

Số: /QĐ-KKT

Nghệ An, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp số 8, xã Hưng Nguyên

BAN QUẢN LÝ KKT ĐÔNG NAM NGHỆ AN

Căn cứ: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật xây dựng;

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 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ: Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý về khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp số 8, xã Hưng Tây, huyện Hưng Nguyên.

- Căn cứ Văn bản số 13527/UBND-CN ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp số 8 tại xã Hưng Nguyên, tỉnh nghệ An;

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng Việt Nam, các Quy chuẩn và tiêu chuẩn có liên quan.

Theo đề nghị của phòng Xây dựng và Môi trường tại Công văn số 342/XDMT ngày 31/12/2025 về việc báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp số 8 tại xã Hưng Nguyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp số 8, xã Hưng Nguyên, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp số 8, xã Hưng Nguyên.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH VSIP Nghệ An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam.

4. Phạm vi điều chỉnh: Thuộc phạm vi, ranh giới Khu công nghiệp số 8 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 06/3/2025.

5. Lý do điều chỉnh:

Để phục vụ thu hút các nhà đầu tư thứ cấp về sản xuất sản phẩm công nghiệp. công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển và cung ứng dịch vụ cho sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, thu hút các dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh tính chất, chức năng Khu công nghiệp số 8 (được quy định tại Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND tỉnh Nghệ An) từ *Khu công nghiệp đa ngành có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, với trọng tâm phát triển các loại hình công nghiệp ít ảnh hưởng đến môi trường* thành Khu công nghiệp hỗ trợ có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, với trọng tâm phát triển các loại hình công nghiệp ít ảnh hưởng đến môi trường;

- Điều chỉnh 67,55ha đất sản xuất công nghiệp kho bãi thành 67,55ha đất sản xuất công nghiệp hỗ trợ;

- Điều chỉnh tăng công suất trạm xử lý nước thải từ 9.000m³/ngày.đêm lên thành 12.000m³/ngày.đêm;

- Điều chỉnh tăng nhu cầu cấp nước từ 15.000m³/ngày.đêm lên thành 18.000m³/ngày.đêm. Bổ sung thêm nguồn cấp nước dự phòng được lấy từ Nhà máy nước sạch quy hoạch trong Khu công nghiệp với công suất dự kiến khoảng 18.000m³/ngày.đêm. Nguồn nước thô cung cấp cho Khu công nghiệp được cấp theo nhu cầu thực tế của Khu công nghiệp, lấy từ nguồn nước thuộc phân vùng cấp nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Điều chỉnh tăng công suất điện cho toàn Khu công nghiệp từ 40.299 kVA lên 98.922 kVA; nguồn điện cấp cho dự án lấy từ trạm biến áp 110/22 kV VSIP6 công suất 2x63MVA và quy hoạch mới trạm biến áp 110/22 kV tại Khu công nghiệp VSIP Nghệ An 3 với công suất 2x63 MVA.

7. Cơ cấu phân khu chức năng chính và quy hoạch sử dụng đất: (bản vẽ QH - 02)

7.1. Cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng KCN (giai đoạn 1)	181,12	83,84
II	Đất đường sắt tốc độ cao	15,41	7,13
III	Đất Khu công nghiệp chưa sử dụng (giai đoạn 2)	19,51	9,03
	Tổng cộng	216,04	100,00

7.2. Cơ cấu phân khu chức năng Khu công nghiệp (giai đoạn 1):

- Đất công nghiệp, kho bãi, hỗ trợ: Gồm 08 khu đất (Ký hiệu: từ CN.01, CN.02, CN.03, CN.03, CN.05, CNHT.01, CNHT.02, CNHT.03) với tổng diện tích 117,79 ha, mật độ xây dựng (MĐXD) tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng. Cụ thể:

+ Đất công nghiệp, kho bãi: Gồm 05 khu đất (Ký hiệu: CN.01, CN.02, CN.03, CN.04, CN.05) với tổng diện tích 44,92 ha, MĐXD tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng.

Các ngành nghề công nghiệp thu hút tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

+ Đất công nghiệp hỗ trợ: Gồm 03 khu đất (Ký hiệu: CNHT.01, CNHT.02, CNHT.03) với tổng diện tích 72,67 ha, MĐXD tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng.

Thu hút các ngành nghề thuộc Danh mục sản phẩm công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển theo quy định tại Nghị định số 205/2025/NĐ-CP ngày 14/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ.

- Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ): Gồm 06 khu đất (Ký hiệu: từ DV-CC.01 đến DV-CC.06) với tổng diện tích 14,00ha, MĐXD tối đa 50%, tầng cao tối đa 10 tầng.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp (giai đoạn 1) trước và sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+)/ Giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	

1	<i>Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, hỗ trợ</i>	117,59	64,93	117,59	64,93	<i>Giữ nguyên</i>
1.1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	112,47		44,92		-67,55
1.2	Đất sản xuất công nghiệp hỗ trợ	5,12		72,67		+67,55
2	<i>Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ)</i>	14,00	7,73	14,00	7,73	<i>Giữ nguyên</i>
3	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	4,76	2,63	4,76	2,63	<i>Giữ nguyên</i>
4	<i>Đất cây xanh chuyên dụng, mặt nước</i>	22,47	12,41	22,47	12,41	<i>Giữ nguyên</i>
4.1	Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly)	10,7	5,91	10,7	5,91	Giữ nguyên
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8,55	4,72	8,55	4,72	Giữ nguyên
4.3	Đất mặt nước	3,22	1,78	3,22	1,78	Giữ nguyên
5	<i>Đất giao thông</i>	22,3	12,3	22,3	12,30	<i>Giữ nguyên</i>
5.1	Đất giao thông đối ngoại	2,02		2,02		Giữ nguyên
5.2	Đất giao thông nội bộ khu công nghiệp	20,28		20,28		Giữ nguyên
Tổng		181,12	100	181,12	100	Giữ nguyên

7. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 06/3/2025 của UBND tỉnh Nghệ An. Các chỉ tiêu thông số kỹ thuật liên quan được tích hợp, đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh đồ án theo quy định.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp số 8, xã Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Giao Công ty TNHH VSIP Nghệ An:

- Chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ và tổ chức thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

- Thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành.

- Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện có biện pháp kiểm soát, quản lý chặt chẽ để kịp thời khắc phục những phát sinh, vướng mắc (nếu có); đảm bảo việc quản lý, xây dựng Khu công nghiệp số 8 phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và các đồ án quy hoạch liên quan khác.

- Làm việc với các cơ quan liên quan để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ban; Trưởng các phòng: Xây dựng và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Công ty TNHH VSIP Nghệ An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Xây dựng (để p/h);
- UBND xã Hưng Nguyên (để p/h);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, P.XDMT(V.A.Thắng).

TRƯỞNG BAN

Lê Tiến Trị