

Số: /QĐ-BQL

Gia Lai, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Cát Trinh

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

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 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 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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và 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 157/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh Bình Định (trước đây) về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cát Trinh;

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 12/7/2025 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1543/UBND-XDCT ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan đến các Khu công nghiệp Cát Trinh, Tây Giang và Khu công nghiệp phía Nam Quốc lộ 19;

Căn cứ Quyết định số 2833/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cho Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước trong lĩnh vực Quản lý quy hoạch và xây dựng, Quản lý đầu tư trên địa bàn các Khu kinh tế, Khu công nghiệp thuộc phạm vi thẩm quyền của UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 4548/UBND-XDCT ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cát Trinh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 48/TĐ-BQL ngày 05/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Xét đề nghị Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cát Trinh.

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

2.1 Phạm vi ranh giới: Phạm vi ranh giới quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, theo đó khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Phù Cát (trước đây là xã Cát Trinh), có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp núi Chóp Vung;
- Phía Nam giáp kênh Văn Phong;
- Phía Đông giáp suối Chay;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1A.

2.2 Diện tích quy hoạch: Diện tích sau khi điều chỉnh giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, là 368,1ha.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

3.1 Tính chất: Theo quy hoạch được duyệt thì Khu công nghiệp Cát Trinh chuyên về các ngành sản xuất đồ gỗ và các ngành nghề phụ trợ, nay điều chỉnh thành Khu công nghiệp sạch, đa ngành, hướng đến khu công nghiệp sinh thái.

3.2 Mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để hướng đến khu công nghiệp sinh thái, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần giải quyết việc làm, tăng nguồn thu ngân sách địa phương.
- Quy hoạch khu công nghiệp đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng theo quy định.

3.3 Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh các chỉ tiêu của cơ cấu sử dụng đất, như: tăng diện tích đất xây dựng nhà máy, đất hành lang an toàn Quốc lộ 1A; giảm diện tích đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất dịch vụ; bổ sung đất an ninh, PCCC (chi tiết theo mục 4).

- Điều chỉnh vị trí các ô đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án cơ cấu sử dụng đất mới.

- Điều chỉnh, quy hoạch lại ngành nghề của khu công nghiệp thành các nhóm ngành nghề như sau:

- + Công nghiệp chế biến, chế tạo (sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính, sản phẩm quang học khác);
- + Sản xuất thiết bị điện;
- + Công nghiệp chế biến, chế tạo khác;
- + Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu;

- + Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác;
- + Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- + Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa;
- + Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu;
- + Sản xuất, chế biến thực phẩm;
- + Sản xuất đồ uống;
- + Sản xuất trang phục;
- + Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan (không gồm nhuộm);
- + Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất;
- + Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- + Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí;
- + Viễn thông;
- + Hoạt động dịch vụ thông tin;
- + Lắp trình máy vi tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy vi tính;
- + Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ;
- + Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải.

Các ngành nghề nêu trên không bao gồm ngành nghề ô nhiễm không được phép thu hút đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

Quy hoạch được duyệt				Điều chỉnh			Tăng (+)/ Giảm (-) (m ²)
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất hành lang an toàn lộ giới	9.956,00	0,27	Đất hành lang an toàn QL1A	11.814	0,32	+1.858,00
2	Đất xây dựng nhà máy	2.305.711,79	62,64	Đất xây dựng nhà máy	2.536.460	68,91	+230.748,21
a	Đất nhà máy kho tàng (khu sản xuất chính)	2.223.368,29	60,40				
b	Đất nhà máy kho tàng (khu phụ trợ)	82.343,50	2,24				
3	Đất hành chính dịch vụ	95.629,14	2,60	Đất dịch vụ	66.772	1,81	-28.857,14
4				Đất an ninh, PCCC	25.081	0,68	+25.081,00
5	Đất cây xanh và cây xanh cách ly	479.078,01	13,01	Đất cây xanh, mặt nước	426.226	11,58	-52.852,01
a				Đất cây xanh	371.264	10,09	
b				Đất mặt nước, kênh mương	54.962	1,49	
6	Đất giao thông	670.800,70	18,22	Đất giao thông, bãi đỗ xe	521.317	14,16	-149.483,70
a				Đất giao thông	440.975	11,98	

