

Số: /QĐ-KKT

Đắk Lắk, ngày tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2.

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định quản lý về khu công nghiệp, khu kinh tế; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Phú Yên (cũ): số 1465/QĐ-UB ngày 06/10/2010 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2; 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KCN Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2;

Căn cứ các Văn bản của Sở Xây dựng: Số 391/SXD-QHPK ngày 15/01/2026; số 1155/SXD-QHPK ngày 10/02/2026 về việc ý kiến nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2;

Xét đề nghị của Bộ phận chuyên môn lập đồ án của Phòng Quy hoạch Xây dựng và Môi trường (tại Tờ trình số 02/TTr-QHXDMT ngày 12/01/2026) kèm theo Báo cáo số 02/BC-QHXDMT ngày 29/01/2026 của Phòng Quy hoạch Xây dựng và Môi trường về việc kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2, với các nội dung như sau:

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

a) *Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Xuân Lộc, tỉnh Đắk Lắk, có giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp biên Đông (khoảng 500m).
- + Phía Tây giáp tuyến đường Quy Nhơn - Sông Cầu (Quốc lộ 1D).
- + Phía Bắc giáp rừng phòng hộ.
- + Phía Nam là KCN Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 1.

b) *Quy mô:* Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng **81,802ha**.

2. Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch:

- Đảm bảo việc kế thừa Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây.

- Về quy hoạch sử dụng đất đảm bảo cơ cấu theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, không làm thay đổi phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

- Điều chỉnh, cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và sử dụng đất của đồ án cho phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo tính pháp lý, đồng bộ và khả thi trong quá trình triển khai thực hiện.

- Mở rộng, đa dạng hóa loại hình và ngành nghề thu hút đầu tư, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh Phú Yên và xu thế phát triển công nghiệp hiện nay; nâng cao khả năng tiếp nhận các dự án có hàm lượng công nghệ cao, giá trị gia tăng lớn.

- Nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng quỹ đất Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2; góp phần tăng sức cạnh tranh, thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương theo hướng bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án trong khu công nghiệp.

3 Các nội dung điều chỉnh của quy hoạch:

3.1 Điều chỉnh tính chất quy hoạch: Tại khoản 1 Điều 1 Quyết định 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

Theo Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018	Nội dung điều chỉnh
Là Khu công nghiệp (KCN) tổng hợp, tập trung; dự kiến các loại hình, ngành công nghiệp nhẹ, không ô nhiễm hoặc ô nhiễm ít, quy mô vừa và nhỏ: Các ngành công nghiệp chế biến thực phẩm sạch (chế biến gia vị bột canh, tương ớt, nước tương, nước mắm và cả hộp các loại,...); Công nghiệp chế biến nông sản, thủy hải sản các loại (chế biến rau củ quả các loại, nước giải khát từ trái cây các loại, dầu thực vật, thủy hải sản các loại,...); công nghiệp may mặc; sản xuất sợi và vải; sản xuất đồ gỗ, mỹ nghệ xuất khẩu.	Là KCN tập trung đa ngành có giá trị gia tăng cao, trong đó ưu tiên các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo ít gây ô nhiễm, thân thiện với môi trường, định hướng các ngành công nghiệp chính như: Sản xuất, chế biến thực phẩm; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu, sản xuất đồ uống, sản xuất giường, tủ, bàn, ghế..... <i>(Chi tiết theo Phụ lục 2,3,4 đính kèm)</i>

3.2 Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: Tại điểm a khoản 2 Điều 1 Quyết định 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

STT	Mục đích sử dụng đất	Theo Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018		Điều chỉnh		Chênh lệch (ha) Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	59,525	72,77	58,351	71,33	-1,174
2	Đất dịch vụ KCN	1,395	1,71	1,2	1,47	-0,195
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,44	1,76	1,325	1,62	-0,115
4	Đất giao thông	12,787	15,63	12,746	15,58	-0,041
5	Đất cây xanh	6,655	8,14	8,18	10,00	1,525
	Tổng cộng	81,802	100,00	81,802	100,00	
<i>Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch để phù hợp với các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.</i>						

