

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số: 560 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 23 tháng 02 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu  
xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hòa 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 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 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 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 3954/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hòa Hội;

Căn cứ Văn bản số 11071/BGTVT-KCHT ngày 29/9/2017 của Bộ Giao thông vận tải về việc xây dựng mới đường ngang trên tuyến đường sắt Hà Nội - Tp. Hồ Chí Minh và trên tuyến Diêu Trì - Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 61/GPTC-CQLĐBIII ngày 30/6/2020 của Cục Quản lý đường bộ III cấp phép thi công Nút giao đường nhánh Khu công nghiệp Hòa Hội với Quốc lộ 1 tại Km 1190+630(P) tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 187/TTr-BQL ngày 14/12/2021 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch ngày 10/02/2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

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

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hòa Hội.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Dự án thuộc xã Cát Hanh, huyện Phù Cát, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường liên xã;
- Phía Nam giáp đường tỉnh lộ ĐT 639;
- Phía Đông giáp tuyến đường sắt Bắc Nam và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây giáp núi Một và đất quân sự;

b) *Diện tích điều chỉnh quy hoạch:* Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 thì dự án có diện tích 266,18ha, nay điều chỉnh giảm 883,67m<sup>2</sup> (0,09 ha) còn 266,09ha nhằm đảm bảo khoảng cách an toàn với tuyến đường sắt và tuyến đường quốc lộ.

**3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) Mục tiêu quy hoạch: Cơ bản tuân thủ theo mục tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.

- Điều chỉnh quy mô diện tích nút giao với tuyến đường sắt và tuyến đường quốc lộ nhằm đảm bảo khoảng cách an toàn với tuyến đường sắt và tuyến đường quốc lộ.

- Bổ sung thêm một số ngành nghề nhằm phù hợp với mục tiêu kinh doanh, thuận tiện trong công tác quảng bá, giới thiệu dự án và tình hình thu hút đầu tư trong giai đoạn hiện nay.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng, thu hút đầu tư và quản lý quy hoạch theo quy định.

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến định hướng chung trong quy hoạch khu vực.

- Mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong khu vực điều chỉnh đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch toàn dự án đã được phê duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ này được giữ nguyên theo Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND tỉnh.

#### 4. Các nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh cục bộ một số nội dung quy hoạch không làm thay đổi lớn quy mô diện tích toàn dự án (chỉ giảm 0,9ha trên tổng diện tích 266,18ha, tương đương 0,3%), cũng như không làm thay đổi tính chất của dự án. Các nội dung thay đổi cụ thể như sau:

##### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh cục bộ khu vực phía Đông dự án, đưa phần diện tích 1.400m<sup>2</sup> chồng lấn với phạm vi an toàn đường sắt ra ngoài ranh giới dự án, đồng thời mở rộng ranh giới tuyến đường ngang ra mỗi bên 01m để đảm bảo hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo đúng quy định (phần diện tích tăng thêm là 516,33m<sup>2</sup>). Theo đó, tổng diện tích khu công nghiệp giảm 883,67m<sup>2</sup> (0,9 ha).

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh như sau:

| Stt | Quy hoạch được duyệt    |                |               | Phê duyệt điều chỉnh cục bộ                           |                |               | Ghi chú                                                                                      |
|-----|-------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Loại đất                | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)     | Loại đất                                              | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)     |                                                                                              |
| 1   | Đất trung tâm điều hành | 2,66           | 1,00          | Đất trung tâm điều hành                               | 2,66           | 1,00          | Không đổi                                                                                    |
| 2   | Đất xây dựng nhà máy    | 211,45         | 79,44         | Đất xây dựng nhà máy                                  | 211,45         | 79,46         | Không đổi                                                                                    |
| 3   | Đất hạ tầng kỹ thuật    | 3,22           | 1,21          | Đất hạ tầng kỹ thuật                                  | 3,22           | 1,21          | Không đổi                                                                                    |
| 4   | Đất cây xanh mặt nước   | 27,51          | 10,34         | Đất cây xanh mặt nước                                 | 27,51          | 10,34         | Không đổi                                                                                    |
| 5   | Đất giao thông          | 21,34          | 8,02          | Đất giao thông                                        | 21,25          | 7,99          | Giảm 0,09 ha                                                                                 |
|     |                         |                |               | Đất giải phóng mặt bằng phục vụ thi công các nút giao | 0,349          |               | Sau khi hoàn thành sẽ bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, không tính vào chỉ tiêu sử dụng đất |
|     | <b>Tổng cộng</b>        | <b>266,18</b>  | <b>100,00</b> | <b>Tổng cộng</b>                                      | <b>266,09</b>  | <b>100,00</b> | <b>Giảm 0,09ha</b>                                                                           |

