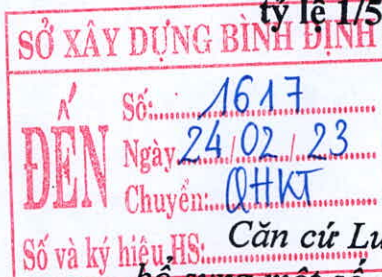


QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu kinh tế Nhơn Hội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



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 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 113/TTr-BQL ngày 24/11/2022 và thực hiện Kết luận số 193-KL/TU ngày 08/02/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 44 liên quan nội dung Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu kinh tế Nhơn Hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu A), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Địa điểm điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu B).
- Phía Nam giáp tuyến đường Võ Nguyên Giáp và Khu đô thị dịch vụ Nhơn Hội.
- Phía Đông giáp núi Phương Mai.
- Phía Tây giáp tuyến đường chuyên dụng phía Tây của Khu kinh tế.

2.2. Diện tích điều chỉnh quy hoạch: 3.941.081,47m² (394,1ha).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Xây dựng khu công nghiệp tập trung đa ngành nằm trong tổng thể phát triển của Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh giảm diện tích Khu công nghiệp từ 630ha xuống còn 394,1ha (235,9ha được chuyển đổi sang quy hoạch đô thị, dịch vụ) nhằm tuân thủ theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Điều chỉnh cơ cấu ngành nghề trong Khu công nghiệp cho phù hợp với tình hình đầu tư trong giai đoạn mới.

- Điều chỉnh phân khu chức năng ngành nghề sản xuất nhằm phù hợp với tình hình thực tế cũng như cơ cấu ngành nghề đã được xác định lại.

- Điều chỉnh tăng diện tích và vị trí bố trí đối với đất công trình dịch vụ, tiện ích Khu công nghiệp.

- Bố trí lại hệ thống cây xanh trong Khu công nghiệp đảm bảo phù hợp với phương án quy hoạch sử dụng đất mới.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án quy hoạch mới cũng như khớp nối với khu vực xung quanh.

5. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 3.941.081,47m² (394,1ha), cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Theo quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		(+) Tăng (-) Giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	4.450.200,00	70,64	2.627.508,99	66,67	-1.822.691,01
2	Đất hành chính, dịch vụ	240.800,00	3,82	-	-	64.253,41
	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ Khu công nghiệp	-	-	305.053,41	7,74	
3	Đất cây xanh	452.700,00	7,19	416.344,14	10,56	-36.355,86
4	Đất công trình đầu mối	96.900,00	1,54	42.609,99	1,08	-54.290,01
5	Đất giao thông	1.059.400,00	16,82	529.527,88	13,44	-529.872,12
6	Đất bãi đỗ xe	-	-	20.037,06	0,51	20.037,06
Tổng		6.300.000,00	100	3.941.081,47	100	-2.358.918,53

6. Phân khu chức năng theo ngành nghề sản xuất trong khu công nghiệp:

- Khu A1; A2; CC1; CC2: Bố trí các công trình dịch vụ, tiện ích khu công nghiệp; văn phòng quản lý khu công nghiệp; logistic; trung tâm trưng bày sản phẩm, trung tâm đào tạo nghề; trung tâm đăng kiểm xe ô tô, trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe cơ giới đường bộ, đào tạo nghề sửa chữa ô tô, trung tâm trưng bày giới thiệu sản phẩm công nghiệp phụ trợ ô tô, dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng ô tô.

- Khu A3: Bố trí các ngành công nghiệp sản xuất dược phẩm, thực phẩm chức năng, mỹ phẩm, công nghệ sinh học; trang thiết bị y tế; nước giải khát; bao bì; trung tâm logistic bidiphar (tổng kho bảo quản dược phẩm, dược liệu, trang thiết bị y tế, thực phẩm chức năng, vaccine, sinh phẩm y tế, mỹ phẩm đạt tiêu chuẩn GPS và phân phối đến tay người tiêu dùng).

- Khu A4: Sản xuất trang thiết bị văn phòng; may mặc; bao bì; công nghiệp hỗ trợ; thực phẩm; trang thiết bị - vật tư y tế; ngành nghề thân thiện với môi trường.

- Khu A5: Sản xuất kính; may mặc; nhà xưởng cho thuê; công nghiệp hỗ trợ; thiết bị văn phòng; điện; ngành nghề thân thiện với môi trường.

- Khu B1: Gỗ nội - ngoại thất cao cấp, chế biến gỗ và các sản phẩm từ gỗ, sản xuất tinh dầu gỗ; công nghiệp chế biến, chế tạo khác; sản xuất, gia công kính; sản xuất lắp ráp thiết bị giáo dục, đồ gia dụng và văn phòng phẩm; nhà xưởng cho thuê; sản xuất trang thiết bị thể dục thể thao, đồ chơi, đồ dùng dạy học.

- Khu B2: Gỗ nội - ngoại thất cao cấp; nhà xưởng dịch vụ cho thuê (các ngành nghề: Gỗ nội - ngoại thất, các sản phẩm từ gỗ, may mặc, điện, sản xuất nhựa-composite, vật liệu nhẹ, bao bì - in ấn, các ngành nghề tổng hợp, các ngành nghề thân thiện môi trường).

- Khu B3: Gỗ nội - ngoại thất cao cấp; công nghiệp hàng tiêu dùng.

