

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn**

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 tháng 11 năm 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;

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

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 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 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 và Quyết định số 35/2020/QĐUBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

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 Văn bản số 497/SXD-QHKT ngày 01/3/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc liên quan đến thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4327/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Bình Định Về việc bổ sung Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn vào Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 580/UBND-XD ngày 20/3/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 7967/QĐ-UBND ngày 08/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 165/TTr-QLĐT ngày 09/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Giao Hội, thị xã Hoài Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

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

+ Phía Đông giáp: Đường ĐT638;

+ Phía Tây giáp: Đất lâm nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Đất lâm nghiệp và hồ Giao Hội;

+ Phía Bắc giáp: Đất lâm nghiệp.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 652.633,84m² (65,26ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và định hướng Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;

- Quy hoạch Cụm công nghiệp Giao Hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan, đáp ứng nhu cầu hoạt động, sản xuất của các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp, đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy định. Phục vụ di dời đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp vào cụm công nghiệp nhằm khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, nguy cơ cháy nổ trong khu dân cư, phát triển sản xuất tạo việc làm cho người lao động, tăng thu ngân sách cho địa phương.

- Ngành nghề hoạt động chủ yếu của Cụm công nghiệp: các nhóm ngành nghề chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa và sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tét bện; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; một số ngành sản xuất hàng tiêu dùng, hàng công nghiệp phụ trợ khác... trong đó, ưu tiên các ngành ít gây ô nhiễm môi trường.

- 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 (%)
1	Đất công trình nhà điều hành	4.982,00	0,76
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp	351.071,50	53,80
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	7.104,25	1,09
4	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	116.511,41	17,85
5	Đất mương thoát nước	4.566,89	0,70
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	168.397,79	25,80
Tổng diện tích quy hoạch		652.633,84	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

a) Đất công trình nhà điều hành

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất 6m.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần.

b) Đất công trình sản xuất công nghiệp

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất 6m (trừ công trình nhà bảo vệ).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Hướng dốc chính từ Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +6,5m, cao độ thiết kế cao nhất +57,5m.

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 thoát nước được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Diện tích khoảng 32,05ha, phạm vi được giới hạn các đường ĐS1, đường ĐS2, ĐS4 đường ĐS6, phần đất taluy dương phía Tây Bắc, phần taluy đắp phía Bắc và phía Đông. Dọc theo các tuyến đường nội bộ quy hoạch hệ thống thoát nước bằng các tuyến cống tròn D600mm, D800mm và rãnh dọc B400mm dưới chân taluy các lô đất sản xuất công nghiệp nối vào hệ thống cống B(1.500x1.500)mm dọc đường ĐS1 sau đó đầu nối vào hệ thống cống B(2.000x2.000)mm dọc đường ĐS2 và dẫn xả ra suối ở phía Nam khu quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Diện tích khoảng 33,21ha, phạm vi được giới hạn các đường ĐS1, ĐS2, ĐS3 và đường ĐS5. Dọc theo các tuyến đường nội bộ quy hoạch hệ thống thoát nước bằng các tuyến cống tròn D600mm, D1000mm, D1500 và rãnh dọc B400mm dưới chân taluy các lô đất sản xuất công nghiệp nối vào hệ thống cống B(1.500x1.500)mm dọc đường ĐS5 sau đó đầu nối vào hệ thống cống B(2.000x2.000)mm dọc đường ĐS2 và dẫn xả ra suối ở phía Nam khu quy hoạch.

- Quy hoạch mương hở dạng hình thang thu gom nước mưa dưới chân mái taluy phía Tây, phía Bắc và phía Nam khu quy hoạch để thu gom nước mưa từ các sườn dốc và xả về suối ở phía Nam khu quy hoạch.

- Quy hoạch hoàn trả tuyến cống B(1.000x1.000)mm phục vụ công tác tưới tiêu sản xuất phía Đông Nam đường tỉnh lộ ĐT638.

- Kết cấu: Sử dụng cống tròn bê tông ly tâm và mương bê tông cốt thép.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường tỉnh lộ ĐT638 hoàn trả ở phía Đông khu vực lập quy hoạch;

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu quy hoạch có lộ giới 20,5m (5,0m-10,5m-5,0m); lộ giới 43m (6,0m-10,5m-10,0m-10,5m-6,0).

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Xí nghiệp cấp nước số 2 - Chi nhánh công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định, dự kiến đấu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng D200 tại đường Quốc lộ 1A ở phía Đông cách khu quy hoạch khoảng 3km.

- Mạng lưới cấp nước chính dùng ống HDPE có đường kính D160mm, D110mm mạng lưới ống nhánh có đường kính 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 khu. Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư các tuyến đường đảm bảo khoảng cách giữa các trụ tối đa 150m đảm bảo công tác chữa cháy tại khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=1.484$ (m³/ngày. đêm).

6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, dự kiến đấu nối với đường dây 22KV hiện trạng trên đường Tỉnh lộ ĐT638 hoàn trả ở phía Đông khu quy hoạch.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 27 trạm biến áp 22/0,4KV (trong đó 1 trạm biến áp công suất 400KVA dùng chung cho Cụm công nghiệp và 26 trạm biến áp dự kiến cho từng nhà máy công suất dự kiến mỗi trạm 250KVA, công suất trạm biến áp sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu dùng điện của từng nhà máy khi triển khai xây dựng); lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm để phục vụ cho sản xuất và chiếu sáng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 5.213KW.

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 trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D200mm, D300mm để thu gom nước thải sản xuất và sinh hoạt đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: 711 (m³/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. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 7,4 (tấn/ngày).

6.6. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động bao gồm hệ thống mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè;

- Hệ thống viễn thông thụ động dự kiến đấu nối tại đường Tỉnh lộ ĐT638 hoàn trả ở phía Đông khu quy hoạch.

7. Đánh giá môi trường chiến lược: Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có) khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

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. BQL dự án ĐTXD và PTQĐ (cơ quan tổ chức lập quy hoạch)

- 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; Cổng thông tin điện tử thị xã Hoài Nhơn), cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt;

- Gửi hồ sơ quy hoạch 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 được phê duyệt đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã 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, Công an thị xã, UBND phường Hoài Tân theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch 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; 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