

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ

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 số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 1153/TTg-CN ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Thủ tướng, về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định 828/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Đề;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng;



Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2019/BXD ban hành kèm Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 02/BXD-HĐXD ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến thẩm định hồ sơ xin chủ trương đầu tư Dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Thông báo số 43/TB-VPUBND ngày 19 ngày 5 tháng 2021 của văn phòng UBND tỉnh về thông báo ý kiến kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Hoàng Nghiệp, tại cuộc họp nghe báo cáo liên quan đến Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề;

Căn cứ Thông báo số 153-TB/TU ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tỉnh ủy Sóc Trăng Thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc triển khai Khu công nghiệp Trần Đề;

Căn cứ Công văn số 1167/UBND-KT ngày 24 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến Khu công nghiệp Trần Đề;

Căn cứ Công văn số 1755/SXD-QHXD ngày 06 tháng 9 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc đóng góp ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 (lần 2),

Xét Tờ trình số 36/TTr-P.KT&HT ngày 21/9/2021 và Báo cáo kết quả thẩm định số 02/BCTĐ-QHXD ngày 20/9/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu đất quy hoạch:

- Khu đất quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, có diện tích rộng 161,46 ha. Trong đó, diện tích dự án Khu công nghiệp Trần Đề là 160 ha và diện tích hành lang cây xanh bảo vệ Kênh I là 1,46 ha.

- Ranh giới khu quy hoạch được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc giáp Kênh I;
 - + Phía Nam giáp đất của dân (cách kênh II khoảng 360 m) và giáp Khu dịch vụ Cảng cá Trần Đề (giai đoạn 2);
 - + Phía Đông giáp sông Hậu;
 - + Phía Tây giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu.

3. Tính chất khu đất quy hoạch:

Là khu công nghiệp tập trung đa ngành đáp ứng yêu cầu phát triển trong điều kiện kinh tế hội nhập quốc tế với những định hướng thu hút các dự án đầu tư vào các lĩnh vực sau:

- Chế biến nông sản, thủy sản, sản xuất thức ăn chăn nuôi gia súc gia cầm và nuôi trồng thủy sản;
- Sửa chữa, đóng tàu thuyền khai thác biển, chế tạo máy móc, động cơ phục vụ nuôi trồng, khai thác biển và các ngành kinh tế biển khác...
- Sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất đồ gỗ, thiết bị nội thất;
- Sản xuất bao bì các loại và một số lĩnh vực tiềm năng khác.

4. Dự báo về Quy mô lao động; Cơ cấu sử dụng đất, các khu chức năng dự kiến:

- Theo các cơ sở dự báo và tính toán của đơn vị tư vấn quy mô dân số khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 8.960 đến 11.200 lao động.
- Cơ cấu các khu chức năng:
 - + Khu xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, bến bãi, xưởng dịch vụ cảng, logistics.
 - + Khu cây xanh, cây xanh cách ly.
 - + Khu các công trình đầu mối kỹ thuật.
 - + Khu trung tâm hành chính - dịch vụ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

a) Tiêu chuẩn sử dụng đất

- Các khu kỹ thuật: $\geq 1\%$ diện tích khu công nghiệp.
- Giao thông: $\geq 10\%$ diện tích khu công nghiệp.
- Cây xanh: $\geq 10\%$ diện tích khu công nghiệp.

b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường

- Giao thông:
 - + Đảm bảo phân khu chức năng hợp lý, liên hoàn.

+ Đảm bảo khai thác hiệu quả, tiết kiệm kinh phí đầu tư xây dựng, kết nối thuận lợi với giao thông đối ngoại.

- Cấp điện:

+ Cấp điện hành chính dịch vụ: 30 W/m² sàn;

+ Cấp điện công nghiệp: 250 kW/ha

- Cấp nước:

+ Nước công trình công cộng và dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn-ngđ.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: ≥ 3 lít/m² – ngđ.

+ Nước rửa đường: $\geq 0,5$ lít/m² – ngđ.

+ Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy: ≥ 15 lít/giây, số lượng đám cháy đồng thời 02 đám cháy.

+ Khu công nghiệp: ≥ 40 m³/ha-ngđ cho tối thiểu 60% diện tích.

+ Nước dự phòng, rò rỉ: $\leq 15\%$ tổng lượng nước.