b				Đất bãi đỗ xe	80.342	2,18	
7	Đất các khu kỹ thuật đầu mối (trạm điện, cấp nước, xử lý nước thải...)	119.824,36	3,26	Đất hạ tầng kỹ thuật	93.330,00	2,54	-26.494,36
	Tổng cộng	3.681.000,0	100,0	Tổng cộng	3.681.000,0	100,0	0,0

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Giải pháp tổ chức không gian của khu công nghiệp được điều chỉnh như sau:

- Khu dịch vụ của khu công nghiệp vẫn được bố trí phía Tây dự án, tuy nhiên điều chỉnh lại quy mô và hình dạng khu đất. Khu dịch vụ nằm trên trục đường đối ngoại của dự án, tạo thuận tiện cho công tác điều hành, kinh doanh... Tại đây dự kiến bố trí khu điều hành của khu công nghiệp, quỹ đất xây dựng khu lưu trú cho công nhân để phục vụ cho người lao động trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích khác.

- Khu cây xanh tập trung ở khu vực trung tâm khu công nghiệp được điều chỉnh vị trí để đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu vực khác nhau của khu công nghiệp. Bổ sung các khu bãi đỗ xe để phục vụ nhu cầu của các nhà máy trong khu công nghiệp.

- Bổ sung khu đất an ninh, PCCC phía Đông khu công nghiệp theo quy định.

- Tổ chức lại hành lang cây xanh cách ly xung quanh khu công nghiệp, quy hoạch lại khu vực hồ điều hòa phía Đông dự án để kết hợp xây dựng công viên cây xanh tập trung, nhằm đảm bảo môi trường vi khí hậu cho khu công nghiệp.

- Hệ thống giao thông của khu công nghiệp được sắp xếp lại theo dạng ô cờ, nhằm tạo thuận lợi cho việc lưu thông trong khu công nghiệp.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền: Độ dốc san nền được thiết kế hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

- Khối lượng san nền được tính toán theo hướng cơ bản cân bằng đào đắp, trong đó có tính khối lượng đất đắp phục vụ cho Khu dân cư, tái định cư Cát Trinh phía Tây khu công nghiệp (khối lượng san nền sẽ được chuẩn xác ở bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi).

b) Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa về cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, theo đó hệ thống thoát nước mưa được đi riêng với hệ thống thoát nước thải và theo hướng tự chảy.

- Nước mưa được thu gom theo hệ thống hố ga và cống ngầm, dẫn vào hệ thống mương thoát nước mưa của khu công nghiệp và dẫn thoát ra theo các lưu vực như sau:

- + Khu vực phía Tây dẫn thoát ra cống thoát nước mưa hiện trạng.

+ Các khu vực còn lại dẫn thoát vào suối Chay theo các cửa xả phía Đông và phía Nam của dự án.

- Đối với khu vực cây xanh, thảm cỏ nước mưa được thoát theo hướng tự thấm.

- Giải pháp kết cấu chính của hệ thống thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống hố ga, cống bê tông cốt thép D600 – D1800 tùy lưu vực.

+ Hệ thống mương thoát nước chính của khu công nghiệp có chiều rộng mương 10m.

+ Các khu vực giao cắt với đường giao thông sử dụng công hộp bê tông cốt thép.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Giữ nguyên điểm đầu nối vào Quốc lộ 1A theo quy hoạch được duyệt (dự kiến tại lý trình đầu nối tại km1193+400).

