

GIẢI TRÌNH VỀ VIỆC RÀ SOÁT, ĐỀ XUẤT RANH GIỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP XUÂN QUẾ - SÔNG NHẠN

Thực hiện Văn bản số 11161/UBND-KTN ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh ranh giới Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ.

Thực hiện Văn bản số 6829/TB-UBND ngày 18/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, về việc Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Nguyễn Thị Hoàng tại buổi khảo sát thực địa và rà soát quy hoạch giao thông vận tải đường bộ huyện Thống Nhất và huyện Cẩm Mỹ đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

Thực hiện Văn bản số 5418/UBND-CN ngày 12/7/2021 của UBND huyện, về việc giải trình ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về 03 dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Long Đức 3, Bàu Cạn - Tân Hiệp và Xuân Quế - Sông Nhạn;

Kết quả thực hiện rà soát, đề xuất ranh giới dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn như sau:

1. Kết quả rà soát chồng lấn quy hoạch

Qua rà soát, diện tích quy hoạch khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn có chồng lấn lên một số dự án quy hoạch của địa phương theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4626/QĐ-UBND ngày 22/12/2017, cụ thể:

- Tại xã Xuân Quế:

- + Công trình phòng thủ địa phương (Căn cứ hậu phương) diện tích 85 ha;
- + Điểm dân cư số 1 (theo quy hoạch Nông thôn mới) diện tích 5,2 ha;
- + Đất công đang cho người dân thuê đất diện tích 19,13 ha;

- Tại xã Sông Nhạn:

- + Điểm dân cư số 1 mở rộng (theo quy hoạch Nông thôn mới), diện tích
- + Điểm dân cư số 2 (theo quy hoạch Nông thôn mới) diện tích 12,5 ha;
- + Điểm dân cư số 3 (theo quy hoạch Nông thôn mới) diện tích 3,6 ha.
- + Trạm xăng dầu (Công ty xăng dầu Đồng Nai) diện tích 0,16 ha;
- + Đình làng 2 diện tích 0,1 ha;

2. Về ranh giới khu công nghiệp Xuân Quế – Sông Nhạn

Ngày 30/7/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Văn bản số 1005/TTg-NN, về việc chỉ tiêu đất khu công nghiệp và đất ở tại đô thị, trong đó Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh chỉ tiêu đất khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 6.500ha, đồng thời Thủ tướng Chính phủ giao UBND các tỉnh tổ chức điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định, báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31/12/2020.

Ngày 26/8/2020 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 10234/UBND-KTN phân bổ chỉ tiêu đất khu công nghiệp cho các huyện Cẩm Mỹ, Long Thành, Nhơn Trạch. Trong đó, bổ sung chỉ tiêu đất khu công nghiệp cho huyện Cẩm Mỹ là 3.595ha tại xã Xuân Quế, Sông Nhạn.

Ngày 04/9/2020, UBND huyện có Văn bản số 5526/UBND-TNMT về việc chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với chỉ tiêu đất khu công nghiệp trên địa bàn huyện Cẩm Mỹ.

UBND huyện Cẩm Mỹ đã thực hiện các bước điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện đối với chỉ tiêu đất khu công nghiệp (Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn), kết quả, đã được Hội đồng thẩm định thông qua tại Thông báo số 359/TB-HĐTĐ ngày 15/12/2020; Hội đồng nhân dân huyện thông qua tại Nghị quyết số 32/2020/NQ-HĐND ngày 17/12/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 1808/TTr-STNMT ngày 29/12/2020.

