

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu B
- Khu công nghiệp Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2013, số 699/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;

Căn cứ Quyết định 5036/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4691/SXD-PTĐT ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân

khu Khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn (kèm theo Tờ trình số 87/TTr-HUD4 ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính như sau:

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

(1). Khu vực 1: Khu vực phía Đông Nam Khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn:

- Nội dung 1: Lô đất CN16 theo quy hoạch đã duyệt có chức năng là đất công nghiệp với diện tích 83.682m². Điều chỉnh diện tích từ 83.682m² thành 18.137m² và điều chỉnh một phần diện tích khoảng 65.545m² từ đất công nghiệp thành đất hạ tầng kỹ thuật (HT2), cây xanh (CX7), mặt nước (MN), dịch vụ tổng hợp (DVTH), đồng thời điều chỉnh lại ranh giới Khu công nghiệp (bỏ phần MN, DVTH) với diện tích 29.586m² ra khỏi ranh giới Khu công nghiệp, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh diện tích đất công nghiệp (CN16) có diện tích từ 83.682m² thành 18.137m².

+ Điều chỉnh 2.394m² đất công nghiệp (CN16) thành đất Hạ tầng kỹ thuật (HT2).

+ Điều chỉnh 33.610m² đất công nghiệp (CN16) thành đất cây xanh (CX7).

+ Điều chỉnh 5.066m² đất công nghiệp (CN16) thành đất mặt nước (MN).

+ Điều chỉnh 24.520m² đất công nghiệp (CN16) thành đất dịch vụ tổng hợp (DVTH).

+ Cắt giảm 29.586m² bao gồm đất mặt nước (MN) và đất dịch vụ tổng hợp (DVTH) ra khỏi ranh giới Khu công nghiệp.

- Nội dung 2: Lô đất hạ tầng kỹ thuật (HT2) theo quy hoạch đã duyệt có hình dạng không thuận lợi để đầu tư xây dựng. Sau khi thực hiện điều chỉnh lô đất hạ tầng kỹ thuật (HT2) có diện tích tăng từ 15.847m² thành 20.000 m², cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh 1.809m² ở phía Đông khu đất HT2 thành đất cây xanh CX7.

+ Điều chỉnh 317m² ở phía Tây khu đất HT2 thành đất công nghiệp CN14.

+ Điều chỉnh chức năng của 3.930m² đất cây xanh và 2.349 m² đất công nghiệp CN16 thành đất hạ tầng kỹ thuật.

- Nội dung 3: Điều chỉnh chức năng, diện tích và vị trí đất cây xanh CX7 về phía Đông Nam, khi đó diện tích lô đất cây xanh CX7 điều chỉnh từ 25.747m² thành 38.273m² cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh 19.122m² đất cây xanh CX7 thành đất công nghiệp CN14.

+ Điều chỉnh 3.930m² đất cây xanh CX7 thành đất hạ tầng kỹ thuật HT2.

+ Điều chỉnh 33.610m² đất công nghiệp CN16 thành đất cây xanh CX7.

+ Điều chỉnh 159m² đất giữa lô đất công nghiệp CN16 với lô đất cây xanh CX7 thành đất cây xanh.

- Nội dung 4: Điều chỉnh phần đất giữa các lô đất CN14, CN15 và CN16, CX7 thành đất công nghiệp và đất cây xanh, cụ thể:

+ Điều chỉnh 5.136m² thành đất công nghiệp CN14.

+ Điều chỉnh 159m² thành đất cây xanh CX7.

- Nội dung 5: Điều chỉnh 9.765m² đất đường giao thông N6 thành đất công nghiệp CN14 (bỏ không đầu tư tuyến đường này).

- Nội dung 6: Điều chỉnh vị trí và cập nhật lại diện tích lô đất công nghiệp CN17 theo hiện trạng (mở rộng 320m² về phía Tây), khi đó lô đất công nghiệp CN17 có diện tích 6.444m².

