

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây
tại Lô B7 của Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4051/QĐ-UBND ngày 10/11/2015 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 3298/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội

thắt từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại lô B7 của cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn; Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 và Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại lô B7 của cụm công nghiệp Gò Cây, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Văn bản số 5848/UBND-KT ngày 16/8/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại lô B7 của cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 281/TTr-SXD ngày 10/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại lô B7 của cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn.

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

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại lô B7, Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn; có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Lô đất sản xuất B6;
- Phía Nam giáp : Lô đất sản xuất B8;
- Phía Đông giáp : Dải cây xanh cách ly của cụm công nghiệp;
- Phía Tây giáp : Đường quy hoạch Đ1 lộ giới 16m.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 15.511,1 m² (khoảng 1,55ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây với công suất thiết kế 12.000 sản phẩm bàn ghế thành phẩm các loại/năm; 700 sản phẩm giường thành phẩm/năm.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) **Quy mô điều chỉnh:** Điều chỉnh tổng mặt bằng, cơ cấu sử dụng đất các hạng mục công trình; điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, cấp điện, cấp nước,...) để phù hợp theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng công trình từ 6.778m² thành 8.880m², tăng 2.102m².

- Điều chỉnh giảm diện tích đất sân bãi, giao thông nội bộ từ 5.591,5m² thành 3.237,2m², giảm 2.354,3m².

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh từ 3.141,6m² thành 3.393,9m² tăng 252,3m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+); Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(m ²)
1	Đất xây dựng công trình	6.778,0	43,70	8.888,00	57,25	+2.102,00
2	Đất sân bãi và đường nội bộ	5.591,50	36,05	3.237,20	20,87	-2.354,30
3	Đất cây xanh	3.141,60	20,25	3.393,90	21,88	+252,30
Tổng cộng:		15.511,10	100	15.511,10	100	-

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng công trình tối đa: 57,25%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Hạng mục Nhà văn phòng kết hợp showroom + nhà ăn ca: 02 tầng.

+ Hạng mục Xưởng sản xuất, nhà chứa hóa chất, nhà chứa chất thải rắn, nhà để xe, nhà vệ sinh và nhà bảo vệ: 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Các hạng mục xây dựng chính của công trình (bao gồm Xưởng sản xuất, nhà văn phòng làm việc kết hợp showroom, nhà ăn ca) lùi tối thiểu 8m so với ranh giới khu đất; hạng mục nhà bảo vệ trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường quy hoạch Đ1; các hạng mục còn lại lùi tối thiểu 1m so với ranh giới khu đất. (Chi tiết xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng kèm theo hồ sơ quy hoạch).

- Bố trí các dải cây xanh bên trong khuôn viên nhà máy đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu 20% tổng diện tích khu đất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +30.55m (ở phía Tây Bắc khu đất); cao độ thiết kế san nền thấp nhất +30.00m (ở phía Đông Nam khu đất). Hướng dốc thoát nước chính từ Bắc ra Nam và từ Tây sang Đông.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và theo nguyên tắc tự chảy; bố trí hệ thống mương thoát nước đáy đan trong khu vực quy hoạch để thu gom nước mưa và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực thông qua tuyến cống D1000mm của Cụm công nghiệp Gò Cây ở phía Đông khu đất. Trước mắt do hệ thống thoát nước cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, nước mưa được thu gom thoát ra mương thoát nước hiện trạng tại cửa xả bố trí ở phía Đông khu đất.

b) Giao thông: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có bề rộng mặt đường tối thiểu 3,5m, đảm bảo kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch và phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định. Tổ chức đầu nối khu quy hoạch với tuyến đường Đ1 của Cụm công nghiệp Gò Cây tại 01 vị trí ở phía Tây khu đất.

c) Cấp nước: Nguồn đầu nối cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực chạy dọc tuyến đường quy hoạch Đ1 ở phía Tây khu đất; tổng nhu cầu dùng nước khoảng 57,35m³/ngày.đêm. Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường và tuân thủ theo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

d) Cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng chạy dọc tuyến đường Đ1 ở phía Tây khu đất; tổng nhu cầu sử dụng điện cho khu quy hoạch khoảng 322,52kVA.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt của khu quy hoạch khoảng 45,88m³/ngày.đêm; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa; nước thải sinh hoạt và nước thải trong hoạt động sản xuất được thu gom dẫn về các bể xử lý đặt bên trong khu đất để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp được thu gom phân loại, tập trung về khu trung chuyển chất thải rắn; sau đó vận chuyển để xử lý theo quy định. Tổng lượng rác thải phát sinh khoảng 0,47 tấn/ngày.đêm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch

ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tây Sơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ tài chính bổ sung, chuyên mục đích sử dụng rừng (nếu có)... và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, UBND huyện Tây Sơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch điều chỉnh được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước. Việc thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư, thực hiện các thủ tục về đất đai... Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm rà soát và thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1172/QĐ-UBND ngày 05/4/2021 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Tây Sơn, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K6, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng