

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày

tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị quyết số 207/NQ-HĐND ngày 20/7/2023 của HĐND tỉnh thông qua Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc quốc lộ 6 trên địa bàn tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 239/TTr-SXD ngày 03/8/2023, Kết quả thẩm định số 154/KQTĐ-SXD ngày 02/8/2023, Báo cáo số 475/BC-SXD ngày 21/8/2023; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La tại Tờ trình số 472/TTr-BQL ngày 24/7/2022

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La.

3. Vị trí, địa điểm lập quy hoạch: Khu công nghiệp Mai Sơn nằm tại xã Mường Bằng, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Cách tuyến đường Quốc lộ 6 khoảng 5,7km, có vị trí giáp ranh như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư bản Quỳnh Châu, bản Quỳnh Trai.
- Phía Nam giáp đất lâm nghiệp bản Tiến Xa, xã Mường Bon.
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, núi đá.

4. Quy mô quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 168,11 ha, trong đó:
 - + Khu công nghiệp Mai Sơn: Khoảng 150,0 ha (*giữ nguyên theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ*).
 - + Khu nhà ở công nhân và tái định cư (*phục vụ giải phóng mặt bằng KCN*) gắn với khu công nghiệp: Khoảng 18,11ha.
 - + Bổ sung một số hạng mục kết nối ngoài hàng rào khu công nghiệp.
- Quy mô lao động: Khoảng 2.000 - 3.000 lao động.
- Quy mô dân số hiện trạng khoảng 400 người (*100 hộ*), dự báo đến năm 2030 khoảng 450 người (*dự kiến giai đoạn mở rộng khu công nghiệp Mai Sơn lên 312ha là 850 người*).

5. Mục tiêu

- Bổ sung quy hoạch xây dựng khu nhà ở công nhân và khu tái định cư (*phục vụ giải phóng mặt bằng KCN*) gắn với Khu công nghiệp đảm bảo các quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, quy định về quản lý khu công nghiệp; điều chỉnh tính chất ngành nghề trong khu công nghiệp nhằm phát huy tiềm năng, thế mạnh của tỉnh.

- Làm cơ sở hoàn thành dứt điểm giai đoạn I và hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Mai Sơn giai đoạn II; quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng theo quy hoạch được duyệt và theo quy định của pháp luật; xác định các hạng mục cần đầu tư, tổng nhu cầu vốn đầu tư cho khu công nghiệp; đồng thời là cơ sở kêu gọi thu hút các Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng, sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp.

6. Tính chất, chức năng

- Là trung tâm phát triển kinh tế công nghiệp của tỉnh, là nhân tố thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của huyện Mai Sơn nói riêng và tỉnh Sơn La nói chung, góp phần quan trọng trong việc chuyển đổi cơ cấu kinh tế, thực hiện mục tiêu

công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh.

- Là khu công nghiệp tập trung đa ngành, có quy mô vừa và nhỏ, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thuận tiện. Định hướng thu hút đầu tư thuộc các lĩnh vực chính như: chế biến nông - lâm sản; thực phẩm; dược liệu; thức ăn chăn nuôi; phân bón; sản xuất vật liệu mới; công nghiệp phụ trợ, bao bì; năng lượng tái tạo, dịch vụ logistics...

7. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất khu công nghiệp, quy mô tổng diện tích 150ha, gồm: Đất cơ quan hành chính, dịch vụ; Đất sản xuất công nghiệp (đất nhà máy, kho tàng,...); Đất cây xanh chuyên dụng, cây xanh cách ly; Đất đường giao thông; Bãi đỗ xe; Đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác.

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu tái định cư, nhà ở công nhân, quy mô tổng diện tích 18,11ha, gồm: Đất công cộng (trường mầm non, nhà văn hoá); Đất ở (đất ở hiện trạng cải tạo, đất ở tái định cư); đất nhà ở công nhân, đất thương mại dịch vụ, chợ, đất an ninh, đất cây xanh (cây xanh thể dục, thể thao, cây xanh cách ly); Đất đường giao thông; Bãi đỗ xe; đất hạ tầng kỹ thuật.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)			Tỷ lệ (%)
		Giai đoạn I (m ²)	Giai đoạn II (m ²)	Tổng (m ²)	
Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch (A+B)				1.681.100	
A	Khu công nghiệp	637.421	862.579	1.500.000	100,0
1	Đất cơ quan hành chính, dịch vụ	8.374	-	8.374	0,6
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp	489.860	512.627	1.002.487	66,8
3	Đất cây xanh chuyên dụng	5.007	100.383	105.390	7,0
4	Cây xanh hạn chế (cây xanh cách ly)	12.146	53.337	65.483	4,4
5	Đất đường giao thông	92.527	151.505	244.032	16,3
6	Đất bãi đỗ xe	4.438	27.941	32.379	2,2
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	25.069	15.387	40.456	2,7
8	Đất khác	-	1.399	1.399	0,1
B	Khu tái định cư + Khu ở công nhân	-	181.100	181.100	100,0
I	Đất nhà ở		76.431	76.431	42,2
1	Đất ở TĐC tại chỗ và đất ở mới	-	35.785	35.785	19,8
2	Đất ở công nhân (chung cư hỗn hợp)	-	19.180	19.180	10,6
3	Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm	-	21.466	21.466	11,9

