

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

**Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến
nông, lâm sản tập trung, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2053/QĐ-UBND ngày 10/06/2024 của
UBND tỉnh Bình Định)*

Bình Định, tháng 06 năm 2024

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU SẢN XUẤT, CHẾ BIÊN NÔNG, LÂM SẢN TẬP TRUNG
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BÌNH NGHI, HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

<p>Chủ đầu tư CÔNG TY CỔ PHẦN VINANUTRIFOOD BÌNH ĐỊNH Kèm theo tờ trình số: 0506/CV-NTP ngày 05 tháng 06 năm 2024</p>	<p>Ngày 05 tháng 06 năm 2024</p>
<p>Đơn vị tư vấn lập quy hoạch Liên Danh CÔNG TY TNHH MHA PARTNER – CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ XÂY DỰNG NHÀ CỘNG SINH Đại diện liên Danh</p>	<p>Ngày 05 tháng 06 năm 2024</p>

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Định, ngày 10 tháng 06 năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2053/QĐ-UBND ngày 10/06/2024
của UBND tỉnh Bình Định)

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

I. Mục tiêu, đối tượng áp dụng, phân công thực hiện.

1. Mục tiêu quy định quản lý:

a) Quy định này để quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung tại xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2053/QĐ-UBND ngày 10/06/2024.

b) Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và xem xét cấp phép xây dựng công trình có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc; đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung tại xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2053/QĐ-UBND ngày 10/06/2024.

3. Phân công thực hiện:

Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh về thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với mọi hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; cấp giấy phép xây dựng (GPXD) công trình và quản lý quy hoạch xây dựng - kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này;

II. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất trồng rừng sản xuất;
- Phía Nam giáp: Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong;

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp khác;
- Phía Tây giáp: Đất trồng rừng sản xuất.

2. Quy mô lập quy hoạch:

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 100.000 m² (khoảng 10ha);

III. Tính chất và mục tiêu quy hoạch.

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung với tính chất là Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung. Quy mô dự án: Sản xuất thức ăn chăn nuôi với công suất 10.000 tấn /1 năm; mỹ phẩm 5.000m³/1 năm; Hoa quả đóng lon 20.000 tấn/1 năm; Hoa quả hòa tan 1.000 tấn/1 năm; Thực phẩm chức năng 2.000 tấn/1 năm. Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

IV. Quy định về chức năng sử dụng đất.

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Căn cứ vào Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung tại xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định đã được phê duyệt, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất			
Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	60,207.9	60.21
1.1	Đất công trình nhà xưởng	53,312	
1.2	Đất công trình phụ trợ	4,548	
1.3	Đất công trình hành chính	1,320	
1.4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1,027.9	
2	Đất cây xanh	21,592.6	21.59
3	Giao thông nội bộ	18,199.1	18.20
	Tổng diện tích đất quy hoạch	100,000	100

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất tuân thủ theo Quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu sản xuất, chế biến nông, lâm sản tập trung đã được phê duyệt như sau:

Bảng tổng hợp chỉ tiêu QH - KT			
Stt	Tên chỉ tiêu	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Tổng diện tích khu đất xây dựng nhà máy	100,000	m ²
2	Tổng diện tích đất xây dựng công trình	60,207.9	m ²
3	Tổng diện tích xây dựng công trình	59,790.5	m ²
4	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình	70,350.5	m ²
5	Tổng diện tích cây xanh	21,592.6	m ²
6	Tổng diện tích đường nội bộ	18,199.1	m ²
7	Mật độ xây dựng	59.79	%

8	Hệ số sử dụng đất	0.70	lần
9	Số tầng nổi	1 - 4	tầng

V. Quy định về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Nguyên tắc chung:

- Việc tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan trong Nhà máy hướng tới sự liên kết hài hòa, thống nhất, đồng bộ trên toàn cụm công nghiệp, có tính đến mối liên hệ về không gian với các khu vực lân cận.

- Khớp nối với các dự án đã xây dựng trong khu vực tạo nên một tổng thể không gian kiến trúc - cảnh quan thống nhất và hài hòa.

2. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Tính chất khu quy hoạch là một Nhà máy sản xuất nông lâm, sản tập trung hình thức kiến trúc chủ yếu là nhà xưởng, nhà kho.

- Trong khuôn viên nhà máy trồng nhiều cây xanh đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

3. Các yêu cầu khác:

- Bố trí hệ thống công ra vào, đảm bảo kết nối với hệ thống giao thông của tuyến tránh Quốc Lộ 19;

- Cần chú ý các giải pháp đảm bảo an toàn cho các tuyến đường nội bộ như giảm tốc độ bằng các vạch giảm tốc, hệ thống biển báo.... ;

- Bố trí các vị trí tránh xe, bãi quay đầu xe đối với đường cụt đảm bảo an toàn theo Quy định đường cho xe PCCC

VI. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +39.41m (ở phía Đông Bắc khu đất); cao độ thiết kế san nền thấp nhất +34.76m (ở phía Tây Nam khu đất). Hướng dốc thoát nước chính từ Đông Bắc về Tây nam.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt; bố trí hệ thống thoát nước trong khu vực quy hoạch để thu gom nước mưa và đầu nối vào hệ thống thoát nước trên các tuyến đường quy hoạch, đảm bảo đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa trong khu vực.

2. Giao thông:

Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có bề rộng mặt đường tối thiểu 6m, 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 vào tuyến tránh Quốc lộ 19 (02 vị trí).

3. Cấp nước:

Nguồn đầu nối cấp nước từ hệ thống cấp nước chung dọc theo tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong theo định hướng quy hoạch chung được phê

duyệt; tổng nhu cầu cấp nước khoảng 400m³/ngày.đêm. Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà thiết kế đi chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường và tuân thủ theo các quy định về PCCC.

4. Cấp điện:

Nguồn điện được đầu nối từ tuyến điện 22kV hiện trạng dọc tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong tại phía Tây Nam khu quy hoạch; tổng nhu cầu sử dụng điện cho khu quy hoạch khoảng 1.979kVA.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa; toàn bộ nước thải dự án được thu gom và dẫn về công trình xử lý nước thải đặt tại phía Đông Bắc khu đất để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường theo quy định. Nước thải sau khi qua quá trình xử lý một phần sẽ được tái sử dụng làm nước tưới cây xanh, phần còn lại sẽ được thu gom về các bể lắng bố trí trong dây chuyền sản xuất công nghệ tuần hoàn của nhà máy và được tái sử dụng.

- 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 về khu xử lý chất thải rắn của huyện để xử lý theo quy định.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. Quy định cụ thể về quy hoạch sử dụng đất.

Quy hoạch chi tiết các khu chức năng nhằm tối ưu hóa dây chuyền sản xuất và đảm bảo yêu cầu PCCC theo quy định. Cụ thể như sau:

Khu đất có diện tích 100.000 m² gồm 02 công vào từ đường tránh Quốc lộ 19, bao gồm các khu chức năng sau:

- Đất xây dựng công trình có tổng diện tích khoảng 60.207,9m², bố trí các công trình như sau:

- + Đất công trình nhà xưởng gồm:
 - o Nhà kính thí nghiệm;
 - o Nhà xưởng chế biến mỹ phẩm, xưởng chế biến thực phẩm chức năng;
 - o Nhà xưởng chế biến bột hoa quả, xưởng chế biến thức ăn chăn nuôi;
 - o Kho nóng bảo quản nông sản, phòng thí nghiệm;
 - o Kho mát bảo quản nông sản, kho lạnh bảo quản nông sản;
 - o Xưởng chế biến nông sản tươi tập trung;
- + Đất công trình phụ trợ:
 - o Nhà trưng bày sản phẩm;
 - o Nhà ở chuyên gia, nhà ở công nhân;
 - o Nhà ăn, hội trường;
 - o Nhà để xe; Nhà bảo vệ;
- + Đất công trình hành chính:
 - o Nhà điều hành (văn phòng);
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:
 - o Công trình xử lý nước thải, trạm điện, kho rác;

- Đất cây xanh cảnh quan: Cây xanh sân vườn có tổng diện tích 21.592,6m² bố trí tập trung, xung quanh lô đất và các công trình;

- Đất đường giao thông nội bộ có diện tích 18.199,1m²

+ Hệ thống đường nội bộ, đảm bảo kết nối từ công vào tiếp cận các hạng mục công trình và yêu cầu PCCC;

