

TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú (trước đây là quy hoạch chi tiết 1/2000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/3/2011, Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27/9/2012, Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/12/2012.

Ngày 15/02/2023, UBND tỉnh có Công văn số 455/UBND- về thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú. Trong đó, UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện các bước tiếp theo.

Ngày 21/3/2023, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú có Tờ trình số 27/TTr-BĐP trình thẩm định, điều chỉnh quy hoạch. Ngày 24/3/2023, Sở Xây dựng đã có văn bản số 05/HĐTĐ lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định. Ngày 27/4/2023 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú hoàn thiện chỉnh sửa hồ sơ và có Tờ trình số 48/TTr-BĐP trình lại hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên. Qua tổng hợp, Sở Xây dựng báo cáo nội dung như sau:

1. Ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định:

- * Số thành viên gửi lấy ý kiến 14
- * Số thành viên không có ý kiến 6
- * Số thành viên có ý kiến 8, nội dung ý kiến cụ thể như sau:

- Ý kiến của Sở Công thương tại Công văn số 392/SCT-NL ngày 30/3/2023: “*Đã có ý kiến tại Công văn số 2062/SCT-NL ngày 29/12/2022: Đề nghị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú phối hợp với Công ty điện lực Miền Nam (Chủ đầu tư công trình đường dây 110kV Đồng Xoài – Đồng Phú) thực hiện các bước điều chỉnh, phê duyệt hồ sơ thiết kế đối với hạng mục công trình điều chỉnh hướng tuyến tại khoảng trụ điện T298-T299 trên đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 4 Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác hiện hành*”.

Giải trình nội dung đề nghị theo văn bản ý kiến: Sở Xây dựng đã đưa vào nội dung dự thảo Quyết định nội dung UBND tỉnh chỉ đạo theo ý kiến của Sở

Công thương.

- Ý kiến của thành viên Sở Kế hoạch & Đầu tư: Đồng ý thông qua không chỉnh sửa.

- Sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn: Đồng ý thông qua không chỉnh sửa.

- Ý kiến của thành viên VP UBND tỉnh: “...*Đề nghị chỉnh lại một số cụm từ, đề mục, điều khoản tại dự thảo quy định quản lý và thuyết minh- Đồng ý thông qua sau chỉnh sửa...*”.

Giải trình nội dung đề nghị theo văn bản ý kiến: Hồ sơ thuyết minh đã được hoàn thiện chỉnh sửa, bổ sung theo nội dung góp ý.

- Ý kiến của thành viên Sở Giao thông vận tải tại phiếu nhận xét, đánh giá “ - *Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị có liên quan, rà soát và cập nhật các nội dung về hành lang bảo vệ, quy định có liên quan giữa KCN và công trình tiếp cận đối với tuyến Đường kết nối các KCN phía Tây Nam thành phố Đồng Xoài. (nếu có). Lưu ý nội dung trong đoạn tuyến khoảng từ Km13+738 đến Km14+738 của dự án Đường kết nối các KCN phía Tây Nam thành phố Đồng Xoài có vị trí tiếp cận gần với Khu A theo hồ sơ đính kèm. Đoạn tuyến trên hiện đang được điều chỉnh theo cơ tuyến quy hoạch, quy mô tuyến đường trong phạm vi đồ án quy hoạch chung của Thành phố Đồng Xoài. - Cập nhật và hiệu chỉnh bổ sung tuyến đường ĐT.741 dự kiến nâng cấp thành tuyến QL.13B tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/09/2021 của Thủ Tướng Chính Phủ về Phê duyệt Quy Hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*”.

Giải trình nội dung đề nghị theo văn bản ý kiến: Qua lưu ý nội dung ý kiến của thành viên Sở Giao thông vận tải, đối với dự án Đường kết nối các KCN phía Tây Nam thành phố Đồng Xoài, Sở Xây dựng có cập nhật đối chiếu (*file mềm do Ban Quản lý đầu tư xây dựng tỉnh cung cấp*) vào đồ án thì hướng tuyến Đường kết nối các KCN phía Tây Nam thành phố Đồng Xoài không ảnh hưởng đến phạm vi ranh khu công nghiệp Bắc Đồng Phú -Khu A. Về việc cập nhật và hiệu chỉnh bổ sung tuyến đường ĐT.741 dự kiến nâng cấp thành tuyến QL.13B. Qua đối chiếu thì tuyến ĐT 741 không thuộc trong phạm vi ranh giới của khu quy hoạch Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B. Vì vậy việc cập nhật ĐT.741 thành tuyến QL.13B sẽ được thực hiện theo đồ án quy hoạch vùng huyện Đồng Phú và đồ án quy hoạch chung thị trấn Tân Phú.

- Ý kiến của thành viên Công an tỉnh: Yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy khi lập quy hoạch khu công nghiệp hoặc điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp theo quy định tại Điều 10 Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính Phủ “... *Trong bán kính 3km đối với khu trung tâm đô thị và 5km đối với các khu vực khác nếu chưa có đơn vị Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy phải bố trí địa điểm xây dựng doanh trại cho đơn vị Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng*”.

Giải trình nội dung đề nghị theo văn bản ý kiến: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B

trước đây được phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 và Phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/3/2011, Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27/9/2012, Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/12/2012. Tại thời điểm phê duyệt tổng thể đồ án cũng như phê duyệt điều chỉnh tổng thể đồ án tại các quyết định nêu trên chưa có quy định yêu cầu bố trí địa điểm xây dựng doanh trại cho đơn vị Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy. Đến nay, đồ án chỉ thực hiện điều chỉnh cục bộ một số nội dung theo nội dung chấp thuận chủ trương tại Công văn số 455/UBND-KT ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh. Do đó, việc bố trí địa điểm xây dựng doanh trại cho đơn vị Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy sẽ được lưu ý bố trí tại đồ án quy hoạch chung thị trấn Tân Phú đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Ý kiến của Ông Võ Tất Dũng - Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng thẩm định: Đồng ý thông qua không chỉnh sửa.

- Ý kiến của Ông Nguyễn Văn Lâm - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định: Đồng ý thông qua không chỉnh sửa.

Qua nội dung tổng hợp thẩm định nêu trên, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú như sau:

2. Nội dung trình điều chỉnh cục bộ:

2.1. Đối với khu A

- Thay đổi hướng tuyến đường điện 110kV Đồng Xoài – Đồng Phú tại vị trí trụ T298-T299, từ đó điều chỉnh lại diện tích các lô H9A, H9B, CX10 và phần diện tích đất giao thông.

- Tăng diện tích cây xanh lô CX-11, CX-12 để bố trí cây xanh cách ly để đảm bảo an toàn môi trường với Công ty TNHH MTV Khí hóa lỏng Miền Đông và cách ly với khu dân cư hiện hữu là phù hợp.

- Tăng diện tích cây xanh lô CX-5, giảm diện tích đất công nghiệp lô B6, do lô B6 ranh giới bị gãy khúc, địa hình không thuận lợi.

- Gộp đất thương mại dịch vụ và hành chính quản lý thành đất hành chính dịch vụ.

- Điều chỉnh lại tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

2.2. Đối với Khu B

- Điều chỉnh lô đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu D8 chuyển sang đất cây xanh.

- Điều chỉnh một phần đất hành chính, dịch vụ ký hiệu D7 thành đất công nghiệp, phần còn lại chuyển thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh một phần đường giao thông tuyến D4B thành đất công nghiệp.

- Điều chỉnh lô đất quy hoạch công nghiệp ký hiệu H1 chuyển thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh một phần khu đất kho tàng bến bãi ký hiệu D9 chuyển sang đất xây dựng nhà máy.

- Điều chỉnh lô đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật ký hiệu B16 sang đất công nghiệp và đất cây xanh.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất công nghiệp lô A1; đồng thời, giảm diện tích đất công nghiệp lô A2, A3, A4, A5, A6 để bố trí dải cách ly cây xanh an toàn môi trường đối với khu vực xung quanh.

- Gộp và điều chỉnh đất thương mại dịch vụ và hành chính quản lý thành đất hành chính dịch vụ.

- Điều chỉnh lại tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt		Sau điều chỉnh		Theo QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng
		Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)	
Khu A		1.358.740,74	100,00	1.358.740,74	100,00	
1	Đất công nghiệp	960.755,74	70,71	959.554,73	70,62	
2	Đất hành chính dịch vụ	112.844,75	8,31	115.604,92	8,51	
3	Đất cây xanh	103.242,87	7,60	103.326,73	7,60	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1,20	16.278,00	1,20	
5	Đất giao thông	165.619,38	12,19	163.976,36	12,07	
Khu B		531.792,95	100,00	531.792,95	100,00	
1	Đất công nghiệp	376.679,95	70,83	382.308,76	71,89	
1.1	Đất công nghiệp	309.957,84	58,29	315.586,65	59,34	
1.2	Đất nhà máy hiện hữu – Công ty TNHH Buffalo	66.722,11	12,55	66.722,11	12,55	
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.328,57	1,57	2.640,00	0,50	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.223,20	2,30	5.327,70	1,00	
4	Đất cây xanh	77.859,87	14,64	88.114,00	16,57	
5	Đất giao thông	56.701,36	10,66	53.402,49	10,04	
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	100,00	1.890.533,69	100,00	
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	70,74	1.341.863,49	70,98	
2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	6,41	118.244,92	6,25	
3	Đất cây xanh	181.102,74	9,58	191.440,73	10,13	≥10%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51	21.605,70	1,14	≥1%
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76	217.378,85	11,50	≥10%

(có bản vẽ điều chỉnh cục bộ kèm theo)

3. Tổ chức thực hiện:

3.1. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn thực hiện theo Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009; Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/3/2011, Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27/9/2012 và Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/12/2012 của UBND tỉnh.

3.2. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan công bố nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú-Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

- Phối hợp với Công ty điện lực Miền Nam (Chủ đầu tư công trình đường dây 110kV Đồng Xoài - Đồng Phú) thực hiện các bước điều chỉnh, phê duyệt hồ sơ thiết kế đối với hạng mục công trình điều chỉnh hướng tuyến tại khoảng trụ điện T298-T299 trên đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 4 Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác hiện hành.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 1096/TTr-SXD ngày 20/4/2023 của Sở Xây dựng).

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét và quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Quản lý Khu KT;
- Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú;
- Lưu: VT, P.QHKT(Phụng).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Lâm