3.3 Điều chỉnh chi tiết sử dụng đất tại các khu đất: Theo **Phụ lục 1** đính kèm

3.4 Điều chỉnh Quy hoạch loại hình công nghiệp:

S TT	Ký hiệu	Diện tích	Loại hình công nghiệp	Tỷ lệ (%)
1	Khu L			
	L1 ÷ L8	14,602	Sản xuất, chế biến thực phẩm; Sản xuất đồ uống. <i>(Chi tiết theo Phụ lục 2 đính kèm)</i>	25,02
2	Khu K			
	K1 ÷ K7	10,709	Sản xuất, chế biến thực phẩm; Sản xuất đồ uống. <i>(Chi tiết theo Phụ lục 2 đính kèm)</i>	18,35
3	Khu G			
	G1 ÷ G9	13,225	Sản xuất, chế biến thực phẩm; Sản xuất đồ uống; Sản xuất trang phục; Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan; Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu. <i>(Chi tiết theo Phụ lục 3 đính kèm)</i>	22,66
4	Khu H			

	H1÷ H4	6,687	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy; Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất; Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế. <i>(Chi tiết theo Phụ lục 4 đính kèm)</i>	11,46
5	Khu F			
	F1÷ F7	13,128	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy; Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất; Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế. <i>(Chi tiết theo Phụ lục 4 đính kèm)</i>	22,50
Tổng cộng		58,351		100,00

4. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch: Theo Phụ lục 5 đính kèm.

5. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 1465/QĐ-UB ngày 06/10/2010 và Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên chịu trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND xã Xuân Lộc tổ chức công bố quy hoạch theo đúng quy định;

- Quản lý việc đầu tư xây dựng theo “Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2”.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên; Trưởng các phòng, ban, trung tâm, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh (b/c);
- Các Sở: Xây dựng; Công Thương, NN&MT;
- UBND xã Xuân Lộc;
- Các Phó Trưởng ban BQLKKT (đ/b);
- Lưu: VT, QHXDMT.

TRƯỞNG BAN

Huỳnh Lữ Tân

Phụ lục 1:

Chi tiết sử dụng đất tại các khu đất sau khi điều chỉnh
*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày /02/2026 của
Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên)*

STT	KÝ HIỆU	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD	Số tầng	Hệ số SD đất	Ghi chú
					(%)		(lần)	
I	Đất xây dựng nhà máy		58,351	71,33				
1	Khu L							
	L1 ÷ L8	Đất xây dựng nhà máy	14,602	25,02	50÷70	01÷05	0,5÷3,5	
2	Khu K							
	K1 ÷ K7	Đất xây dựng nhà máy	10,709	18,35	50÷70	01÷05	0,5÷3,5	
3	Khu G							
	G1÷ G9	Đất xây dựng nhà máy	13,225	22,66	50÷70	01÷05	0,5÷3,5	
4	Khu H							
	H1÷ H4	Đất xây dựng nhà máy	6,687	11,46	50÷70	01÷05	0,5÷3,5	
5	Khu F							
	F1÷ F4	Đất xây dựng nhà máy	13,128	22,50	50÷70	01÷05	0,5÷3,5	
II	DV	Đất dịch vụ KCN	1,2	1,47	40	02÷03	0,8÷1,2	
III	KT	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,325	1,62	40	01÷02	0,4÷0,8	
IV	GT	Đất giao thông	12,746	15,58				
V	CX	Đất cây xanh	8,18	10,00				
			81,802	100,00				

Phụ lục 2:**Danh mục Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút vào lô K, L**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày /02/2026 của
Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên)

STT	Tên ngành
1	Sản xuất, chế biến thực phẩm
1.1	<i>Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt</i>
1.2	<i>Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản</i>
1.3	<i>Chế biến và bảo quản rau quả</i>
1.4	<i>Sản xuất dầu, mỡ động vật, thực vật</i>
1.5	<i>Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa</i>
1.6	<i>Sản xuất thực phẩm khác</i>
	+ <i>Sản xuất các loại bánh từ bột</i>
	+ <i>Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo</i>
	+ <i>Sản xuất mì ống, mì sợi và sản phẩm tương tự</i>
	+ <i>Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn</i>
	+ <i>Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu</i>
2	Sản xuất đồ uống
2.1	<i>Sản xuất đồ uống</i>
	+ <i>Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh</i>
	+ <i>Sản xuất rượu vang</i>
	+ <i>Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia</i>
	+ <i>Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng</i>

(* **Lưu ý:** Không tiếp nhận các ngành nghề có phát sinh nước thải có hàm lượng ô nhiễm cao làm gia tăng tải lượng ô nhiễm của Trạm xử lý nước thải)

Phụ lục 3:
Danh mục Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút vào lô G
*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày /02/2026 của
Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên)*

STT	Tên ngành
1	Sản xuất, chế biến thực phẩm
1.1	<i>Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt</i>
1.2	<i>Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản</i>
1.3	<i>Chế biến và bảo quản rau quả</i>
1.4	<i>Sản xuất dầu, mỡ động vật, thực vật</i>
1.5	<i>Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa</i>
1.6	<i>Sản xuất thực phẩm khác</i>
	<i>+ Sản xuất các loại bánh từ bột</i>
	<i>+ Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo</i>
	<i>+ Sản xuất mì ống, mì sợi và sản phẩm tương tự</i>
	<i>+ Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn</i>
	<i>+ Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu</i>
2	Sản xuất đồ uống
2.1	<i>Sản xuất đồ uống</i>
	<i>+ Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh</i>
	<i>+ Sản xuất rượu vang</i>
	<i>+ Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia</i>
	<i>+ Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng</i>
3	Sản xuất trang phục
3.1	<i>Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)</i>
3.2	<i>Sản xuất trang phục đan móc</i>
4	Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan
4.1	<i>Sản xuất va li, túi xách và các loại tương tự, sản xuất yên đệm</i>
4.2	<i>Sản xuất giày, dép</i>
5	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu
5.1	<i>Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu</i>

(* **Lưu ý:** Không tiếp nhận các ngành nghề có phát sinh nước thải có hàm lượng ô nhiễm cao làm gia tăng tải lượng ô nhiễm của Trạm xử lý nước thải)

Phụ lục 4:
Danh mục Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút vào lô H, F
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày /02/2026 của
Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên)

STT	Tên ngành
1	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện
1.1	<i>Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện</i>
	+ Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
	+ Sản xuất đồ gỗ xây dựng
	+ Sản xuất bao bì bằng gỗ
	+ Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện
2	Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy
2.1	<i>Sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy</i>
	+ Sản xuất giấy nhãn, bì nhãn, bao bì từ giấy và bì
	+ Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bì chưa được phân vào đâu
3	Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất
3.1	<i>Sản xuất hóa chất cơ bản, phân bón và hợp chất nito; sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh</i>
	+ Sản xuất phân bón và hợp chất ni to
3.2	<i>Sản xuất sản phẩm hóa chất khác</i>
	+ Sản xuất sản phẩm hóa chất khác dùng trong nông nghiệp
	+ Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh
	+ Sản xuất sản phẩm hoá chất khác chưa được phân vào đâu (sản xuất cacbon hoạt tính, chất phụ gia cho dầu nhờn, chất xúc tác và sản phẩm hóa chất khác sử dụng trong công nghiệp, nông nghiệp; sản xuất chiết xuất của các sản phẩm hương liệu tự nhiên,....)
	+ Sản xuất sợi nhân tạo
4	Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)
4.1	<i>Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi</i>
4.2	<i>Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại</i>
5	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế
5.1	<i>Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế</i>

(* **Lưu ý:** Không tiếp nhận các ngành nghề có phát sinh nước thải có hàm lượng ô nhiễm cao làm gia tăng tải lượng ô nhiễm của Trạm xử lý nước thải)

Phụ lục 5:
HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH
Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu - Khu vực 2
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKT ngày /02/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên)

1. Phần bản vẽ

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ bản vẽ
1	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH01	1/5.000
2	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH02	1/5.000
3	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH03	1/5.000
4	Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	QH04	1/5.000

2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan).
- Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt Đồ án.
- USB lưu giữ toàn bộ file nội dung của Đồ án.