2. Sự cần thiết phải điều chỉnh:

Quy mô diện tích Khu công nghiệp Dịch vụ - Đô thị Xuân Quế - Sông Nhạn là 3.595 ha, trong đó dự kiến sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ thực hiện lập quy hoạch phân khu chức năng, xác định vị trí các khu đô thị, khu dịch vụ phù hợp để khai thác tiềm năng, lợi thế nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất, đặc biệt là khai thác quỹ đất lợi thế một số tuyến đường huyết mạch, như đường Vành đai IV, tuyến ĐT.770B, ĐT.780B, tuyến Sông Nhạn – Dầu Giây. Tuy nhiên, hiện nay chỉ tiêu trên thuộc chức năng công nghiệp, không có chức năng dịch vụ - đô thị, do đó khó khăn cho huyện Cẩm Mỹ trong quá trình sắp xếp, bố trí quỹ đất ở trong quá trình lập quy hoạch để khai thác tiềm năng lợi thế cũng như hình thành các khu dân cư, khu nhà ở công nhân, nhà ở chuyên gia và phát triển thương mại dịch vụ, phục vụ an sinh xã hội cho người lao động trong khu công nghiệp cũng như tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.... Mặt khác, theo góp ý của đại diện Sở Xây dựng và Sở Giao thông vận tải thì hình thể ranh Khu công nghiệp có một số khu vực manh mún, rặng cưa nhỏ lẻ đan xen đất của các hộ dân nên sẽ khó khăn cho việc lập quy hoạch phân khu sau này.... Do vậy, về ranh giới Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn phát sinh một số bất cập, cần phải xem

xét kiến nghị điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng và định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương để đề xuất trong phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ, nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất, khai thác lợi thế quỹ đất hai bên đường để bố trí đất ở, đất thương mại dịch vụ và hạ tầng xã hội phục vụ trực tiếp cho người lao động Khu công nghiệp nói riêng và tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của huyện Cẩm Mỹ nói chung.

3. Nội dung đề nghị điều chỉnh:

Tổng diện tích Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn sau khi điều chỉnh ranh là 3.595ha, đảm bảo không thay đổi diện tích so với chỉ tiêu được phân bổ trước đây, cụ thể điều chỉnh ranh đưa ra khỏi quy hoạch đất công nghiệp 5 khu vực với diện tích 176,22ha để bố trí đất ở. Đồng thời bổ sung vào quy hoạch đất công nghiệp 176,22ha từ 3 khu vực khác, cụ thể như sau:

a) Diện tích điều chỉnh 5 khu vực ra khỏi chỉ tiêu đất khu công nghiệp khoảng 176,22ha, gồm:

+ Khu vực 1: Khu đất nằm độc lập dọc phía Tây Nam đường Vành đai IV, thuộc xã Sông Nhạn, diện tích khoảng 12,12ha.

+ Khu vực 2: Khu vực ngã 4, giao giữa đường Vành đai IV và ĐT.769E, thuộc xã Sông Nhạn, diện tích khoảng 20,92ha.

+ Khu vực 3: Khu vực dọc Vành đai IV và đường Khu 3 - ấp 6, tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu tại ấp 3, xã Sông Nhạn, thuộc xã Sông Nhạn, diện tích khoảng 58,64ha;

+ Khu vực 4: Khu vực dọc ĐT.780B, thuộc xã Sông Nhạn, diện tích khoảng 25,10ha.

+ Khu vực 5: Khu vực có chồng lấn lên quy hoạch Điểm dân cư số 1 diện tích 30,28ha (Khu trung tâm xã Sông Nhạn theo quy hoạch nông thôn mới), dọc đường Sông Nhạn - Dầu Giây.

Các vị trí đất trên, sau khi đưa ra khỏi chỉ tiêu đất khu công nghiệp kiến nghị quy hoạch vào chức năng đất ở để khai thác lợi thế, đầu tư các dự án dân cư và một phần nhà ở, các khu tái định cư, các khu dịch vụ và thiết chế văn hóa khác..., công trình xã hội phục vụ cho khu công nghiệp.

+ Ngoài ra, có khoảng 20,63ha tại xã Xuân Quế, thuộc quỹ đất công đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, nếu đưa vào ranh dự án sẽ khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện dự án, do phải thực hiện theo quy định đối với đất công và một số diện tích khác như trạm tăng áp thuộc xã Xuân Quế, diện tích khoảng 1,23ha, đất giao thông bố trí đầu nối giữa Cao tốc Phan

Thiết - Dầu Giây và ĐT.770B diện tích khoảng 7,08ha, một số diện tích do thay đổi hướng tuyến giao thông,...

