

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Nam Pleiku, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định 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 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Gia Lai (trước đây) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công nghiệp Nam Pleiku, tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Kết luận số 05-KL/TU ngày 15/7/2025 của Ban thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 2, nhiệm kỳ 2020-2025;
Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 11/TTr-BQL ngày 23/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

2.1 Phạm vi ranh giới: Phạm vi ranh giới khu quy hoạch thuộc địa bàn xã Ia Tôr và xã Bờ Ngoong (trước đây là xã Ia Tiêm, xã Chư Pong, huyện Chư Sê và xã Ia Băng, huyện Chư Prông), tỉnh Gia Lai, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Đường giao thông vào đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp Đường giao thông vào đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đất trồng cây công nghiệp;

- Phía Tây giáp Quốc lộ 14, kho xăng dầu Công ty TNHH MTV Xăng dầu Bắc Tây Nguyên, đất dân cư hiện trạng, đất trồng cây công nghiệp.

2.2 *Tổng diện tích*: Diện tích Khu công nghiệp là 205,02ha (tăng 5,47ha so với quy mô đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Nhằm hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống thoát nước mưa đối với khu vực hạ lưu của Khu công nghiệp, đồng thời rà soát điều chỉnh một số nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt năm 2017 để phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

- Làm cơ sở để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch

4. **Quy hoạch sử dụng đất**: Tổng diện tích quy hoạch là 205,02ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt		Quy hoạch phân khu		Tăng (+), giảm (-) diện tích
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	Tổng	199,55	100	205,02	100	5,47
1	Dự án khu nhà ở công nhân	8	4,01	-		-8
2	Đất nhà máy, kho tàng	131,58	65,94	124,59	60,77	-6,99
2.1	<i>Đất nhà máy</i>	<i>121,26</i>		<i>124,59</i>		<i>3,33</i>
2.2	<i>Đất kho tàng</i>	<i>10,32</i>				<i>-10,32</i>
3	Đất trụ sở làm việc của lực lượng CA đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và cứu nạn, cứu hộ			2,5	1,22	2,5
4	Đất cơ sở lưu trú			2,01	0,98	2,01
5	Đất hành chính, dịch vụ	5,61	2,81	5,61	2,74	-
5.1	<i>Đất hành chính dịch vụ</i>	<i>2,61</i>		<i>2,61</i>		
5.2	<i>Đất dịch vụ</i>	<i>3</i>		<i>3</i>		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật			17,73	8,65	
6.1	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải và đất taluy)</i>	<i>2,86</i>	<i>1,43</i>	<i>2,86</i>		-
6.2	<i>Hồ điều tiết (bổ sung mới)</i>			<i>10,42</i>		<i>10,42</i>
6.3	<i>Hồ điều tiết (đã có)</i>	<i>2,13</i>		<i>2,13</i>		-
6.4	<i>Tuyến cống tiêu thoát nước</i>			<i>2,32</i>		<i>2,32</i>
7	Đất cây xanh	29,41	14,74	28,1	13,7	13,56
7.1	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>22,02</i>		<i>22,51</i>		<i>0,49</i>
7.2	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>5,26</i>		<i>5,59</i>		<i>0,33</i>
8	Đất giao thông khu công nghiệp, bãi đậu xe	22,09	11,07	24,48	11,94	2,39

8.1	Đất giao thông	20,8		21,19		0,39
8.2	Đất bãi đậu xe	1,29		3,29		2
B	Diện tích giao thông đối ngoại, không thuộc quy mô của Khu công nghiệp (xây dựng công trình an toàn giao thông tại điểm đầu nối với Quốc lộ 14)			1,72		

5. Các nội dung thay đổi so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Tổng diện tích lập quy hoạch tăng từ 199,55ha lên 205,02ha (tăng 5,47ha so với quy mô đã được phê duyệt tại Quyết định 704/QĐ-UBND ngày 21/9/2017).

- Bổ sung hạng mục hệ thống tiêu thoát nước Khu công nghiệp Nam Pleiku để thoát về hạ lưu, tránh gây ngập úng cho khu vực hạ lưu của Khu công nghiệp, (trong đó hồ điều hòa có diện tích 10,42ha; hệ thống kênh mương thoát toàn tuyến là 2,32ha).

- Đưa phần diện tích quy hoạch Nhà ở công nhân ra ngoài ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp để phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất kho tàng, với diện tích 10,32ha thành đất nhà máy, đất bãi xe, đất cây xanh, đất cơ sở lưu trú (2,1ha) và đất trụ sở làm việc lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC, cứu nạn, cứu hộ tại KCN (2,5ha).

