

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Nhà máy Phong điện Phương Mai 1**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy phong điện Phương Mai 1;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 66/TTr-BQL ngày 06/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Nhà máy Phong điện Phương Mai 1.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Cát Chánh (huyện Phù Cát) và xã Phước Hòa (huyện Tuy Phước), Khu kinh tế Nhơn Hội. Khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Nhà máy Phong điện Phương Mai 3
- Phía Nam giáp Khu cây xanh cách ly với Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội
- Phía Đông giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội
- Phía Tây giáp đường ĐT 639;

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch 1.419.117,50m² (141,9ha)

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Về cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4836/QĐ-UBND ngày 26/12/2017, đó là:



- Xây dựng Nhà máy Phong điện Phương Mai 1 góp phần phát triển nguồn năng lượng sạch và đáp ứng nhu cầu phụ tải điện phục vụ cho Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cơ cấu sử dụng đất để phù hợp với công nghệ mới của nhà máy.

- Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch và thiết kế thi công xây dựng công trình theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh là 141,9ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	1.419.117,50	100%
1	Đất xây dựng công trình	13.673,64	0,96
a	Đất xây dựng tháp tuabin	6.773,27	0,48
b	Đất xây dựng khu quản lý vận hành	3.428,03	0,24
c	Đất xây dựng trạm biến áp	3.472,34	0,24
2	Đất cây xanh	1.316.117,50	92,74
3	Đất giao thông	89.326,36	6,3

5. Các nội dung điều chỉnh:

- Chuyển đổi các phân khu chức năng dự án, đồng thời điều chỉnh bố cục, vị trí, quy mô toàn bộ các khu chức năng so với quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất để phù hợp với tình hình thu hút đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và ý tưởng kinh doanh của Chủ đầu tư.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều chỉnh mạng lưới giao thông nội bộ dự án để thuận tiện trong việc lưu thông khi dự án đi vào hoạt động.

+ Điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện... để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh, đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng của khu vực.

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Nhà máy Phong điện Phương Mai 1 được điều chỉnh như sau:

- Khu sản xuất: Được tổ chức lại giảm số lượng tuabine từ 14 tuabine còn 11 tuabine, với tổng công suất là 29,7MW (2,7MW/tuabine). Vị trí mới của các tuabine được xác định trên cơ sở tính toán của phần mềm chuyên dụng để đảm bảo hiệu quả công suất tối ưu nhất.

- Khu phụ trợ, phân phối điện: Tổ chức lại vị trí khu vực điều hành dự án và khu phân phối của dự án, theo quy hoạch được duyệt thì bố trí tập trung tại vị trí phía Tây Nam ranh giới dự án, bao gồm nhà làm việc, nhà công nhân, nhà xe, nhà bảo vệ... kết nối với khu điều khiển, trạm biến áp, nay điều chỉnh phân tán thành 02 khu riêng biệt:

+ Khu điều hành ở phía Đông dự án, tiếp cận với đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội để tạo thuận lợi cho công tác vận hành.

+ Khu trạm biến áp đặt tại vị trí phía Tây Bắc dự án.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan hiện trạng được giữ lại, đối với khu điều hành tổ chức thêm cây xanh nội khu để đảm bảo môi trường vi khí hậu của dự án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Tuân thủ theo giải pháp san nền đã phê duyệt, đó là tôn trọng địa hình tự nhiên hiện có, hạn chế san lấp, chỉ san gạt cục bộ tại các khu vực xây dựng tuabine, các hạng mục phụ trợ và đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Cao độ san nền tuân thủ theo cao độ san nền đã phê duyệt. Theo đó, cao độ cao nhất +29.15m, cao độ thấp nhất +16.3m.

- Khối lượng đất đào là 60.676,49m³, khối lượng đất đắp là 44.483,02m³.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) đã được xây dựng và tuyến đường ĐT639 có lộ giới theo quy hoạch là 45m.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được điều chỉnh lại (về hướng tuyến và lộ giới) để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới, trên cơ sở vẫn đảm bảo liên kết các trụ tuabine và đấu nối với đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội nhằm phục vụ yêu cầu thi công, bảo dưỡng và vận hành. Lộ giới đường theo quy hoạch được duyệt là 10m, nay điều chỉnh thành 6,5m.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông xi măng, riêng các đoạn đường dẫn đến các trụ tuabine được cấp phối đá dăm.

c) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo dạng mương hở, được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy, những khu vực cây xanh thảm cỏ được thoát theo hướng tự thấm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm lấy từ các giếng khoan trong phạm vi dự án, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ dự án cấp nước cho Khu kinh tế Nhơn Hội tại vị trí phía Tây Nam của dự án Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất nước là 190,4 m³/ngày đêm.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kVA Nhơn Hội phía Tây dự án.

- Tổng công suất máy biến áp là 250kVA, sử dụng cáp ngầm đi dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, được dẫn về trạm xử lý nước thải trong phạm vi dự án để xử lý.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải là 30m³/ngày đêm.
- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt quy định của QCVN 14:2008/BTNMT theo hồ sơ môi trường được duyệt, sau đó được tái sử dụng, không thải ra môi trường.
- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Phong điện Phương Mai có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan 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.
2. Ban Quản lý Khu kinh tế và 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, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh Quyết định số 4836/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Công Thương, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND các huyện Phù Cát, Tuy Phước; Giám đốc Công ty cổ phần Phong điện Phương Mai và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT Nguyễn Phi Long;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (11b). 10



Nguyễn Phi Long