

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*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 số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 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 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 về 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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 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 3714/QĐ-UBND ngày 08/9/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc bổ sung Cụm công nghiệp Bình An, huyện Tuy Phước vào Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc thành lập Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng vùng huyện Tuy Phước đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 5519/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 11478/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước;*

*Theo đề nghị của Công ty TNHH Thịnh Tiến tại Tờ trình số 25.12/TTr-THT ngày 25/12/2023 và của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo số 390/BC-PKTHT ngày 25/12/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước.

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

**a. Phạm vi ranh giới:** Khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Bình An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, suối;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông hiện trạng, đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp, đường dây 110KV;
- Phía Bắc giáp: Đường giao thông hiện trạng, đất nông nghiệp, suối.

**b. Quy mô quy hoạch:**

- Tổng quy mô diện tích quy hoạch: 382.340 m<sup>2</sup> (38,234 ha).

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch xây dựng mới Cụm công nghiệp Bình An, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước, với ngành nghề hoạt động chủ yếu: Sản xuất, chế biến thực phẩm, trừ chế biến tinh bột sắn (mã ngành C10); sản xuất trang phục (mã ngành C14); chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn ghế) và sản xuất sản phẩm từ rơm rạ và vật liệu tết bện, trừ sản xuất viên nén gỗ (mã ngành C16); sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (mã ngành C31); sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác (mã ngành C23); sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn trừ máy móc, thiết bị, loại hình sản xuất có công đoạn xi mạ, làm sạch bề mặt kim loại bằng hóa chất (mã ngành C25); sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu (mã ngành C28); sửa chữa, bảo

đường và lắp đặt máy móc và thiết bị (mã ngành C33); trong đó ưu tiên các ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường, sản xuất các sản phẩm làng nghề đặc trưng của địa phương.

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

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất khu hành chính</b>	<b>DVHC</b>	<b>12.016,19</b>	<b>3,14</b>
2	<b>Đất công trình sản xuất công nghiệp</b>		<b>233.557,62</b>	<b>61,09</b>
		<b>A</b>	<b>61.269,48</b>	
-	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	A-01	13.987,50	
		A-02	10.500,00	
-	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn ghế)	A-03	10.500,00	
		A-04	14.000,00	
		A-05	12.281,98	
		<b>B</b>	<b>76.570,33</b>	
-	Sản xuất sản phẩm từ rơm rạ và vật liệu tét bện, trừ sản xuất viên nén gỗ	B-01	10.136,79	
		B-02	10.147,64	
		B-03	10.319,26	
-	Sản xuất, chế biến thực phẩm, trừ chế biến tinh bột sắn	B-04	11.872,27	
		B-05	11.372,48	
		B-06	10.742,70	
		B-07	11.979,19	
		<b>C</b>	<b>38.008,72</b>	
-	- Sản xuất trang phục	C-01	9.887,50	
		C-02	10.060,17	

-	- Sản xuất các sản phẩm làng nghề đặc trưng của địa phương	C-03	18.061,05	
		<b>D</b>	<b>57.709,09</b>	
-	- Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác	D-01	14.043,19	
	- Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn trừ máy móc, thiết bị, loại hình sản xuất có công đoạn xi mạ, làm sạch bề mặt kim loại bằng hóa chất	D-02	11.732,25	
		D-03	10.494,46	
-	- Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị trong đó ưu tiên các ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường	D-4	9.977,99	
	- Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu	D-5	11.461,20	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>52.714,64</b>	<b>13,79</b>
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-01	1.868,51	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-02	25.061,39	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-03	4.842,29	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-04	10.833,15	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-05	5.318,04	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-06	1.978,82	
-	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	CX-07	2.812,44	
<b>4</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>		<b>38.602,61</b>	<b>10,09</b>
-	Khu đất xử lý nước thải	XLNT	4.493,49	
-	Đất bố trí trạm biến áp		172,30	
	<i>Đất bố trí trạm biến áp 01</i>	<i>TBA1</i>	<i>102,30</i>	
	<i>Đất bố trí trạm biến áp 02</i>	<i>TBA2</i>	<i>70,00</i>	
-	Đất kè taluy		12.472,19	
	<i>Đất kè taluy 1</i>		1.319,91	
	<i>Đất kè taluy 2</i>		7.856,98	
	<i>Đất kè taluy 3</i>		3.295,30	

-	Đất kênh thoát nước		21.464,63	
	<i>Đất kênh thoát nước 1</i>	<i>MN-01</i>	<i>5.588,19</i>	
	<i>Đất kênh thoát nước 2</i>	<i>MN-02</i>	<i>15.876,44</i>	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>45.448,94</b>	<b>11,89</b>
-	Đất giao thông nội bộ		36.428,95	
-	Đất đường giao thông theo quy hoạch chung		9.019,99	
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>			<b>382.340,00</b>	<b>100,0</b>

### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Khi tiến hành lập dự án đầu tư và xây dựng công trình cần thực hiện một số quy định về quản lý quy hoạch – kiến trúc như sau:

#### **a. Đất khu hành chính:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng của lô đất lùi 3,5m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

#### **b. Đất công trình sản xuất công nghiệp:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng của lô đất lùi 7m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

#### **c. Đất khu xử lý nước thải:**

- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

### **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

a) Quy hoạch san nền: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế cao nhất +9,63m; cao độ thiết kế thấp nhất +9,10m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải,

đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D(600-1500)mm dọc theo các tuyến đường để thu gom nước mặt và thoát về 03 vị trí cửa xả thoát ra mương.

- Ngoài ra, xây dựng mới, chỉnh tuyến các tuyến mương hiện trạng đảm bảo tưới cho các khu vực nông nghiệp.

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

## **6.2. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 30m (7,5m-15,0m-7,5m) và lộ giới 20m (4,0m-12,0m-4,0m).

- Giao thông đối nội: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 17,5m (3,5m-10,5m-3,5m); 16m (3,5m-9,0m-3,5m).

## **6.3. Cấp nước:**

- Nguồn cấp: Đầu nối vào hệ thống cấp nước sạch từ tuyến đường Quốc lộ 19C, cách ranh quy hoạch 1,6km.

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D150mm, D110mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cắt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí 12 trụ nước cứu hỏa đảm bảo công tác chữa cháy cho khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng nước 548,73 m<sup>3</sup>/ngày. đêm.

## **6.4. Cấp điện:**

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 6.139,37 KW.

- Quy hoạch mới 02 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 180KVA và 250KVA.

- Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi nổi.

## **6.5. Vệ sinh môi trường:**

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy. Sử dụng hệ thống ống HDPE D(200-300)mm để thu gom nước thải đưa về khu đất xử lý nước thải bố trí tại phía Bắc dự án xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 439 m<sup>3</sup>/ngày. đêm.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 13,39 tấn/ngày. đêm.

**6.6. Thông tin liên lạc:** Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi nổi, bao gồm hệ thống điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp và đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường Tây Bắc trong ranh 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 trước 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. Giao Chủ đầu tư (Công ty TNHH Thịnh Tiến) có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai, cảm mối 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 huyện và Sở Xây dựng tỉnh để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định;

- 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 pháp luật. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét quyết định.

3. Giao các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện; UBND xã Phước Thành và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Thành, Giám đốc Công ty TNHH Thịnh Tiến và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- CVP, CVVP (K3);
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Nam**