Bảng quy hoạch chi tiết các khu chức năng

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao tối đa (mét)	Số tầng (tầng)
1	Đất xây dựng công trình		60,207.9	59,790.5	70,350.5	59.79	0.70		
1.1	Đất công trình nhà xưởng		53,312.0	53,312.0	53,312.0				
	X1	Nhà kính thí nghiệm	8,000	8,000	8,000	,		30	1
	X2	Nhà xưởng chế biến mỹ phẩm, xưởng chế biến thực phẩm chức năng	10,000	10,000	10,000			30	1
	X3	Nhà xưởng chế biến bột hoa quả, xưởng chế biến thức ăn chăn nuôi	10,000	10,000	10,000			30	1
	X4	Kho nóng bảo quản nông sản, phòng thí nghiệm	7,232	7,232	7,232			30	1
	X5	Kho mát bảo quản nông sản, kho lạnh bảo quản nông sản	9,040	9,040	9,040			30	1
	X6	Xưởng chế biến nông sản tươi tập trung	9,040	9,040	9,040			30	1
1.2	Đất công trình phụ trợ		4,548	4,548	11,148				
	PT1	Nhà trưng bày sản phẩm	1,320	1,320	2,640			20	2
	PT2	Nhà ở chuyên gia, nhà ở công nhân	1,320	1,320	5,280			20	4
	PT3	Nhà ăn, hội trường	1,320	1,320	2,640			15	2
	PT4	Nhà để xe	270	270	270			7	1
	PT5	Nhà để xe	270	270	270			7	1
	PT6	Nhà bảo vệ	24	24	24			4	1
	PT7	Nhà bảo vệ	24	24	24			4	1
1.3	Đất công trình hành chính		1,320	1,320	5,280				

	HC	Nhà điều hành (văn phòng)	1,320	1,320	5,280			20	4
1.4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		1,027.9	610.5	610.5				
	HT	Trạm xử lý nước thải, trạm điện, kho rác	1,027.9	610.5	610.5			4	1
2	Đất cây xanh		21,592.6						
2.1	X1		3,673						
2.2	X2		2,208						
2.3	X3		2,423						
2.4	X4		13,288.6						
3	Đất giao thông nội bộ		18,199.1						
	Tổng diện tích đất quy hoạch		100,000						

3. Đất giao thông sử dụng chung:

Tuyến đường đối ngoại đi qua nhà máy là tuyến đường tránh Quốc lộ 19.

II. Quy định chiều cao xây dựng đối với các hạng mục công trình.

1. Đối với các công trình nhà hành chính

- Tầng cao xây dựng: 4 tầng.
- Chiều cao tầng: 4 – 4,5 m.
- Cos xây dựng nền cho các công trình từ 0,2 - 0,75m so với cos san nền sân bãi đã hoàn thiện.

2. Đối với các công trình công nghiệp (nhà xưởng, nhà kho phục vụ sản xuất...):

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Chiều cao công trình tối đa từ san nền sân bãi đã hoàn thiện đến đỉnh mái: tùy theo yêu cầu công nghệ: 6 - 36 m
- Cos xây dựng nền cho các công trình là 0,15 – 1,2m so với cos san nền sân bãi đã hoàn thiện.

3. Đối với các công trình phụ trợ (nhà bảo vệ, nhà xe, kho...):

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Chiều cao tầng: 4 - 6 m.
- Cos xây dựng nền cho các công trình tối đa 0,2m so với cos san nền sân bãi đã hoàn thiện.

III. Quy định về hình thức kiến trúc, hàng rào và vật liệu xây dựng các công trình.

1. Hình thức kiến trúc:

Kiến trúc chủ đạo trong nhà máy là kiến trúc nhà xưởng, nhà kho, nhà làm việc; hình thức kiến trúc mang tính đặc thù của công trình công nghiệp, kiến trúc hiện đại, đơn giản, rõ ràng mạch lạc, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan chung.

2. Hàng rào của nhà máy:

Hình thức kiến trúc thoáng, chắc chắn, đảm bảo mỹ quan và thống nhất trên tổng thể toàn Cụm công nghiệp.

3. Vật liệu xây dựng của các công trình:

- Vật liệu phải đảm bảo tính bền vững của công trình, đảm bảo môi trường theo quy định.

- Màu sắc công trình: Tuân thủ theo quy định chung của Cụm công nghiệp. Mặt ngoài công trình không được sơn quét các màu quá tối, quá sáng chói và trang trí các chi tiết không phù hợp với kiến trúc công trình.

IV. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường.

1. Bảo vệ môi trường không khí:

- Sử dụng xe, máy thi công chất lượng cao, ít khói bụi, tiếng ồn.
- Đảm bảo che chắn các xe chở vật liệu, hạn chế đến mức thấp nhất rơi vãi vật liệu, dầu mỡ.
- Làm ẩm bề mặt san lấp, mặt đường bằng cách phun nước, tưới nước thường xuyên, tránh bị khô gió cuốn bụi lan tỏa xung quanh.
- Sử dụng nguyên liệu đốt cho xe, máy có lượng lưu huỳnh thấp.
- Nhà máy phải có đăng kí tiêu chuẩn môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.
- Nhà máy xây dựng cần lựa chọn thiết bị tiên tiến, hiện đại, hạn chế khói bụi.
- Trồng cây ven đường, cây xanh tập trung, cây xanh cách ly đảm bảo ngăn bụi và tiếng ồn giữa các công trình nhà xưởng, công trình hành chính và khu vực xung quanh.

2. Bảo vệ môi trường nước:

- Nước mưa trong quá trình san ủi, thi công xây dựng cần được thu gom lắng bùn đất, trước khi chảy ra mương tiêu, không để bùn cát ảnh hưởng đến dòng chảy của mương.
- Nước thải sinh hoạt được thu gom qua hệ thống bể phốt rồi vào khu xử lý chung.
- Nước thải sản xuất phải được xử lý 2 cấp, nhà máy tự xử lý, xử lý chung của toàn dự án. Các chất ô nhiễm trong nước sau khi xử lý phải thấp hơn giới hạn cho phép theo cột B quy định tại TCVN 5945 – 2005.

3. Xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn trong nhà máy được thu gom và phân loại trong từng hạng mục công trình theo quy định, rác thải độc hại phải được tách riêng được thu gom, vận chuyển đến bãi trung chuyển rác thải rắn của Cụm công nghiệp.

4. Khoan trắc kiểm soát môi trường:

Trong quá trình xây dựng nhất là trong thời gian vận hành Nhà máy việc khoan trắc kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành thường xuyên, liên tục theo quy định.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Phân công trách nhiệm

1. Công ty cổ phần Vinanutrifood Bình Định phối hợp với UBND huyện Tây Sơn, UBND xã Bình Nghi chịu trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Tây Sơn, UBND xã Bình Thành thực hiện công bố công khai đề án quy hoạch xây dựng theo quy định Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch cho Sở Xây dựng, UBND huyện Tây Sơn, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan để lưu trữ theo quy định.

2. Công ty cổ phần Vinanutrifood Bình Định chịu trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới quy hoạch và triển khai thực hiện cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa đảm bảo tiên độ và nội dung theo quy định tại Luật xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch và Thông tư số 10/2016/TT-BXD; hồ sơ cắm mốc giới quy hoạch phải gửi Sở Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng Văn bản trước khi phê duyệt, triển khai thực hiện theo quy định. Sau khi hoàn thành công tác cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa, Công ty cổ phần Takao Bình Định gửi hồ sơ cắm mốc về Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tây Sơn để lưu trữ theo quy định.

3. UBND huyện Tây Sơn chịu trách nhiệm quản lý việc xây dựng của chủ đầu tư theo ranh giới quy hoạch được duyệt. Trong quá trình quản lý, có các vấn đề vướng mắc gửi báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định trước khi thực hiện.

4. Trước khi thực hiện các thủ tục liên quan về chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ đầu tư và các cơ quan liên quan phải công bố các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và nội dung Quy định này để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất biết trước khi thực hiện.

5. Hồ sơ đề án quy hoạch và Quy định này được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tây Sơn và các tổ chức có liên quan.

II. Quản lý mốc giới theo quy hoạch

1. Công ty cổ phần Vinanutrifood Bình Định phối hợp với UBND huyện Tây Sơn, UBND xã Bình Thành, chịu trách nhiệm quản lý các mốc giới quy hoạch đã triển khai cắm mốc, bàn giao ngoài thực địa. Hàng năm tổ chức kiểm tra, bổ sung, khôi phục các mốc giới bị mất hoặc sai lệch so với hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

2. Công ty cổ phần Vinanutrifood Bình Định phối hợp với UBND huyện Tây Sơn, UBND xã Bình Thành có trách nhiệm bảo vệ mốc giới ngoài thực địa, trường hợp mốc giới bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo bằng văn bản về Sở Xây dựng để có kế hoạch khôi phục lại.

III. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng

1. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng không có trong Quy định này được thực hiện theo các Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh; các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.