

Số: /QĐ-UBND

Tây Sơn, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Nhà máy chế biến lâm sản và sản xuất ván ghép thanh**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

*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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật
quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2015 của
Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Bình Nghi, huyện Tây Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 5748/QĐ-CTUBND ngày 19 tháng 12 năm 2011 của
Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến nông lâm sản xuất khẩu và tiêu
thụ nội địa;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số
26/TTr-KTHT ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh*

cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến lâm sản và sản xuất ván ghép thanh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến lâm sản và sản xuất ván ghép thanh, với nội dung sau:

1. Tên công trình: Nhà máy chế biến lâm sản và sản xuất ván ghép thanh.

2. Vị trí, quy mô điều chỉnh quy hoạch

- Vị trí: Khu đất thuộc thửa đất số 1431, tờ bản đồ số 24, Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn; có giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp : Tuyến đường quy hoạch ĐS2;
- + Phía Tây giáp : Lô đất công nghiệp;
- + Phía Nam giáp : Đất dự kiến phát triển công nghiệp;
- + Phía Bắc giáp : Khu quản lý Cụm công nghiệp.

- Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 34.974,20m².

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh quy hoạch bố trí lại một số hạng mục công trình nhằm phù hợp với nhu cầu sản xuất thực tế hiện nay và phù hợp với Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019.

- Điều chỉnh phù hợp với quy hoạch Cụm Công nghiệp Bình Nghi được phê duyệt.

- Đảm bảo tốt hơn về môi trường, kiến trúc cảnh quan, tăng diện tích đất cây xanh, giảm mật độ xây dựng công trình.

4. Nội dung điều chỉnh

4.1. Điều chỉnh tên đồ án quy hoạch

Điều chỉnh tên đồ án “quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến nông lâm sản xuất khẩu và tiêu thụ nội địa” thành “quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến lâm sản và sản xuất ván ghép thanh”. Lý do điều chỉnh: Nhằm phù hợp với Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019 với Mã số dự án: 1686713515.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

4.2.1. Điều chỉnh đất xây dựng công trình từ 11.178,3m² thành 10.043,19m² (giảm 1.135,11m²); cụ thể:

- Bỏ các hạng mục công trình: Nhà làm việc diện tích: 180,0m²; nhà bảo vệ diện tích: 32,0m²; nhà nghỉ công nhân diện tích: 360,0m²; nhà kho chứa hàng nông sản diện tích: 1.800,0m²; nhà xưởng diện tích 1.800,0m²; sân phơi bê tông diện

tích 6.368,3m².

- Bổ sung các hạng mục công trình: Nhà đặt bơm PCCC diện tích: 25,0m²; nhà sấy diện tích: 990,0m²; nhà hút bụi diện tích: 52,89m²; kho chứa vật tư diện tích: 51,84m²; nhà chứa máy băm dăm diện tích: 517,0m²; kho thành phẩm diện tích 4.401,40m²; xưởng sản xuất diện tích: 2.932,0m²; trạm biến áp diện tích 16,0m².

- Điều chỉnh diện tích đất xây dựng các công trình: Nhà xe tăng diện tích từ 80,0m² thành 264,0m²; trạm cân ô tô tăng diện tích từ 67,0m² thành 121,60m²; nhà trạm cân tăng diện tích từ 32,0m² thành 40,0m²; tổng diện tích 02 nhà vệ sinh từ 90m² thành 95,46m²; căn tin tăng diện tích từ 240,0m² thành 270,0m²; bể xử lý nước thải giảm diện tích từ 60,0m² thành 50,0m²; bể nước chữa cháy tăng diện tích từ 60,0m² thành 200,0m²; trạm điện tăng diện tích từ 9,0m² thành 16,0m².

4.2.2. Điều chỉnh đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật từ 15.634,50m² thành 7.964,85m² (giảm 7.669,65m²).

4.2.3. Điều chỉnh đất cây xanh từ 4.177,0m² thành 7.014,60m² (tăng 2.837,60m²).

4.2.4. Điều chỉnh bãi chứa gỗ từ 7.194,2m² thành 9.951,56m² (tăng 2757,36m²).

