

Số: 2251/QĐ-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu
công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC mở rộng, thành phố Phú Mỹ,
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO tại Tờ trình số 376/TTr-BQL ngày 26 tháng 6 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 107/BC-SXD ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC mở rộng, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC mở rộng, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vị trí ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Tập Đoàn 7;
- Phía Nam giáp: Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- Tiến Hùng;
- Phía Đông giáp: Cụm công nghiệp Boomin Vina;
- Phía Tây giáp: Hành lang song hành Quốc lộ 51.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 109,451ha (theo trích đo địa chính số 36, 37, 38, 46-2024 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký duyệt ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024).

c) Thời hạn quy hoạch: Theo thời hạn hoạt động của Dự án được Ban Quản lý các khu công nghiệp cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7055168742 chứng nhận lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2025.

2. Tính chất:

Là khu công nghiệp tập trung thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, sử dụng ít tài nguyên (đất đai, nước, năng lượng...); bảo đảm khoảng cách an toàn giữa khu công nghiệp với khu vực xung quanh.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật quy hoạch xây dựng:

3.1. Tỷ lệ các loại đất trong khu vực lập quy hoạch

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp	83,188	76,00
2	Đất xây dựng hành chính - dịch vụ	0,720	0,66
3	Đất văn phòng làm việc lực lượng công an bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ	2,003	1,83
4	Đất xây dựng các khu kỹ thuật	1,200	1,10
5	Đất cây xanh - mặt nước	11,184	10,22
5.1	Đất cây xanh	10,954	10,01
5.2	Đất mặt nước	0,230	0,21
6	Đất giao thông	11,156	10,19
Tổng cộng		109,451	100,00

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất

a) Các quy định về chức năng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi... của từng lô đất tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành; quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án.

b) Quy định về mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa như sau:

- Đối với đất sản xuất công nghiệp:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 70%;

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng.

- Đối với đất xây dựng hành chính – dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%;

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng.

- Đối với đất văn phòng làm việc lực lượng công an:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%;

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Đối với đất xây dựng công trình kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa: 50%;

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

c) Đối với công trình có chiều cao trên 45m phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý độ cao công trình theo quy định của pháp luật.

d) Ranh giới các lô đất sản xuất công nghiệp: Trong quá trình triển khai thực tế sẽ được thực hiện linh hoạt bảo đảm diện tích theo nhu cầu của nhà đầu tư thứ cấp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thu hút đầu tư nhưng phải tuân thủ đúng các quy định pháp luật và chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch.

4. Hạ tầng kỹ thuật:

4.1. San nền

Giải pháp san nền: San lấp khu đất theo cao độ tuân thủ Quy hoạch chung của khu vực, có độ dốc theo hướng từ Đông Bắc về Tây Nam, cao độ san nền trung bình từ điểm thấp nhất đến điểm cao nhất là 5m.

4.2. Giao thông

Thiết kế mạng lưới giao thông thuận lợi trong kết nối các khu chức năng với nhau, cụ thể như sau:

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

- + Đường bộ: Phía Bắc giáp đường Tập Đoàn 7 hiện hữu, phía Nam giáp đường vào cụm công nghiệp Boomin Vina.

- Hệ thống giao thông nội bộ: Được bố trí theo hình bàn cờ thuận lợi trong kết nối các khu chức năng với nhau, gồm các tuyến đường: D1a, D1, D2, D3, N1, N2, có lộ giới từ 17,5m đến 29m.

- Tổng chiều dài đường giao thông toàn khu là 5,15km.

4.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Được cung cấp từ Nhà máy cấp nước Phú Mỹ trên địa bàn thành phố Phú Mỹ.

- Tổng lưu lượng nước yêu cầu là: 4.500 m³/ngày đêm.

- Đường ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính từ 160mm đến 200mm.

- Trên mạng lưới các tuyến ống chính, bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè đường, tại ngã ba, ngã tư đường, khoảng cách 2 trụ từ 100-150 m, vị trí bố trí trụ cứu hỏa bảo đảm thuận tiện cho việc tiếp cận dễ dàng.

4.4. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thoát bằng hệ thống cống BTCT có đường kính từ 600mm đến 2000mm và cống hộp CH2,5x2,5m.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến giao thông.

- Nước mưa sau khi thu vào các tuyến cống thoát về hồ điều tiết của dự án và được dẫn về hệ thống mương thoát nước từ đường quy hoạch B2 đến suối Thị Vải.

4.5. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa, bảo đảm thu gom tất cả nước thải trong khu quy hoạch về một trạm xử lý tập trung được xử lý đạt giá trị cột A, QCVN 40: 2011/BTNMT, sau đó dẫn về hệ thống mương thoát nước từ đường quy hoạch B2.

- Lưu lượng nước thải toàn khu công nghiệp khoảng: 2.800 m³/ngày đêm.

- Cống thoát nước sử dụng cống HDPE có đường kính từ 300mm đến 400mm.

4.6. Xử lý chất thải rắn (CTR)

Tất cả các nhà máy trong khu công nghiệp chịu trách nhiệm phân loại và lưu trữ chất thải rắn của từng nhà máy và ký hợp đồng với các cơ sở tiếp nhận, vận chuyển chất thải rắn. Chất thải phải được phân làm 3 loại: rác thải sinh hoạt, chất thải nguy hại và chất thải không nguy hại:

- Đối với rác thải sinh hoạt và chất thải không nguy hại: tuân thủ theo quy định, nhà máy ký hợp đồng với các công ty thu gom rác thải sinh hoạt, chất thải không nguy hại. Rác thải sinh hoạt, chất thải không nguy hại phải được thu gom và vận chuyển trực tiếp đến bãi chôn lấp để giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Chất thải nguy hại: mỗi nhà máy phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về việc thu gom, lưu trữ, vận chuyển và xử lý. Mỗi nhà máy phải ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý theo đúng quy định.

4.7. Quy hoạch khí đốt

Nguồn cấp khí đốt cho khu quy hoạch được lấy từ điểm đầu nối nguồn tại vị trí hố van G19 bố trí trên vỉa hè tại nút giao đường NB2 với đường chính số 1, dẫn về theo tuyến đường Hồ Thanh Tòng hiện hữu.

Mạng lưới ống cấp khí sử dụng ống thép D6 inch và D4 inch được chôn ngầm với độ sâu tối thiểu là 0,6m tính tới đỉnh ống.

4.8. Cấp điện

Nguồn điện cấp cho toàn khu vực lấy từ trạm biến áp 110/22KV Mỹ Xuân B1.

Đường dây dẫn được sử dụng loại cáp ngầm tương ứng với lưới điện trung thế và hạ thế.

Tổng công suất yêu cầu từ lưới điện: 20.000 kVA.

4.9. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: từ nhà cung cấp theo thỏa thuận.

- Tổng thuê bao truy nhập tổng đài là 1004 thuê bao.

4.10. Môi trường

Dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan việc đánh giá tác động môi trường theo quy định trước khi xây dựng và đưa vào hoạt động dự án theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường.

5. Tiến độ thực hiện:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7055168742 do Ban Quản lý các khu công nghiệp cấp lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2025 cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO có trách nhiệm:

- Cung cấp hồ sơ đồ án quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch...) đã được Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định theo đúng quy định pháp luật cho Ban Quản lý các khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch để công khai cho mọi người biết thực hiện và kiểm tra việc thực hiện;

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của các thông tin, số liệu, bản vẽ, hồ sơ đồ án quy hoạch điều chỉnh bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của Quyết định này và tuân thủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành khác có liên quan;

- Liên hệ với cơ quan quản lý thuế để thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định.

- Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ để thực hiện các thủ tục về đất đai bảo đảm đúng quy định.

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp có trách nhiệm:

- Quản lý đầu tư xây dựng trong khu vực theo đúng Điều 1 Quyết định này và thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.

- Giám sát tiến độ đầu tư của dự án theo giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch bảo đảm tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ có trách nhiệm:

- Chủ trì tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành.

4. Chi cục Thuế khu vực XV có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch được duyệt để rà soát, tính toán và tổ chức thu các khoản thuế phát sinh theo đúng quy định.

5. Sở Xây dựng rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch (thuyết minh, bản đồ quy hoạch...) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân tỉnh; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

6. Giao các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ, Ban Quản lý các khu công nghiệp thực hiện các công tác quản lý nhà nước có liên quan theo quy định hiện hành.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Tài chính; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XV, Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH6 (6)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Công Vinh