- Khu B4: Sản xuất chế biến thủy sản đông lạnh, thực phẩm, chế phẩm sinh học chiết xuất từ cá biển; thức ăn chăn nuôi; công nghiệp chế biến nông, lâm sản; da, giả da, nhựa giả mây; ngành nghề thân thiện với môi trường.

- Khu B5: Vật liệu xây dựng; nhựa - giả nhựa; ngành nghề thân thiện với môi trường.

- Khu B6: Vật liệu xây dựng; bê tông tươi, bê tông thương phẩm; sản xuất chế biến đá nhân tạo; thức ăn chăn nuôi; gỗ; đan nhựa giả mây; cơ khí.

- Khu CC3: Công nghiệp hỗ trợ; may mặc; gỗ nội - ngoại thất cao cấp xuất khẩu.

7. Cấu trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được tổ chức như sau:

- Khu công trình dịch vụ, tiện ích Khu công nghiệp được bố trí khu vực phía Tây Bắc (dọc trục đường chính - D1), bao gồm các ô đất: A1; A2; CC1; CC2.

- Khu đất sản xuất công nghiệp được chia thành 02 phần: Phía Tây đường trục Khu kinh tế (QL 19B) bao gồm các ô đất: A3; A4; A5; CC3. Phía Đông đường trục Khu kinh tế (QL 19B) bao gồm các ô đất: B1; B2; B3; B4; B5; B6.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường được bố trí tiếp giáp với chân núi Phương Mai, bao gồm: Điểm tập kết chất thải, trạm biến áp, trạm cấp nước sạch, bãi đậu xe.

- Cây xanh tập trung được quy hoạch xen kẽ tại các khu đất xây dựng nhà máy và công trình dịch vụ, tiện ích Khu công nghiệp; Cây xanh sinh thái được quy hoạch phía Đông, tiếp giáp với chân núi Phương Mai.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch cơ bản đã hoàn thành công tác san lấp mặt bằng, cao độ nền hiện trạng đã ổn định đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ không chế chung của khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền thấp nhất: + 8,0m; cao nhất: +20m.

8.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Gồm 03 tuyến đường:

- + Tuyến đường trục Khu kinh tế (Quốc lộ 19B), lộ giới 80m;
- + Tuyến đường Võ Nguyên Giáp nối cầu Thị Nại;
- + Tuyến đường chuyên dụng phía Tây của Khu kinh tế, có lộ giới 45m.

- Giao thông đối nội: Là các tuyến đường nội bộ, bao gồm: D1-1, D1-2, D1-3 lộ giới 20m (0m-12m-8m); tuyến đường D2-1, D2-2, D2-4 lộ giới 20m (6m-8m-6m); tuyến đường D2-3 lộ giới 34m (6m-8m-6m-8m-6m); tuyến đường D3-1, D3-3 lộ giới 20m (6m-8m-6m); đường D3-2 lộ giới 34m (6m-8m-6m-8m-6m); tuyến đường D4-1, D4-2 lộ giới 27m (6m-15m-6m); tuyến đường D5-1, D5-2 lộ giới 29m (6m-8m-3m-8m-4m); tuyến đường N3-1, N3-2, N3-3, N3-4, N3-5, N3A lộ giới 20m (6m-8m-6m); tuyến đường N4-1, N4-2, N4-3, N4-4, N4-5 lộ giới 45m (10m-11,75m-1,5m-11,75m-10m); tuyến đường N4A-1, N4A-2 lộ giới 20m (6m-8m-6m).

- Kết cấu mặt đường: Các tuyến đường trục chính trung tâm sử dụng kết cấu bê tông asphalt, các tuyến đường nội bộ sử dụng kết cấu bê tông xi măng mác 250.

8.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.

- Giữ nguyên hướng thoát nước tự nhiên từ Đông sang Tây, nước mưa được thu gom về các hố ga sau đó chảy về hệ thống cống tròn bê tông cốt thép D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500 được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó dẫn thoát ra đầm Thị Nại tại 03 cửa xả; Nước mưa khu vực sườn núi Phương Mai được thu gom bởi tuyến mương thoát nước phía Đông, sau đó dẫn thoát về Hồ Sen và vịnh Mai Hương.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt). Tổng công suất cấp nước sạch là $12.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí theo quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy.

8.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp được lấy từ trạm biến áp 110/22kV-2x63MVA được bố trí ở phía Đông của Khu công nghiệp.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn Khu công nghiệp là: 75,1MVA.

- Các tuyến trung thế 22kV bố trí dọc các tuyến đường giao thông của Khu công nghiệp, nhằm đảm bảo cho việc đấu nối của doanh nghiệp thứ cấp.

- Điện chiếu sáng dùng lưới điện 0,4kV lấy từ 02 trạm biến áp có công suất 22/0,4kV-100kVA được đặt ở trung tâm Khu công nghiệp.

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom từ các nhà máy dẫn về Nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý, đảm bảo tuân thủ theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan trước khi xả thải ra môi trường.

- Tổng công suất nước thải là: 7.550m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại và tập kết, sau đó vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

9. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng: Kèm theo hồ sơ quy hoạch điều chỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt và các vấn đề khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1104/QĐ-BQL ngày 16/12/2009 của Ban Quản lý Khu kinh tế.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (14b)

[Signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh