

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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 Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 1540/BKHĐT-QLKKT ngày 18/02/2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Văn bản số 414/BQP-TM ngày 24/01/2025 của Bộ Quốc phòng; Văn bản số 1458/ANKT-GTXD ngày 13/02/2025 của Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an và Văn bản số 803/BXD-QHKT ngày 21/3/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 542/UBND-KT ngày 20/01/2025 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn;

Theo Văn bản số 1809/SXD-QHKT ngày 04/6/2024 của Sở Xây dựng về ý kiến về nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn.

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 98/TTr-BQL ngày 29/4/2025 và thực hiện Kết luận số 186-KL/ĐU ngày 28/5/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Hội nghị lần thứ 12 về nội dung kinh tế - xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi, ranh giới: Phạm vi quy hoạch Khu công nghiệp Hoài Mỹ thuộc thôn Lộ Diêu, thôn Xuân Vinh và thôn Phú Xuân, xã Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn. Có giới cận như sau:

- Khu A:

- + Phía Đông giáp đường tỉnh lộ ĐT.639 (tuyến đường ven biển);
- + Các phía Tây, Nam và Bắc giáp đồi núi.

- Khu B:

- + Phía Đông giáp đường tỉnh lộ ĐT.639 (tuyến đường ven biển) và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây giáp đồi núi và đất ruộng lúa;
- + Phía Nam giáp đồi núi;
- + Phía Bắc giáp đất ruộng lúa.

2.2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích Khu công nghiệp Hoài Mỹ là 586,26 ha, trong đó: Khu A: 464,72ha; Khu B: 121,54ha.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023, đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn,

tỉnh Bình Định đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023.

- Nhằm hình thành một Khu công nghiệp tập trung chuyên ngành kết hợp công nghiệp hỗ trợ, phục vụ công tác thu hút đầu tư, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Làm cơ sở để thực hiện các thủ tục đầu tư và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất của Khu công nghiệp Hoài Mỹ, thị xã Hoài Nhơn là 586,26ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Khu A	Khu B	Tổng diện tích toàn Khu công nghiệp	
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng	269,65	52,88	322,53	55,01
2	Đất khu dịch vụ	8,01	16,67	24,68	4,21
3	Đất bãi đỗ xe	3,59	3,9	7,49	1,28
4	Đất cây xanh, mặt nước	130,34	25,7	156,04	26,62
4.1	Đất cây xanh công cộng	60,81	13,85	74,66	12,73
4.2	Đất cây xanh cách ly	29,87	7,5	37,37	6,37
4.3	Đất mặt nước	39,66	4,35	44,01	7,51
5	Đất an ninh (trụ sở lực lượng Công an nhân dân)	-	2,55	2,55	0,44
6	Đất hạ tầng kĩ thuật	11,04	2,17	13,21	2,25
7	Đất giao thông	42,09	17,67	59,76	10,19
	Tổng cộng	464,72	121,54	586,26	100

5. Phân khu chức năng và ngành nghề trong Khu công nghiệp:

- Khu A: Nhóm ngành công nghiệp sản xuất kim loại.

- Khu B: Nhóm ngành công nghiệp phụ trợ.

6. Cấu trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Quy hoạch Khu công nghiệp được chia thành 02 khu vực: Khu A và Khu B, kết nối với nhau bằng tuyến đường ĐT.639. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch như sau:

- Khu A:

+ Phía Bắc bố trí khu cây xanh, hồ nước dự trữ và trạm cấp nước cho Khu công nghiệp.

+ Khu vực Trung tâm được quy hoạch quỹ đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, với hệ thống giao thông được tổ chức theo trục Bắc - Nam và trục Đông - Tây.

+ Khu vực phía Nam bố trí đất cây xanh, mặt nước, đất khu dịch vụ (văn phòng quản lý điều hành Khu công nghiệp) và bãi đỗ xe.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn và trạm xử lý nước thải phục vụ Khu A được bố trí khu vực phía Nam.

+ Khu vực phía Đông và Tây bố trí dải cây xanh cách ly theo quy định.

- Khu B:

+ Phía Bắc bố trí quỹ đất xây dựng Khu lưu trú người lao động và khu dịch vụ (cơ sở lưu trú cho người lao động, công trình thương mại dịch vụ, công trình y tế và công trình thể thao - văn hóa).

+ Khu vực trung tâm được quy hoạch quỹ đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, với hệ thống giao thông được tổ chức theo trục Bắc - Nam và trục Đông - Tây.

+ Bãi xe, khu tập trung hàng hóa cho Khu công nghiệp được bố trí khu vực phía Nam.

+ Đất an ninh (trụ sở đội Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy) diện tích 2,55ha được bố trí khu vực phía Nam.

+ Xung quanh Khu công nghiệp bố trí dải cây xanh cách ly với khoảng cách đảm bảo theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, nhằm giảm thiểu tác động môi trường với bên ngoài, cũng như cải thiện về môi trường, vi khí hậu.

