

Số: 48/TTr-BĐP

Bình Phước, ngày 27 tháng 4 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bình Phước;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước.

Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú gồm Khu A và Khu B đã được UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009. Tuy nhiên để đồ án quy hoạch phù hợp với nhu cầu thực tế ở địa phương, đem lại giá trị lợi nhuận tốt nhất cho nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú với các nội dung như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Thực hiện theo công văn số 455/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Phước ngày 15/02/2023 về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Vì vậy, cần phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để phù hợp và đáp ứng nhu cầu tình hình thực tế hoạt động của Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú hiện nay.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú nhằm phù hợp chức năng sử dụng, để thuận tiện quản lý các nhà đầu tư thứ cấp.
- Tạo cơ sở giải quyết việc đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu về phát triển của dự án và phục vụ công tác quản lý theo đúng quy hoạch.

3. Căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;



- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 quy định chi tiết một số điều của luật Kiến trúc;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ về việc quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 2453/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 9 năm 2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;
- Quyết định số 569/QĐ – UBND, ngày 16 tháng 3 năm 2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 318/QĐ-UBND, ngày 09 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu A - khu công nghiệp Bắc

Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú,

- Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu B - khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú;

- Công văn số 455/UBND-KT của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước ngày 15/02/2023 về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

4. Phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh:

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu thuộc Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú đã được phê duyệt.

Vị trí điều chỉnh cục bộ xác định tại Bản vẽ sơ đồ vị trí các khu vực điều chỉnh trong bản đồ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

5. Các nội dung điều chỉnh:

a) 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 một phần diện tích 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;

- Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh lô CX-5, giảm diện tích đất công nghiệp lô B6 (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 tầng cao xây dựng 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

b) 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 phần đường giao thông tuyến D4B thành đất công nghiệp;

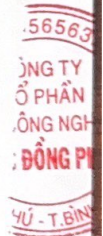
- Điều chỉnh lô đất quy hoạch công nghiệp ký hiệu H1 chuyển thành đất cây xanh;

- 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 chuyển sang đất quy hoạch công nghiệp và 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 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 tầng cao xây dựng 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

Bảng so sánh cân bằng sử dụng đất của phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch với đồ án quy hoạch đã được duyệt cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Đã phê duyệt (theo quyết định số 1007/qđ-ubnd ngày 14/5/2018, quyết định số 2428/qđ-ubnd ngày 25/10/2018)		Sau điều chỉnh	
		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
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51	21.605,70	1,14
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76	217.378,85	11,50

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Đối với khu A

- Giữ nguyên toàn bộ hệ thống quy hoạch giao thông theo đồ án đã được phê duyệt.

- Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định phê duyệt số 2453/QĐ-UBND ngày 1/9/2009, Phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/3/2011, Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/02/2015, Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016; Quyết định số: 1007/QĐ-UBND ngày 14/5/2018.

b) Đối với khu B

- Giữ nguyên toàn bộ hệ thống quy hoạch giao thông theo đồ án đã được phê duyệt. Đồ án chỉ điều chỉnh cục bộ giảm một phần đường giao thông tuyến D4B thành đất công nghiệp. Sau điều chỉnh vẫn đảm bảo tuân thủ lộ giới đường giao thông đã được duyệt.

- Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định phê duyệt số 2453/QĐ-UBND ngày 1/9/2009, Phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/3/2011, Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/02/2015, Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016; Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 25/10/2018.

7. Kết quả sau khi điều chỉnh:

- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú chỉ điều chỉnh hoán đổi một số ít chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp chức năng sử dụng, gộp ranh giới các khu chức năng để thuận tiện quản lý các nhà đầu tư thứ cấp, đồng thời đảm bảo dải cây xanh cách ly an toàn môi trường. Trong đó, tỷ lệ diện tích các loại đất chuyển đổi chiếm tỷ lệ nhỏ, vẫn đảm bảo tuân thủ và thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Tạo cơ sở giải quyết việc đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu về phát triển của dự án và phục vụ công tác quản lý theo đúng quy hoạch.

Từ những nội dung nêu trên, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để Công ty có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Trân trọng kính trình !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, Phòng ĐT-XD.



Phạm Phi Diệu

