

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Nhà máy phong điện Phương Mai 1**

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 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 3327/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy phong điện Phương Mai 1;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 04/TTr-BQL ngày 20/01/2022 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch ngày 01/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy phong điện Phương Mai 1.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Cát Chánh (huyện Phù Cát) và xã Phước Hòa (huyện Tuy Phước), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Nhà máy phong điện Phương Mai 3;
- Phía Nam giáp Khu cây xanh cách ly với Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;
- Phía Đông giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B);
- Phía Tây giáp đường ĐT 639;

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 1.415.960,25m².

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

a) *Mục tiêu điều chỉnh cục bộ:*

- Xây dựng Nhà máy phong điện Phương Mai 1 góp phần phát triển nguồn năng lượng sạch và đáp ứng nhu cầu phụ tải điện phục vụ cho Khu kinh tế Nhơn Hội.
- Góp phần đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng, phục vụ kêu gọi thu hút đầu tư vào Khu kinh tế Nhơn Hội.
- Bổ sung khu chuyên gia và khu công viên cây xanh để phục vụ dự án.
- Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch và thiết kế thi công xây dựng công trình 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 kết 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 3327/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của UBND tỉnh.

4. Các nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ một số nội dung quy hoạch không làm thay đổi quy mô diện tích, ranh giới dự án 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: Tổng diện tích quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh là 1.415.960,25m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Hạng mục	Theo Quyết định số 3327/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của UBND tỉnh		Điều chỉnh quy hoạch		Tăng (+)/Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)
1	Đất xây dựng công trình	13.652,40	0,96	13.840,70	0,98	188,30
	Đất xây dựng tháp tuabin	3.285,15	0,23	3.285,15	0,23	0,00
	Đất xây dựng khu quản lý vận hành	3.372,04	0,24	3.372,04	0,24	0,00
	Đất xây dựng trạm biến áp	6.995,21	0,49	6.995,21	0,49	0,00
	Đất xây dựng khu chuyên gia		0,00	188,30	0,01	188,30
2	Đất cây xanh	1.334.984,06	94,28	1.334.566,86	94,25	-417,20
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	67.323,79	4,76	67.552,69	4,77	228,90
	Tổng cộng	1.415.960,25	100,00	1.415.960,25	100,00	0,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
I	Đất xây dựng công trình		13.840,70	4.629,55	33,45	1-2	5.128,95	0,37
1	Tháp tuabin	TTB	3.285,15	3.285,15			3.285,15	
2	Khu quản lý vận hành	KVH	3.372,04	685,6	20,33	1-2	996,7	0,30
	Nhà văn phòng			311,1		2	622,2	
	Nhà nghỉ nhân viên			213,2		1	213,2	
	Nhà ăn			161,3		1	161,3	
3	Khu trạm biến áp	TBA	6.995,21	470,5	6,73		470,5	0,07
	Nhà quản lý			470,5		1	470,5	
4	Khu nhà chuyên gia	KCG	188,30	188,30	100,00	2	376,6	2,00
II	Đất cây xanh		1.334.566,86					
1	Cây xanh sinh thái 1	CX-01	713.386,28					
2	Cây xanh sinh thái 2	CX-02	600.587,60					
3	Cây xanh sân vườn	CX-03	20.592,98					
III	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		67.552,69					
	Tổng cộng		1.415.960,25	4.629,55	0,33	1-2	5.128,95	0,004

c) Các nội dung điều chỉnh cục bộ cụ thể:

- Bổ sung khu nhà chuyên gia ở phía Tây khu vận hành, khu vực này là nơi các chuyên gia đến công tác, phục vụ dự án.

- Điều chỉnh lại khu vực cây xanh sân vườn của dự án cũng như bổ sung tuyến đường nội bộ lộ giới 5m kết nối từ tuyến đường trục chính của dự án với khu nhà chuyên gia.

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án để phù hợp với phương án quy hoạch điều chỉnh cũng như đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật Khu kinh tế Nhơn Hội.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Tuân thủ theo giải pháp san nền đã phê duyệt, đó là tôn trọng địa hình tự nhiên hiện có, hạn chế san lấp, chỉ san gạt cục bộ tại các khu vực xây dựng tuabine, các hạng mục phụ trợ và đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Cao độ, hướng dốc san nền cơ bản theo quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ bổ sung khu vực san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng nhà chuyên gia và tuyến giao thông kết nối.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) và tuyến đường ĐT639 có lộ giới theo quy hoạch là 45m.

- Giao thông nội bộ: Lộ giới đường tuân thủ theo quy hoạch được duyệt là 6,5m. Bổ sung thêm tuyến đường lộ giới 5m kết nối với khu nhà chuyên gia.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông xi măng, riêng các đoạn đường dẫn đến các trụ tuabine được cấp phối đá dăm.

c) Thoát nước mưa:

- Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, theo đó, hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo dạng mương hở, được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa từ các phân khu chức năng của dự án được thu gom và dẫn thoát về các hồ nước tự nhiên trong phạm vi dự án.

- Bổ sung hệ thống mương hộp BxH = 600x1400 để thoát nước mưa cho khu vực nhà chuyên gia.

- Khu vực cây xanh thảm cỏ được tổ chức thoát nước mưa theo hướng tự thấm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm lấy từ các giếng khoan trong phạm vi dự án, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt). Tổng công suất cấp nước theo quy hoạch được duyệt là 4,5m³/ngày đêm, nay điều chỉnh thành 54,5 m³/ngày đêm.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, lấy từ đường dây 22kV Nhơn Hội chạy dọc theo Quốc lộ 19B.

- Tổng công suất máy biến áp theo quy hoạch được duyệt là 75kVA, nay điều chỉnh thành 100kVA, sử dụng cáp đi ngầm đi dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e) 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 sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, được dẫn về trạm xử lý nước thải trong phạm vi dự án để xử lý.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải theo quy hoạch được duyệt là $4,5\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, nay điều chỉnh thành $5,6\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt quy định của theo hồ sơ môi trường được duyệt, sau đó được tái sử dụng, không thải ra môi trường.

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

g) *Quy định quản lý quy hoạch*: Kèm theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Phong điện Phương Mai có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định; triển khai xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng 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 thực hiện 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 các Quyết định số 358/QĐ-CTUBND ngày 25/02/2011, số 4836/QĐ-UBND ngày 26/12/2017, số 2057/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 và số 3327/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện Phù Cát, Tuy Phước; Công ty cổ phần Phong điện Phương Mai 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;
- PVPKT;
- Lưu: VT, K6.

[Signature]



Nguyễn Tuấn Thanh