4.2.5. Bỏ hành lang an toàn lưới điện trong khuôn viên khu đất (1.816,0m²) với lý do hệ thống điện đã được di dời.

4.2.6. Điều chỉnh tổng diện tích khu đất từ 38.184,0m² thành 34.974,20m² (giảm 3.209,80m²).

** Nguyên nhân điều chỉnh: Bố trí lại một số hạng mục công trình nhằm phù hợp với dây chuyền sản xuất thực tế hiện nay. Diện tích đất trong Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Tổng hợp Hoàng Mai, cấp ngày 20 tháng 01 năm 2012, số vào sổ cấp GCN: CT00828 không còn phù hợp với quy hoạch Cụm công nghiệp Bình Nghi đã được phê duyệt tại Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh.*

Diện tích quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh được thể hiện theo bảng tổng hợp như sau:

ST T	Loại đất	Theo Quyết định số 5748/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của UBND huyện		Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh		Chênh lệch (-) Giảm (+) Tăng
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	Đất xây dựng công trình	11.178,30	29,27	10.043,19	28,72	-1.135,11
2	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	15.634,50	40,95	7.964,85	22,77	-7.669,65

3	Đất cây xanh	4.177,00	10,94	7.014,60	20,06	+2.837,60
4	Bãi chứa gỗ	7.194,20	18,84	9.951,56	28,45	+2.757,36
	<i>Hành lang an toàn lưới điện</i>	<i>1.816,0</i>		0		
Tổng		38.184,00	100	34.974,20	100,00	-3.209,8

4.3. Quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng: 28,72%.
- Tầng cao xây dựng: Các công trình xây dựng 01 tầng.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền phù hợp với cao độ tự nhiên và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi đã được phê duyệt; hướng dốc san nền từ hướng Nam sang hướng Bắc và từ hướng Tây sang hướng Đông. Cao độ quy hoạch san nền cao nhất +19,23m, thấp nhất +18,10m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước chung tại 01 vị trí đường quy hoạch ĐS2 (phía Đông Bắc của khu vực quy hoạch).

4.4.2. Cấp nước:

- Đầu nối với hệ thống cấp nước chung tại vị trí đường quy hoạch ĐS2; tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 25m³/ngày.đêm.

- Đường ống cấp nước PCCC bố trí riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hệ thống PCCC được bố trí theo quy định.

4.4.3. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường ĐS2 của cụm công nghiệp tại 02 điểm.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bố trí giao thông nội bộ thông suốt, hợp lý.

4.4.4. Cấp điện: Đầu nối từ nguồn điện hiện trạng tại 02 vị trí (phía Đông của khu vực quy hoạch); tổng nhu cầu cấp điện khoảng: 1.500 KVA.

4.4.5. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý đảm bảo theo quy định tại khu vực xử lý nước thải của nhà máy trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung; tổng nhu cầu thoát nước khoảng: 21m³/ngày.đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải được thu gom xử lý theo quy định.

5. Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 5748/QĐ-CTUBND ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến nông lâm sản xuất khẩu và tiêu thụ nội địa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Quyết định này làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch và các việc khác có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ tổng hợp Hoàng Mai có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Ủy ban nhân dân xã Bình Nghi và các cơ quan, đơn vị có liên quan để lưu trữ, quản lý hồ sơ theo quy định; thực hiện đầy đủ, hoàn thiện các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC, cấp, thoát nước, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề khác theo quy định.

- Giao các Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Tài nguyên và Môi trường huyện, Ủy ban nhân dân xã Bình Nghi và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình chịu trách nhiệm hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện quy hoạch và các thủ tục khác theo quy định hiện hành.

- Mọi thay đổi, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã phê duyệt phải lập đầy đủ thủ tục thông qua cơ quan chức năng thẩm định, trình duyệt mới được thực hiện.

- Đơn vị tư vấn thiết kế Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư xây dựng Tây Sơn chịu trách nhiệm về số liệu và tính toán thiết kế đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 5748/QĐ-CTUBND ngày 19 tháng 12 năm 2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Nhà máy chế biến nông lâm sản xuất khẩu và tiêu thụ nội địa.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Nghi, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ tổng hợp Hoàng Mai và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Khánh