- Thoát nước: Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa và thải riêng biệt để thoát nước triệt để. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt tối thiểu 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Vệ sinh môi trường: Khu công nghiệp: 0,3 tấn/ha – ngày;

6. Định hướng lập quy hoạch:

a) Yêu cầu lập quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề phải đảm bảo các yêu cầu cụ thể như sau:

- Làm cơ sở cho nhà đầu tư hạ tầng lập hồ sơ dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Xác định khối lượng cơ bản cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng và quản lý khu công nghiệp nhằm quảng bá, thu hút nhà đầu tư.

- Xây dựng quy chế quản lý xây dựng trong khu công nghiệp theo Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch được duyệt.

- Góp phần tạo lập và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ và phân vùng sản xuất công nghiệp hợp lý nhằm bảo vệ, hạn chế sự khác biệt, thu hẹp khoảng cách chênh lệch về điều kiện sống và việc làm trong các khu vực trên địa bàn huyện.

- Tăng thêm nguồn thu cho ngân sách, làm động lực thúc đẩy quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế địa phương, giải quyết việc làm cho người lao động, tăng trưởng kinh tế-xã hội trong khu vực và đất nước nói chung.

b) Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng:

b.1) Khu các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, bến bãi

Các lô đất nhà máy, xí nghiệp công nghiệp được bố trí hợp lý, nằm dọc theo các tuyến giao thông, với quy mô 1.083.392,3m² chiếm tỉ lệ 67,71%.

Kích thước lô đất được chia thành các lô có diện tích từ 10.000m² đến 20.000m² với chiều rộng từ 75m đến 85m, chiều dài từ 130m đến 280m tùy từng lô đất.

Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, bến bãi tối đa 70%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.

- Chiều cao tầng tùy theo đặc thù loại hình nhà máy cũng như công nghệ áp dụng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

- Cote nền công trình hoàn thiện từ +3,40m.

- Khoảng lùi:

- + Đối với nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, bến bãi, công trình hành chính: khoảng lùi 16m đối với đường D1, 10m với các tuyến đường còn lại, 4m đối với ranh khu đất (để đảm bảo PCCC, trường hợp gộp nhiều lô nhỏ thành một lô đất lớn thì tính ranh khu đất là ranh khu đất lớn).

- + Đối với các công trình phụ trợ 6m đối với đường D1, 0m với các tuyến đường còn lại.

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong từng nhà máy, xưởng dịch vụ đạt tối thiểu 20%.

- Riêng đối với các công trình hành chính, nhà điều hành, nhà bảo vệ (nếu có):

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.

- + Chiều cao thông thủy tầng 01 tối thiểu 3,6m.

- + Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,3m.

b.2) Khu bến bãi, xưởng dịch vụ cảng, logistics

Khu bến bãi, xưởng dịch vụ, logistics được lựa chọn bố trí tại vị trí thuận lợi cho vận chuyển, lưu thông hàng hóa. Diện tích 38.625,0m² (chiếm tỷ lệ 2,41%)

Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất tối đa 70%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.

- Chiều cao tầng tùy theo đặc thù loại hình công nghệ áp dụng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần.

- Cote nền công trình hoàn thiện từ +3,40m.
- Khoảng lùi:
 - + Đối xứng dịch vụ cảng, logistics, công trình hành chính (nếu có): khoảng lùi 16m đối với đường D1, 4m đối với ranh khu đất.
 - + Đối với các công trình phụ trợ 6m đối với đường D1
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20%.
- Riêng đối với các công trình hành chính, nhà điều hành, nhà bảo vệ (nếu có):
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng.
 - + Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu 3,6m.
 - + Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,3m.

b.3) Khu hành chính, dịch vụ

Khu hành chính, dịch vụ được bố trí ngay lõi vào trục chính của khu công nghiệp. Tổng diện tích là 35.022,7m² (chiếm tỷ lệ 2,19%).

Đối khu hành chính, dịch vụ kích thước lô đất được chia thành các lô có diện tích từ khoảng 1.665,7m² đến 3.438,5m² với chiều rộng từ khoảng 27,5m đến 73,5m, chiều dài từ 60,9m đến 47m tùy từng lô đất. Khi khu công nghiệp đi vào hoạt động tùy theo nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp mà có thể thuê một hoặc nhiều lô đất để gộp thành một lô lớn hơn để có kích thước phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp.

Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

- Đối với lô HCDV-01 và HCDV-04
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.
 - Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu 3,6m.
 - Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,3m.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần
 - + Cote nền công trình hoàn thiện từ +3,40m.
 - + Khoảng lùi công trình là 06m đối với tuyến đường D1 và 0m đối với các tuyến đường còn lại.
 - + Tàng dãy nhà phải được xây dựng thống nhất về kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi và tầng cao.
- Đối với lô HCDV-02, HCDV-03, HCDV-05.
 - + Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

- Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu 3,6m.
- Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,3m.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần
- + Cote nền công trình hoàn thiện từ +3,40m.
- + Khoảng lùi công trình là 06m đối với tuyến đường D1 và 0m đối với các tuyến đường còn lại.
- + Tầng dãy nhà phải được xây dựng thống nhất về kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi và tầng cao.

b.4) Khu các công trình đầu mối kỹ thuật

Khu các công trình đầu mối kỹ thuật được bố trí nằm trên trục đường N2, N3 và một mặt giáp kênh I. Tổng diện tích 46.799,1m² (chiếm tỷ lệ 2,92%).

Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Tầng cao tối đa là 2 tầng.
- + Chiều cao thông thủy tầng 1 tối thiểu 3,6m
- + Chiều cao tối thiểu tầng lầu 3,3m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.
- Cote nền công trình hoàn thiện từ +3,40m.
- Khoảng lùi công trình là 5m.

b.5) Khu cây xanh và cây xanh cách ly

Khu cây xanh và cây xanh cách ly được bố trí cạp ranh khu công nghiệp, tạo thành một hàng rào cây xanh bao quanh toàn khu công nghiệp giúp giảm thiểu tiếng ồn cũng như khói bụi ảnh hưởng đến các hộ dân sinh sống xung quanh khu công nghiệp. Tổng diện tích là 186.068,9m² (chiếm tỷ lệ 11,63%).

Trong khoảng cách an toàn môi trường chỉ được xây dựng các công trình đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, công, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, không được phép xây dựng các công trình dân dụng và phải bố trí dãy cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp tối thiểu 10m.

c) Quy hoạch sử dụng đất: cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án dưới đây: Thống kê sử dụng đất toàn khu 161,46 ha.

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
A	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP		1.600.000,0	100,00
I	Đất công nghiệp		1.122.017,3	70,13

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
I.1	Đất nhà máy, xí nghiệp		1.083.392,3	67,71
1	Đất công nghiệp	A1	162.951,6	10,18
2	Đất công nghiệp	A2	108.320,4	6,77
3	Đất công nghiệp	B1	138.895,8	8,68
4	Đất công nghiệp	B2	144.076,3	9,00
5	Đất công nghiệp	C1	99.809,5	6,24
6	Đất công nghiệp	C2	160.690,5	10,04
7	Đất công nghiệp	D1	155.756,6	9,73
8	Đất công nghiệp	D2	112.891,6	7,06
I.2	Đất bến bãi, xưởng dịch vụ cảng, logistics	BB-XDV	38.625,0	2,41
II	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV...	35.022,7	2,19
1	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV 01	5.128,9	0,32
2	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV 02	8.099,0	0,51
3	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV 03	8.099,0	0,51
4	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV 04	4.821,3	0,30
5	Đất hành chính, dịch vụ	HC-DV 05	8.874,5	0,55
IV	Đất đầu mối hạ tầng	HT...	46.799,1	2,92
1	Đất đầu mối hạ tầng (xử lý nước thải)	HT1	22.799,5	1,42
2	Đất đầu mối hạ tầng (cấp nước)	HT2	19.199,6	1,20
3	Đất đầu mối hạ tầng (cấp điện)	HT3	4.800,0	0,30
V	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL...	186.068,9	11,63
1	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-01	4.643,5	0,29
2	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-02	8.758,8	0,55
3	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-03	11.280,1	0,71
4	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-04	1.832,6	0,11
5	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-05	1.807,8	0,11
6	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-06	1.944,0	0,12
7	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-07	1.944,0	0,12
8	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-08	1.644,0	0,10
9	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-09	1.644,0	0,10
10	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-10	1.698,9	0,11
11	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-11	876,0	0,05

