

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định

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; 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 Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 1077/UBND-KT ngày 04 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đồng ý chủ trương cho mở rộng Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành và Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn; Văn bản số 7116/UBND-KT ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi và Cụm Công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn; Văn bản số 7162/UBND-KT ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc mở rộng Cụm Công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4251/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn;

Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn kính trình Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn; với

các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Bình Nghi, xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn.

2. Phạm vi và ranh giới khu đất điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Khu vực điều chỉnh, mở rộng quy hoạch thuộc xã Bình Nghi, huyện Tây Sơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Cụm công nghiệp hiện hữu;
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất;
- Phía Đông giáp: Đất sản xuất;
- Phía Tây giáp: Đường bê tông hiện trạng.

2.2. Tổng quy mô diện tích cụm công nghiệp sau khi điều chỉnh, mở rộng: khoảng 73,7ha (trong đó, diện tích phần mở rộng khoảng 50ha).

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch mở rộng Cụm công nghiệp Bình Nghi nhằm phục vụ kêu gọi, thu hút đầu tư các ngành nghề: Sản xuất, chế biến thực phẩm; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn và máy móc, thiết bị; sản xuất sản phẩm điện tử; sản xuất thiết bị điện; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; các dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phần diện tích mở rộng cụm công nghiệp đồng bộ, hiện đại, đảm bảo cảnh quan, môi trường; kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật với cụm công nghiệp hiện hữu và khu vực lân cận.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

4.1.1. Đối với cụm công nghiệp hiện trạng (diện tích 23,7ha):

- Điều chỉnh vị trí khu nhà điều hành và khu chức năng hạ tầng kỹ thuật đầu mối (Trạm xử lý nước thải và khu xử lý chất thải rắn) về phía khu đất mở rộng cụm công nghiệp Bình Nghi, đồng thời điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất khu vực này thành chức năng đất sản xuất công nghiệp.

- Điều chỉnh chức năng đất hành lang tuyến điện (đi cắt qua các khu đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu CN-03, CN-05 và CN-06) sang chức năng đất sản xuất công nghiệp.

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2015 và Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 29

tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4.1.2. Đối với cụm công nghiệp phần mở rộng (diện tích khoảng 50ha):

Quy hoạch các khu chức năng đất sản xuất công nghiệp, khu nhà điều hành, bãi đậu xe, khu hạ tầng kỹ thuật đầu mối (bao gồm: trạm xử lý nước thải, và khu trung chuyển chất thải rắn).

4.1.3. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh, mở rộng:

Stt	Thành phần đất	Quy hoạch đã phê duyệt tại Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng				Chênh lệch (m²)
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Phần mở rộng (50ha)		Toàn cụm công nghiệp (73,7ha)		
				Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	
I	Ranh cụm công nghiệp	236.881,0	100,0	500.000,0	100,0	736.881,0	100,00	500.000,0
1	Đất trung tâm điều hành	2.462,0	1,04	3.000,6	0,60	3.000,6	0,41	538,6
2	Đất xây dựng nhà máy	188.041,0	79,38	364.919,1	72,98	567.675,0	77,04	379.634,0
3	Đất giao thông	19.131,0	8,08	56.285,2	11,26	79.417,1	10,78	60.286,1
4	Đất cây xanh, mặt nước	19.241,0	8,12	68.711,6	13,74	79.704,8	10,81	60.463,8
5	Đất hành lang tuyến điện	4.535,0	1,91	0	0	0	0	-4.535,0
6	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	3.471,0	1,47	7.083,5	1,42	7.083,5	0,96	3.612,5
II	Ranh đầu tư HTKT đầu nối			9.238,0		9.238,0		

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Các lô đất sản xuất: Phạm vi ranh giới của các dự án sẽ được xem xét chấp thuận theo nhu cầu thực tế của từng dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh giới lô đất.

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà máy: $\geq 20\%$.

- Khu nhà điều hành:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 05 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới lô đất.

- Khu xử lý nước thải và Khu trung chuyển chất thải rắn:
- + Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới lô đất.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4507/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2015 và Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2018.

+ Đối với phần mở rộng: Cao độ san nền cao nhất +34.50m, cao độ san nền thấp nhất +18.00m; hướng dốc chính từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông.

- Thoát nước mặt:

+ Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Cắt giảm tuyến mương quy hoạch B=3m ở phía Nam khu quy hoạch và điều chỉnh các vị trí đầu nối thoát nước mặt ở phía Nam đảm bảo phù hợp với hệ thống thoát nước chung của toàn cụm công nghiệp (bao gồm phần mở rộng). Nguồn đầu nối thoát nước mặt chính và các nội dung khác không thay đổi, giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

+ Đối với phần mở rộng: Lưu vực từ phía Nam ranh giới cụm công nghiệp hiện trạng đến giáp Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong: Bố trí các tuyến cống tròn D600mm÷D1.800mm, mương hở thoát nước kích thước B=3,0m dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ để thu gom nước mưa cho toàn bộ lưu vực cụm công nghiệp mở rộng, thoát về phía Đông Bắc và theo hệ thống thoát nước cụm công nghiệp hiện trạng thoát về cửa xả ở vị trí phía Đông Bắc khu đất. Lưu vực phía Nam Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong: Bố trí các tuyến cống tròn D600mm÷D1.200mm, mương hở thoát nước B=3,0m dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ để thu gom nước mưa và đầu nối vào hệ thống thoát nước ở khu vực phía Bắc thông qua các vị trí cống hộp trên tuyến đường tránh.

4.3.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong cắt ngang qua phạm vi ranh giới cụm công nghiệp phần mở rộng theo hướng Đông - Tây; tổ chức đầu nối giữa khu quy hoạch với tuyến đường tránh tại 02 vị trí.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch hệ thống đường giao thông trong cụm công nghiệp có lộ giới từ 16m đến 20m kết nối các khu chức năng.

4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối từ Nhà máy nước Bình Nghi, công suất khoảng 2.500m³/ngày.đêm để cấp nước cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng nước của

toàn cụm công nghiệp khoảng $1.570\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt và cấp nước sản xuất. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường và tuân thủ theo các quy định về PCCC.

4.3.4. Cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch; tổng nhu cầu sử dụng điện toàn cụm công nghiệp khoảng 10.885kVA .

4.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu quy hoạch khoảng $1.092\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa; toàn bộ nước thải được thu gom chuyển về trạm xử lý nước thải (công suất khoảng $1.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$) đặt tại phía Đông khu quy hoạch để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn cụm công nghiệp được thu gom tập trung về khu trung chuyển chất thải rắn tại phía Đông khu quy hoạch; chất thải được xử lý theo quy định.

+ Tổng nhu cầu chất thải rắn khoảng $13,70\text{ tấn}/\text{ngày.đêm}$.

Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn kính trình Sở Xây dựng tỉnh thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Khánh