

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
Căn cứ 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 đã được sửa
đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 và Luật số
35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6
năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định
chi tiết một số nội dung về quy hoạch 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 đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Theo Thông báo 1478/TB-VP ngày 23/02/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Tây
Ninh về việc Kết luận của Đồng chí Võ Đức Trọng – PCT thường trực UBND tỉnh tại
cuộc họp cho ý kiến thống nhất về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm
công nghiệp Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.*

*Theo Văn bản số 699/SXD-QHPTĐT ngày 29/3/2023 của Sở Xây Dựng về việc có
ý kiến bằng văn bản về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Ninh
Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng tại Tờ trình số 88/TTr-KTHT
ngày 06/4/2023,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chính sau:

- Tên dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.
- Đại diện cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Châu Thành.
- Địa điểm quy hoạch: Huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất

a) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quy mô 49,87 ha (Quy mô diện tích không thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2015). Ranh giới được xác định cụ thể như sau:



- Phía Đông, Nam: Giáp rừng chồi tái sinh (khu đất thu hồi dự trữ cho làng thanh niên lập nghiệp Ninh Điền).
- Phía Tây: Giáp đường huyện 18 (đường qua UBND xã Ninh Điền) lộ giới 30m.
- Phía Bắc: Giáp kênh tiêu Cofaci (cách 45m).

b) Tính chất: *không thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2015*

Là cụm công nghiệp tập trung, ưu tiên phát triển các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, hạn chế các ngành có nhu cầu sử dụng nhiều lao động (dệt may, da giày..), các ngành gây ô nhiễm môi trường, thu hút đầu tư vào các ngành chủ yếu sau:

- Nhóm ngành chế biến nông lâm sản, thực phẩm;
- Nhóm ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Ngành sản xuất công nghiệp nhẹ, sản xuất tiêu dùng...;
- Ngành cơ khí nhỏ, dịch vụ cơ khí sửa chữa...;
- Phục vụ việc di dời các cơ sở công nghiệp và các dịch vụ khác.

2. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Về giao thông:

+ Theo QHCT được duyệt 2015: Lộ giới đường N1 là 22m. 03 tuyến đường N2, D2, D3 kết nối với đường N1 và D1.

+ Nội dung điều chỉnh năm 2023: Mở rộng lộ giới đường N1 về phía Bắc từ 22m lên 30m. Giảm diện tích đất công trình dịch vụ, đất cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật. Bỏ 03 tuyến đường N2, D2, D3 chuyển thành đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng.

- Về sử dụng đất:

+ Theo QHCT được duyệt 2015: Diện tích đất công nghiệp (*nhà máy, kho tàng*). Bao gồm các đất lô B-2, B-4, một phần lô B-1 và đất giao thông 03 tuyến đường N2, D2, D3 (1,62 ha). Diện tích các chức năng: Đất hành chính dịch vụ: 1,44ha; Đất công viên cây xanh: lô (C-1) 5,06ha; lô (C-3) 0,18ha; Đất công trình kỹ thuật: 1,83ha.

+ Nội dung điều chỉnh năm 2023: Chuyển đổi phần diện tích đất giao thông của 03 tuyến đường N2, D2, D3 (1,62 ha) thành diện tích đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng. Diện tích các chức năng: Đất công trình dịch vụ: 1,36ha; Đất cây xanh: lô (C-1) 4,72ha; lô (C-3) 0,17ha; Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 1,66ha.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Tiêu chuẩn đất các thành phần chức năng khu công nghiệp:

- + Đất xây dựng nhà máy : $\geq 55\%$
- + Đất trung tâm điều hành : $\geq 1\%$
- + Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : $\geq 1\%$
- + Đất cây xanh : $\geq 10\%$
- + Đất giao thông : $\geq 10\%$

Trong từng nhà máy mật độ xây dựng thiết kế : 50 – 80%

- Tiêu chuẩn cấp nước : 40m³/ngày đêm/ha.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3 kg/ng-ngđ
- Tiêu chuẩn cấp điện : 200 – 250KWh/ha.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đường huyện 18 vừa là trục đối ngoại và trục cảnh quan kết nối khu vực quy hoạch, trung tâm huyện Châu Thành và huyện Bến Cầu. Vì vậy, việc kiến tạo không

gian dọc trục này phải được chú trọng nhằm tạo dựng hình ảnh cho cụm công nghiệp Ninh Điền.

- Trong tổng thể khu vực quy hoạch hình thành khu công viên cây xanh tập trung phía Bắc đường N1. Nhằm cải thiện vi khí hậu cho cụm công nghiệp.

- Công trình xây dựng với chiều cao hợp lý, vật liệu và kích cỡ phù hợp với không gian xung quanh, hình thành một quần thể kiến trúc đẹp làm điểm nhấn cho toàn khu.

- Khu công trình dịch vụ bố trí ở vị trí nằm trên trục đường N1 là trục đường chính quan trọng của cụm công nghiệp, sẽ là điểm nhấn kiến trúc không gian của khu.

- Các công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng phải được bố trí hài hòa với không gian cảnh quan chung quanh. Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

+ Xây dựng theo hướng đồng bộ, hình thành các dãy nhà máy, kho tàng có kiểu dáng và hình thức kiến trúc thống nhất.

+ Thống nhất về màu sắc, vật liệu, khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng, các quy định về mái, hàng rào, chiều cao, cốt nền,...

5. Quy hoạch sử dụng đất

Các chức năng sử dụng đất bố trí như sau:

- Đất công trình dịch vụ (Ký hiệu A): tổng diện tích là 1,36 ha, chiếm 2,73% tổng diện tích khu đất. Bố trí trên đường N1 giáp đường huyện 18.

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng (Ký hiệu B): tổng diện tích là 36,24 ha, chiếm 72,67% tổng diện tích khu đất. Bố trí ở phía Nam đường N1, được bao quanh bởi đường D1, D4, N3.

- Đất cây xanh (Ký hiệu C): tổng diện tích là 5,52 ha, chiếm 11,07% tổng diện tích khu đất. Trong đó diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng là 4,72 ha; cây xanh sử dụng hạn chế (hành lang cách ly với đường huyện 18) là 0,8ha.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu D): tổng diện tích là 1,66 ha, chiếm 3,33% tổng diện tích khu đất bố trí trên đường N1 phía Đông Bắc cụm công nghiệp.

- Đất giao thông: Tổng diện tích là 5,09 ha, chiếm 10,21% diện tích toàn khu.

Bảng 1- Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh năm 2023

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
			Ha	%	m2/người
	Dân số (người)		4 987		
	Tổng cộng		49,87	100,00	
1	Đất công trình dịch vụ	A	1,36	2,73	2,73
2	Đất CT sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	B	36,24	72,67	72,67
3	Đất cây xanh	C	5,52	11,07	11,07
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	D	1,66	3,33	3,33
5	Đất giao thông		5,09	10,20	10,21

Bảng 2- So sánh đồ án Điều chỉnh QHCT 1/500 Cụm Công nghiệp Ninh Điền được duyệt năm 2015 và nội dung sau điều chỉnh năm 2023

ST T	Hạng mục	Kí hiệu	QHCT 1/500 duyệt 2015		Điều chỉnh QHCT (2023)		Chênh lệch (ha) Tăng (+)
			Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	

	Tổng cộng		49,87	100	49,87	100	0,00
1	Công trình dịch vụ	A	1,44	2,89	1,36	2,73	-0,08
2	Đất CT sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	B	34,62	69,42	36,24	72,67	1,62
3	Cây xanh	C	5,87	11,77	5,52	11,07	-0,35
4	Các khu kỹ thuật	D	1,83	3,67	1,66	3,33	-0,17
5	Giao thông	E	6,11	12,25	5,09	10,20	-1,02

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa:

- Địa hình bằng phẳng, chênh lệch độ cao giữa các khu vực với nhau thấp từ 4,6-5,6m, cao độ trung bình là 5,1m. Độ dốc chủ yếu là từ phía Nam lên Bắc và từ Đông sang Tây. Cao độ nền xây dựng được chọn : $H_{xd} \geq +6,10m$. Các khu vực đã xây dựng nhà máy giữ nguyên cao độ nhà máy hiện hữu, không san lấp đối với các khu vực đã xây dựng. Các khu vực còn lại có nền đất thấp dưới cao độ khống chế xây dựng, do vậy, cần tôn nền cho toàn bộ khu vực đến cao độ +6,10m (trừ khu vực cây xanh phía Bắc ranh).

- Giải pháp thoát nước mưa: Toàn bộ ranh đất được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính: lưu vực phía Nam đường N2 và phía Đông đường D3 sẽ thoát nước ra kênh tiêu Cofaci theo hướng từ Nam lên Bắc; Lưu vực còn lại thoát nước ra kênh tiêu ở phía Tây ranh theo hướng từ Đông sang Tây.

b) Quy hoạch giao thông:

Bảng 3- So sánh lộ giới giao thông Quy hoạch được duyệt năm 2015 và nội dung xem xét điều chỉnh năm 2023

TT	Tên đường	QHCT duyệt năm 2015 Lộ giới (m)	Điều chỉnh QHCT năm 2023 Lộ giới (m)	Ghi chú
1	Đường N1	22	30	Mở rộng lộ giới
2	Đường N2	16	-	Xem xét bỏ
3	Đường N3	16	16	Giữ nguyên
4	Đường D1	16	16	Giữ nguyên
5	Đường D2	16	-	Xem xét bỏ
6	Đường D3	16	-	Xem xét bỏ
7	Đường D4	16	16	Giữ nguyên

- Giao thông đối ngoại: Đường Huyện 18, lộ giới 42 m.

- Giao thông đối nội gồm:

+ Đường N1: Lộ giới 30m

+ Các đường N3, D1, D4: Lộ giới 16m

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trong cụm công nghiệp $Q=1760 m^3/ngày.đêm$.

- Nguồn nước cấp cho cụm công nghiệp Ninh Điện, trong giai đoạn đầu sẽ thăm dò và khoan tại khu vực, sau đó dẫn về trạm cấp nước trong khu vực kỹ thuật của cụm công nghiệp. Trong các giai đoạn sau, nước cấp cho cụm công nghiệp sẽ được nghiên

cứ sử dụng từ nguồn nước mặt từ kênh Cofaci hoặc từ sông Vàm Cỏ Đông gần khu vực cụm công nghiệp.

- Giải pháp quy hoạch: Xây dựng mạng lưới cấp nước Ø200, Ø150 theo mạng vòng, chạy theo các trục giao thông để cấp nước cho các lô công nghiệp, công trình công cộng, dịch vụ, khu kỹ thuật, nước tưới và chữa cháy.

d) Thoát nước thải, quản lý CTR

- Thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Xây dựng hệ thống thoát nước thải có đường kính D300– D400 để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý của cụm công nghiệp.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn, có một đội công nhân chuyên thực hiện công tác thu gom hàng ngày trong từng nhà máy về khu tập kết bố trí trong khu vực. Rác thải sau khi phân loại tại khu tập kết sẽ được vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa về xử lý tập trung tại bãi chôn lấp và nhà máy xử lý của tỉnh..

đ) Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện cung cấp cho cụm công nghiệp Ninh Điền được đấu từ mạng 22kV chạy dọc đường huyện 18 ở phía Tây khu đất quy hoạch.

e) Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Từ tổng đài của các nhà cung cấp viễn thông sẽ có các tuyến cáp quang (kết hợp cáp đồng) đưa tới khu quy hoạch Từ đây sẽ đưa tới các bộ chuyển đổi quang để cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang.


- Mạng cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối tới các tủ cáp của từng khu vực kho xưởng, công trình dịch vụ tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, giao phòng Kinh tế hạ tầng:

- Tổ chức công bố đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa.

- Lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; UBND xã và Trưởng phòng các phòng, ban của huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- LĐVP;
- Lưu VT, KTHT.



Đỗ Thành Trung

