

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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 Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành 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 ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4811/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, huyện Hoài Nhơn (nay là thị xã Hoài Nhơn);

Căn cứ Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 18/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần lâm nghiệp Kim Thành Lập đầu tư dự án: Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoài Châu; Quyết định số 4356/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoài Châu;

Căn cứ Văn bản số 1224/UBND-QHKT ngày 23/4/2024 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 6180/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 160/TTr-QLĐT ngày 23/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hoài Châu, xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

- Vị trí lập điều chỉnh quy hoạch: Thuộc xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Đường giao thông và khu dân cư;
- + Phía Nam giáp: Suối Găng;
- + Phía Bắc giáp: Đường nội đồng và đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 250.000m² ~ (25,0ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035, Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn.

- Điều chỉnh quy hoạch Cụm công nghiệp Hoài Châu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phát triển môi trường bền vững để bố trí nhà máy chế biến gỗ và thủ công mỹ nghệ Hoài Châu nhằm phát triển sản xuất công nghiệp, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh nhập 04 lô đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp (A-01, A-02, A-03, A-04) thành 01 lô, đồng thời điều chỉnh giảm diện tích đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp từ 186.580,00m² xuống 113.424,80m² (giảm 73.155,20m²) để bố trí cây xanh và đường giao thông, sân bãi nội bộ nhằm tăng chất lượng môi trường tại cụm công nghiệp;

- Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam (*khu vực thiết kế cao độ san nền thấp nhất*) của Cụm công nghiệp để gần nguồn tiếp nhận xả thải là Suối Găng đảm bảo thuận tiện trong quá trình vận hành và tăng hiệu quả đầu tư;

- Bổ sung hồ nước phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy của cụm công nghiệp;

- Điều chỉnh giảm diện tích đất xây dựng khu hành chính từ 9.298,00m² xuống 8.483,60m² (giảm 814,40m²) để bố trí cây xanh và đường giao thông, sân bãi nội bộ nhằm tăng chất lượng môi trường tại cụm công nghiệp;

- Điều chỉnh tăng diện tích đất giao thông từ 12.877,72m² lên 74.148,30m² (tăng 61.270,58m²) do cập nhật tuyến đường quy hoạch lộ giới 39m theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035, Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn và bố trí các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong cụm công nghiệp;

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh từ 33.013,67m² lên 50.022,80m² (tăng 17.207,13m²) nhằm tăng chất lượng môi trường tại cụm công nghiệp.

b) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh cao độ san nền cao nhất từ +4,50m lên 4,62m, cao độ san nền thấp nhất từ +2,06m lên +3,82m nhằm đảm bảo cao độ nền thoát lũ và tạo độ dốc thoát nước mặt cho cụm công nghiệp. Hướng dốc chính từ Bắc vào Nam và từ Đông sang Tây.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp (nhà xưởng, nhà kho)	113.424,8	45,37
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải + bể nước PCCC)	3.722,50	1,49
3	Đất xây dựng khu hành chính (nhà văn phòng + nhà ăn + nhà vệ sinh + nhà trưng bày + công trình phụ trợ khác...)	8.483,60	3,39
4	Đất giao thông	74.148,30	29,66
5	Đất cây xanh	50.220,80	20,09
Tổng cộng		250.000,00	100,00

Bảng cơ cấu sử dụng đất so sánh

S T T	Theo QĐ số 4811/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh			Quy hoạch điều chỉnh			Diện tích tăng (+), giảm (-) (m ²)
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà máy	186.580,00	74,63	Đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp (nhà xưởng, nhà kho)	113.424,80	45,37	-73.155,20
2	Đất xây dựng khu xử lý nước thải	5.536,00	2,21	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải + bể nước PCCC)	3.722,50	1,49	-1.813,50

3	Đất xây dựng khu hành chính, dịch vụ	9.298,00	3,72	Đất xây dựng khu hành chính (nhà văn phòng + nhà ăn + nhà vệ sinh + nhà trưng bày + công trình phụ trợ khác)	8.483,60	3,39	-814,40
4	Đất giao thông	12.877,72	5,15	Đất giao thông	74.148,30	29,66	61.270,58
5	Đất HTKT (kè)	2.694,61	1,08	-	-	-	-2.694,61
6	Đất cây xanh	33.013,67	13,21	Đất cây xanh	50.220,80	20,09	17.207,13
Tổng cộng		250.000,00	100,00	Tổng cộng	250.000,00	100,00	-

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;
- Tầng cao xây dựng công trình: ≤ 03 tầng;
- Khoảng lùi:
 - + Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường quy hoạch lộ giới 39m phía Đông Cụm công nghiệp;
 - + Chỉ giới xây dựng lùi vào 20m so với ranh quy hoạch các cạnh còn lại của khu đất.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Hướng dốc từ Bắc vào Nam và từ Đông sang Tây. Cao độ thiết kế thấp nhất +3,82m, cao độ thiết kế cao nhất +4,62m.

b) Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước bằng cống ngầm kích thước D(400÷1200)mm, mương đập nằm đan kích thước B500mm nằm dọc theo các tuyến đường để thu gom toàn bộ nước mặt của Cụm công nghiệp thoát về Suối Găng ở phía Tây Nam tại 01 cửa xả.

- Quy hoạch hệ thống mương hộp kích thước (400x600)mm dưới chân mái ta lỵ xung quanh cụm công nghiệp để thu toàn bộ nước mặt tại khu vực giải cây xanh cách ly thoát về các mương thoát nước hiện trạng xung quanh.

- Kết cấu: Sử dụng cống tròn bê tông ly tâm và mương bê tông cốt thép.

7.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường quy hoạch 16m ở phía Bắc và đường kết nối đường 26 tháng 3 ở phía Nam qua tuyến đường trục chính quy hoạch 39m ở phía Đông Cụm công nghiệp.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong Cụm công nghiệp có lộ giới từ (4÷30)m.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ mạng lưới cấp nước của Công ty TNHH Cấp thoát nước miền Trung, vị trí dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước hiện trạng tại nút giao đường 26 tháng 3 và đường 3 tháng 2, phường Tam Quan cách khu quy hoạch khoảng 1,3km về phía Đông Nam.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng ống HDPE có đường kính D200mm;

- Hệ thống cấp nước được quy hoạch kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt, sản xuất và phòng cháy chữa cháy. Các tuyến ống cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí các họng cứu hoả D100mm đảm bảo công tác chữa cháy cho cụm công nghiệp.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: 359 (m³/ngày. đêm).

7.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia và sử dụng một phần nguồn điện năng lượng mặt trời trên mái các nhà xưởng để cung cấp cho Cụm công nghiệp, dự kiến đầu nối với đường dây 22kv hiện trạng tại đường bê tông ở phía Tây Cụm công nghiệp.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 02 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất mỗi trạm 1.500KVA; hệ thống đường dây trung thế 22KV, đường dây hạ thế 0,4KV và đường dây chiếu sáng đi nối để phục vụ cho hoạt động sản xuất, sinh hoạt và chiếu sáng cho Cụm công nghiệp.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu khoảng: 2.247KW.

7.5. Vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch mới và đồng bộ hệ thống thu gom nước thải trong phạm vi Cụm công nghiệp. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D300mm để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: 287 (m³/ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn

- Rác thải và chất thải rắn được phân loại và tổ chức thu gom và vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng: 10,5 (tấn/ngày).

7.6. Hệ thống viễn thông thụ động

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao được quy hoạch đi nổi;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường bê tông ở phía Tây Cụm công nghiệp.

8. Đánh giá môi trường chiến lược

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định tại thuyết minh kèm theo hồ sơ đề án quy hoạch.

- Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có) khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

9. Quy định quản lý theo đề án điều chỉnh quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Công ty cổ phần lâm nghiệp Kim Thành Lập (Chủ đầu tư dự án - cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai (đăng tải thông tin trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử thị xã Hoài Nhơn), cắm mốc giới ngoài thực địa theo đề án điều chỉnh quy hoạch được duyệt;

- Gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan ở thị xã và Sở Xây dựng;

- Lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo đề án điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Quản lý đô thị thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND thị xã xem xét quyết định;

3. Giao phòng Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Công an thị xã, Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ, UBND xã Hoài Châu theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế; Trưởng Công an

thị xã; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND xã Hoài Châu;
Tổng giám đốc Công ty cổ phần lâm nghiệp Kim Thành Lập và Thủ trưởng các cơ
quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Văn Chung