

Số:497/BC-SXD

Hà Tĩnh, ngày 28 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH
**Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp trung tâm lô CN4,
CN5, Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2000**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2020/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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; Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 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 29/06/2016 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND;

Căn cứ Văn bản số 5666/UBND-KT1 ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh về

việc tài trợ Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5, Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2000;

Theo ý kiến góp ý của các đơn vị: Bộ Xây dựng tại Văn bản số 4835/BXD-QHKT ngày 23/11/2021; Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 3335/SGTVT-KH₁ ngày 28/9/2021; Sở Công Thương tại Văn bản số 1583/SCT-QLCN ngày 28/9/2021; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3828/STNMT-ĐĐ2₁ ngày 29/9/2021; Sở Thông tin và Truyền thông tại Văn bản số 1271/STTTT-BCVT ngày 29/9/2021; Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ tại Văn bản số 517/PCC ngày 28/9/2021; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 2399/SNN-KHTC ngày 29/9/2021; UBND thị xã Kỳ Anh tại Văn bản số 1983/UBND-QLĐT&KT ngày 27/9/2021; UBND phường Kỳ Thịnh tại Văn bản số 120/UBND ngày 26/10/2021; UBND phường Kỳ Long tại Văn bản số 55/UBND ngày 26/10/2021; UBND xã Kỳ Lợi tại Văn bản số 266/UBND ngày 14/10/2021.

Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 175/TTr-KKT ngày 23/12/2021 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5 tại Khu kinh tế Vũng Áng và các Văn bản giải trình số 1067/KKT-QHXD ngày 04/10/2021, số 1501/KKT-QHXD ngày 27/12/2021; Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định như sau:

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5, Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2000.

2. Chủ đầu tư: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh.

3. Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần R&D Quy hoạch và Công ty Cổ phần Xây dựng Vietbuild.

4. Thành phần hồ sơ:

a) Phần Bản vẽ:

- 1- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng; (QH-01).
- 2- Bản đồ kiến hiện trạng trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; tỷ lệ 1/2.000 (QH-02).
- 3- Bản đồ kiến hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường; tỷ lệ 1/2.000 (QH-03).
- 4- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tỷ lệ 1/2.000 (QH-04).
- 5- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05).
- 6- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông; tỷ lệ 1/2.000 (QH-06).
- 7- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000 (QH-07).
- 8- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa; tỷ lệ 1/2.000 (QH-08).

- 9- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước; tỷ lệ 1/2.000 (QH-09).
- 10- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường; tỷ lệ 1/2.000 (QH-10).
- 11- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng; tỷ lệ 1/2.000 (QH-11).
- 12- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc; tỷ lệ 1/2.000 (QH-12).
- 13- Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống; tỷ lệ 1/2.000 (QH-13).
- 14- Bản vẽ định hướng quy định về kiểm soát kiến trúc, cảnh quan: Phối cảnh tổng thể (QH-14).
- 15- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược; tỷ lệ 1/2.000 (QH-15).
- 16- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000 (QH-16).

b) Phần Văn bản:

- 1. Tờ trình và các văn bản liên quan.
- 2. Thuyết minh tổng hợp.
- 3. Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch.
- 4. Dự thảo Quyết định phê duyệt Đồ án Quy hoạch.
- 5. Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung Đồ án Quy hoạch.

PHẦN 2: NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch

1.1. Vị trí: phường Kỳ Thịnh, phường Kỳ Long và xã Kỳ Lợi, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

1.2. Quy mô diện tích: 1235,57ha.

1.3. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc: giáp đường quốc lộ 12C;
- Phía Nam: giáp Công ty TNHH Gang thép Hưng nghiệp Formosa Hà Tĩnh;
- Phía Đông: giáp tuyến đường hiện trạng;
- Phía Tây: giáp khu ở hiện trạng và đất nông nghiệp.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

2.1. Tính chất

Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5 - Khu kinh tế Vũng Áng là một khu công nghiệp tập trung với quy mô lớn, thu hút các loại hình công nghiệp hiện đại, sử dụng công nghệ cao như: công nghiệp sản xuất và lắp ráp ô tô; thiết bị, linh kiện cho ô tô, áp dụng công nghệ cao, công nghệ sạch, thân thiện với môi trường, sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế và khu vực.

2.2. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung Thị xã Kỳ Anh đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định 706/QĐ-TTg ngày 07/6/2018.

- Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng hợp lý quỹ đất, tạo động lực phát triển Khu kinh tế Vũng Áng nói riêng và thị xã Kỳ Anh nói chung, góp phần phát triển kinh tế, xã hội cho tỉnh Hà Tĩnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc thu hút các dự án đầu tư; đáp ứng nhu cầu về phát triển sản xuất kinh doanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao
1	CN	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	9.019.522	73	70	1-5
2	NO CC	Đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ, nhà ở chuyên gia, công nhân	361.916,38	2,93	60	3-9
3	CX	Đất cây xanh, mặt nước	1.355.097,43	10,97	5	1
4	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	187.227,07	1,52	60	1-2
5	GT	Đất giao thông	1.431.934,66	11,59	40	1-3
Tổng cộng			12.355.697,64			

4. Bố cục quy hoạch

Toàn bộ khu vực quy hoạch có tổng diện tích 1.235,57ha, phân thành các khu có chức năng chính như sau:

- Khu xây dựng nhà máy, kho tàng: có diện tích 901,95ha, chiếm 73% diện tích khu đất quy hoạch, bố trí dàn trải đều trong khu đất quy hoạch để xây dựng các nhà máy sản xuất công nghiệp.

- Khu đất xây dựng trung tâm điều hành, dịch vụ, nhà ở chuyên gia, công nhân: có diện tích 36,19ha, chiếm 2,93%, bố trí ở các phía Đông, Tây và ở giữa khu đất quy hoạch để xây dựng các công trình như: nhà văn phòng, nhà nghỉ chuyên gia, khu nhà ở công nhân, khu thể thao, trạm phòng cháy chữa cháy...

- Khu Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: bố trí ở các phía:

Tây Bắc, Đông Nam, Đông Bắc của khu đất quy hoạch có diện tích 18,72ha, chiếm 1,52% diện tích khu đất quy hoạch, để xây dựng các công trình trạm cấp nước, khu xử lý nước thải, trạm cấp điện, khu tập kết tạm thời chất thải...

- Ngoài các khu chức năng chính, khu vực quy hoạch còn bố trí đất cây xanh, giao thông, khu thử nghiệm chuyên dụng, bãi đỗ xe.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

Bảng thống kê mạng lưới giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)			Tổng bề rộng (m)
			Mặt đường	Hè đường	Phân cách	
1	Đường trục chính	MC 1-1	34	9	8	60
2	Đường nội bộ	MC 2-2	22,5	8	3	41,5
3	Đường nội bộ	MC 3-3	15	7	-	29
4	Đường nội bộ	MC 4-4	15	6	-	27

- Các công trình phục vụ giao thông: Bố trí bãi đỗ xe tập trung và bãi thử nghiệm chuyên dụng ở phía Nam khu đất quy hoạch.

- Cốt không chế mạng lưới đường và chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a. San nền xây dựng: Cao độ xây dựng tối thiểu của khu vực quy hoạch là +4,05m. Chiều cao tôn nền dự kiến từ +2,5 đến +5,5m. Trong các lô độ dốc được đánh về phía các trục đường giao thông và về mương thoát nước. Cao độ xây dựng toàn khu vực không chế bởi hệ thống cao độ tại các nút giao thông.

b. Thoát nước mưa khu vực được phân ra 4 lưu vực chính:

- Lưu vực 1, 2: phía Đông Bắc và phía Đông Nam; nước mưa từ các lô đất chảy vào hệ thống cống thoát nước mưa rồi thoát trực tiếp ra biển.

- Lưu vực 3, 4: phía Tây Bắc và phía Tây Nam; nước mưa từ các lô đất chảy vào hệ thống cống thoát nước mưa rồi thoát trực tiếp ra Sông Quyên.

5.3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

Nguồn điện cấp cho khu vực lấy từ lưới điện 220kV của nhà máy nhiệt điện Vũng Áng 1, 2, 3. Xây dựng mới trạm biến áp với tổng công suất dự kiến khoảng 495MVA cấp cho toàn bộ khu vực quy hoạch; đường dây trung áp 22kV đấu nối từ trạm biến áp cấp cho các phụ tải sử dụng đường dây cáp ngầm, bố trí đi trong hào cáp.

Mạng lưới cấp điện chiếu sáng bố trí trên các trục đường giao thông, đáp ứng yêu cầu chiếu sáng theo tiêu chuẩn hiện hành và đảm bảo mỹ quan cho khu vực quy hoạch. Mạng lưới chiếu sáng của khu vực được bố trí ngầm.

5.4. Cấp nước

Nguồn nước được lấy từ nguồn nước của nhà máy nước Vũng Áng 1, 2, nhà máy nước Hoàn Sơn. Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, có đường kính D125- D250. Trên tuyến bố trí các họng cứu hoả phục vụ phòng cháy chữa cháy.

5.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

a. Hệ thống thoát nước thải: mạng lưới thoát nước thải từ các công trình xử lý sơ bộ, sau đó thu gom theo hệ thống cống riêng biệt rồi thoát về các trạm xử lý tập trung. Đường ống sử dụng loại ống D250 - D800 bằng bê tông cốt thép và HDPE.

b. Quản lý chất thải rắn: xây dựng các khu tập lưu giữ tạm thời các loại chất thải rắn: sinh hoạt, công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại, sau đó đưa về các nhà máy xử lý để xử lý đảm bảo môi trường.

