

Số: 1511/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 15 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp
An Thạnh 2, xã Đông Hòa Hiệp, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét Tờ trình số 527/TTr-SXD ngày 29/5/2015 của Giám đốc Sở Xây dựng Tiền Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp An Thạnh 2, xã Đông Hòa Hiệp, huyện Cái Bè với các nội dung chính sau:

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch:

- Cụm công nghiệp An Thạnh 2 có diện tích khoảng **34,64 ha**, thuộc địa phận ấp An Thạnh, xã Đông Hòa Hiệp, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, trên cơ sở phát triển từ Cụm công nghiệp An Thạnh 1 kéo dài dọc theo sông Thông Lưu đến gần Quốc lộ 1 ở phía Bắc.

- Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía đông: giáp Cụm công nghiệp An Thạnh 1 và khu đất dân;

+ Phía tây: giáp sông Thông Lưu;

+ Phía nam: giáp sông Thông Lưu;

+ Phía bắc: giáp khu dân cư và đường Quốc lộ 1.

- Qui mô: 34,643 ha.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Cùng tính chất với Cụm công nghiệp An Thạnh 1, Cụm công nghiệp An Thạnh 2 được xác định là cụm công nghiệp tập trung có quy mô nhỏ ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp phù hợp với điều kiện của địa phương và phù

hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh như: chế biến lương thực, cơ khí...

3. Các nội dung chính của quy hoạch:

a) Tổ chức mặt bằng, phân khu chức năng và cơ cấu sử dụng đất:

* Phương án điều chỉnh khác phương án được duyệt những điểm sau đây:

+ Diện tích quy hoạch mở rộng thêm 9.729 m² so với phương án được duyệt.

+ Thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất so với phương án được duyệt (chi tiết xem bảng so sánh phương án).

+ Thay đổi hệ thống đường giao thông so với phương án được duyệt, giảm diện tích đường giao thông tăng chỉ tiêu đất công nghiệp.

* Phương án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Cụm công nghiệp An Thạnh 2 như sau:

- Khu đất xí nghiệp, nhà máy: Tổng diện tích 265.445 m², chiếm tỷ lệ 76,62%, được bố trí các lô đất dọc theo các tuyến đường giao thông chính trong khu vực quy hoạch và theo bờ sông Thông Lưu để tận dụng khả năng di chuyển hàng hóa trên đường thủy lẫn đường bộ, mỗi lô đất khoảng 2.000 m², nếu doanh nghiệp cần diện tích rộng hơn có thể mua 2 lô nhỏ ghép lại thành lô lớn.

- Khu đất kỹ thuật: Tổng diện tích 6.002 m², chiếm 1,73%, được bố trí trạm xử lý nước thải cụm công nghiệp đi vào hoạt động và hẻm kỹ thuật.

- Khu đất công cộng, dịch vụ: Tổng diện tích 4.562 m², chiếm 1,32%, được bố trí các dịch vụ (nhà điều hành, các xưởng sửa chữa máy móc...).

- Giao thông: Tổng diện tích 35.716 m², chiếm tỷ lệ 10,31%, trong đó:

+ Diện tích giao thông 33.316 m², bố trí đường trục chính dẫn từ Quốc lộ 1 vào dẫn ra phía sông Thông Lưu và tạo đường nhánh đầu nối với đường cụm CN An Thạnh 1, để đảm bảo giao thông đến từng nhà máy, xí nghiệp.

+ Diện tích bãi xe: 2.400 m², bố trí gần khu dịch vụ và cây xanh, để làm bãi đậu xe chung cho toàn cụm.

+ Đường trục chính: đoạn đầu mặt đường rộng 12 m (từ điểm đầu nối với Quốc lộ 1 vào gần trung tâm khu đất), các đoạn còn lại mặt đường rộng 9 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3 m.

- Cây xanh: Tổng diện tích 34.705 m², tỷ lệ 10,02%, bố trí các mảng xanh tạo cảnh quan chung cho khu vực quy hoạch.

Ngoài ra để đảm bảo không bị sạt lở phía bờ sông Thông Lưu, khuyến khích các doanh nghiệp tự xây kè bờ sông bằng BTCT.

Bảng. BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất Xí nghiệp, Nhà máy	≥55	265.445	76,62

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
2	Đất kỹ thuật	≥1	6.002	1,73
3	Đất công cộng, dịch vụ	≥1	4.562	1,32
4	Đất giao thông	≥8	35.716	10,31
	- Đất bãi để xe		2.400	
	- Đất đường giao thông		33.316	
5	Đất cây xanh	≥10	34.705	10,02
	Tổng cộng		346.430	100

Bảng. TỔNG HỢP SO SÁNH PHƯƠNG ÁN

STT	Chỉ tiêu	Phương án (theo QĐ được duyệt)		Phương án (Điều chỉnh)	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	128.328	63,65	265.445	76,62
2	Đất dự kiến giao cho Cục dự trữ Quốc Gia	85.980		-	-
3	Đất kỹ thuật	33.654	7,0	6.002	1,73
4	Đất công cộng, dịch vụ			4562	1,32
5	Đất giao thông	56.791	16,86	37.716	10,31
6	Đất cây xanh	31.484	9,49	34.705	10,02
	Tổng cộng	336.701	100	346.430	100

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản.

STT	Khu chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
1	Đất Xí nghiệp, Nhà máy	A	265.445			
		A 1	5.915	70	1	0,7
		A 2	36.521	60	1	0,6
		A 3	13.223	65	1	0,65
		A 4	21.404	60	1	0,6
		A 5	24.701	60	1	0,6
		A 6	33.623	60	1	0,6
		A 7	87.321	60	1	0,6
		A 8	42.737	60	1	0,6
2	Đất kỹ thuật	B	6.002	50	1	0,5
3	Đất công cộng, dịch vụ	C	4.562	40	2	0,85

STT	Khu chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
4	Đất cây xanh	E	34.705	5	1	0,05
	Cộng		310.714			

Mật độ xây dựng bình quân: **48,92%**.

c) *Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:*

- Tổ chức hệ thống giao thông dựa trên cơ sở các trục đường chính như: đường Quốc lộ 1A... phát triển thêm các tuyến đường khu vực, đường nội bộ. Các tuyến đường này chia mặt bằng khu quy hoạch thành những lô đất công nghiệp, trên cơ sở đó bố trí sắp xếp các doanh nghiệp... nhằm nâng cao điều kiện năng lực sản xuất tập trung trong cụm.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức đa dạng, hiện đại và mang sắc thái địa phương.

- Hai bên đường giao thông chính bố trí các mảng cây xanh kết hợp với mặt nước tương hỗ với nhau tạo cảnh quan thiên nhiên và cải tạo môi trường.

d) *Giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:*

*** Giao thông:**

Mạng lưới trong khu vực quy hoạch được quy định như sau:

Bảng tổng hợp mạng lưới giao thông

S TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)	
			Lề trái	Mặt đường	Lề phải			Mặt đường	Lề đường (via hè)
1	Đường số 1	2 - 2	3	12	3	18	170,0	2.040,0	1.284,0
2	Đường số 2	1 - 1	3	9	3	15	298,0	2.682,0	1.840,0
3	Đường số 3	1 - 1	3	9	3	15	670,0	6.030,0	3.672,0
4	Đường số 4	1 - 1	3	9	3	15	912,0	8.208,0	5.460,0
5	Các giao lộ							2.100,0	
6	Bãi đậu xe							2.400,0	
	Tổng cộng	(1+....+6)					2.050,0	23.460	12.256

- Các thông số kỹ thuật chính:

+ Cao độ mép đường (tại chân bó vỉa): +2,5 cao độ hệ Mũi Nai – Hà Tiên tương đương với cao độ +2.4 cao độ Quốc Gia (hệ Hòn Dấu – Hải Phòng);

+ Cao độ vỉa hè: tại đỉnh bó vỉa: +2,500; tại chỉ giới đường đỏ: +2,550;

+ Cao độ tim đường: từ +2,590 đến +2.620;

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$;

+ Bán kính bó vỉa tại giao lộ: R = 8m đến 20m;

+ Kích thước vạt góc tại giao lộ (để bảo đảm tầm nhìn): 5m đến 13m;

+ Tải trọng trục thiết kế: 120 kN.