6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

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

- Tổ chức tuyến đường trục chính theo hướng Bắc - Nam ở giữa Khu công nghiệp kết nối với tuyến đường Quốc lộ 14 tại 01 vị trí. Các tuyến đường đối nội chạy theo Bắc - Nam và Đông - Tây kết nối với trục đường chính đảm bảo thông hành và kết nối thuận lợi giữa các khu vực nhà xưởng.

- Phía Tây bố trí quỹ đất xây dựng khu dịch vụ (để xây dựng Khu lưu trú người lao động, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho Khu công nghiệp) đất an ninh (trụ sở lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC&CNCH), bãi đỗ xe.

- 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Toàn dự án có 01 điểm đầu nối với tuyến đường Quốc lộ 14, được quy hoạch với quy mô 6 làn xe. Do lộ giới tuyến đường Quốc lộ 14 theo quy hoạch là 50m, nhưng hiện trạng chưa được đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch, nên cần đầu tư xây dựng các công trình an toàn giao thông, cũng như xây dựng tuyến đường dẫn vào kho xăng dầu của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Bắc Tây Nguyên để đầu nối với Quốc lộ 14, với tổng diện tích là 1,72ha. Phần diện tích này không giao, không cho thuê và không thuộc phạm vi dự án của Khu công nghiệp.

- Giao thông đối nội:

+ Hệ thống giao thông đối nội của Khu công nghiệp được quy hoạch đảm bảo việc lưu thông và kết nối thuận lợi giữa các khu đất xây dựng nhà máy, kho tàng, được bố trí với khoảng cách hợp lý giữa các khu, có lộ giới: 60m (8m-19m-6m-19m-8m); 42m (8m-12m-2m-12m-8m); 30m (6m-8m-2m-8m-6m); 22m (5m-12m-5m); 18m (5m-8m-5m).

+ Bãi đậu xe: tổ chức 01 bãi đậu xe, có diện tích 3,29ha để phục vụ cho Khu công nghiệp.

7.2 San nền:

- Giải pháp san nền chủ yếu bám theo cao độ và hướng dốc của địa hình tự nhiên.

- Khối lượng san nền (đào, đắp) khoảng 634.308,9m³

7.3 Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước mưa trong KCN bằng cống BTCT.

- Xây dựng tuyến mương trong khu cây xanh cách ly dọc ranh phía Đông của KCN để ngăn lượng nước mặt trong KCN đổ trực tiếp xuống thượng nguồn của hồ Ia Ring.

- Đầu tư xây dựng 03 hồ điều tiết trong Khu công nghiệp, các hồ điều tiết vận hành liên thông nhau. Trong đó hồ số 3 được bổ sung mới so với đồ án đã được phê duyệt, có quy mô sử dụng diện tích là 10,42ha. Nước mưa sau khi được điều tiết tại hồ số 1, số 2 sẽ được chảy về hồ điều tiết số 3.

- Nước mưa không được xả ra khu vực hồ Ia Ring, mà phải xây dựng tuyến cống tiêu thoát nước xả về hạ lưu (D1500), với chiều dài khoảng 4km để xả ra Suối lớn.

7.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước của Công ty Cổ phần cấp nước Chư Sê.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC, với tổng công suất là 6.700m³/ngày-đêm.

- Các tuyến cấp nước thiết kế theo mạch vòng kết hợp mạch cụt. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 120m - 150m.

7.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện sẽ lấy từ tuyến cao thế 110kV của địa phương cấp cho khu quy hoạch.

- Xây dựng 01 trạm biến áp có tổng công suất 110/22kV - 1x40MVA để cấp điện cho khu quy hoạch.

7.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn bộ nước thải của Khu công nghiệp được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.000 m³/ngày-đêm để xử lý, đảm bảo đạt theo tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, sẽ được xả vào hồ điều tiết số 3 để thoát ra môi trường theo tuyến cống tiêu thoát nước của Khu công nghiệp ra suối lớn.

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

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

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế hướng dẫn Công ty TNHH MTV cao su Chư Sê công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước; 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. 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 xã Ia Tô và Chủ tịch UBND xã Bờ Ngoong; Giám đốc Công ty TNHH MTV cao su Chư Sê và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, X1, X6 (11b).

(Signature)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



(Signature)
Nguyễn Tự Công Hoàng