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ của khu công nghiệp sau khi điều chỉnh có lộ giới như sau:

+ Tuyến đường trục chính kết nối với Quốc lộ 1A có lộ giới 60m (mặt đường 2x20m, dải phân cách 2m + 2x4m, vỉa hè 2x5m) và 61m (mặt đường 2x20m, dải phân cách 2m + 2x4m, vỉa hè 6m + 5m).

+ Các tuyến đường nội bộ khác có lộ giới 19,5m; 20m; 22,5m; 38m... tùy khu vực.

- Kết cấu đường giao thông sử dụng bê tông nhựa, bó vỉa bê tông xi măng, vỉa hè lát gạch.

- Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán tại các vị trí phù hợp để đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu đất xây dựng nhà máy, đồng thời bố trí các trụ sạc xe điện theo quy định.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, theo đó nguồn nước cấp cho khu công nghiệp được lấy từ kênh Văn Phong.

- Phương án thiết kế mạng lưới: Hệ thống đường ống cấp nước được điều chỉnh lại để phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh. Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp mạng cụt).

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu công nghiệp: Điều chỉnh giảm từ 10.631m³/ngày đêm còn khoảng 4.740 m³/ngày đêm.

- PCCC: Hệ thống trụ nước cứu hỏa đặt dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ với khoảng cách tối đa 150m, bể nước PCCC đảm bảo lưu lượng cấp nước PCCC và áp lực nước theo quy định.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, theo đó nguồn điện được lấy từ tuyến điện 110kV phía Tây Nam khu công nghiệp (từ trạm 110kV Phù Cát). Về lâu dài, xây dựng trạm 110kV tại khu đất hạ tầng kỹ thuật để cấp điện cho khu công nghiệp.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu công nghiệp: Theo quy hoạch được duyệt là 55,8MW, nay điều chỉnh thành 44MW (55MVA).

- Mạng lưới: sử dụng hệ thống điện đi nổi trên vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn led có độ chói đảm bảo quy định.

6.5. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, theo đó hệ thống thoát nước thải được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo hướng tự chảy. Nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt phát sinh từ các nhà máy và các khu dịch vụ được thu gom, dẫn về Khu xử lý tập trung của khu công nghiệp để xử lý đảm bảo các quy định về môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 4.270 m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết và chuyển giao cho đơn vị chức năng để xử lý theo quy định.

6.5. Nghĩa trang:

Di dời mộ phần hiện trạng trong phạm vi quy hoạch khu công nghiệp về cải táng tại Khu nghĩa trang nhân dân xã Cát Trinh (trước đây) sẽ được đầu tư giai đoạn 2 trong thời gian tới.

6.6. Tái định cư:

Sẽ xây dựng khu dân cư và tái định cư Cát Trinh (vị trí phía Tây của khu công nghiệp), với quy mô khoảng 66ha để bố trí tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng, theo văn bản số 6944/UBND-XDCT ngày 25/11/2025 của UBND tỉnh.

6.7. Nhà ở xã hội:

Nhu cầu nhà ở xã hội được tính cho 20% số người lao động dự kiến làm việc tại khu công nghiệp, tương đương khoảng 4.400 người. Khu nhà ở xã hội được bố trí trong Khu dân cư, tái định cư Cát Trinh nêu trên với quy mô khoảng 4,15ha, dự kiến bố trí liền kề khu tái định cư.

6.8. Nhà lưu trú công nhân:

Nhu cầu nhà lưu trú công nhân được tính cho 30% số người lao động dự kiến làm việc tại khu công nghiệp, tương đương khoảng 6.600 người, dự kiến xây dựng căn hộ lưu trú cao tầng (7 tầng), quỹ đất dự kiến khoảng 01ha nằm trong khu dịch vụ của Khu công nghiệp Cát Trinh.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu: Kèm theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch đã được phê duyệt; Các phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc phối hợp với 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 và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Trưởng ban (b/c);
- Các Sở: XD; NN&MT; TC; CT;
- Các PTB;
- UBND xã Phù Cát;
- Lưu: VT, QLQH XD (08b).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thanh Nguyên