

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 30/8/2019 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 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 15/16/2020 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 Văn bản số 7484/BCT-CTĐP ngày 23/11/2022 của Bộ Công Thương về việc ý kiến đối với đề nghị mở rộng các cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Tây Sơn và thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14/12/2015 và Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 và Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 7116/UBND-KT ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi và Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Văn bản số 7161/UBND-KT ngày 25/11/2022 của UBND tỉnh về việc mở rộng Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Kết luận số 205-KL/TU ngày 31/3/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 2007/UBND-KT ngày 06/4/2023 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 54/TTr-SXD ngày 11/4/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích quy hoạch: Khu vực điều chỉnh, mở rộng quy hoạch thuộc xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Cụm công nghiệp hiện hữu;
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất;
- Phía Đông giáp: Đất sản xuất;
- Phía Tây giáp: Đường bê tông hiện trạng.

Tổng quy mô diện tích cụm công nghiệp sau khi điều chỉnh, mở rộng: khoảng 73,7ha (trong đó, diện tích phần mở rộng khoảng 50ha).

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch mở rộng Cụm công nghiệp Bình Nghi nhằm phục vụ kêu gọi, thu hút đầu tư các ngành nghề: Sản xuất, chế biến thực phẩm; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tét bện; sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn và máy móc, thiết bị; sản xuất sản phẩm điện tử; sản xuất thiết bị điện; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; các dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phần diện tích mở rộng cụm công nghiệp đồng bộ, hiện đại, đảm bảo cảnh quan, môi trường; kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật với cụm công nghiệp hiện hữu và khu vực lân cận.

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

4. Nội dung điều chỉnh:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Đối với cụm công nghiệp hiện trạng (diện tích 23,7ha):

- Điều chỉnh vị trí khu nhà điều hành và khu chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối (Trạm xử lý nước thải và khu xử lý chất thải rắn) về phía khu đất mở rộng cụm công nghiệp Bình Nghi, đồng thời điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất khu vực này thành chức năng đất sản xuất công nghiệp.

- Điều chỉnh chức năng đất hành lang tuyến điện (đi cắt qua các khu đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu CN-03, CN-05 và CN-06) sang chức năng đất sản xuất công nghiệp.

b) Đối với cụm công nghiệp phân mở rộng (diện tích khoảng 50ha):

Quy hoạch các khu chức năng đất sản xuất công nghiệp, khu nhà điều hành, bãi đậu xe, khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối (bao gồm: trạm xử lý nước thải, và khu trung chuyển chất thải rắn).

* Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

| STT | Thành phần | Theo Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh | | Quy hoạch điều chỉnh | | | | Tăng (+) Giảm (-) |
|-----------|---|---|------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------|------------|----------------------|
| | | | | Phần mở rộng cụm công nghiệp (50ha) | | Toàn cụm công nghiệp (73,7ha) | | |
| | | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | |
| I | Đất xây dựng cụm công nghiệp | 236.881,0 | 100 | 500.000,0 | 100 | 736.881,0 | 100 | +500.000,0 |
| 1 | Đất trung tâm điều hành | 2.462,0 | 1,04 | 3.000,6 | 0,60 | 3.000,6 | 0,41 | +538,6 |
| 2 | Đất xây dựng nhà máy | 188.041,0 | 79,38 | 364.919,1 | 72,98 | 567.675,0 | 77,04 | +379.634,0 |
| 3 | Đất giao thông | 19.131,0 | 8,08 | 56.285,2 | 11,26 | 79.417,1 | 10,78 | +60.286,1 |
| 4 | Đất cây xanh, mặt nước | 19.241,0 | 8,12 | 68.711,6 | 13,74 | 79.704,8 | 10,81 | +60.463,8 |
| 5 | Đất hành lang tuyến điện | 4.535,0 | 1,91 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4.535,0 |
| 6 | Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối | 3.471,0 | 1,47 | 7.083,5 | 1,42 | 7.083,5 | 0,96 | +3.612,5 |
| II | Đất phục vụ đấu nối hạ tầng kỹ thuật | | | 9.238,0 | | 9.238,0 | | |

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Các lô đất sản xuất: Phạm vi ranh giới của các dự án sẽ được xem xét chấp thuận theo nhu cầu thực tế của từng dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh giới lô đất.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà máy: $\geq 20\%$.

- Khu nhà điều hành:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới lô đất.

- Khu xử lý nước thải và Khu trung chuyển chất thải rắn:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới lô đất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đối với phần mở rộng: Cao độ san nền cao nhất +34.50m, cao độ san nền thấp nhất +18.00m; hướng dốc chính từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông.

b) Thoát nước mặt:

- Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Cắt giảm tuyến mương quy hoạch B=3m ở phía Nam khu quy hoạch và điều chỉnh các vị trí đầu nổi thoát nước mặt ở phía Nam đảm bảo phù hợp với hệ thống thoát nước chung của toàn cụm công nghiệp (bao gồm phần mở rộng).

- Đối với phần mở rộng:

+ Lưu vực từ phía Nam ranh giới cụm công nghiệp hiện trạng đến giáp Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong: Bố trí các tuyến cống tròn và mương hở thoát nước dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ để thu gom nước mưa cho toàn bộ lưu vực cụm công nghiệp mở rộng, thoát về phía Đông Bắc và theo hệ thống thoát nước cụm công nghiệp hiện trạng thoát về cửa xả ở vị trí phía Đông Bắc khu đất.

+ Lưu vực phía Nam Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong: Bố trí các tuyến cống tròn và mương hở thoát nước dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ để thu gom nước mưa và đầu nổi vào hệ thống thoát nước ở khu vực phía Bắc thông qua các vị trí cống hộp trên tuyến đường tránh.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Có tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong cắt ngang qua phạm vi ranh giới cụm công nghiệp phần mở rộng theo hướng Đông - Tây; tổ chức đấu nối giữa khu quy hoạch với tuyến đường tránh tại 02 vị trí.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong cụm công nghiệp có lộ giới từ 16m đến 20m kết nối các khu chức năng.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối từ Nhà máy nước Bình Nghi, công suất khoảng $2.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ để cấp nước cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng nước của toàn cụm công nghiệp khoảng $1.390\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất. Hạng cấp nước cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường và tuân thủ theo các quy định về PCCC.

đ) Cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch; tổng nhu cầu sử dụng điện toàn cụm công nghiệp khoảng 9.673kVA.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu quy hoạch khoảng $967\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa; toàn bộ nước thải được thu gom chuyển về trạm xử lý nước thải (công suất khoảng $1.200\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$) đặt tại phía Đông khu quy hoạch để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Chất thải rắn cụm công nghiệp được thu gom tập trung về khu trung chuyển chất thải rắn tại phía Đông khu quy hoạch; sau đó vận chuyển, xử lý theo quy định. Tổng nhu cầu chất thải rắn khoảng 12,06 tấn/ngày.đêm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. UBND huyện Tây Sơn chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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, Sở Công Thương và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND huyện Tây Sơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14/12/2015 và số 4194/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Giám đốc Ban QLDA Giao thông tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Tây Sơn 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;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K6, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng