

Số: 5708 /QĐ-UBND

Phù Mỹ, ngày 31 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 xây dựng ngày 20/11/2018;

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 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 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 5041/QĐ-UB ngày 13/12/2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 3214/QĐ-CTUBND ngày 23/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Cụm công nghiệp Bình Dương (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 31/7/2014 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ; Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 01/6/2022;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 06/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Bình Dương, huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 4332/SXD-QHKT ngày 05/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định và Văn bản số 2442/SXD-QHKT ngày 16/7/2024 về việc ý kiến thẩm định Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ;

Theo đề nghị của Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện tại Tờ trình số 674/TTr-BQL ngày 30/7/2024 và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 101/TTr-KTHT ngày 30/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch: Phạm vi ranh giới thuộc thị trấn Bình Dương và xã Mỹ Lợi, huyện Phù Mỹ, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp : Đường đi thôn Chánh Khoan Đông, xã Mỹ Lợi;
- Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện trạng thị trấn Bình Dương;
- Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện trạng dọc đường ĐT.632, thị trấn Bình Dương;

- Phía Bắc giáp : Kênh tưới Trạm bơm Chánh Khoan, xã Mỹ Lợi.

* Quy mô diện tích quy hoạch: 75,0ha.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bình Dương, được UBND tỉnh phê duyệt (cả 02 giai đoạn) có tổng diện tích 107,46ha. Trong đó, giai đoạn 1 có diện tích 30,37ha (theo Quyết định số 5041/QĐ-UB ngày 13/12/2002 của UBND tỉnh và Quyết định điều chỉnh số 858/QĐ-CTUB ngày 21/6/2005 của UBND huyện Phù Mỹ); giai đoạn 2 (quy hoạch mở rộng) với diện tích 77,09ha (theo Quyết định số 3214/QĐ-CTUBND ngày 23/12/2009 của UBND tỉnh).

Thực hiện Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp (Điểm 1, Điều 2 quy định “Trường hợp cần thiết phải mở rộng cụm công nghiệp hiện có thì tổng diện tích sau khi mở rộng cũng không vượt quá 75 (bảy mươi lăm) ha”), UBND huyện Phù Mỹ lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp Bình Dương, với diện tích 75,0ha được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2504/QĐUBND ngày 31/7/2014, nhưng chưa điều chỉnh ranh giới, diện tích quy hoạch.

Qua rà soát, ranh giới và diện tích giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (mở rộng) có một số vị trí trùng lặp; đồng thời trong quá trình tổ chức thực hiện giao đất cho các doanh nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất có sai lệch diện tích, ranh

giới nằm ngoài biên quy hoạch được phê duyệt; một số chức năng sử dụng đất như khu xử lý nước thải tập trung, bể nước ngầm PCCC... còn thiếu, chưa đảm bảo các chức năng của cụm công nghiệp theo quy định hiện nay.

Ngoài ra, có một số diện tích trong phạm vi quy hoạch được duyệt khi tổ chức bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thu hồi đất gặp nhiều khó khăn nên phải điều chỉnh theo hướng đưa ra khỏi CCN.

Do đó, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Dương, huyện Phù Mỹ là rất cần thiết, phù hợp các quy định hiện hành và thực tế sử dụng đất, để là cơ sở quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư, khai thác hiệu quả CCN.

4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là cụm công nghiệp đa ngành nghề theo Quyết định thành lập Cụm công nghiệp Bình Dương (số 2504/QĐ-UBND ngày 31/7/2014 của UBND tỉnh).

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thu hút các dự án đầu tư, lấp đầy diện tích đất sản xuất cụm công nghiệp, góp phần phát triển công nghiệp - TTCN, chuyển dịch cơ cấu kinh tế của huyện theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ đến năm 2035, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 07/5/2023.

5. Nội dung điều chỉnh, bổ sung:

a. Về ranh giới, quy mô diện tích và chức năng quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới: Đưa kênh tưới Trạm bơm Chánh Khoan ra ngoài biên quy hoạch CCN (ở phía Bắc); đưa diện tích đất đã giải phóng mặt bằng vào CCN (ở phía Nam); đồng thời cắt giảm diện tích đất ở phía Đông, điều chỉnh ranh giới CCN đảm bảo diện tích 75ha theo Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 31/7/2014.

- Quy hoạch bổ sung vị trí và diện tích khu xử lý nước thải tập trung, bể nước PCCC để làm cơ sở đầu tư xây dựng theo quy định.

b. Về quy hoạch sử dụng đất:

* Diện tích đất điều chỉnh đưa ra ngoài CCN là 31,19ha, cụ thể:

- Diện tích GPMB khó khăn và cắt giảm diện tích kênh tưới Trạm bơm Chánh Khoan (giai đoạn 1): 0,48 ha.

- Diện tích GPMB khó khăn và cắt giảm quy mô để thành lập CCN (giai đoạn 2): 30,71 ha.

* Diện tích điều chỉnh đưa vào CCN để đảm bảo đủ 75 ha, cụ thể:

- Cập nhật ranh giới, diện tích các nhà máy và hạ tầng giao thông đã thực hiện là: 50,25ha (trong đó: GD 1 là 28,61ha; GD 2 là 21,64ha).

- Đưa vào CCN diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng (GD1): 1,27ha.

- Đất quy hoạch còn lại là 23,48ha (trong đó: Đất ngoài biên quy hoạch cũ (điều chỉnh) là 0,65ha; đất trong biên quy hoạch cũ là 22,83ha).

c. Về giao thông.

Cập nhật, điều chỉnh các tuyến đường: S1-2, S2-2, S3-2, S4-2, S5-2, S6-2, S7-2 và S8-2 với lộ giới từ 14m đến 30m, kết nối các khu chức năng của cụm công nghiệp.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

TT	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất (Theo quyết định số 858/QĐ-CTUB ngày 21/6/2005 và Quyết định số 3214/QĐ-CTUBND ngày 23/12/2009)				Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh qua 2 giai đoạn		Diện tích tăng (+), giảm (-); Sau điều chỉnh GD2 (m ²)
		GD1 - Điều chỉnh (m ²)	GD2- Mở rộng (m ²)	Tổng diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà máy	203.450	498.691	702.141	65,34	521.855	69,58	-180.286
2	Đất cây xanh	13.800	104.949	118.749	11,05	87.356	11,65	-31.393
3	Đất hạ tầng	19.570	32.890	52.460	4,88	10.180	1,36	-42.280
4	Đất giao thông	66.930	134.392	201.322	18,73	130.610	17,41	-70.712
Tổng cộng		303.750	770.922	1.074.672	100,00	750.000	100,00	-324.672
		30,37 ha	77,09 ha	107,46ha		75 ha		-32,47 ha

7. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

7.1. Toàn cụm công nghiệp:

- Đất xây dựng nhà máy: 69,58%.
- Đất cây xanh: 11,65% (bề rộng tối thiểu 10m).
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 1,36%.
- Đất giao thông: 17,41%.

7.2. Trong các lô đất xây dựng nhà máy:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu: 20%.
- Tầng cao:
 - + Nhà công nghiệp (xưởng, kho): 01 tầng.
 - + Nhà văn phòng, công trình phụ trợ: 01 - 02 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 05m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Diện tích san nền chủ yếu thực hiện của giai đoạn 2 (mở rộng), với

diện tích 23,48 ha.

+ Hướng dốc san nền theo 02 hướng (về phía Bắc và phía Nam).

+ Cao trình san nền cao nhất là +15.38, thấp nhất +10.65.

- Hệ thống thoát nước mặt tự chảy, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom về kênh tiêu nước cụm công nghiệp, thoát qua 05 cống tiêu dưới kênh tưới Trạm bơm Chánh Khoan, thoát về Đầm Trà Ổ, một phần nước mưa dẫn thoát về mương thoát nước dọc trục đường ĐT.632 (phía Nam CCN). Hệ thống thoát nước mặt sử dụng cống bê tông ly tâm D600, D1200 kết hợp hố ga BTCT.

8.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Cập nhật 02 vị trí kết nối vào đường tỉnh ĐT.632 (đường S1-1 có lộ giới 30m (trục chính) và đường S7-1 có lộ giới 18m).

- Giao thông đối nội: Cập nhật, điều chỉnh các tuyến đường: S1-2, S2-2, S3-2, S4-2, S5-2, S6-2, S7-2 và S8-2 có lộ giới từ 14m đến 30m, kết nối các khu chức năng của cụm công nghiệp.

8.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nhà máy nước Bình Dương có công suất 1.000m³/ng.đ; định hướng nâng công suất (theo Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phú Mỹ đến năm 2025 là 5.500m³/ng.đ và năm 2035 là 6.300m³/ng.đ). Quy hoạch 02 điểm đầu nối cấp nước cho CCN (vị trí 01 phía Tây trên trục đường S2-1 và vị trí 02 phía Nam cổng chính vào Cụm công nghiệp trên trục đường ĐT.632). Hiện tại nước sản xuất sử dụng nước ngầm tại chỗ bằng giếng khoan.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất: 1.938m³/ng.đ;

- Tổng nhu cầu dùng nước PCCC là 650m³; bố trí các họng nước chữa cháy trên các tuyến đường ống có đường kính Ø100 với bán kính phục vụ <150m phục vụ công tác chữa cháy đảm bảo tuân thủ các quy định về PCCC.

8.4. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 22.000kVA.

- Nguồn điện: Đầu nối từ Trạm điện Bình Dương phía Tây cụm công nghiệp. Hệ thống tuyến điện 22KV (hiện trạng) chạy dọc trục đường S2-1, S1-2, S6-3 và 02 trạm biến áp (hiện trạng). Xây dựng mới 01 trạm biến áp cuối tuyến đường S1-2 để cung cấp cho khu vực chưa có nhà máy sản xuất.

8.5. Nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải toàn cụm công nghiệp khoảng 1.560m³/ng.đ. Quy hoạch khu xử lý nước thải tập trung có diện tích 1,0ha (Công nghệ xử lý nước thải xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư).

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vận chuyển về bãi xử lý rác thải tập trung của huyện để xử lý; chất thải rắn nguy hại được thu gom lưu chứa tại kho lưu chứa của từng nhà máy, định kỳ hợp đồng xử lý theo quy định.

9. Quy định quản lý: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện chủ trì, tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa đảm bảo đúng quy định; gửi hồ sơ quy hoạch và mốc giới cho Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND thị trấn Bình Dương, UBND xã Mỹ Lợi và các cơ quan liên quan để lưu trữ, tổ chức triển khai thực hiện đồ án quy hoạch theo quy định.

Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét quyết định.

2. Giao các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường huyện và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện thực hiện quy hoạch và các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường huyện, Giám đốc Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Bình Dương, Chủ tịch UBND xã Mỹ Lợi 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;
- TT. Huyện ủy (báo cáo);
- TT. HĐND huyện (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng Bình Định;
- Lưu: VT, KT&HT, LMH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Lịch