

Số: /BC-SXD

Đắk Lắk, ngày tháng 12 năm 2022

**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.**

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH 14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

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

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

Xét đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh ký trình tại Tờ trình số 661/TTr-KCN ngày 05/12/2022.

Sở Xây dựng báo cáo kết quả như sau:

I. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH:

1. Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo Tờ trình số 661/TTr-KCN ngày 05/12/2022 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh (đính kèm hồ sơ quy hoạch) như sau:

- *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

ngiệp (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 biên 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 biên 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 biên 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 biên động diện tích giữa đất ĐM-1; ĐM-2, đất công cộng dịch vụ CC-2; đất cây xanh 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 biên 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 biên 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 biên 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).

2. Kết quả tổ chức lấy ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh) đã tổ chức lấy ý kiến nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết với kết quả như sau:

- Tổ chức lấy ý kiến cá nhân và cộng đồng dân cư, kèm theo Phiếu lấy ý kiến, cơ quan tổ chức cá nhân. (Biên bản ngày 16/11/2022 giữa cơ quan lập quy hoạch và UBND xã Hoà Phú).

- Tổ chức cuộc họp lấy ý kiến đối với Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Hoà Phú (Biên bản ngày 16/11/2022 giữa cơ quan lập quy hoạch và Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Hoà Phú).

- Tổ chức cuộc họp thống nhất nội dung điều chỉnh đồ án quy hoạch với Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Hoà Phú (Biên bản ngày 18/11/2022 giữa cơ quan lập quy hoạch và Công ty Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Hoà Phú).

3. Nội dung thẩm định:

3.1. Nội dung thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) *Điều chỉnh phạm vi ranh giới lập 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.

- Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế. Theo đó, UBND tỉnh được quyết định điều chỉnh địa điểm, điều chỉnh quy mô diện tích của khu công nghiệp nhưng không quá 2% và không quá 6 ha so với quy mô diện tích của khu công nghiệp đã được xác định trong danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

- Diện tích điều chỉnh phạm vi ranh giới Khu công nghiệp Hoà Phú chiếm $\approx 0,83\%$, quy mô 1.5ha là phù hợp với quy định nêu trên.

- Đánh giá nội dung điều chỉnh: Khu đất ký hiệu (ĐM-3; diện tích 1,5 ha) được quy hoạch nhà máy cấp nước. Tuy nhiên, hệ thống cấp nước KCN được đầu tư hệ thống cấp nước của thành phố, trên trục đường QL14 vào (bể nước dự trữ của Khu công nghiệp). Sau khi điều chỉnh ra khỏi phạm vi ranh giới Khu công nghiệp, quỹ đất được địa phương quản lý theo quy hoạch, kế hoạch là phù hợp,

tránh tình trạng “Dự án treo trong khu quy hoạch” ảnh hưởng hiệu quả sử dụng đất. Ngoài ra, theo kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025, thì nguồn vốn ngân sách địa phương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 27/12/2021. Trong đó nội dung phương án đền bù, GPMB và đầu tư xây dựng hạ tầng, không bao gồm phần diện tích đất công trình kỹ thuật đầu mối nêu trên.

b) Điều chỉnh diện tích các chức năng sử dụng đất, đất giao thông:

- Bảng chi tiết các nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch (*điều chỉnh Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 và Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh, về việc sửa đổi, bổ sung đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột*):

Quy hoạch sử dụng đất và các hạng mục công trình (Bản vẽ QH-01):

Stt	Loại đất sử dụng	Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009		Nội dung điều chỉnh cục bộ		Tăng – giảm (± m2)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	126,55	69,64	130,21	72,25	(+3,66)	Diện tích tăng
1.1	Công nghiệp sạch	21,95	15,70	26,74	14,84	(+4,79)	Diện tích tăng
-	Các Lô A-01~A-22 không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009						
-	Các lô đất có ký hiệu A-23; A-24; A-25 và A-26	-	-	4,79	2,66	(+4,79)	Bổ sung mới các lô đất A-23; A-24; A-25; A-26
1.2	Công nghiệp ít có khả năng gây độc hại	55,82	25,19	55,68	14,84	(-0,14)	Diện tích giảm
-	Các lô đất có ký hiệu: B-01~B-04; B-06~B-08; B-10; B-12; B-14; B-17; B-19; B-21; B-23~B-33; B-36~B-38 không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009						
-	Lô đất có ký hiệu: B-05	0,84	0,46	0,95	0,53	(+0,11)	Tăng do mở rộng diện tích lô đất B-05
-	Lô đất có ký hiệu: B-09; B-11; B-13; B-15; B-16; B-18; B-20; B-22; B-34 và B-35	11,99	6,60	12,94	7,18	(+0,95)	Tăng do bổ sung từ một phần đất giao thông đường CN9 (đoạn từ CN2 đến CN3)
-	Lô đất có ký hiệu: B-39; B-40; B-41; B-42 và B-43	10,67	5,87	3,58	1,99	(-7,09)	- Giảm do bổ sung thêm diện tích đất giao thông mới (đường CN12, đường CN2 nối dài) và tách một phần sang đất cây xanh CX-6. - Giảm do điều chỉnh lại