* Giải pháp cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện:

+ Công suất đất công nghiệp = $26,5 \times 250 \text{ kw/ha} = 6.625 \text{ kw}$;

+ Công suất đất dịch vụ, kỹ thuật = $1,06 \times 100 \text{ kw/ha} = 106 \text{ kw}$;

+ Công suất chiếu sáng đường giao thông = $75 \text{ bộ} \times 250 \text{ w} = 18,75 \text{ kw}$;

+ Tổng công suất: $6.749,75 \text{ KW}$.

- Giải pháp cấp điện:

Mạng lưới đường dây trung thế: Điện lực Tiền Giang chỉ đầu tư phần trung thế dẫn đến hàng rào của doanh nghiệp, do đó các doanh nghiệp phải tự đầu tư trạm và lưới điện hạ thế để phục vụ cho doanh nghiệp, điện chiếu sáng cho cụm công nghiệp cụ thể như sau:

+ Chiếu sáng công cộng cho CCN sử dụng đèn cao áp sodium lắp trên trụ côn nhúng kẽm được bố trí đơn phương có chiều cao $h \geq$ độ rộng lòng đường. Chiều cao và công suất bóng đèn được mô tả như sau:

+ Sử dụng trụ có chiều cao 6 m lắp cần cao 2 m sử dụng đèn sodium công suất 250 w có ballast kép 250w/150w (giờ thấp điểm ballast sẽ chuyển sang cấp công suất 150 w để tiết kiệm điện) khoảng cách trụ là 30 mét.

- Quy mô cấp điện:

Lắp đặt 1 điện kế 3 pha 40A (chủ đầu tư liên hệ với cơ quan cấp điện để cung cấp) cung cấp như sau:

+ Lắp đặt 3 tủ điều khiển chiếu sáng, đèn được thiết kế đóng mở tự động bằng contact đồng hồ hẹn giờ có chế độ chuyển mạch để điều khiển bằng tay.

+ Lắp đặt 75 trụ côn nhúng kẽm cao 6 m + cần 2 m + 1 đèn sodium công suất kép 250w/150w.

+ Lắp đặt cáp ngầm hạ thế cho hệ thống chiếu sáng.

* Dịch vụ thông tin liên lạc:

- Hệ thống tuyến cáp thông tin liên lạc chính (điện thoại, internet, truyền hình cáp,..) kéo đến cáp cho các khu chức năng của khu quy hoạch do Công ty dịch vụ (về điện thoại, điện báo và viễn thông) đầu tư.

- Phân đấu nối từ trục dẫn chính đến các công trình hay do chủ đầu tư (hay đơn vị sử dụng) liên hệ Công ty cung cấp dịch vụ thực hiện.

* Cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước bình quân trong ngày:

+ Cấp nước phục vụ sản xuất công nghiệp: $Q_1 = 26,5 \text{ ha} \times 22 \text{ m}^3/\text{ha} = 583,0 \text{ m}^3$;

+ Cấp nước tưới cây: $Q_2 = 3,5 \text{ ha} \times 31 \text{ m}^3/\text{ha} = 105,0 \text{ m}^3$;

+ Cấp nước tưới đường: $Q_3 = 3,6 \text{ ha} \times 11 \text{ m}^3/\text{ha} = 36,0 \text{ m}^3$;

+ Cấp nước cho công trình công cộng: $Q_4 = 10\% \times (Q_1 + Q_2 + Q_3) = 72,4 \text{ m}^3$;

+ Nước rò rỉ, hao hụt: $Q_5 = 15\% * (Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4) = 119,5 \text{ m}^3$;

Tổng cộng $Q = Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 + Q_5 = 915,9 \text{ m}^3/\text{ngày}$

* $Q_{\text{max-ngày}} = Q_{\text{tb-ngày}} \times K_{\text{ng}} = 915,9 \times 1,1 = 1007,5 \text{ m}^3 / \text{ngày}$

↳ **Làm tròn: 1.000 m³/ngày**

- Nguồn cấp nước: Khu vực dự án có nguồn nước mặt, nên rất thuận lợi trong việc khai thác sử dụng cho các ngành nghề của dự án. Do đó ta xây dựng trạm xử lý nước mặt tại chỗ có công suất **1.000 m³/ngày.đêm**.

