

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn

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 xây dựng 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 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 hồ sơ 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 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Kết luận số 197-KL/TU ngày 15/3/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 46 về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 80/TTr-BQL ngày 12/6/2023 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch ngày 28/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phú Tài, thành phố Quy Nhơn.

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

2.1. *Phạm vi ranh giới:* Thuộc địa bàn phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện trạng và sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp Khu dân cư hiện trạng và đường ĐT 638 ;
- Phía Đông giáp Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 1A;
- Phía Tây giáp núi Hòn Chà và nghĩa trang Bùi Thị Xuân.

2.2. *Diện tích:* Tổng diện tích sau khi điều chỉnh quy hoạch là 339,88ha (giảm 5,92ha so với quy hoạch đã phê duyệt).

3. Tính chất mục tiêu điều chỉnh quy hoạch: Tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010, đó là:

- Điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp nhằm xác định phạm vi, ranh giới của toàn bộ Khu công nghiệp Phú Tài qua các giai đoạn để thống nhất địa bàn quản lý đối với Khu công nghiệp theo quy định.

- Làm cơ sở chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong Khu công nghiệp để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

- Bổ sung các cơ sở sản xuất có mặt bằng nằm tiếp giáp với Khu công nghiệp để thống nhất đầu mối quản lý.

- Điều chỉnh một số hạng mục thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường để phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện thực tế Khu công nghiệp.

- Làm cơ sở để triển khai các thủ tục 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 345,8 ha xuống còn 339,88 ha, cụ thể như sau:

- Bổ sung 2,15 ha đất của doanh nghiệp đủ điều kiện sáp nhập vào khu công nghiệp được để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp và thuận lợi cho công tác quản lý.

- Điều chỉnh đưa 8,07 ha ra ngoài ranh giới Khu công nghiệp, cụ thể như sau:
 - + Trạm điện E2: 3,16 ha.
 - + Di tích lịch sử Trại giam nữ tù binh Phú Tài: 0,64 ha.
 - + Phần vường giải phóng mặt bằng của khu trung tâm điều hành: 0,71 ha.
 - + Đưa một số quỹ đất quy hoạch xây dựng nhà máy sản xuất ra khỏi ranh giới Khu công nghiệp do vường giải phóng mặt bằng: 3,56 ha.
- Điều chỉnh diện tích đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng từ 242,76 ha lên 252,64 ha (tăng 9,88 ha so với quy hoạch đã được phê duyệt)
- Điều chỉnh giảm diện tích đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ khu công nghiệp từ 7,87 ha xuống còn 4,57 ha (giảm 3,30 ha so với quy hoạch đã được phê duyệt).
- Điều chỉnh chuyển đổi 1,64 ha (bao gồm 0,98 ha đất công trình dịch vụ và 0,66ha đất giao thông tại khu trung tâm điều hành) thành đất xây dựng nhà ở xã hội, phục vụ nhu cầu của công nhân của Khu công nghiệp.
- Tổ chức lại và điều chỉnh giảm diện tích hệ thống cây xanh và mặt nước trong Khu công nghiệp từ 39,62 ha xuống còn 34,84 ha (giảm 4,78 ha so với quy hoạch đã được phê duyệt). Tổng diện tích cây xanh, mặt nước sau khi điều chỉnh giảm vẫn đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng (10,25%/10%).
- Cập nhật theo hiện trạng cũng như quy hoạch bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp theo phương án quy hoạch mới, đảm bảo khớp nối với khu vực lân cận. Điều chỉnh giảm diện tích đất hạ tầng kỹ thuật - đường giao thông từ 55,55 ha xuống còn 46,19 ha (giảm 9,36 ha so với quy hoạch đã được phê duyệt).

5. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất của Khu công nghiệp Phú Tài sau khi điều chỉnh quy hoạch là 339,88ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Cơ cấu SDD đã phê duyệt		Cơ cấu SDD điều chỉnh		Ghi chú (+) tăng (-) giảm
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà máy	242,76	70,2			
	Đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng			252,64	74,33	+ 9,88
2	Đất trung tâm điều hành và dịch vụ	7,87	2,28			
	Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ Khu công nghiệp			4,57	1,34	- 3,3
3	Đất xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân			1,64	0,48	+ 1,64
4	Đất cây xanh - mặt nước	39,62	11,5	34,84	10,25	- 4,78
5	Đất hạ tầng kỹ thuật - đường giao thông	55,55	16,1	46,19	13,6	- 9,36
a	Đất hạ tầng kỹ thuật			12,49	3,68	

b	Đất giao thông			33,7	9,92	
Tổng cộng		345,8	100	339,88	100	-5,92

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

Trên cơ sở hiện trạng và tình hình thu hút đầu tư trong thời gian qua, đồ án điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Phú Tài về cơ bản vẫn giữ nguyên theo 04 (bốn) phân khu chức năng của Quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên, có sự điều chỉnh, đó là: Đưa nhóm ngành cao su, mực in ra khỏi ngành nghề sản xuất trong Khu công nghiệp; bổ sung các nhóm ngành may, nệm gối, mousse, chế biến sơn, chiết nạp gas công nghiệp, cụ thể như sau:

- Khu A: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; chế biến sơn; đá; bao bì; kho hàng; vật liệu xây dựng; giày da; cơ khí; thức ăn gia súc, may, nệm gối, mousse.

- Khu B: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; đá; bao bì; bia; vật liệu xây dựng; giày da; cơ khí; dịch vụ; may công nghiệp; chế biến sơn; may, nệm gối, mousse.

- Khu C: Nhóm ngành chế biến nông, lâm sản; đá; bao bì; vật liệu xây dựng; kho hàng; may công nghiệp, dịch vụ, nệm gối, mousse; chiết nạp gas công nghiệp.

- Khu D: Nhóm ngành tổng hợp.

7. Cấu trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan của Khu công nghiệp được tổ chức như sau:

- Đất công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ Khu công nghiệp được bố trí tại 2 khu vực chính:

+ Khu vực phía Đông của Khu công nghiệp, tiếp giáp với Quốc lộ 1A và Công ty cổ phần Cơ khí và Xây dựng Quang Trung (Lô B1).

+ Khu vực phía Nam Khu công nghiệp hiện nay là Cơ sở cai nghiện ma túy (Trung tâm giáo dục lao động xã hội cũ, diện tích 3,8ha) sẽ được di dời trong thời gian tới.

- Phần diện tích đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng được phân bố đều trong Khu công nghiệp, chia thành 04 phân khu chức năng.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường được bố trí phía Bắc Khu công nghiệp và xen kẽ các nhà máy sản xuất.

- Cây xanh tập trung và hồ cảnh quan được bố trí phía ở khu vực Bắc Khu công nghiệp, hệ thống cây xanh được quy hoạch xen kẽ giữa các khu đất xây dựng nhà máy; Cây xanh cách ly được quy hoạch tại các vị trí tiếp giáp khu dân cư, dọc tuyến đường Quốc lộ 1A và phía Tây Khu công nghiệp.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Khu công nghiệp 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 khống chế

chung của khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền thấp nhất: +4,50m; cao nhất: +18,0m.

8.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là đường Quốc lộ 1A ở phía Đông và tuyến đường ĐT638 phía Nam của Khu công nghiệp.

- Giao thông đối nội: Là các tuyến đường nội bộ, bao gồm: Tuyến đường trục trung tâm lộ giới 25m (5m-15m-5m) và 30m(7,5m-15m-7,5m); các tuyến đường 11, 15, 18, 19, 21, 23 có lộ giới 20m (6m-8m-6m); tuyến đường Trần Đại Nghĩa có lộ giới 18m (5m-8m-5m); các tuyến đường 14, 16 có lộ giới 14,5m (4m-7,5m-3m).

- Kết cấu mặt đường: Các tuyến đường trong Khu công nghiệp sử dụng kết cấu nền đường bê tông nhựa, một số tuyến đường nội bộ sử dụng kết cấu bê tông xi măng (tuyến đường số 14 và một đoạn của tuyến đường số 23 từ đường trục trung tâm vào giáp núi Hòn Chà).

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.

- Hệ thống thoát nước mưa được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Nước mưa từ núi Hòn Chà và Khu công nghiệp được thu gom về các hố ga sau đó chảy về hệ thống cống bê tông cốt thép D500, D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000 được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, sau đó dẫn thoát ra hồ Bàu Lác thông qua 09 cửa xả ngang qua Quốc lộ 1A. Chủ đầu tư tổ chức duy tu bảo dưỡng định kỳ hệ thống mương thu gom nước, nạo vét, khơi thông các vị trí miệng thu và miệng xả đảm bảo không gây ngập úng cục bộ vào mùa mưa.

+ Lưu vực 2: Nước mưa khu vực phía Tây Bắc Khu công nghiệp thu gom về các hố ga sau đó chảy về hệ thống cống bê tông cốt thép D1200 được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, sau đó dẫn thoát ra sông Hà Thanh qua 02 cửa xả.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước lấy từ nhà máy nước Hà Thanh, qua 02 trạm tăng áp đặt ở phía Bắc và phía Nam Khu công nghiệp.

- 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 3.718m³/ngày đêm.

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

8.5. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn Khu công nghiệp là: 66,7 MVA.

- Nguồn cấp điện cho Khu công nghiệp Phú Tài được lấy từ các trạm: Trạm biến áp 220kV Quy Nhơn 1 công suất (2x250) MVA; Trạm biến áp 110kV Quy Nhơn, công suất (2x40)MVA; Trạm biến áp 110kV Long Mỹ, công suất (25+40) MVA.

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 từ các cơ sở sản xuất, kho tàng được thu gom 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.

- Tổng nhu cầu nước thải phát sinh trong Khu công nghiệp: 1.980m³/ngđêm.

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom tại các cơ sở sản xuất, vận chuyển đến khu xử lý rác của thành phố Quy Nhơn để xử lý.

9. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu: Kèm theo hồ sơ quy hoạch điều chỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch điều chỉnh và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan, theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch điều chỉnh, 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 1471/QĐ-CTUBND ngày 12/7/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành Quy Nhơn; Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *d*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

[Handwritten signature]



Nguyễn Tuấn Thanh