Stt	Loại đất sử dụng	Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009		Nội dung điều chỉnh cục bộ		Tăng – giảm (± m2)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
							diện tích các lô đất (B-39; B-40; B-41; B-42 và B-43 được duyệt) theo ranh đất 165ha/181,73 ha được UBND tỉnh giao, phần diện tích còn lại thuộc 15,23 chưa được đền bù, GPMB sẽ được phân chia thành các lô mới (B-44; B-45; B-46 và B-47)
-	Lô đất có ký hiệu: B-44; B-45; B-46 và B-47	-	-	5,89	3,27	(+5,89)	Tăng do bổ sung mới các lô đất (B-44; B-45; B-46 và B-47) từ một phần diện tích các lô đất (B-39; B-40; B-41; B-42 và B-43 được duyệt) thuộc phần diện tích 15,23 chưa được đền bù, GPMB.
1.3	Công nghiệp có khả năng gây độc hại	48,78	27,56	47,79	26,52	(-0,99)	Diện tích giảm
-	Các lô đất có ký hiệu: C-01~C-14; C17~C-30 không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009.						
-	Lô đất có ký hiệu: C-15; C-16	1,90	1,05	1,96	1,09	(+0,06)	Tăng do bổ sung đất Taluy TL-4
-	Lô đất có ký hiệu: C-31; C-32; C-33; C-34 và C-35	11,69	6,43	3,93	2,18	(-7,76)	- Giảm do bổ sung thêm diện tích đất giao thông mới (đường CN12, đường CN4 nối dài). - Giảm do điều chỉnh lại diện tích các lô đất (C-31; C-32; C-33; C-34 và C-35 được duyệt) theo ranh đất 165ha/181,73 ha được UBND tỉnh giao, phần diện tích còn lại thuộc 15,23 chưa được đền bù, GPMB sẽ được phân chia thành các lô mới (C-36; C-37; C-38; C-39 và C-40)
-	Lô đất có ký hiệu: C-36~C-40	-	-	6,71	3,72	(+6,71)	Tăng do bổ sung mới các lô đất (C-36; C-37;

Stt	Loại đất sử dụng	Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009		Nội dung điều chỉnh cục bộ		Tăng – giảm (± m2)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
							C-38; C-39 và C-40) từ một phần diện tích các lô đất (C-31; C-32; C-33; C-34 và C-35 được duyệt) thuộc phần diện tích 15,23 chưa được đền bù, GPMB.
2	Đất kho tàng bến bãi	1,04	0,57	1,79	0,99	(+0,75)	Diện tích tăng
-	Lô đất có ký hiệu: KT-1	1,04	0,57	-	-	(-1,04)	Giảm do chuyển khu đất KT-1 sang đất công cộng dịch vụ CC-4, công trình kỹ thuật đầu mối ĐM-1A và ĐM-1B
-	Lô đất có ký hiệu: KT-2	-	-	0,52	0,29	(+0,52)	Tăng khu đất KT-2, KT-3 từ một phần đất cây xanh cách ly CXCL-4.
-	Lô đất có ký hiệu: KT-3	-	-	0,87	0,48	(+0,87)	
-	Lô đất có ký hiệu: KT-4	-	-	0,40	0,22	(+0,40)	Tăng khu đất KT-4 một phần đất cây xanh cách ly CXCL-2
3	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	4,13	2,27	1,94	1,08	(-2,19)	Diện tích giảm
-	Lô đất có ký hiệu: ĐM-1	0,43	0,24	-	-	(-0,43)	Giảm do khu đất ĐM-1 sang đất công cộng dịch vụ CC-2
-	Lô đất có ký hiệu: ĐM-1A; ĐM-1B và ĐM-1C	-	-	0,81	0,45	(+0,81)	Bổ sung mới các lô đất ĐM-1A; ĐM-1B và ĐM-1C
-	Lô đất có ký hiệu: ĐM-2	2,20	1,21	0,97	0,54	(-1,23)	Giảm do khu đất ĐM-2 chuyển một phần sang đất cây xanh cách ly ký hiệu: CXCL -5
-	Lô đất có ký hiệu: ĐM-3(theo QH đã duyệt)	1,50	0,83	-	-	(-1,50)	Khu đất ĐM-3 đưa ra khỏi Quy hoạch khu công nghiệp Hòa Phú.
-	Lô đất có ký hiệu: ĐM-4, ĐM-5	-	-	0,16	0,09	(+0,16)	Bổ sung mới các lô đất ĐM-4 và ĐM-5
4	Đất công trình công cộng dịch vụ	5,75	3,16	1,90	1,05	(-3,85)	Diện tích giảm
-	Lô đất có ký hiệu: CC-1	1,76	0,24	0,47	-	(-1,29)	Giảm một phần khu đất CC-1 sang đất công nghiệp A-25 và A-26
-	Lô đất có ký hiệu:	3,43	1,89	-	-	(-3,43)	Giảm khu đất CC-2A,

Stt	Loại đất sử dụng	Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009		Nội dung điều chỉnh cục bộ		Tăng – giảm (± m2)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	CC-2A, CC-2B, CC-2C						CC-2B và CC-2C sang đất công nghiệp A-23, A-24, A-25, A-26 và đất cây xanh cách ly CXCL-1A
-	Lô đất có ký hiệu: CC-2	-	-	0,56	0,31	(+0,56)	Bổ sung mới các lô đất CC-2
-	Lô đất có ký hiệu: CC-3	0,56	0,31	-	-	(-0,56)	Giảm CC-3 sang đất cây xanh CX-7
-	Lô đất có ký hiệu: CC-4	-	-	0,87	0,48	(+0,87)	Bổ sung mới các lô đất CC-4
5	Đất cây xanh + taluy giạt cấp bờ kè	24,44	13,45	22,88	12,69	(-1,56)	Giảm diện tích
5.1	Cây xanh vườn hoa, công viên	14,35	7,90	12,89	7,15	(-1,46)	Diện tích giảm
-	Lô đất có ký hiệu: CX-1	11,70	6,44	10,07	5,59	(-1,63)	Giảm một phần khu 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)
-	Lô đất có ký hiệu: CX-2, CX-3, CX-4	không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009.					
-	Lô đất có ký hiệu: CX-5	0,66	0,36	-	-	(-0,66)	Giảm CX-5 sang đất giao thông CN3 (nối dài)
-	Lô đất có ký hiệu: CX-6, CX-7	-	-	0,21	0,12	(+0,21)	Tăng đất CX-6 và CX-7 được tách từ đất CX-1 và một phần đất công nghiệp B-39
-	Lô đất có ký hiệu: CX-8	-	-	0,56	0,31	(+0,56)	Tăng lô đất CX-8 từ lô đất CC-3
-	Lô đất có ký hiệu: CX-9	-	-	0,06	0,03	(+0,06)	Tăng khu đất CX-9 từ một phần đất giao thông CN9 (đoạn từ CN2 đến CN3)
5.2	Cây xanh cách ly	9,91	5,45	9,52	5,28	(-0,39)	Diện tích giảm
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-1	0,03	0,17	0,16	0,09	(+0,13)	Tăng do cập nhật lại diện tích 0,30ha theo bản vẽ được duyệt (Trong bản vẽ là 0,30ha; Trong bảng cơ cấu sử