7. Quy hoạch tái định cư, nhà ở xã hội và khu cải táng phục vụ Khu công nghiệp:

- Quy hoạch xây dựng 04 Khu dân cư mới để phục vụ công tác bồi thường, tái định cư, với hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị; dự án sẽ xây dựng đầy đủ các hạng mục công trình phục vụ sinh hoạt chung như: Chợ, trường học, nhà trẻ, nhà văn hóa, công viên, sân thể thao...

+ Khu dân cư tại thôn Phú Xuân, xã Hoài Mỹ, với diện tích quy hoạch khoảng 3,67ha;

+ Khu dân cư tại vùng thiên tai thôn Diêu Quang, xã Hoài Hải, diện tích khoảng 6,5ha;

+ Khu dân cư tại phía Tây Bàu Hồ, phường Hoài Hương, diện tích khoảng 12,1ha;

+ Khu dân cư tại khu vực Bang Bang, nằm ở phía Đông Bắc thôn Lộ Diêu, diện tích khoảng 57,85 ha.

- Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân tại Khu dân cư Bang Bang.

- Bố trí 02 Khu cải táng với quy mô mỗi khu khoảng 4ha tại xã Hoài Mỹ.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Độ dốc san nền theo hướng từ Tây sang Đông. Cao độ không chế: Khu A: $H \geq + 6,5\text{m}$; Khu B: $H \geq + 4,0\text{m}$.

- Những khu vực xung quanh khu quy hoạch có độ chênh cao lớn sẽ tiến hành xây dựng kè, mái taluy để ổn định nền đất cho khu vực xây dựng.

- Khối lượng san nền Khu A: Khối lượng đào khoảng 14.250.000 m³; khối lượng đắp khoảng 5.250.000 m³.

- Khối lượng san nền Khu B: Khối lượng đào khoảng 4.750.000 m³; khối lượng đắp khoảng 1.750.000 m³.

8.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Tuyến đường ĐT.639 (đường ven biển), đoạn kết nối giữa Khu A và Khu B có lộ giới 45m (8m-12m-5m-12m-8m).

+ Tuyến đường kết nối cao tốc Bắc - Nam với tuyến đường ven biển (ĐT.639) trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn, có điểm đầu giao với đường ĐT.638 tại Km 19+291 thuộc phường Hoài Thanh Tây; điểm cuối giao với đường ven biển (ĐT.639) tại Km99+206 thuộc phường Tam Quan Nam.

- Đường biển: Là Khu bến Hoài Nhơn - Cảng biển Bình Định được xây dựng trong tương lai theo quy hoạch.

b) Giao thông đối nội:

- Khu A:

+ Quy hoạch 02 tuyến đường có lộ giới 30m (6m-8m-2m-8m-6m) và 01 tuyến đường có lộ giới 38m (6m-12m-2m-12m-6m) theo trục Đông - Tây để kết nối với tuyến đường ĐT.639. Trong đó tuyến giao thông trục ngang ở phía Nam (Khu A), lộ giới 38m sẽ kết nối trực tiếp với Khu bến Hoài Nhơn trong tương lai.

+ Quy hoạch 03 tuyến đường chính theo hướng Bắc - Nam, có lộ giới lần lượt là: 28m (6m-16m-6m); 40m (6m-12m-4m-12m-6m); 28m (6m-16m-6m).

+ Các tuyến đường nội bộ theo hướng Đông - Tây, có lộ giới 38m (6m-12m-2m-12m-6m); 30m (6m-8m-2m-8m-6m); 28m (6m-16m-6m); 22m (5m-12m-5m), được kết nối với tuyến đường ĐT.639 tại 03 vị trí.

- Khu B: Quy hoạch hệ thống giao thông trục ngang, trục dọc, với lộ giới 30m (6m-8m-2m-8m-6m), 22m (5m-12m-5m) và 20m (5m-10m-5m). Trong đó có 02 tuyến trục ngang có lộ giới 30m được đấu nối trực tiếp với tuyến đường ĐT.639.

- Điểm đấu nối: Tổ chức 03 điểm đấu nối trực tiếp giữa Khu công nghiệp với tuyến đường ĐT.639 (đường ven biển), điểm giao cắt đấu nối với Khu bến Hoài Nhơn trong giai đoạn đầu được quản lý bằng đèn tín hiệu và đảo giao thông. Giai đoạn dài hạn, đề xuất xây dựng cầu vượt đường bộ trên tuyến ĐT.639 nhằm hạn chế xung đột với dòng giao thông kết nối từ Khu công nghiệp ra Khu bến Hoài Nhơn. Kết nối với tuyến đường ĐT.639 tại 02 vị trí.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng 03 bãi đỗ xe (Khu A: 02 bãi; Khu B: 01 bãi), đảm bảo phục vụ nhu cầu cho Khu công nghiệp, với tổng diện tích khoảng 7,49 ha.

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.

- Bố trí kênh hở thoát mưa dọc chân núi và dọc tuyến đường ĐT.639 và được đầu nối với tuyến kênh hiện trạng đảm bảo thoát nước được thuận tiện; đồng thời bố trí dải cây xanh cách ly có đủ khoảng cách để xây dựng mái taluy nhằm đảm bảo độ dốc, tránh nguy cơ sạt lở. Bố trí hệ thống thu nước mưa dọc theo hệ thống đường giao thông để thu nước mặt đường và nước mưa từ các khu vực nhà máy, kho tàng, sau đó dẫn ra các cửa xả.

