

**TỜ TRÌNH**

**Về việc thẩm định và phê duyệt đề án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, 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;

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 Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề 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 đề 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 đề 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 4412/QĐ-UBND ngày 26 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 Gò Cây, xã Bình Thành, huyện Tây Sơn;

Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn kính trình Sở Xây dựng tỉnh thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đề án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi

tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Gò Cây, xã Bình Thành, 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 Gò Cây, xã Bình Thành, 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 Thành, huyện Tây Sơn, có giới cận như sau:

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

**2.2.** Tổng quy mô diện tích cụm công nghiệp sau khi điều chỉnh, mở rộng: khoảng 75ha (trong đó, diện tích phần mở rộng khoảng 45ha).

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

- Quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; với các ngành nghề thu hút đầu tư: 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, chế biến thực phẩm; sản xuất trang phục; sản xuất bao bì bằng giấy, bìa; 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.

- 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 30ha):

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

- Điều chỉnh cục bộ một phần diện tích lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu B-10 và B-11 để bố trí tuyến đường giao thông (trục Đông - Tây) kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng với phần mở rộng và điều chỉnh chức năng sử dụng đất phần diện tích còn lại của lô đất sản xuất B-11 thành chức năng đất bãi đậu xe và đất cây xanh cách ly.

- Điều chỉnh cục bộ ranh giới lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu A-1 để bố trí các tuyến đường ĐS4, ĐS5 và ĐS7 kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng với khu vực quy hoạch mở rộng.

- Điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất đối với 02 lô đất sản xuất công nghiệp có ký hiệu A-4 và A-5 từ ngành nghề “*Sản xuất vật liệu xây dựng và cơ khí*” thành “*Chế biến nông lâm sản và các ngành nghề ít gây ô nhiễm môi trường*”.

- Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

#### 4.1.2. Đối với cụm công nghiệp phân mở rộng (diện tích khoảng 45ha):

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, trạm cấp nước và khu trung chuyển chất thải rắn); bố trí quỹ đất hoàn trả phần diện tích lô đất sản xuất A-1 thuộc cụm công nghiệp hiện trạng bị ảnh hưởng do tổ chức quy hoạch các tuyến đường giao thông kết nối giữa cụm công nghiệp hiện trạng và phân mở rộng.

#### 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 140/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng				Chênh lệch (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Phân mở rộng (45ha)		Toàn cụm công nghiệp (75ha)		
				Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất hành chính, dịch vụ	3.053,3	1,02	5.891,4	1,31	5.891,4	0,79	2.838,1
3	Đất cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng	221.909,2	73,96	313.502,1	69,67	546.099,7	72,81	324.190,5
4	Đất xây dựng công trình đầu mối	4.600,0	1,53	13.054,1	2,90	13.054,1	1,74	8.454,1
5	Đất cây xanh	30.019,8	10,01	56.915,3	12,65	75.010,4	10,00	44.990,6
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	40.454,0	13,48	60.600,8	13,47	109.944,4	14,66	69.490,4
<b>Tổng cộng</b>		<b>300.036,3</b>	<b>100,0</b>	<b>449.963,7</b>	<b>100,0</b>	<b>750.000,0</b>	<b>100,00</b>	<b>449.963,7</b>

#### 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:  $\leq 05$  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:  $\leq 05$  tầng.
- + Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới lô đất.
- Khu xử lý nước thải, trạm cấp nước 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**

- Quy hoạch san nền:

+ Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Điều chỉnh cục bộ cao độ trục đường chính ĐS1 vào cụm công nghiệp đảm bảo phù hợp với hiện trạng. Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2019.

+ Đối với phần mở rộng: Cao độ san nền cao nhất +33.90m, cao độ san nền thấp nhất +27.00m; hướng dốc chính từ Bắc vào Nam và từ Đông sang Tây.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Bổ sung các đoạn cống D600mm÷D800mm dọc các tuyến đường ĐS4, ĐS5 và nối dài về phía Tây kết nối phần mở rộng cụm công nghiệp, cắt giảm tuyến cống D600mm dọc tuyến đường quy hoạch nằm giữa khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối và khu đất sản xuất công nghiệp B-14, 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: Bố trí các tuyến cống tròn D600mm÷D1.800mm dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ và các cống hộp qua đường với kích thước đảm bảo để thu gom nước mưa cho toàn bộ lưu vực cụm công nghiệp mở rộng, thoát về cửa xả phía Tây khu quy hoạch.

#### **4.3.2. Giao thông**

- Đối với cụm công nghiệp hiện trạng: Nối dài các tuyến đường quy hoạch ĐS4, ĐS5 về phía Tây, bổ sung đoạn tuyến ĐS9 để kết nối với phần mở rộng cụm công nghiệp; cắt giảm tuyến đường quy hoạch nằm giữa khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối và khu đất sản xuất công nghiệp B-14. Các nội dung khác không thay đổi, giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đối với phần mở rộng: Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới từ 14m đến 30m kết nối các khu chức năng trong cụm công nghiệp.

#### 4.3.3. Cấp nước

- Quy hoạch 01 Trạm cấp nước có công suất 2.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm để cấp nước cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng nước của toàn cụm công nghiệp khoảng 1.636m<sup>3</sup>/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 đấu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng dọc tuyến đường quy hoạch ĐS1; tổng nhu cầu sử dụng điện toàn cụm công nghiệp khoảng 11.031kVA.

#### 4.3.5. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu quy hoạch khoảng 1.094m<sup>3</sup>/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 1.300m<sup>3</sup>/ngày.đêm) đặt tại phía Tây khu quy hoạch để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

- Chất thải rắn cụm công nghiệp được thu gom tập trung về khu trung chuyển chất thải rắn tại phía Tây khu quy hoạch; chất thải được xử lý theo quy định. Tổng nhu cầu chất thải rắn khoảng 13,53 tấn/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 đề 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**