- Điều chỉnh bổ sung thêm các ngành nghề để phù hợp với tình hình thu hút đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và ý tưởng kinh doanh của Chủ đầu tư, theo đó bổ sung một số nhóm ngành nghề như sau:

| Stt | Ký hiệu | Ngành nghề đã phê duyệt | Ngành nghề điều chỉnh |
|-----|---------|-------------------------|-----------------------|
| 1   | A1      | Chế biến nông lâm sản   | Chế biến nông lâm sản |

| Stt | Ký hiệu | Ngành nghề đã phê duyệt | Ngành nghề điều chỉnh                     |
|-----|---------|-------------------------|-------------------------------------------|
| 2   | A2      | Chế biến nông lâm sản   | Chế biến nông lâm sản<br>Công nghiệp khác |
| 3   | A3      | Chế biến nông lâm sản   |                                           |
| 4   | B1      | Công nghiệp cơ bản      | Công nghiệp cơ bản<br>Công nghiệp khác    |
| 5   | B2      | Công nghiệp cơ bản      |                                           |
| 6   | B3      | Công nghiệp cơ bản      |                                           |
| 7   | C1      | Vật liệu xây dựng       | Vật liệu xây dựng<br>Công nghiệp khác     |
| 8   | C2      | Vật liệu xây dựng       |                                           |
| 9   | C3      | Vật liệu xây dựng       |                                           |
| 10  | D1      | Công nghiệp khác        | Công nghiệp khác                          |
| 11  | D2      | Công nghiệp khác        | Công nghiệp khác                          |

Các ngành công nghiệp được bổ sung không bao gồm các ngành nghề gây ô nhiễm môi trường theo quy định, cũng như không làm thay đổi tính chất của Khu công nghiệp Hòa Hội đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Bổ sung phần diện tích cần giải phóng mặt bằng để phục vụ công tác thi công các nút giao:

+ Đối với tuyến đường sắt: Bổ sung phần diện tích 1.985m<sup>2</sup> đất giải phóng mặt bằng, sau khi thi công hoàn thành sẽ bàn giao cho Cục đường sắt Việt Nam quản lý, do vậy không tính vào chỉ tiêu sử dụng đất dự án.

+ Đối với nút giao với Quốc lộ 1A: Bổ sung phần diện tích 1.509,07m<sup>2</sup> đất giải phóng mặt bằng, sau khi thi công hoàn thành sẽ bàn giao cho Tổng cục đường bộ quản lý, do vậy không tính vào chỉ tiêu sử dụng đất dự án.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Về cơ bản không thay đổi, chỉ điều chỉnh cục bộ tại khu vực nút giao với tuyến đường sắt và tuyến đường Quốc lộ 1A, nội dung điều chỉnh cập nhật cục bộ tại các bản vẽ có liên quan theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty cổ phần - Tổng Công ty Đầu tư phát triển Khu công nghiệp Phúc Lộc 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, 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 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 506/QĐ-CTUBND ngày 01/3/2007 và số 3954/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của 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 huyện Phù Cát; 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./.

**Nơi nhận:**

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

*[Signature]*



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

*[Signature]*

**Nguyễn Tuấn Thanh**