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)			Tỷ lệ (%)
		Giai đoạn I (m ²)	Giai đoạn II (m ²)	Tổng (m ²)	
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	-	104.669	104.669	57,8
4	Đất văn hoá	-	3.787	3.787	2,1
5	Đất giáo dục	-	6.669	6.669	3,7
6	Đất thể dục thể thao	-	10.250	10.250	5,7
7	Đất cây xanh công cộng	-	5.837	5.837	3,2
8	Đất thương mại dịch vụ + chợ	-	15.655	15.655	8,6
9	Đất cây xanh hạn chế (cây xanh cách ly)	-	9.976	9.976	5,5
10	Đất đường giao thông	-	33.029	33.029	18,24
11	Bãi đỗ xe	-	3.713	3.713	2,1
12	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	-	7.315	7.315	4,0
13	Đất an ninh (công an PCCC)	-	8.438	8.438	4,7

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường kết nối Khu công nghiệp với Quốc lộ 6 (ĐT.121), chiều dài khoảng 5,7Km thành đường giao thông cấp III miền núi (*kết nối với cảng hàng không sân bay Nà Sản và đường cao tốc Mộc Châu - Thành phố Sơn La*).

- Kết nối Khu công nghiệp với thị trấn Hát Lót và Quốc lộ 279D: Tuyến ĐT.118 (QL.279D - Chiềng Xôm - Chiềng Ngần - Mường Bằng - Nà Bó).

- Kết nối tuyến đường Khu công nghiệp Mai Sơn - xã Chiềng Sung chiều dài khoảng 7,2km theo tiêu chuẩn GTNT cấp B (TCVN 10380:2014)

b) Giao thông nội bộ

- Giao thông nội bộ Khu công nghiệp:

+ Đường giao thông, bề rộng nền đường $B_{nền} = (14,5 - 30,0)m$.

+ Bãi đỗ xe khu công nghiệp (BDX-01, BDX-02, BDX-03, BDX-04): Diện tích khoảng 32.379 m², ngoài ra khai thác bãi đỗ trong các công trình xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp khi thiết kế xây dựng.

- Giao thông nội bộ thuộc khu ở tái định cư và khu ở công nhân: Bề rộng nền đường $B_{nền} = 14,5m$.

- Giao thông phục vụ quản lý vận hành hạ tầng cấp, thoát nước ngoài hàng rào khu công nghiệp: Quy mô đường giao thông nông thôn.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền), thoát nước mưa

a) Chuẩn bị kỹ thuật (san nền):

- Dựa vào cao độ nền xây dựng hiện trạng và cao độ thiết kế đường giao thông, thiết kế giạt cấp bám theo địa hình để giảm khối lượng, chi phí.

- Nguồn đất đắp: Sẽ tận dụng phần đất đào của khu vực để san lấp mặt bằng, còn thiếu khai thác tại các mỏ quy hoạch trên địa bàn huyện Mai Sơn.

b) Thoát nước mưa:

- Đối với khu công nghiệp: 03 tiểu lưu vực:

+ Tiểu lưu vực 1 - Phía Đông Nam khu quy hoạch: Hướng dốc chung Tây Bắc - Đông Nam. Nước mưa sẽ được thu gom theo các tuyến cống, rãnh thoát nước của đường giao thông sau đó thoát ra chi lưu suối Nậm Pàn ở phía Đông Nam.

+ Tiểu lưu vực 2 - Phía Bắc: Hướng dốc chung Đông Bắc - Tây Nam. Nước mưa sẽ được thu gom theo các tuyến cống, rãnh thoát nước của đường giao thông sau đó thoát ra mương thoát nước chung tại khu trạm xử lý nước thải (*mương thoát nước chung đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh*).

+ Tiểu lưu vực 3 - Phía Đông Nam: Hướng dốc chung Đông Nam - Tây Bắc. Nước mưa sẽ được thu gom theo các tuyến cống, rãnh thoát nước của đường giao thông sau đó thoát ra mương thoát nước chung.

c) Đối với khu tái định cư và nhà ở công nhân: Là tiểu lưu vực 4, hướng dốc chung Đông Nam - Tây Bắc. Nước mưa sẽ được thu gom theo các tuyến cống, rãnh thoát nước của đường giao thông sau đó thoát ra mương thoát nước chung khu vực.

d) Hướng thoát nước chung của toàn khu vực là thoát về suối Nậm Pàn ở phía Đông Nam.

8.3. Cấp nước, PCCC:

- Nguồn nước cấp cho khu công nghiệp Mai Sơn và khu ở tái định cư, nhà ở công nhân được lấy từ nguồn nước suối Nậm Pàn, cách KCN khoảng 1,5 km.

