

Số: **04** /NQ-HĐND

Thống Nhất, ngày **27** tháng 02 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT
KHÓA XII - KỲ HỌP THỨ 17**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/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;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/03/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực

hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2466/QĐ - UBND ngày 20/8/2024 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chấp thuận điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc;

Căn cứ Công văn số 5077/UBND - KTN ngày 09/5/2024 về việc chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất;

Xét Đề nghị của UBND huyện tại Tờ trình 60/TTr-UBND ngày 05/02/2025 của UBND huyện và Báo cáo thẩm tra số 47/BC-BKTXH ngày 24/02/2025 của Ban Kinh tế - Xã hội HĐND huyện và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân huyện tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nhất trí thông qua Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Hưng lộc tại xã Hưng Lộc, cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tỷ lệ lập quy hoạch điều chỉnh:

1.1. Phạm vi quy hoạch điều chỉnh

- Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất điều chỉnh với diện tích nghiên cứu khoảng 22,94 ha có ranh được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp đất dân cư và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây : giáp đất dân cư và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam : giáp tuyến đường Quốc Lộ 1 và đất dân cư;
- + Phía Bắc : giáp đường điện 110KV và đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích : 229.449,8 m². (khoảng 22,94 ha).

1.2. Quy mô

Quy mô diện tích: Khoảng 22,94 ha.

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu, tính chất

2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng cụm công nghiệp Hưng Lộc theo định hướng chung của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Chuẩn bị môi trường thuận lợi thu hút các nhà đầu tư trong nước. Mặt khác tập trung các cơ sở sản xuất hạn chế ảnh hưởng của quá trình sản xuất đến đời sống của nhân dân trong các khu dân cư và tác động xấu đến môi trường sinh thái, thu hút lao động, bảo đảm ổn định thu nhập và giải quyết công ăn việc làm cho nhân dân trong khu vực huyện Thống Nhất nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.

- Tiếp thu và áp dụng công nghệ tiên tiến, chuyển giao công nghệ. Góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của huyện, nâng cao trình độ quản lý sản xuất kinh doanh, góp phần tăng giá trị sản xuất công nghiệp.

- Tạo cơ sở hạ tầng và mặt bằng thuận lợi cho các nhà đầu tư xây dựng các loại hình công nghiệp theo phân khu chức năng tránh tình trạng phân tán làm hủy hoại môi trường sống. Định hình khu sản xuất tập trung trên địa bàn huyện.

- Kính thích sự phát triển của các ngành khác như: nông, lâm nghiệp, xây dựng cơ bản, dịch vụ.

2.2. Tính chất

Là cụm công nghiệp địa phương đa ngành, trong đó:

- Ưu tiên thu hút đầu tư ngành công nghiệp dệt may, đồng thời mở rộng thu hút đầu tư các ngành nghề khác như: Chế biến nông lâm, thủy sản; sản xuất sản phẩm, phụ tùng, lắp ráp và sửa chữa máy móc, thiết bị phục vụ nông nghiệp, nông thôn; các sản phẩm công nghiệp hỗ trợ; cơ sở dịch vụ phục vụ sản xuất.

- Phục vụ cho việc sắp xếp di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp không phù hợp quy hoạch cần di dời ra khỏi các khu dân cư tại địa phương theo tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Việc đầu tư vào cụm công nghiệp trên cơ sở khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, đặc biệt là bảo vệ môi trường và khả năng đảm nhận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư của cụm công nghiệp.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Về cơ cấu sử dụng đất của cụm công nghiệp điều chỉnh như sau:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Đã được phê duyệt		Đề nghị điều chỉnh		So sánh
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
1	Đất trung tâm điều hành dịch vụ	1,13	2,70	0,1	0,44	- 1,03
2	Đất kho tàng, nhà máy	24,1	57,57	15,72	68,52	- 8,38
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,74	1,77	0,24	1,03	- 0,50
4	Đất cây xanh + mặt	5,89	14,07	2,77	12,08	- 3,12

	nước					
5	Đất giao thông	10	23,89	4,11	17,94	- 5,89
	Tổng	41,86	100	22,94	100	18,92

4. Các yêu cầu về không gian kiến trúc; Các yêu cầu về hạ tầng - kỹ thuật và các nội dung chuyên ngành khác

Đề nghị chủ đầu tư, các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất và đảm bảo đúng theo các quy định hiện hành.

(Kèm theo tờ trình, báo cáo thuyết minh, bản vẽ hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện căn cứ Nghị quyết này và các quy định của pháp luật xem xét, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch theo quy định; báo cáo Hội đồng nhân dân huyện tại kỳ họp gần nhất.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân huyện, các Ban Hội đồng nhân dân huyện, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân huyện và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện giám sát việc thực hiện Nghị quyết này theo luật định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện, các tổ chức thành viên giám sát và vận động nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân huyện Thống Nhất khóa XII, kỳ họp thứ 17 thông qua ngày 27 tháng 02 năm 2025 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 02 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Thường trực HĐND, UBND huyện
- Đ/c Bí thư, Phó Bí thư TTHU;
- Các cơ quan, ban ngành thuộc huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Chánh, Phó CVP HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT, CVHĐ.