- Hướng thoát: Toàn khu vực chia làm các lưu vực nhỏ, thoát theo hướng dốc cục bộ về các kênh thoát nước xung quanh dọc ranh giới của Khu công nghiệp, các kênh này dẫn nước thoát ra biển (Khu A) và ra suối hiện trạng, kênh mương được nâng cấp, xây dựng mới (Khu B).

+ Khu A: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước mưa rồi thoát ra biển tại 03 vị trí phía Đông tuyến đường ĐT.639. Sử dụng cống thoát bê tông cốt thép có đường kính D800mm - D1500mm.

+ Khu B: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước mưa rồi thoát ra kênh nước hiện trạng ở phía Đông và phía Bắc của khu vực quy hoạch. Đề xuất mở rộng lòng tuyến kênh hiện trạng lên 15m để đảm bảo việc thoát nước cho khu B. Sử dụng cống thoát bê tông cốt thép có đường kính từ D800mm - D1500mm.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho Khu công nghiệp sử dụng nguồn nước mặt từ sông Lại Giang, bao gồm các hạng mục công trình chính: Trạm bơm áp lực bơm nước từ sông Lại Giang vào tuyến ống nước thô; Tuyến ống nước thô (2 ống HDPE DN800) có chiều dài khoảng 10,5km được xây dựng từ Trạm bơm nước thô (vị trí xây dựng tại bờ Nam sông Lại Giang) đến hồ chứa nước dự trữ và điều hòa tại Khu A và trạm cấp nước cục bộ tại Khu B.

- Khu A dự kiến xây dựng hồ chứa nước dự trữ và điều hòa 0,8 triệu m³ và xây dựng nhà máy nước với công suất 90.000 - 100.000 m³/ngđ.

- Khu B dự kiến xây dựng trạm cấp nước cục bộ, với công suất 4.000 - 5.000m³/ngđ.

- Nhu cầu sử dụng nước (giai đoạn lấp đầy) cho toàn bộ Khu công nghiệp Hoài Mỹ khoảng 94.000 - 105.000 m³/ng.đ (Khu A: 90.000 - 100.000m³/ng.đ; Khu B: 4.000 - 5.000m³/ng.đ).

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

8.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn đến 2025: Xây dựng mới Trạm biến áp 220kV Khu công nghiệp Hoài Mỹ, công suất 450MVA cấp điện áp 220/35/10kV đấu nối từ trạm biến áp 220kV Phù Mỹ 2 hoặc đấu nối về trạm biến áp 220kV Phù Mỹ hiện hữu. Giai đoạn đến 2025 lắp trước 01 máy biến áp công suất 150MVA;

+ Giai đoạn 2026 - 2030: Bổ sung thêm 02 máy biến áp, công suất mỗi máy 150MVA cấp điện cho khu vực.

- Lưới điện: Từ Trạm biến áp 220kV Khu công nghiệp Hoài Mỹ xây dựng các lộ trung thế dẫn điện về Khu A và Khu B. Dự kiến sẽ xây dựng các trạm lưới 35(22)/0,4kV đủ đáp ứng nhu cầu phụ tải, đảm bảo không xảy ra tình trạng quá tải cho các máy biến áp lưới.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho Khu công nghiệp khoảng 103,6MW, tương đương 122 MVA.

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh của toàn Khu công nghiệp: 9.500m³/ngđ (Khu A: 7.500m³/ngđ; Khu B: 2.000m³/ngđ).

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Tại Khu A xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung, với công suất 7.500m³/ngđ; Tại Khu B xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung, với công suất 2.000m³/ngđ.

+ Nước thải phải xử lý đạt chuẩn loại A theo QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp (từ ngày 01/9/2025 sẽ áp dụng QCVN 40:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp) trước khi xả thải ra môi trường. Trạm xử lý nước thải tập trung phải sử dụng công nghệ xử lý phù hợp với quy mô, tính chất và đặc tính của các nguồn nước thải của các dự án thứ cấp được phép thu hút vào Khu công nghiệp và có công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với nước thải theo quy định.

+ Nước thải sau khi xử lý được tái sử dụng tối đa trong nội bộ Khu công nghiệp, phần thừa mới xả thải ra môi trường, tuân thủ theo quy định pháp luật.

- Quản lý chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn của Khu công nghiệp: 108 tấn/ngày (Khu A: 90 tấn/ngày; Khu B: 18 tấn/ngày). Chất thải rắn được thu gom, phân loại và tập kết, sau đó vận chuyển về Khu xử lý Vùng 2 (theo Quy hoạch tỉnh đã phê duyệt) tại Bồng Sơn - Hoài Nhơn. Chất thải rắn nguy hại được định kỳ đưa đi xử lý tại khu xử lý chất thải nguy hại tại xã Cát Nhơn, huyện Phù Cát.

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

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan công bố công khai đề án quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng