

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 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; 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 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 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 7162/UBND-KT ngày 25/11/2022 của UBND tỉnh về việc mở rộng Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, 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 2008/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 Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 55/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 Gò Cây, xã Bình Thành, 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 Thành, huyện Tây Sơn, có giới cận như sau:

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

Tổng quy mô diện tích cụm công nghiệp sau khi điều chỉnh, mở rộng: khoảng 75ha (trong đó, diện tích phân mở rộng khoảng 45ha).

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

- Quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; với các ngành nghề thu hút đầu tư: Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện; sản xuất, chế biến thực phẩm; sản xuất trang phục; sản xuất bao bì bằng giấy, bìa; 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.

- 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 30ha):

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

- Điều chỉnh cục bộ một phần diện tích lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu B-10 và B-11 để bố trí tuyến đường giao thông (trục Đông - Tây) kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng với phần mở rộng và điều chỉnh chức năng sử dụng đất phần diện tích còn lại của lô đất sản xuất B-11 thành chức năng đất bãi đậu xe và đất cây xanh cách ly.

- Điều chỉnh cục bộ ranh giới lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu A-1 để bố trí các tuyến đường ĐS4, ĐS5 và ĐS7 kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng với khu vực quy hoạch mở rộng.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất đối với 02 lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu A-4 và A-5 từ ngành nghề “Sản xuất vật liệu xây dựng và cơ khí” thành “Chế biến nông lâm sản và các ngành nghề ít gây ô nhiễm môi trường”.

###### b) Đối với cụm công nghiệp phân mở rộng (diện tích khoảng 45ha):

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, trạm cấp nước và khu trung chuyển chất thải rắn); bố trí quỹ đất hoàn trả phần diện tích lô đất sản xuất A-1 thuộc cụm công nghiệp hiện trạng bị ảnh hưởng do tổ chức quy hoạch các tuyến đường giao thông kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng và phần mở rộng.

##### \* Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Thành phần	Theo Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh				Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Phần mở rộng cụm công nghiệp (45ha)		Toàn cụm công nghiệp (75ha)		
				Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà điều hành	3.053,3	1,02	5.891,4	1,31	5.891,4	0,79	+2.838,1
2	Đất cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng	221.909,2	73,96	313.502,1	69,67	546.099,7	72,81	+324.190,5
3	Đất xây dựng công trình đầu mối	4.600,0	1,53	13.054,1	2,90	13.054,1	1,74	+8.454,1
4	Đất cây xanh	30.019,8	10,01	56.915,3	12,65	75.010,4	10,00	+44.990,0

5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	40.454,0	13,48	60.600,8	13,47	109.944,4	14,66	+69.490,4
<b>Tổng cộng</b>		<b>300.036,3</b>	<b>100</b>	<b>449.963,7</b>	<b>100</b>	<b>750.000,0</b>	<b>100</b>	<b>+449.963,7</b>

#### **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:  $\leq 05$  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:  $\leq 05$  tầng.

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

- Khu xử lý nước thải, trạm cấp nước 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: Điều chỉnh cục bộ cao độ trực đường chính ĐS1 vào cụm công nghiệp đảm bảo phù hợp với hiện trạng.

- Đối với phần mở rộng: Cao độ san nền cao nhất +33.90m, cao độ san nền thấp nhất +27.00m; hướng dốc chính từ Bắc vào Nam và từ Đông sang Tây.

##### **b) Thoát nước mặt:**

- Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Bổ sung các đoạn cống thoát nước dọc các tuyến đường ĐS4, ĐS5 và nối dài về phía Tây kết nối phần mở rộng cụm công nghiệp, cắt giảm tuyến cống dọc tuyến đường quy hoạch nằm giữa khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối và khu đất sản xuất công nghiệp B-14, 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: Bố trí các tuyến cống thoát nước dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ và các cống hộp qua đường với kích thước đảm bảo để thu gom nước mưa cho toàn bộ lưu vực cụm công nghiệp mở rộng, thoát về cửa xả phía Tây khu quy hoạch.

**c) Giao thông:**

- Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Nối dài các tuyến đường quy hoạch ĐS4, ĐS5 về phía Tây, bổ sung đoạn tuyến ĐS9 để kết nối với phần mở rộng cụm công nghiệp; cắt giảm tuyến đường quy hoạch nằm giữa khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối và khu đất sản xuất công nghiệp B-14.

- Đối với phần mở rộng: Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới từ 14m đến 30m kết nối các khu chức năng trong cụm công nghiệp.

**d) Cấp nước:**

- Quy hoạch 01 Trạm cấp nước có công suất  $2.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$  để cấp nước cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng nước của toàn cụm công nghiệp khoảng  $1.636\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- 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 nổi dọc theo các tuyến đường và tuân thủ theo các quy định về PCCC.

**đ) Cấp điện:** Nguồn điện được đấu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng dọc tuyến đường quy hoạch ĐS1; tổng nhu cầu sử dụng điện toàn cụm công nghiệp khoảng 11.031kVA.

**e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu quy hoạch khoảng  $1.094\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ . 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  $1.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ) đặt tại phía Tây 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 Tây khu quy hoạch; sau đó vận chuyển, xử lý theo quy định. Tổng nhu cầu chất thải rắn khoảng 13,53 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, 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 Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 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, 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**