Trong tổng diện tích đề nghị điều chỉnh ra khỏi chỉ tiêu đất khu công nghiệp khoảng 176,22ha, có khoảng 92,03ha đất do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su quản lý; 5,04ha đất do UBND xã quản lý (giao thông, sông, suối); 79,15ha đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

b) Diện tích bổ sung 3 khu vực vào chỉ tiêu đất khu công nghiệp khoảng 176,22ha, gồm:

+ Chuyển diện tích khoảng 87,55 ha (đất cao su khoảng 79,76ha, đất dân có vị trí ven lô, ven suối khoảng 7,79 ha) từ quy hoạch đất ở phục vụ khu công nghiệp sang chỉ tiêu đất khu công nghiệp tại phía Đông Bắc, thuộc địa phận xã Xuân Quế, tiếp giáp với thành phố Long Khánh. Diện tích đất này có địa hình phức tạp, không có vị trí lợi thế và hiện tại chưa có giao thông kết nối.

+ Chuyển diện tích khoảng 46,45 ha từ quy hoạch đất ở tại phía Đông, dọc đường Xuân Quế - Long Khánh thuộc địa phận xã Xuân Quế.

+ Bổ sung khoảng 40,17 ha, chủ yếu là đất cao su (khoảng 24,0 ha) do trước đây rà soát bị sót, và một số thửa đất của dân khoảng 16,17 ha có vị trí “da beo”, ven lô, ven suối, xen kẽ trong đất cao su để đảm bảo tính thẩm mỹ, thuận lợi đầu tư và đảm bảo vành đai an ninh khi Khu công nghiệp hình thành, đi vào hoạt động.

Như vậy, diện tích đất bổ sung vào chỉ tiêu đất khu công nghiệp chủ yếu là đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai quản lý 150,21 ha/176,22 ha. Ngoài ra, có khoảng 26,01 ha đất của dân, hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Các thửa đất trên có vị trí “da beo”, ven lô, ven suối, xen kẽ trong đất cao su đề xuất bổ sung vào ranh giới khu công nghiệp nhằm đảm bảo tính thẩm mỹ, thuận lợi đầu tư và đảm bảo vành đai an ninh khi khu công nghiệp hình thành, đi vào hoạt động.

BẢNG PHÂN LOẠI DIỆN TÍCH SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

PHÂN LOẠI	Tổng	Xuân Quế	Sông Nhạn
Theo đối tượng sử dụng			
Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai	3.177,66	1.839,29	1.338,37
Hộ gia đình	366,40	141,22	225,18
UBND xã	50,94	23,09	27,85
<i>Nghĩa địa</i>	0,03	-	0,03
<i>Giao thông</i>	40,54	16,94	23,60
<i>Sông, suối</i>	16,66	7,73	8,93
Tổng	3.595,00	2.003,60	1.591,40

Theo hiện trạng sử dụng	Tổng	Xuân Quế	Sông Nhạn
Đất trồng lúa	2,19	-	2,19
Đất trồng cây hàng năm khác	6,28	0,02	6,26
Đất trồng cây lâu năm	3.374,68	1.923,67	1.451,00
Đất nuôi trồng thủy sản	0,60	-	0,60
Đất nông nghiệp khác	4,33	-	4,33
Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	0,12	-	0,12
Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	0,03	-	0,03
Đất ở kết hợp đất trồng cây hàng năm khác	1,82	-	1,82
Đất ở kết hợp đất trồng cây lâu năm	147,75	55,24	92,51
Đất giao thông	40,54	16,94	23,60
Đất thủy lợi	0,73	-	0,73
Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	15,93	7,73	8,20
Tổng	3.595,00	2.003,60	1.591,40

Phương án đề xuất điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế, thuận lợi hơn về phương án quy hoạch, khai thác được tiềm năng, lợi thế, dành ra được quỹ đất lợi thế dọc các tuyến đường giao thông để thu hút đầu tư, tạo vốn. Mặt khác, phương án đề xuất điều chỉnh cũng khắc phục được những bất cập về đồ hình, hạn diện tích ảnh hưởng đến hộ gia đình cá nhân nên sẽ thuận lợi hơn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi triển khai, thực hiện dự án.

Trên đây là nội dung giải trình về việc rà soát, đề xuất ranh giới dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn./.