chênh cao phải xây dựng bờ kè giât cấp, có ký hiệu từ TL2, TL3, TL5, TL6, có diện tích 0,47 ha, chiếm tỷ lệ 0,26 % diện tích khu công nghiệp.

4. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- *Quy hoạch giao thông:* Bổ sung, (mở mới giao thông nội vùng) các tuyến đường giao thông nội dài đoạn CN2, CN3, CN4 và tuyến đường CN12.

- *Hệ thống cấp nước và PCCC:* Bổ sung hệ thống cấp nước và PCCC, tận dụng đường ống cấp nước D110 có nút bịt chờ tại trục CN2, CN3 (hiện trạng) để đầu nối và bổ sung thêm 05 trụ cứu hoả D100 vào trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài).

- *San nền – thoát nước mặt - VSMT:*

+ Hệ thống thoát nước mưa hoạt động theo chế độ tự chảy theo địa hình (được san nền) chạy dọc theo trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài) và được thiết kế đồng bộ bao gồm: các tuyến cống Bê tông ly tâm từ D600 –

D1200 bổ sung phù hợp với hiện trạng, xây mới giếng thu nước mưa, giếng kỹ thuật, hố ga và cửa xả.

+ Hệ thống thoát nước mưa được phân thành 02 lưu vực đầu ra ngoài Khu công nghiệp vào hệ thống suối Ea Tuôr và Khe cạn: phía Bắc và phía Nam trục đường CN12”.

5. Các vấn đề khác: Ngoài các nội dung điều chỉnh nêu trên, các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 và Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh.

V. Kết luận, kiến nghị

Sau khi điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan sẽ tiến hành đầu tư đồng bộ hệ thống tầng kỹ thuật vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ này để bàn giao, sớm đưa dự án quy hoạch vào khai thác và đảm bảo các quy định hiện hành của Nhà nước trong quản lý quy hoạch xây dựng.

Hồ sơ và nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú được thực hiện đúng theo nguyên tắc và đủ điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số 618/BC-SXD ngày 29/12/2022.

Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh kính trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo ban;
- Công ty PTHT KCN Hoà Phú;
- Văn phòng Ban;
- Lưu VT, QLNV.

TRƯỞNG BAN

Phạm Văn Tịch