Nguyễn Huy Du

Số: 60 /TTr-UBND

Thống Nhất, ngày 05 tháng 02 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất

Kính gửi: HĐND huyện Thống Nhất.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch ngày 29 tháng 11 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/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;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/03/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ 586/586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy

hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

~~Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;~~

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5032/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thống Nhất đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Thực hiện Văn bản số 9851/UBND-KTN ngày 25/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh giảm diện tích đất đầu tư dự án Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất.

Thực hiện Văn bản số 5796/SGTVT-KHTC ngày 27/9/2024 của Sở Giao thông vận tải; Văn bản số 5452/SCT-QLCN ngày 04/10/2024 của Sở Công thương; Văn bản số 9437/STNMT-QH ngày 15/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 5304/SKHĐT-QLN ngày 17/10/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 4967/SXD-QLHTĐT ngày 29/10/2024 của Sở Xây dựng đối với Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 CCN Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất;

UBND huyện Thống Nhất kính trình Hội đồng nhân dân huyện Thống Nhất xem xét thông qua Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch điều chỉnh:

1.1. Phạm vi lập quy hoạch điều chỉnh:

- Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất điều chỉnh với diện tích nghiên cứu khoảng 22,94 ha có ranh được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : giáp đất dân cư và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây : giáp đất dân cư và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam : giáp tuyến đường Quốc Lộ 1 và đất dân cư;
- + Phía Bắc : giáp đường điện 110KV và đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích : 229.449,8 m² (khoảng 22,94 ha).

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu, tính chất:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng cụm công nghiệp Hưng Lộc theo định hướng chung của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội trong khu vực, nâng cao trình độ quản lý sản xuất kinh doanh, góp phần tăng giá trị sản xuất công nghiệp.

- Tạo cơ sở hạ tầng và mặt bằng thuận lợi cho các nhà đầu tư xây dựng các loại hình công nghiệp theo phân khu chức năng tránh tình trạng phân tán làm hủy hoại môi trường sống. Định hình khu sản xuất tập trung trên địa bàn huyện.

- Kính thích sự phát triển của các ngành khác như: nông, lâm nghiệp, xây dựng cơ bản, dịch vụ.

2.2. Tính chất:

Là cụm công nghiệp địa phương đa ngành, trong đó:

- Ưu tiên thu hút đầu tư ngành công nghiệp dệt may, đồng thời mở rộng thu hút đầu tư các ngành nghề khác như: Chế biến nông lâm, thủy sản; sản xuất sản phẩm, phụ tùng, lắp ráp và sửa chữa máy móc, thiết bị phục vụ nông nghiệp, nông thôn; các sản phẩm công nghiệp hỗ trợ; cơ sở dịch vụ phục vụ sản xuất.

- Phục vụ cho việc sắp xếp di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp không phù hợp quy hoạch cần di dời ra khỏi các khu dân cư tại địa phương theo tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Việc đầu tư vào cụm trên cơ sở khuyến khích áp dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, đặc biệt là bảo vệ môi trường và khả năng đảm nhận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư của cụm công nghiệp.

3. Cơ cấu sử dụng đất đề nghị điều chỉnh:

Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết thì cơ cấu sử dụng đất toàn khu công nghiệp như sau khi điều chỉnh như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	CƠ CẤU HOẠCH-SDDĐ ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT		CƠ CẤU SDDĐ ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH		SO SÁNH (TĂNG – GIẢM)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
1	Đất trung tâm điều hành dịch vụ	1,13	2,70	0,1	0,44	- 1,03
2	Đất kho tàng, nhà máy	24,1	57,57	15,72	68,52	- 8,38
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,74	1,77	0,24	1,03	- 0,50
4	Đất cây xanh + mặt nước	5,89	14,07	2,77	12,08	- 3,12
5	Đất giao thông	10	23,89	4,11	17,94	- 5,89
	TỔNG	41,86	100	22,94	100	18,92

4. Nguyên nhân đề nghị điều chỉnh:

Theo Quyết định số 2358/QĐ-UBND ngày 23/07/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Cụm công nghiệp Hưng Lộc có quy mô diện tích là 41,86ha.

Do khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, còn lại khoảng 30 hộ dân không đồng tình nhận tiền bồi thường, hỗ trợ. UBND huyện Thống Nhất, các ban ngành của huyện và chủ đầu tư nhiều lần tổ chức vận động nhưng các hộ dân vẫn không đồng thuận. Sau khi có ý của Bộ Công Thương, ngày 25/9/2023 UBND tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 9851/UBND-KTN chấp thuận chủ trương điều chỉnh giảm diện tích Cụm công nghiệp Hưng Lộc xuống còn khoảng 22,94ha (phần diện tích đã hoàn thành công tác bồi thường) để tháo gỡ khó khăn, sớm triển khai thực hiện dự án; ngày

09/5/2024 UBND tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 5077/UBND-KTN chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hưng Lộc.

Nhằm đảm bảo tiến độ và thực hiện đúng quy định việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất. UBND huyện Thống Nhất kính trình Hội đồng nhân dân huyện xem xét, quyết nghị. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Bí thư và Phó Bí thư Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch và Phó Chủ tịch HĐND huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện;
- Các Phòng: KTHT, TNMT, TCKH;
- UBND xã Hưng Lộc;
- Lưu: VT, KTHT, (30b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mai Văn Hiền



2