

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án: Nhà máy sản xuất ruột nệm và nệm các loại**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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 Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư 28/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ Công thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;

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 Bình Định 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 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021, Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022, Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 18540/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh Bình Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Hoài Tân, xã Hoài Tân, huyện Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hoài Tân, xã Hoài Tân, huyện Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 11/4/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Cụm công nghiệp Hoài Tân, xã Hoài Tân, huyện Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Cụm công nghiệp Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 15/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án: Nhà máy sản xuất ruột nệm và nệm các loại;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 145/TTr-QLĐT ngày 21/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Nhà máy sản xuất ruột nệm các loại, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Nhà máy sản xuất ruột nệm các loại.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc Lô B3, Cụm công nghiệp Hoài Tân, phường Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đất quy hoạch cây xanh cách ly Cụm công nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Đường quy hoạch ĐS10 Cụm công nghiệp;

+ Phía Đông giáp: Đường quy hoạch ĐS3 Cụm công nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Đất quy hoạch cây xanh cách ly Cụm công nghiệp;

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 17.875m²

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Cụm công nghiệp Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn;

- Đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất ruột nệm các loại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh. Quy mô, công suất: Ruột nệm PE: 1.812 tấn/năm; ruột nệm bông ép: 1.812 tấn/năm; bông tằm: 1.812 tấn/năm; rằn vải: 259,72 tấn/năm; ga, gối, vỏ nệm: 302.000 sản phẩm/năm.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Giai đoạn 1 (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)	16.254,0	90,9
1	Đất xây dựng công trình	7.233,0	40,4
2	Đất cây xanh	3.182,1	17,8
3	Đất sân, đường nội bộ	5.838,9	32,7
II	Giai đoạn 2	1.621,0	9,1
1	Đất cây xanh	634,8	3,6
2	Đất sân, đường nội bộ	986,2	5,5
Tổng diện tích quy hoạch		17.875,0	100,0

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

- Mật độ xây dựng: 40,4%
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất (trừ hạng mục nhà bảo vệ).
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +17,40m, cao độ thiết kế cao nhất +19,35m. Cao độ nền xây dựng công trình + 0,2m so với cao độ nền sân.

b) Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy;

- Quy hoạch hệ thống rãnh bê tông kích thước $b \times h = (0,4 \times 0,5)$ m dọc các tuyến đường nội bộ để thu gom tất cả nước mặt của nhà máy và đấu nối với hệ thống thoát nước mặt theo quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Hoài Tân tại đường ĐS10 và đường ĐS3.

- Kết cấu: Rãnh bê tông.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối với đường ĐS10 ở phía Nam và đường ĐS3 ở phía Đông;

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong nhà máy có lộ giới đường từ (7,0 ÷ 12,6)m;

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch bãi đỗ xe diện tích 480m² để phục vụ việc nhập, xuất hàng hóa của nhà máy.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông xi măng.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy xử lý nước Bông Sơn, vị trí đấu nối dự kiến tại đường ĐS10 cụm công nghiệp Hoài Tân (hiện trạng Cụm công nghiệp Hoài Tân chưa có đường ống cấp nước đến khu vực lập quy hoạch nên nhà máy trước mắt sử dụng nguồn nước từ giếng khoan).

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn nhà máy. Bố trí 04 trụ nước cứu hỏa và bể nước đảm bảo công tác chữa cháy cho nhà máy.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=56,2$ (m^3 /ngày. đêm).

6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, vị trí đầu nối dự kiến tại đường ĐS3 Cụm công nghiệp Hoài Tân.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 450KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm để phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất và chiếu sáng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 421 KW.

6.5. Vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch mới và đồng bộ hệ thống thu gom nước thải sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D200mm để thu gom nước thải sinh hoạt đưa về bể xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường. Vị trí đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của cụm công nghiệp dự kiến tại đường ĐS10.

- Lưu lượng trung bình: 35,8 (m^3 /ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn được phân loại và tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn để xử lý theo quy định. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 0,5 (tấn/ngày).

6.6. Thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp được quy hoạch đi ngầm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Công ty TNHH Nệm sơn Hoài Nhơn (chủ đầu tư dự án)

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai (đăng tải thông tin trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam), cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt;

- Gửi hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan ở thị xã và Sở Xây dựng;

- Lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt phải thông qua Phòng Quản lý đô thị thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND thị xã xem xét quyết định;

3. Giao phòng Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Công an thị xã, BQL dự án ĐTXD và PTQĐ, UBND phường Hoài Tân theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch tổng mặt bằng và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế; Trưởng Công an thị xã; Giám đốc BQL dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND phường Hoài Tân 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;
- Sở Xây dựng;
- CT và các PCT. UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung