

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu B
- Khu công nghiệp Bim 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 Bim 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 Bim 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 Bim 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 Bim 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 Bim 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 tầng 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.

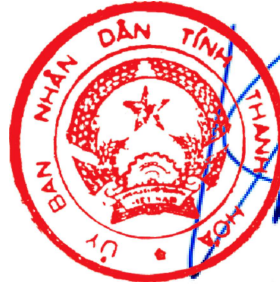
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn; Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan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