

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v thông qua Nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lách, tỷ lệ 1/2.000

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018) về thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; sau khi soát xét báo cáo, thẩm định, đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 70/SXD-QHHT9 ngày 27/3/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lách, tỷ lệ 1/2.000 (kèm theo đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 14/TTr-KKT ngày 09/2/2023 và ý kiến của các sở, ngành địa phương liên quan); trên cơ sở thống nhất chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 1649-CV/TU ngày 29/3/2023; để có cơ sở phê duyệt Nhiệm vụ, dự toán khảo sát, lập điều chỉnh Quy hoạch nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định một số nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lách; tỷ lệ 1/2000.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

3. Vị trí, quy mô và phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí quy hoạch:

Xã Xuân Viên, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Quy mô:

- Diện tích quy hoạch 100 ha.

- Diện tích khảo sát 20,0 ha (trên cơ sở bản đồ khảo sát địa hình 1/2000 đã có, cập nhật bổ sung).

c) Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp thị trấn Xuân An và xã Xuân Viên;

+ Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp xã Xuân Viên;

+ Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp xã Xuân Viên;

+ Phía Tây giáp Quốc lộ 1A đoạn tránh thị xã Hồng Lĩnh.

4. Mục tiêu:

- Làm căn cứ chấp thuận các dự án đầu tư vào khu công nghiệp nhằm tăng tỷ lệ lấp đầy, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật đã

được đầu tư và đảm bảo điều kiện mở rộng quy hoạch khu công nghiệp Gia Lách theo phương án phát triển khu công nghiệp trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Tính chất: Là khu công nghiệp thu hút các dự án đầu tư ít có nguy cơ tác động đến môi trường.

6. Nội dung chính điều chỉnh quy hoạch:

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh các lô đất có quy hoạch sử dụng đất là đất công nghiệp nhẹ thân thiện với môi trường thành đất công nghiệp.

- Cập nhật các quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất tại các Quyết định của UBND tỉnh gồm: số 3111/QĐ-UBND ngày 02/11/2016, số 1164/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và số 3812/QĐ-UBND ngày 14/12/2018.

- Điều chỉnh diện tích các lô đất do có sự không đồng nhất giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông tuyến đường trục dọc phía Bắc Khu công nghiệp (quy hoạch sử dụng đất quy hoạch chỉ giới đường đỏ là 35,0m, quy hoạch giao thông quy hoạch chỉ giới đường đỏ là 25,5m).

- Nghiên cứu điều chỉnh một số khu đất đã được cấp dự án đầu tư, lý do để phù hợp thực tế và chiến lược phát triển của nhà đầu tư.

b) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Cập nhật, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác phù hợp với thực tế thi công như: điều chỉnh cục bộ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 09/5/2022).

Việc điều chỉnh không làm thay đổi quy mô, ranh giới khu công nghiệp; không làm thay đổi hạ tầng và các dự án đã triển khai tại khu công nghiệp; tuyệt đối đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường và an toàn, nhất là trong điều kiện Khu công nghiệp nằm trong lòng đô thị Nghi Xuân - đô thị phía Bắc của Tỉnh. Trong quá trình khảo sát thực hiện điều chỉnh nếu có những vấn đề bất cập thì sẽ được xem xét để thực hiện điều chỉnh phù hợp với mục tiêu, tính chất của toàn khu quy hoạch đã được duyệt và phù hợp với thực tế phát triển của khu công nghiệp.

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực.

a) Tỷ lệ các loại đất trong Khu công nghiệp phù hợp với bảng dưới đây:

Loại đất	Chỉ tiêu (%)
Giao thông	≥10
Cây xanh	≥10
Các khu kỹ thuật	≥1

(Đất cây xanh, giao thông trong bảng không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên các lô đất công nghiệp).

b) Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

c) Hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu về cấp điện, cấp nước, thoát nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu được nghiên cứu, tính toán, điều chỉnh cụ thể trong giai đoạn lập điều chỉnh đồ án quy hoạch để phù hợp với các quy chuẩn quy hoạch và thực tiễn khu vực).

8. Yêu cầu nội dung lập quy hoạch:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

- e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường
- g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất của tỉnh (đối với khu chức năng có quy mô dưới 500 héc ta, không thuộc khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế). Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch của quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt (đối với khu chức năng nằm trong đô thị) hoặc trên nền sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt (đối với khu vực thuộc khu chức năng).

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô phố (được hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch; khoảng lùi công trình đối với các trục đường (từ cấp đường phân khu vực); vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định vị trí, quy mô hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở trong khu vực (nếu có). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp; trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đến cấp đường phân khu vực). Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

b) Thuyết minh:

c) Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết xây dựng.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo.

g) Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ đề án quy hoạch.

10. Chi phí lập điều chỉnh quy hoạch:

Chi phí khảo sát, lập quy hoạch: **570.398.000** đồng.

(Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng)

Trong đó:

1. Chi phí khảo sát địa hình: 31.514.000 đồng.

2. Chi phí lập quy hoạch: 538.884.000 đồng.

- Chi phí lập đề án quy hoạch: 341.200.000 đồng;

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 71.150.000 đồng;

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 14.230.000 đồng;

- Chi phí thẩm định đề án quy hoạch: 37.792.000 đồng;

- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án: 33.277.000 đồng;

- Thuế VAT: 41.235.000 đồng.

11. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh và chủ đầu tư huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

12. Tiến độ lập đề án quy hoạch phân khu: không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch.

(Có Hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và các tài liệu liên quan kèm theo)

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT₁.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Báu Hà