Stt	Loại đất sử dụng	Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009		Nội dung điều chỉnh cục bộ		Tăng – giảm (± m2)	Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
							dụng đất là 0,03ha). Giảm một phần khu đất CXCL-1 sang đất CC-2
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-1A	-	-	0,32	0,18	(+0,32)	Bổ sung mới lô đất CXCL-1A từ một phần đất CC-2A, CC-2B và TL-1
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-2	2,35	1,29	2,17	1,20	(-0,18)	Giảm đôi một phần khu đất CXCL-2 sang đất ĐM-4, khu đất KT-4 và khu đất B-05.
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-3	không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009.					
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-4	6,75	3,71	4,86	2,60	(-1,89)	Giảm đôi một phần khu đất CXCL-4 sang đất kho tàng bến bãi KT-2, KT-3 và đất giao thông đường CN-4 nối dài.
-	Lô đất có ký hiệu: CXCL-5	-	-	1,23	0,68	(+1,23)	Bổ sung mới lô đất CXCL-5
5.3	Taluy giạt cấp, bờ kè	0,18	0,10	0,47	0,26	(+0,29)	Diện tích tăng
-	Lô đất có ký hiệu: TL1, TL-4	0,09	0,06	-	-	(-0,09)	Giảm khu đất: TL-1 sang đất A-24 và CXCL-1A; TL-4 sang đất công nghiệp có khả năng gây độc hại C-15 và C-16
-	Lô đất có ký hiệu: TL-2 và TL-3	không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009.					
-	Lô đất có ký hiệu: TL-5	-	-	0,07	0,04	(+0,07)	Bổ sung lô đất TL-5 (theo bản vẽ được duyệt)
-	Lô đất có ký hiệu: TL-6	-	-	0,31	0,17	(+0,31)	Bổ sung mới lô đất TL-6
6	Đất giao thông	19,82	10,91	21,51	11,93	(+1,69)	Diện tích tăng do bổ sung đường giao thông nối dài CN2, CN3, CN4 và tuyến đường CN12
7	Tổng diện tích lập quy hoạch	181,73	100,00	180,23	100,00	(-1,50)	Diện tích giảm do điều chỉnh lô Ký hiệu (KH) ĐM-3 có diện tích 1,5ha ra khỏi Quy hoạch

c) *Bổ sung đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước tại các trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài):*

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

- *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 vào trục đường CN12 (mở mới) và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài), bổ sung thêm 05 trụ cứu hoả D100.

- *Hệ thống thoát nước*: Hệ thống thoát nước mưa hoạt động theo chế độ tự chảy theo địa hình chạy dọc theo trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài) được thiết kế đồng bộ bao gồm: tuyến cống từ D600 – D1200, giếng thu nước mưa, giếng kỹ thuật, hố ga và cửa xả (cửa xả) được phân thành 02 lưu vực: phía Bắc và phía Nam trục đường CN12 (mở mới).

3.2. Nội dung dự thảo điều chỉnh Quyết định:

(1). Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 3 Điều 1 Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của UBND tỉnh.

“1. *Chủ đầu tư*: (Ban Chuẩn bị dự án các khu công nghiệp tỉnh) thành (Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh).

3. *Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch*: ...

- *Diện tích lập quy hoạch*: 180,23ha.”

(2) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh với nội dung:

“*Cơ cấu sử dụng đất*:

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) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh như sau:

“*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 giạt 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). Sửa đổi, bổ sung điểm a, c, d khoản 8 Điều 1 Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của UBND tỉnh.

“Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

c) Quy hoạch cấp nước: 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 đấu

nối và bổ sung thêm 05 trụ cứu hoả D100 vào trục đường CN12 và các đoạn (CN2, CN3, CN4 nối dài).

d) 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 Tuôn và Khe cạn: phía Bắc và phía Nam trục đường CN12”.

3.3. 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 3060/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh.

3.4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh quy hoạch:

a) Tác động tích cực: Việc điều chỉnh quy hoạch nhằm phù hợp với điều kiện thực tế của Khu công nghiệp, tạo cơ sở pháp lý để thực hiện dự án đầu tư, đảm bảo theo các quy định pháp luật hiện hành.

b) Tác động tiêu cực: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm phát sinh hậu quả đáng kể cho đồ án quy hoạch và khu vực xung quanh.

II. KẾT LUẬN:

- Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đạt được nội dung theo yêu cầu. Hồ sơ đủ điều kiện trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh căn cứ Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng tổng hợp, Trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng chi tiết Khu công nghiệp Hòa Phú, xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 25, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (kèm theo dự thảo Quyết định)
 - UBND tp. BMT (P/h);
 - Ban Quản lý các KCN tỉnh (T/h);
 - GD, các PGD Sở;
 - Lưu QHKT, VT-SXD. (HAT).
- BCTD-DC Cục bo CN Hoa Phu 12.2022 (S)

GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Lập