

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

## TỜ TRÌNH

### V/v thông qua Nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thạch Hà, 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 xem xét báo cáo, thẩm định, đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 73/SXD-QHHT<sub>7</sub> ngày 27/3/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thạch Hà, tỷ lệ 1/2.000 (kèm theo: đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 32/TTr-KKT ngày 17/3/2023, Văn bản số 358/KKT-QHXD ngày 23/3/2023 và Văn bản số 379/KKT-QHXD ngày 27/3/2023; Văn bản số 755-TB/TU ngày 15/3/2023 của Thường trực Tỉnh ủy và Văn bản số 1141/UBND-KT<sub>1</sub> ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thạch Hà); trên cơ sở ý kiến thống nhất của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Văn bản số 1640-CV/TU ngày 28/3/2023 và Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 1649-CV/TU ngày 29/3/2023 về các chủ trương liên quan; để có cơ sở phê duyệt Đề cương Nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình lập 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:** Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thạch Hà, tỷ lệ 1/2.000.

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

**3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch:**

- Vị trí: tại xã Thạch Liên và xã Việt Tiến, huyện Thạch Hà.

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 418 ha.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư và đất nông nghiệp xã Thạch Liên.

+ Phía Nam giáp Quốc lộ 15B và đất sản xuất nông nghiệp xã Việt Tiến.

+ Phía Đông giáp khu dân cư xã Việt Tiến và xã Thạch Liên.

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp xã Việt Tiến và xã Thạch Liên (quy hoạch đường sắt tốc độ cao).

*(Quy mô diện tích, ranh giới có thể điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).*

#### 4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 theo danh mục tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Nâng cao hiệu quả đầu tư, khai thác tối đa việc sử dụng các quỹ đất phát triển công nghiệp, đảm bảo vấn đề môi trường.

- Góp phần xây dựng huyện Thạch Hà trở thành một điểm nhấn về kinh tế, hạ tầng đồng bộ và phát triển cửa ngõ phía Bắc của thành phố Hà Tĩnh.

- 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 đa ngành.

#### 6. Các chỉ tiêu chủ yếu của đồ án:

Chỉ tiêu về các loại đất:

TT	Loại đất chính	Tỷ lệ tối thiểu (%)
1	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	60
2	Các khu kỹ thuật	1
3	Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	5
4	Giao thông	10
5	Cây xanh	10

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong đồ án, đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021 và các quy định khác có liên quan.

#### 7. Yêu cầu về 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 (nếu có).

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

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 lô đất.
  - Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí, quy mô bên, 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) Đánh giá môi trường chiến lược:
- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.
  - Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.
  - Đề xuất các biện pháp phòng ngừa; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.
- g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

## **8. Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch:**

- a) Thành phần bản vẽ:
- 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.
  - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: hiện trạng các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư 04/2022/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh và các chức năng khác trong khu vực. Bản vẽ 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: giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
  - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: 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 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: thể hiện các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

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

e) Phụ lục kèm theo (các giải trình, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

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

**9. Chi phí khảo sát địa hình, lập quy hoạch: 2.453.778.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng), bao gồm:**

<i>9.1. Chi phí lập quy hoạch:</i>	<i>1.993.007.000 đồng.</i>
Trong đó:	
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	102.263.000 đồng;
- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	1.455.710.000 đồng;
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	20.453.000 đồng;
- Chi phí lấy ý kiến đồ án:	29.114.000 đồng;
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	95.911.000 đồng;
- Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch:	90.088.000 đồng;
- Chi phí công bố quy hoạch:	43.671.000 đồng;
- Thuế VAT:	155.797.000 đồng;
<i>9.2. Chi phí lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch:</i>	<i>11.031.000 đồng;</i>
<i>9.3. Chi phí khảo sát địa hình:</i>	<i>449.740.000 đồng;</i>
- Chi phí khảo sát địa hình sau thuế:	433.686.000 đồng;
- Chi phí giám sát khảo sát:	16.054.000 đồng.

**10. Nguồn vốn:** sử dụng ngân sách tỉnh.

**11. Tiến độ lập đồ án quy hoạch:** không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch.

**12. Về chủ trương thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư để tổng hợp, thẩm định trình phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch:**

Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thạch Hà có diện tích khoảng 418ha, nhằm đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, thu hút các dự án đầu tư thứ cấp, phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh theo Quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt là nội dung quan trọng, cấp thiết, cần đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Để đáp ứng yêu cầu về tiến độ thời gian, trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Văn bản số 320/KKT-QHXD ngày 19/3/2023 và Sở Xây dựng tại Văn bản số 624/SXD-QHHT7 ngày 22/3/2023, UBND tỉnh đã thống nhất báo cáo Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh thống nhất (tại Văn bản số 49-CV/BCSD ngày 24/3/2023 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh) trình xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho chủ trương thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư theo hướng: *“khi lấy đầy đủ ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư thì Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh hoàn thiện trình Sở Xây dựng thẩm định, không chờ đủ 40 ngày như quy trình thông thường. Sau đó Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh phối hợp với UBND huyện Thạch Hà vẫn tiếp tục thu thập, lấy ý kiến cho đến khi hết thời hạn 40 ngày; trường hợp không có ý kiến cần bổ sung, điều chỉnh thì kết thúc việc lấy kiến và báo cáo giữ nguyên các văn bản, quyết định đã phê duyệt; trường hợp có ý kiến cần bổ sung, điều chỉnh thì tiến hành hoàn thiện, trình thẩm định, phê duyệt lại”*. Chủ trương nêu trên đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại Văn bản số 1640-CV/TU ngày 28/3/2023, Thường trực Tỉnh ủy thống nhất tại Văn bản số 1649-CV/TU ngày 29/3/2023 và giao Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh chỉ đạo UBND tỉnh triển khai thực hiện.

*(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, KT<sub>1</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Báu Hà**