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
12	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-12	2.545,9	0,16
13	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-13	3.178,1	0,20
14	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-14	43.880,8	2,74
15	Đất cây xanh, cây xanh cách ly	CXCL-15	98.390,4	6,15
VI	Đất giao thông	GT	210.092,0	13,13
B	ĐẤT CÂY XANH BẢO VỆ HÀNH LANG KÊNH I	CXHL	14.600,0	
	TỔNG		1.614.600,0	

d) Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan:

d.1) Bố cục không gian kiến trúc toàn khu

- Tổ chức không gian khu vực trên ý tưởng tạo lập nên một khu phát triển toàn diện theo mô hình một khu công nghiệp xanh, sạch, đẹp. Khu vực quy hoạch có tổ chức không gian linh hoạt tạo nên sự giao thoa giữa các khu chức năng trong và ngoài khu công nghiệp .

- Tổ chức không gian công nghiệp thuận tiện cho mọi hoạt động trước mắt cũng như lâu dài và bảo vệ môi trường, cảnh quan chung.

- Quy hoạch cảnh quan khu công nghiệp lấy trục đường chính D1 làm trục tổ hợp. Trục tổ hợp này sẽ tạo ra các không gian mở theo dạng tuyến vuông góc với trục không gian chính.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong các lô đất xí nghiệp công nghiệp, cần có các đề xuất giải pháp và quy định kiểm soát cho từng lô đất xí nghiệp công nghiệp, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các ảnh hưởng xấu về kiến trúc cảnh quan chung.

d.2) Các trục không gian chính của khu công nghiệp

- Trục đường đôi D1 là trục đường trung tâm xuyên suốt toàn bộ khu công nghiệp theo hướng Tây Nam - Đông Bắc với hệ thống cây xanh kết hợp mương hở phân cách 11m. Hệ thống mương hở này kết hợp với dải cây xanh hai bên hè đường được thiết kế có tính thẩm mỹ cao với hệ thống điện chiếu sáng hiện đại tạo bộ mặt khang trang cho khu công nghiệp. Đây là trục chính phục vụ đưa đón cán bộ công nhân viên, việc tạo trục cây xanh cảnh quan khang trang sẽ có tác dụng tốt đến cảm nhận của khách hàng đến với khu công nghiệp cũng như tâm lý thư giãn cho cán bộ, nhân viên trước và sau giờ làm việc.

- Kết hợp với trục cảnh quan chính theo hướng Tây Nam - Đông Bắc là các trục cây xanh cảnh quan dọc theo các trục đường, kết hợp cây xanh cách ly dọc theo ranh giới khu công nghiệp tạo nên mô khu công nghiệp xanh, sạch, đẹp.

- Công trình điểm nhấn chính trong khu vực là khu hành chính dịch vụ nằm hai bên đường D1, nằm ngay cửa ngõ vào khu công nghiệp theo hướng Tây

Nam - Đông Bắc, với quy mô tối đa 05 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc năng động.

d.3) Khu trung tâm hành chính, dịch vụ của khu công nghiệp

Khu hành chính, dịch vụ nằm cấp quốc lộ Nam Sông Hậu. Là trung tâm điều hành quản lý, dịch vụ của toàn khu công nghiệp, đây chính là điểm nhấn nổi bật cho toàn bộ khu vực. Không gian được tạo lập từ các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, tài chính, cửa hàng trưng bày sản phẩm hay trưng bày về công nghệ.

Khu trung tâm hành chính, dịch vụ được bố trí với thành năm lô đất nằm trong khu vực được hệ thống cây xanh bao quanh tạo nên không gian làm việc lý tưởng.

- Hai lô đất HCDV-01 và HCDV-04 là hai khu hành chính tạo điểm nhấn cho khu công nghiệp, được bố trí nằm ngay cổng chính khu công nghiệp. Với quy hoạch tầng cao tối đa là 05 tầng, thiết kế với phong cách kiến trúc hiện đại. Đây là nơi đặt văn phòng điều hành chung cho toàn bộ khu công nghiệp.