- Nội dung 7: Do điều chỉnh nội dung 6 (tăng diện tích lô công nghiệp CN17) nên diện tích lô đất công nghiệp CN15 điều chỉnh giảm từ 89.873 m² thành 89.553m². Để thuận lợi trong công tác quản lý, phần đất các lô: Công nghiệp CN15, công nghiệp CN16, hạ tầng kỹ thuật HT2, cây xanh CX7, phần đất giữa các lô đất công nghiệp CN14, CN15, CN16, đường giao thông N6 sau khi được điều chỉnh sẽ gộp vào lô công nghiệp CN14. Khi đó diện tích lô đất công nghiệp CN14 được điều chỉnh từ 100.248m² thành 242.190m².

- Nội dung 8: Điều chỉnh ranh giới phía Đông Khu công nghiệp để cắt bỏ phần mặt nước (MN) 7.510m² ra khỏi ranh giới Khu công nghiệp.

(2). Khu vực 2:

Điều chỉnh giảm 20.000m² đất thuộc lô đất công nghiệp có ký hiệu CN5 thành đất bãi đỗ xe kết hợp dịch vụ đồng thời quỹ đất này sau khi điều chỉnh chức năng đề xuất đưa ra ngoài ranh giới Khu công nghiệp.

(3). Khu vực 3:

Điều chỉnh khoảng 2.364m² thuộc lô đất công nghiệp CN11 thành đất cây xanh. Sau khi điều chỉnh lô đất công nghiệp có ký hiệu CN11 diện tích thay đổi từ 54.990m² thành 52.626m².

(4). Khu vực 4:

Điều chỉnh đất cây xanh CX3, CX4 để bố trí đường thông tin tín hiệu và đường điện 110KV. Sau khi điều chỉnh diện tích đất cây xanh CX3 từ 22.168m² thành 12.141m², cây xanh CX4 từ 16.771m² thành 9.500m².

(5). Các nội dung khác:

- Điều chỉnh tăng cao các hạng mục công trình, nhà xưởng trong Khu công nghiệp lên tối đa 5 tầng.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh tại mục 1,2,3,4 và 5.

- Các nội dung khác không điều chỉnh tuân thủ theo Quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5036/QĐ-UBND ngày 27/12/2016.

2. Bảng thống kê các nội dung điều chỉnh chức năng sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch đã duyệt	Diện tích theo quy hoạch đã duyệt (m ²)	Chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh	Diện tích sau khi điều chỉnh quy hoạch (m ²)		Ghi chú
				Diện tích trong KCN	Diện tích đưa ra khỏi ranh giới KCN	
I. Khu vực 1						
- Nội dung 1	CN16	83.682	Đất công nghiệp	18.137		
			HT2	2.349		
			CX7	33.610		
			MN (cắt giảm)	0	5.066	Diện tích giảm do điều chỉnh ranh giới KCN theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 02/3/2021
			DVTH (cắt giảm)	0	24.520	

- Nội dung 2	HT2	15.847	CX7	1.809		
			CN14	317		
			HT2	13.721		
- Nội dung 3	CX7	25.747	CX7	2.695		
			CN14	19.122		
			HT2	3.930		
- Nội dung 4	Đất giữa lô CN14, CN15, CN16	5.295	CN14	5.136		
			CX7	159		
- Nội dung 5	N6	9.765	CN14	9.765		
- Nội dung 6, nội dung 7	CN17	6.124	CN16	6.444		
	CN15	89.873	CN14	89.553		
- Nội dung 8	Mặt nước	7.510	Mặt nước (cắt giảm)	0	7.510	Diện tích này giảm do điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp
II. Khu vực 2						
	CN5	83.181	CN5	63.181		
			P (cắt giảm)	0	20.000	Diện tích giảm do điều chỉnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn số 17806/UBND-CN ngày 22/12/2020
III. Khu vực 3						
	CN11	54.990	CN11	52.626		
			CX6	2.364		
IV. Khu vực 4						
	CX3	22.168	CX3	12.141		
			HL3	10.027		
	CX4	16.771	CX4	9.500		
			HL4	7.271		
Tổng cộng		420.953		363.857	57.096	

Bảng so sánh diện tích sử dụng đất sau điều chỉnh với quy hoạch đã duyệt

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích sau khi điều chỉnh quy hoạch (ha)	Diện tích theo quy hoạch đã duyệt (ha)	Chênh lệch + Tăng/ - Giảm
Tổng diện tích			216,290	222,00	-5,7096
1	Đất công nghiệp hiện có cho thuê của tỉnh	CN	42,98	65,64	-22,660
2	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN	95,28	78,98	16,295
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,64	5,06	0,580
4	Đất cây xanh, mương hồ	CX	36,65	35,53	1,120
5	Đất dịch vụ khu công nghiệp	CC	5,18	5,20	- 0,020
6	Đất văn phòng, dịch vụ hiện có	VP	0,59		0,588
7	Đất trường học hiện trạng	TH	5,67	6,28	- 0,614
8	Đất hành lang kỹ thuật, ta luy	HL	2,71	3,75	- 1,040
9	Đất giao thông		21,6	21,56	0,042

Bảng thống kê sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh			216,29				100
1	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN	42,98	60	5		19,87
1.1	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN1	2,64	60	5	2,0	
1.2	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN3	4,28	60	5	2,0	
1.3	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN4	11,69	60	5	2,0	
1.4	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN8	2,00	60	5	2,0	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
1.5	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN9	21,42	60	5	2,0	
1.6	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN15	0,31	60	5	2,0	
1.7	Đất công nghiệp hiện có thuê của tỉnh	CN16	0,64	60	5	2,0	
2	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN	95,28	60	5		44,05
2.1	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN2	5,74	60	5	2,0	
2.2	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN5	5,94	60	5		
2.3	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN6	11,799	60	5	2,0	
2.4	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN7	22,60	60	5	2,0	
2.5	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN10	4,86	60	5	2,0	
2.6	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN11	5,26	60	5	2,0	
2.7	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN12	3,62	60	5	2,0	
2.8	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN13	11,24	60	5	2,0	
2.9	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	CN14	24,22	60	5	2,0	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	5,64	20	2		2,61
3.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT1	3,64	20	2	0,2	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT2	2,00	20	2	0,2	
4	Đất cây xanh	CX	36,65				16,94
4.1	Đất cây xanh	CX1	5,66				
4.2	Đất cây xanh	CX2	1,90				
4.3	Đất cây xanh	CX3	0,91				
4.4	Đất cây xanh	CX4	0,95				
4.5	Đất cây xanh	CX5	10,20				

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
4.6	Đất cây xanh	CX6	11,00				
4.7	Đất cây xanh	CX7	3,83				
4.8	Đất cây xanh	CX8	1,90				
5	Đất công cộng dịch vụ khu công nghiệp	CC	5,18	40	5	2,0	2,39
	Đất dịch vụ phục vụ khu công nghiệp	CC1	5,18	40	5	2,0	
6	Đất văn phòng, dịch vụ hiện có	VP	0,59	40	3	1.35	0,27
6.1	Đất văn phòng, dịch vụ hiện có	VP1	0,44	40	3	1.35	
6.2	Đất dịch vụ hiện có	DVHT	0,15	40	3	1.35	
7	Đất trường học hiện trạng	TH	5,67	40	5	2	2,62
8	Đất hành lang kỹ thuật	HL	2,71				1,25
8.1	Đất hành lang kỹ thuật	HL1	0,14				
8.2	Đất hành lang kỹ thuật	HL2	0,84				
8.3	Đất hành lang kỹ thuật	HL3	1,87				
8.4	Đất hành lang kỹ thuật	HL4	0,880				
9	Đất giao thông		21,6				10,0
9.1	Đất đường giao thông		18,01				
9.2	Đất đường sắt		3.59				

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 phối hợp với UBND thị xã Bỉm Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp:

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thị xã Bim Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy định; tham mưu các vấn đề về đầu tư, đất đai, tài chính để điều chỉnh, thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn; Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H2(2021)QDPD DC QHPK KCN Bim Sơn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm