

Số: 5707 /QĐ-UBND

Phù Mỹ, ngày 31 tháng 7 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 Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, 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 1287/QĐ-CTUBND ngày 13/6/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Diêm Tiêu;

Căn cứ Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 09/9/2016 của UBND tỉnh về việc Thành lập Cụm công nghiệp Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ; Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 06/6/2022;

Căn cứ Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 03/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ đến năm 2035;

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 Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 1859/SXD-QHKT ngày 07/6/2024 của Sở Xây dựng về

việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ;

Theo đề nghị của Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ huyện tại Tờ trình số 622/TTr-BQL ngày 18/7/2024 và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 100/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 Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:** thuộc khu phố Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ; có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp : QL.1 và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp : Khu đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp : Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.

Quy mô diện tích quy hoạch (sau điều chỉnh): 37,4 ha

### 3. Lý do điều chỉnh

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Diêm Tiêu, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-CTUBND ngày 13/6/2008 có tổng diện tích 43,38 ha (trong đó: diện tích đất quy hoạch xây dựng mới CCN 39,1ha, diện tích cơ sở sản xuất công nghiệp hiện có 4,28ha).

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, UBND huyện Phù Mỹ lập hồ sơ thành lập cụm công nghiệp Diêm Tiêu, với diện tích 38,2ha (loại bỏ 5,18ha do trên đất có mồ mả quá dày, khó khăn trong công tác GPMB) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 09/9/2016, nhưng chưa điều chỉnh ranh giới, diện tích CCN theo quy định.

Đồng thời, qua rà soát, trong quá trình tổ chức thực hiện giao đất cho các doanh nghiệp thuê đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất có sai lệch về diện tích, ranh giới; chưa quy hoạch vị trí bể nước PCCC, tỷ lệ cây xanh cách ly thiếu, không đảm bảo theo quy định hiện nay.

Ngoài ra, có một số diện tích trong phạm vi quy hoạch được phê duyệt khi tổ chức giải phóng mặt bằng để thu hồi đất gặp nhiều khó khăn cần điều chỉnh.

Từ các lý do nêu trên, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Diêm Tiêu là rất cần thiết, phù hợp các quy định của pháp luật hiện hành và thực tế sử dụng đất, làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo hoạt động của CCN bền vững và hiệu quả.

#### 4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Là cụm công nghiệp đa ngành nghề theo Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 09/9/2016 của UBND tỉnh Thành lập Cụm công nghiệp Diêm Tiêu.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, 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 và quy mô diện tích:

- Điều chỉnh ranh giới theo hướng cắt giảm diện tích quy hoạch đã được duyệt 43,38ha thành 37,4ha (giảm 5,98ha so với diện tích phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-CTUBND 13/6/2008, giảm 0,8ha so với diện tích Thành lập Cụm công nghiệp tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND 09/9/2016 của UBND tỉnh); cụ thể:

+ Ranh giới phía Bắc: Điều chỉnh biên quy hoạch theo hướng thu hẹp lộ giới tuyến đường D2 do dọc tuyến có nhiều nhà dân đã xây dựng ổn định, rất khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất.

+ Ranh giới phía Nam: Đưa ra khỏi biên quy hoạch toàn bộ diện tích khu vực phía Nam đường D1 bao gồm lô CI-1, khu vực xử lý nước thải và cây xanh cách ly có quy mô khoảng 5,18ha (theo đồ án QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp đã được phê duyệt năm 2008).

+ Ranh giới phía Đông: Điều chỉnh ranh giới CCN theo lộ giới đường Quang Trung (QL.1) để đưa các cơ sở sản xuất đã hình thành trước quy hoạch được duyệt năm 2008 vào cụm công nghiệp, nhằm thuận lợi trong kết nối hạ tầng kỹ thuật và quản lý, kiểm soát môi trường; đồng thời điều chỉnh biên một số đoạn do khó khăn trong công tác GPMB, thu hồi đất.

+ Ranh giới phía Tây: Điều chỉnh ranh giới phía Tây cho phù hợp với hiện trạng giao đất và đảm bảo bề rộng dải cây xanh cách ly.

b) Về quy hoạch sử dụng đất:

- Cập nhật diện tích các cơ sở sản xuất đã cho thuê đất là 21,82 ha (Trong đó: các cơ sở hình thành trước năm 2008 đưa vào CCN là 4,57ha và diện tích thực tế các cơ sở sản xuất đã giao đất sau năm 2008 là 17,24 ha (*chi tiết theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất*);

- Đất sản xuất còn lại (chưa cho thuê) là 4,45 ha;

- Đất cây xanh (cây xanh cách ly và cây xanh khuôn viên) là 4,2 ha;

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật (bể nước ngầm, khu XLNT tập trung): 6,52 ha;

- Quy hoạch bổ sung diện tích đất xây dựng Nhà quản lý 0,37 ha.

c) Giao thông nội bộ:

- Điều chỉnh hướng tuyến đường D2 (lộ giới quy hoạch 20m) do thực tế giao đất 02 lô CI-7 và CI-9 có sự xô dịch vị trí so với quy hoạch ban đầu.

- Điều chỉnh lộ giới đường D2 (lộ giới 20m) phía Bắc CCN thành đường D5 (lộ giới 12m) do khó khăn trong công tác GPMB và thu hồi đất.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

TT	Thành phần sử dụng đất	Quy hoạch SDD (theo quyết định số 1287/QĐ-CTUBND ngày 13/06/2008)		Theo quyết định thành lập cụm công nghiệp (Số 3021/QĐ-UBND ngày 09/0/2016)	Quy hoạch điều chỉnh		Diện tích tăng (+), giảm (-) (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng cơ sở sản xuất	320.507,0	73,87		262.756,6	70,31	-57.750,4
2	Đất xây dựng công trình (nhà quản lý)	4.132,0	0,95		3.720,3	1,00	-411,7
3	Đất cây xanh	26.085,0	6,01		42.021,2	11,24	+15.936,2
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	83.133,0	19,16		65.209,6	17,45	-17.923,4
<b>Tổng cộng</b>		<b>433.857,0</b>	<b>100</b>	<b>382.000,0</b>	<b>373.707,7</b>	<b>100</b>	<b>-60.149,3</b>

## 7. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

### 7.1. Toàn cụm công nghiệp:

- Đất xây dựng cơ sở sản xuất: 70,31%.
- Đất cây xanh: 11,24%.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 1,08%
- Đất giao thông: 16,37%

### 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: Tối đa 02 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 5m 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 là các tuyến đường còn lại chưa đầu tư, khu vực nhà quản lý và vị trí trạm xử lý nước thải; Hướng dốc san nền theo 02 hướng (dốc về phía Tây và phía Nam); Cao trình san nền cao nhất là +41.00, thấp nhất +32.00.

- Hệ thống thoát nước mặt tự chảy, đi riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom về kênh thủy lợi phía Tây cụm công nghiệp. Hệ thống thoát nước mặt bằng cống bằng bê tông ly tâm D600, D1000 kết hợp hồ ga bê tông cốt thép.

### **8.2. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Cập nhật 04 vị trí (đường D1, đường D3, đường D4 và đường D5) kết nối vào đường QL.1 (Quang Trung).

- Giao thông nội bộ: Cập nhật, điều chỉnh các tuyến đường: D1 lộ giới 30m, D2 lộ giới 20m, D3 lộ giới 14m, D4 lộ giới 18m, D5 lộ giới 12m, kết nối các khu chức năng của cụm công nghiệp.

### **8.3. Cấp nước:**

- Nguồn cấp nước: Nhà máy cấp nước sạch Phù Mỹ (công suất 2.400m<sup>3</sup>/ngày.đêm, dự kiến nâng công suất lên 6.200m<sup>3</sup>/ngày.đêm theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Phù Mỹ đã được phê duyệt). Điểm đầu nối số 01 phía Đông trục đường D1 và điểm đầu số 02 phía Đông trục đường D2. Hiện tại sử dụng nước ngầm giếng khoan tại chỗ.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và sản xuất: 756m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Tổng nhu cầu dùng nước PCCC là 540m<sup>3</sup>; 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: 4.813kVA.

- Nguồn điện: Đầu nối từ lưới điện trạm 110kV Phù Mỹ tại xã Mỹ Trinh, các trục đường dây 22KV chạy dọc trên tuyến đường D2 và tuyến đường D3 phục vụ 06 trạm biến áp cho các cơ sở sản xuất hiện hữu. Xây dựng mới 01 trạm biến áp để phục vụ chiếu sáng công cộng tại dọc tuyến và nhà quản lý.

### **8.5. Nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng nước thải toàn cụm công nghiệp khoảng 605m<sup>3</sup>/ng.đ. Quy hoạch khu xử lý nước thải tập trung có diện tích 0,12ha (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 chôn lấp chất thải rắn tập trung của huyện (xã Mỹ Phong) 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 Phù Mỹ 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 Phù Mỹ 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 uỷ (báo cáo);
- TT. HĐND huyện (báo cáo);
- Sở Xây dựng Bình Định;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT, LMH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Văn Lịch**