5.6. Thông tin liên lạc

Nguồn cấp bởi các nhà mạng viễn thông trên địa bàn khu kinh tế Vũng Áng. Mạng lưới cáp và tủ cáp được lấy từ nguồn cấp xây dựng tuyến cáp trục mới cấp đến cho khu vực quy hoạch; tùy theo nhu cầu sử dụng của các khu chức năng sẽ sử dụng các loại cáp có dung lượng khác nhau; tất cả các tuyến cáp chính bố trí đi ngầm dưới vỉa hè.

PHẦN 3: TỔNG HỢP CÁC Ý KIẾN GÓP Ý

1. Ý kiến của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư

Các Sở, ngành, UBND cấp xã và cộng đồng dân cư đã có ý kiến góp ý Đồ án Quy hoạch; cụ thể: Sở Giao thông vận tải tại Văn bản số 3335/SGTVT-KH₁ ngày 28/9/2021; Sở Công Thương tại Văn bản số 1583/SCT-QLCN ngày 28/9/2021; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3828/STNMT-ĐĐ2₁ ngày 29/9/2021; Sở Thông tin và Truyền thông tại Văn bản số 1271/STTTT-BCVT ngày 29/9/2021; Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ tại Văn bản số 517/PCC ngày 28/9/2021; Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 2399/SNN-KHTC ngày 29/9/2021; UBND thị xã Kỳ Anh tại Văn bản số 1983/UBND-QLĐT&KT ngày 27/9/2021; UBND phường Kỳ Thịnh tại Văn bản số 120/UBND ngày 26/10/2021; UBND phường Kỳ Long tại Văn bản số 55/UBND ngày 26/10/2021; UBND xã Kỳ Lợi tại Văn bản số 266/UBND ngày 14/10/2021; cộng đồng dân cư khu vực bị ảnh hưởng của Đồ án Quy hoạch cũng đã có ý kiến qua phiếu điều tra.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng đã có ý kiến tại Văn bản số 4835/BXD-QHKT ngày 23/11/2021.

3. Hoàn thiện, chỉnh sửa hồ sơ theo các các ý kiến góp ý

Các nội dung góp ý cơ bản đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ; các nội dung góp ý đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh giải trình cụ thể tại các Văn bản số 1067/KKT-QHXD ngày 04/10/2021, số 1501/KKT-QHXD ngày 27/12/2021.

Đối với ý kiến của Bộ Xây dựng về diện tích lập Quy hoạch khoảng 1.198ha chưa thống nhất với quy hoạch chung 1.355ha vì đây là diện tích thực tế qua khảo sát của khu đất quy hoạch. Hiện nay Đồ án Quy hoạch đã cập nhật thêm diện tích đất đã cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ vận tải Viết Hải và đường giao thông trục chính, nên diện tích quy hoạch thực tế là 1.235,57ha.

PHẦN 4: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của các cá nhân lập đồ án quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần R&D Quy hoạch và Công ty Cổ phần Xây dựng Vietbuild và các cán bộ chủ nhiệm, chủ trì lập đồ án Quy hoạch đảm bảo các điều kiện năng lực theo quy định.

2. Việc tuân thủ quy trình lập Quy hoạch: trình tự, thủ tục lập Quy hoạch cơ bản theo đúng quy định của pháp luật.

3. Việc tuân thủ quy định về nội dung Đồ án Quy hoạch phân khu: Quy hoạch cơ bản đã thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật. Bản vẽ Quy hoạch thể hiện phù hợp với QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

PHẦN 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5, Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2000 đủ điều kiện phê duyệt.

2. Kiến nghị

- Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định trước khi phê duyệt theo quy định tại điểm 4 khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018.

- Theo bản đồ Quy hoạch 3 loại rừng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 15/8/2019 của UBND tỉnh, trong phạm vi

diện tích Quy hoạch có khoảng 55ha đất thuộc Khoảnh 8 - Tiểu khu 353 (xã Kỳ Lợi), Khoảnh 4 - Tiểu khu 359 (phường Kỳ Thịnh); Khoảnh 1A - Tiểu khu 388A (phường Kỳ Long) thuộc đối tượng quy hoạch đất rừng phòng hộ môi trường, phòng hộ chắn sóng; vì vậy, trong quá trình thu hút đầu tư, xây dựng các Dự án đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh hướng dẫn các Nhà đầu tư làm các hồ sơ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 2399/SNN-KHTC ngày 29/9/2021.

- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của toàn bộ số liệu điều tra, khảo sát hiện trạng; các kết quả tính toán làm cơ sở lập Quy hoạch; đảm bảo quy hoạch có tính khả thi, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế- xã hội, an ninh quốc phòng, bảo vệ môi trường. Sau khi quy hoạch được phê duyệt, đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tổ chức công bố quy hoạch và ban hành Quy chế quản lý theo quy hoạch./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, QHHT₂.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Tình