- Ba lô đất còn lại là HCDV-02, HCDV-03, HCDV-05 được bố trí thành các khối văn phòng cho thuê, nằm trên các trục giao thông nội bộ như đường Y1, Y2, X1, X2, X3 và đường Y1, Y3, X4, X5. Các khu văn phòng này được cách ly bởi hệ thống cây xanh với khu nhà máy tạo nên không gian làm việc lý tưởng cho các văn phòng làm việc. Đây là nơi cho phép các công ty đặt các văn phòng đại diện, cửa hàng trưng bày sản phẩm hay trưng bày về công nghệ...của các công ty đang hoạt động trong khu công nghiệp.

d.4) Khu sản xuất công nghiệp

- Các ngành công nghiệp được bố trí trong khu công nghiệp phân theo mức độ khả năng gây ô nhiễm, cần tổ chức các giải cây xanh cách ly để đảm bảo vệ sinh môi trường và tôn tạo cảnh quan.

- Các công trình sản xuất được tổ chức xây dựng trên cơ sở các khu đất xây dựng nhà máy đã hoạch định. Hình thức kiến trúc tùy thuộc dây chuyền công nghệ nhưng cần kết hợp cây xanh sân vườn nội bộ để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

- Đối với các công trình hành chính và công nhà máy khuyến khích sử dụng các mô tuýp kiến trúc hiện đại.

d.5) Các yêu cầu về hình thức kiến trúc công trình và hàng rào, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình

- Các công trình cần được xây dựng với hình thái kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng, thân thiện với môi trường.

- Màu sắc và vật liệu các công trình đồng nhất, hài hòa với không gian cảnh quan xung quanh, sử dụng tối đa vật liệu địa phương:

+ Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt công trình.

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền công trình.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền công trình.

- Đối với tường rào công trình: Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Thống nhất chiều cao hàng rào toàn khu là 2,3m.

+ Đối với phần hàng rào giáp với các tuyến đường của khu công nghiệp phải có kiến trúc thông thoáng, đảm bảo mỹ quan trong toàn khu; phần xây kín thống nhất là cao 0,6m so với vỉa hè (phần từ 0,6m trở lên là hàng rào thoáng như: khung kim loại hoặc kính; khung, giàn hoa, cây xanh; các loại vật liệu xây dựng khác có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan hoặc tường xây kết hợp với vật liệu khác có tỷ lệ xây kín không quá 30%); trường hợp, theo yêu cầu của dây chuyền sản xuất đặt thù đòi hỏi phải thay đổi hình thức kiến trúc hàng rào thì phải được thể hiện trong hồ sơ dự án và được Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh xem xét chấp thuận.

+ Đối với phần hàng rào dọc theo ranh đất các nhà máy, xí nghiệp, bến bãi, xưởng dịch vụ cảng, logistics có thể xây kín hoặc thoáng phù hợp theo yêu cầu sản xuất, quản lý của từng nhà máy, xí nghiệp, bến bãi, xưởng dịch vụ cảng, logistics.

d.6) Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

Đề phát huy các thế mạnh trong việc tổ chức không gian, cũng như không làm mất đi các tác dụng tích cực về vi khí hậu cho khu vực đã được đề ra nhằm đạt các mục tiêu về một khu công nghiệp chất lượng cao; quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan sau khi công trình đi vào sử dụng cần đảm bảo một số yêu cầu cơ bản sau:

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra nhằm đảm bảo các yếu tố cảnh quan trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu công nghiệp theo hồ sơ định hướng kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức chăm sóc tất cả các loại cây xanh công cộng trên các tuyến đường, đảm bảo khu công nghiệp xanh và sạch, đẹp.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Tốc độ thiết kế:

+ Đường chính trong khu công nghiệp 40-60km/h.

+ Đường đến từng công trình 20-40km/h .

- Độ dốc dọc $i_{\max} = 6\%$, bán kính bó vỉa (khu công nghiệp) tối thiểu $R_{\min} = 15,0\text{m}$.

- Cao độ xây dựng hoàn thiện mặt đường trung bình khoảng: +3,00m (cao độ VN 2000).

- Cao độ xây dựng hoàn thiện vỉa hè trung bình: +3,2m (cao độ VN 2000).

S T T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI I (m)	VỈA HÈ (m)	MẶT ĐƯỜNG (m)	MƯƠNG THOÁT NƯỚC HỒ (m)	CHIỀ U DÀI (m)	KHOẢNG LÙI (m)	
								CÔNG TRÌNH H PHỤ	NHÀ MÁY, NHÀ ĐIỀU HÀNH, VĂN PHÒNG
1	Đường N1	2-2	26	2x7	12		870	0	10
2	Đường N2	3-3	26	2x7	12		1.093	0	10
3	Đường N3	3-3	26	2x7	12		1.264	0	10
4	Đường N4	3-3	26	2x7	12		1.103	0	10
5	Đường D1 (Đoạn từ NSH đến đường N1)	1A-1A	48	2x1 1	26		146	6	16
6	Đường D1 (Đoạn còn lại)	1-1	48	2x1 1	2x7,5	11	1.290	6	16
7	Đường X1	4-4	16	2x5	6		134	0	0
8	Đường X2	4-4	16	2x5	6		142	0	0
9	Đường X3	4-4	16	2x5	6		128	0	0
10	Đường X4	4-4	16	2x5	6		109	0	0
11	Đường X5	4-4	16	2x5	6		82	0	0
13	Đường Y1	4-4	16	2x5	6		804	0	0
14	Đường Y2	4-4	16	2x5	6		378	0	0
15	Đường Y3	4-4	16	2x5	6		206	0	0

a.1) Đường giao thông đối ngoại

- Đường bộ: Tuyến đường D1 là tuyến đường chính, đảm bảo nhiệm vụ kết nối khu công nghiệp với hệ thống giao thông trong khu vực. Lộ giới 48m (Mặt cắt 1-1) trong đó phần xe chạy rộng $7,5 \times 2 = 15\text{m}$, vỉa hè 2 bên rộng 11m, mương thoát nước giữa kết hợp cây xanh rộng 11m.

- Giao thông thủy: Chủ đạo là tuyến sông Hậu - là tuyến giao thông đường thủy kết nối khu công nghiệp với các khu vực lân cận, có vai trò là điểm tiếp nhận nguyên liệu cho các nhà xưởng cũng như nơi vận chuyển hàng hóa thành phẩm đi các điểm phân phối. Cần phải nạo vét thường xuyên để duy trì luồng tàu cho việc lưu thông hàng hóa ra vào cảng.

a.2) Đường giao thông đối nội

- Tuyến đường N1, N2, N3, N4 là tuyến đường nội khu. Lộ giới 26m (Mặt cắt 2-2, 3-3) trong đó phần xe chạy rộng 12m, vỉa hè 2 bên rộng 7m.

- Tuyến đường Y1, Y2, Y3, X1, X2, X3, X4, X5 là các tuyến đường nội bộ. Lộ giới 16m (Mặt cắt 4-4) trong đó phần xe chạy rộng 6m, vỉa hè 2 bên rộng 5m.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

b.1) Quy hoạch san nền:

- Cao độ xây dựng: chọn cao độ san lấp thiết kế: $H_{sl} \geq +2,65\text{m}$ (mức cao độ quốc gia).

- Hướng dốc san nền chủ đạo dốc từ Tây Nam sang Đông Bắc, độ dốc san nền chung là 0,1% đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía đường D1 và sông Hậu.

- San nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm, thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Cao độ xây dựng công trình: $H_{xd} = +3,40\text{m}$.

- Độ dốc nền thiết kế = 0,1%.

b.2) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c = 0,7\text{m}$, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

- Thiết kế cống theo nguyên tắc nổi đỉnh.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn đặt ngầm BTCT D800÷D1200mm. Sử dụng cống hộp (2,0 x 2,0) M dẫn nước từ các kênh hở theo trục đường D2 thoát về phía sông Hậu.

- Giếng thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường. Khoảng cách các giếng thu đảm bảo theo quy chuẩn QCVN 07-1:2016, và tiêu chuẩn TCVN 7957:2006.

+ Đối với các tuyến đường có bề rộng nhỏ hơn 30m khoảng cách các giếng thu không quá 30m.

+ Đối với các tuyến đường có bề rộng lớn hơn 30m khoảng các các giếng thu không quá 50m.

b.3) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống công thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải chia làm 3 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung, làm sạch lần 02.

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt khu hành chính dịch vụ.

- Hệ thống riêng trong từng nhà máy là công trình xử lý ngay tại nhà máy trước khi xả ra cống bên ngoài để loại bỏ các chất bẩn đặc biệt (dầu mỡ, kim loại, hoá chất...) để không làm ảnh hưởng tới quá trình xử lý chung của khu xử lý.

- Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý sơ bộ của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt để theo tiêu chuẩn QCVN 40-2011 BTNMT cột B bảng 1 nước thải ra nguồn tiếp nhận không sử dụng cho mục đích sinh hoạt rồi mới xả ra môi trường.

- Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt từ khu hành chính dịch vụ theo các trục đường giao thông thu gom về trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp

- Trong khu công nghiệp cần kiểm soát ô nhiễm môi trường ở 02 nơi: Kiểm soát ô nhiễm của các nhà máy tại hố ga nổi ra cống bên ngoài và kiểm soát ô nhiễm của toàn khu công nghiệp tại khu xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Mạng lưới thoát nước thải công nghiệp:

+ Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng. Quy hoạch các tuyến cống thu gom nước thải trên vỉa hè dọc theo tuyến đường giao thông. Tuyến cống thu gom chính Ø600 dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trên trục đường N2.

+ Cống thoát nước thải dùng cống HDPE. Độ sâu chôn cống tối thiểu $H_c=0,7m$, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống.

+ Thiết kế cống theo nguyên tắc nổi đỉnh.

+ Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu nhận nước thải từ các công trình đưa ra, kết hợp làm hố thăm, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, có biện pháp chống ăn mòn và xâm thực của vi sinh. Khoảng cách giữa các hố ga từ 25-30m.

b.4) Trạm xử lý nước thải:

- Xây dựng trạm xử lý, $Q=4.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ cho khu công nghiệp, vị trí đặt ở trên trục đường N2 là nơi thuận lợi nhất để thoát nước. Nước sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ thải ra kênh I.

- Điều kiện làm sạch ngay tại nhà máy: Dự kiến nước thải tại nhà máy ra phải đạt điều kiện sau đó mới được xả ra mạng lưới khu công nghiệp.

- Điều kiện làm sạch tại trạm xử lý tập trung: Nước thải được gom về nhà máy xử lý đạt QCVN 40-2011 BTNMT cột B bảng 1 nước thải ra nguồn tiếp nhận không sử dụng cho mục đích sinh hoạt mới được xả ra ngoài.

- Dự kiến dây chuyền công nghệ trạm xử lý: Nước thải công nghiệp > Trạm bơm > bể điều hoà > bể lắng 1 > bể làm sạch sinh học > bể lắng 2 > khử trùng > xả ra Kênh.

b.5) Vệ sinh môi trường:

- Đảm bảo tối thiểu 90% lượng chất thải rắn công nghiệp không nguy hại phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 75% được tái chế hoặc tái sử dụng.

- Đối với chất thải rắn nguy hại: nếu doanh nghiệp trong Khu công nghiệp có phát sinh chất thải rắn nguy hại thì phải thực hiện việc thu gom và xử lý theo đúng các quy định quy của Nhà nước về bảo vệ môi trường.

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường nội bộ khu vực quy hoạch để thu gom và vận chuyển rác sinh hoạt về bãi xử lý chất thải rắn tập trung của thị trấn.

- Lượng rác thải sinh hoạt phát sinh dự kiến: $160\text{ha} \times 0,3\text{tấn}/\text{ha}=48\text{tấn}/\text{ngày-đêm}$.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu công nghiệp là nguồn nước ngầm tại chỗ, vị trí nhà máy đặt trên trục đường N3 của khu công nghiệp có công suất $6.500\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Từ nhà máy cấp nước được dẫn qua tuyến ống chính cấp 1 Ø300, cấp 2 Ø200 rẽ các nhánh Ø110 về công trình.

- Các trụ cứu hỏa Ø110 được lắp đặt với khoảng cách giữa 2 trụ là 150m.

- Ống cấp nước dự kiến dùng ống HDPE đặt song song với nền đất thiết kế với độ sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh là 0,5m. Trên mạng lưới bố trí các thiết bị van xả khí, van xả cặn,... Tại một số vị trí ống cụt, có bố trí hố van chờ để dự phòng cho việc mở rộng khu công nghiệp sau này.

d) Quy hoạch cấp điện:

d.1) Tuyến trung thế

- Dây trung thế sẽ được kéo từ tuyến dây 22KV từ trạm biến áp 110Kva Trần Đề theo tuyến dây 22KV trên đường Quốc Lộ Nam Sông Hậu đến bộ đo đếm hợp bộ tổng 03 pha 24KV (đo đếm điện năng cho cả khu CN) đặt tại vị trí

đất hạ tầng cấp điện nằm trên đường N3 sau đó kéo quanh các lô đất trong khu Công nghiệp.