- Nhà máy xử lý nước sạch: Nằm tại phía Tây Nam khu công nghiệp, công suất 5.000 m³/ngày.đêm (*thuộc quy hoạch giai đoạn 1*). Ngoài ra Công ty cổ phần chế biến nông sản BHL Sơn La đã đầu tư xây dựng hoàn thành Nhà máy cấp nước công suất 4.000 m³/ngày.đêm, đảm bảo cung cấp đủ nước cho Nhà máy chế biến tinh bột sắn.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt. Bố trí các họng lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

8.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Cấp điện: Từ lộ 373, 379 của trạm biến áp 110kV Mai Sơn và lộ 376 của trạm biến áp 110kV Sơn La.

b) Chiếu sáng công cộng: Chiếu sáng giao thông, công trình công cộng, công viên cây xanh.

8.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thu gom, xử lý nước thải:

- Trạm xử lý nước thải: Đã đầu tư xây dựng giai đoạn 1 tại phía Tây Bắc khu công nghiệp với công suất 2.500 m³/ngày.đảm bảo xử lý được toàn bộ công suất nước thải tại khu quy hoạch.

- Xây dựng hồ sự cố với dung tích khoảng 10.000m³, trong lô đất DHT-02, diện tích 8.902m² để dự phòng khi Trạm xử lý nước thải gặp sự cố.

- Mạng lưới đường ống: Thiết kế đường cống thu gom riêng biệt.

b) Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp được tập kết, phân loại, xử lý theo quy định.

8.6. Thông tin liên lạc:

- Quy hoạch xây dựng 01 điểm cung cấp đa dịch vụ (dịch vụ bưu chính, chuyên phát, dịch vụ viễn thông) công cộng có người phục vụ tại khu vực đất dịch vụ thương mại (TMD-01).

- Mạng ngoại vi: Ngầm hóa các tuyến mạng ngoại vi dọc theo các tuy-nen kỹ thuật (hoặc hào kỹ thuật).

- Mạng thông tin di động: Quy hoạch xây dựng 02 trạm thu phát sóng thông tin di động tại các vị trí đất cây xanh (CX-01, CX-03).

9. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

9.1. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư: Tổng nhu cầu vốn đầu tư hoàn chỉnh quy hoạch: khoảng 1.987.084 triệu đồng, gồm:

a) Trong khu công nghiệp: Khoảng 1.418.691 triệu đồng, gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp giai đoạn I: 343.008 triệu đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp giai đoạn II: 1.075.683 triệu đồng.

b) Ngoài hàng rào khu công nghiệp: Khoảng 294.216 triệu đồng, gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư và khu ở công nhân: 200.855 triệu đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kết nối ngoài hàng rào: 93.361 triệu đồng.

c) Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân: 274.177 triệu đồng.

9.2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn

a) Vốn ngân sách Nhà nước: Dự kiến khoảng 1.469.847 triệu đồng (*chiếm khoảng 74% tổng mức đầu tư*).

b) Vốn khác (*vốn Nhà đầu tư*): Dự kiến khoảng 517.237 triệu đồng (*chiếm khoảng 26% tổng mức đầu tư*).

9.3. Đề xuất giải pháp tổ chức thực hiện

- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh: Tổ chức triển khai hoàn thành dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Mai Sơn giai đoạn I.

- Các Ban quản lý theo chức năng, nhiệm vụ được giao: Tổ chức triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Mai Sơn giai đoạn II và các hạng mục kết nối hạ tầng ngoài hàng rào khu công nghiệp theo quy định.

- Nhà đầu tư: Tổ chức triển khai Dự án đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh trong phạm vi khu đất được cấp thẩm quyền giao và các dự án đầu tư bằng nguồn vốn khác.

10. Tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch:

- Giai đoạn I, quy mô khu công nghiệp 63,7ha: Năm 2006 – 2024.

- Giai đoạn II, quy mô khu công nghiệp 86,3 ha, khu tái định cư và nhà ở công nhân 18,1ha, các hạng mục kết nối ngoài hàng rào: năm 2023 - 2028

- Nhà ở công nhân: Đầu tư theo tiến độ thu hút đầu tư và nhu cầu của công nhân.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Mai Sơn, tỉnh Sơn La được ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La (cơ quan tổ chức lập quy hoạch):

2.1. Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch và bàn giao cho các cơ quan quản lý cấp tỉnh, cấp huyện và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

2.2. Phối hợp với UBND huyện Mai Sơn tổ chức công bố, công khai và cắm mốc giới quy hoạch theo đúng quy định.

2.3. Chịu trách nhiệm về chất lượng đồ án quy hoạch và tính chính xác về số liệu trong hồ sơ, đồ án; đồng thời, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và UBND tỉnh về nội dung, số liệu trình thẩm định, phê duyệt.

3. UBND huyện Mai Sơn: Tiếp nhận hồ sơ quy hoạch được duyệt, phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh trong công tác công bố công khai, cắm mốc giới và quản lý quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Công thương, Y tế, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và phát triển đô thị tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Mai Sơn; Thủ trưởng các ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Như Điều 3;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; CVCK);
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Giang26b.

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

Lê Hồng Minh