- Các nhà máy xí nghiệp sau khi đi vào hoạt động sẽ bố trí thêm các thiết bị phát điện dự phòng để đảm bảo hoạt động của xí nghiệp, nhà máy.

- Cấp trung thế chọn cáp 3x240mm. Có thể đi ngầm hoặc đi nổi nhưng phải đảm bảo các quy định hiện hành của ngành điện về hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện và đảm bảo nhu cầu cấp điện cho toàn khu công nghiệp.

d.2) Tuyến hạ thế 0,4kv

- Điện áp 380/220V.

- Dây dẫn: dùng cáp ngầm CXV/DSTA – 0,4KV với tiết diện: $3 \times 1 \text{Cx} 50 \text{mm}^2$.

- Các tuyến cáp ngầm 380/22KV sẽ đặt trong ống HDPE D130/110 chôn ngầm trong đất ở độ sâu không nhỏ hơn 1m so với mặt vỉa hè.

- Cáp ngầm hạ thế đầu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.

- Tại tủ phân phối hạ thế lắp 1 bộ chống sét lan truyền và 1 bộ tiếp địa cho tủ.

- Mỗi bộ tiếp địa gồm ít nhất 3 cọc. Cọc tiếp địa sử dụng loại thép mạ kẽm D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất trên 0,5m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, đảm bảo điện trở tiếp đất không lớn hơn $1 \Omega \text{m}$. Dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần 25mm^2 .

- Các tủ điện phân phối hạ thế, đặt ngoài trời làm bằng vật liệu composite để đảm bảo an toàn.

e) Quy hoạch chiếu sáng công cộng:

- Cấp điện áp vận hành mạch chiếu sáng là 220V.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng tủ điện riêng.

- Dây dẫn được chọn là loại cáp CXV/DSTA- $2 \text{Cx} 25 \text{mm}^2$ rải dọc tuyến.

- Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm trong đất.

- Trụ đèn chiếu sáng được chọn là trụ liền cần, bằng vật liệu sắt tráng kẽm. Khoảng cách các cột đèn nằm trong khoảng từ 30-35 mét tùy theo bố vỉa quy hoạch.

- Cột đèn bao gồm cả cần đèn, dây dẫn từ hộp nối cáp domino lên đèn là loại cáp đồng bọc PVC $600 \text{V} - 2 \times 2,5 \text{mm}^2$. Mỗi đèn có 1 cầu chì 5A bảo vệ sơ cấp.

- Chiều cao trụ đèn đề xuất đối với đường $D1 \geq 10 \text{m}$, đường N1, N2, N3, N4 $\geq 12 \text{m}$, các đường còn lại $\geq 6 \text{m}$.

- Tại mỗi vị trí trụ đèn chiếu sáng lắp 1 bộ tiếp địa cho chân cột.

- Đèn chiếu sáng dùng loại đèn Led đảm bảo an toàn và tiết kiệm điện.

8. Các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện:

- Khu hành chính - dịch vụ. (Nhà đầu tư).
- Hệ thống cấp điện. (Nhà đầu tư, cơ quan chuyên ngành).
- Nhà máy cấp nước. (Nhà đầu tư, cơ quan chuyên ngành).
- Nhà máy xử lý nước thải. (Nhà nước).
- Các tuyến đường giao thông. (Nhà đầu tư).
- Cầu cảng và đường dẫn. (Nhà đầu tư).

9. Quy định quản lý Quy hoạch: (kèm theo nội dung Quy định quản lý Quy hoạch).

Điều 2. Công Ty cổ phần bê tông Hà Thanh có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định gửi về phòng Kinh tế Hạ Tầng huyện Trần Đề để lưu trữ; đồng thời phối hợp với phòng Kinh tế Hạ Tầng huyện Trần Đề và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 27/09/2021 của UBND huyện Trần Đề, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3,
- CT. các PCT;
- BQL các KCN tỉnh Sóc Trăng;
- Công ty CP bê tông Hà Thanh;
- CVP, PCVP (NTHĐ),
- Lưu NC, LT, (CV. NNT).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lưu Hữu Danh