- Cấp nước sinh hoạt: bố trí dọc các tuyến đường phía trước các nhà máy, chuẩn bị cho các nhà máy đầu nối. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE $\phi 90 \div \phi 225$.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc các tuyến đường, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các trụ cấp nước chữa cháy $\phi 125$ (cách khoảng $200 \div 300 \text{ m}$ /trụ), nhằm cung cấp nước để dập tắt kịp thời các sự cố vừa xảy ra.

- Hệ thống ống dẫn cấp nước sinh hoạt kết hợp chung với cấp nước chữa cháy nhằm đảm bảo lưu lượng và tiết kiệm chi phí.

*** Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san nền):**

- San nền bằng CCN An Thạnh 1

- Cao độ lũ năm 2000: +2.1

Ghi chú: Cao độ trong bản vẽ hiện trạng là cao độ hệ Mũi Nai – Hà Tiên.

(Quy đổi sang cao độ quốc gia: cao độ hệ Hòn Dấu = cao độ hệ Mũi Nai – Hà Tiên – 0,1)

- Chọn cao độ thiết kế san nền: +2.1 cao độ hệ Mũi Nai – Hà Tiên tương đương với cao độ +2.0 cao độ Quốc Gia (hệ Hòn Dấu – Hải Phòng).

- Diện tích thiết kế san nền: 346.430 m^2 .

- Khối lượng cát đắp (không kể đầm nén): $387.308,7 \text{ m}^3$.

- Hệ số đầm chặt $K > 0,9$. Cát san lấp được lấy từ nơi khác đến. (nguồn cung cấp hay bãi trung chuyển được xác định cụ thể trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công).

*** Thoát nước mưa:**

- Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT $\phi 400 \div 1200$ đặt ngầm, bố trí dọc theo lề các tuyến đường để tổ chức thoát nước mưa cho khu quy hoạch.

- Tất cả các cống thoát nước đều bằng BTCT. Bố trí các hố ga thu nước (đặt cách khoảng $(20 \div 30) \text{ m}$ /cái, tùy theo từng đoạn). Các tuyến thoát nước mưa ở đây là hệ thống cống thoát nước tự chảy, không sử dụng trạm bơm.

- Hướng thoát nước: hệ thống thoát nước mưa được dẫn ra sông Thông Lưu qua hai cửa xả (bố trí hai bên đường dẫn ra phía sông Thông Lưu).

*** Thoát nước bẩn:**

- Lưu lượng nước thải:

+ Lưu lượng nước thải bản tính toán (trung bình/ngày):

$$Q_b = 80\% * 583 = 466,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

+ Lưu lượng thoát nước bản lớn nhất:

$$Q_{b,max} = K_{ng} * Q_b = 1,1 * 466,4 = 513 \Leftrightarrow 500 \text{ (m}^3/\text{ngày)}$$

- Giải pháp xử lý nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt trong các nhà máy sẽ được xử lý cục bộ bên trong nhà, công trình bằng hầm tự hoại 3 ngăn đúng quy cách trước khi thoát ra hệ thống thu nước bản chung.

+ Hệ thống thoát nước bản được bố trí lè phía trước các nhà máy. Tuyến ống sử dụng chủ yếu là công BTCT D300÷400 cùng với các hố ga thu nước để thu gom nước thải từ các nhà máy, công trình dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung (**công suất 500 m³/ngày-đêm**), bố trí tại khu đầu mối khu kỹ thuật) để xử lý đạt tiêu chuẩn Cột A bảng 1 quy định giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào nguồn nước được dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt (**QCVN 40:2011/BTNMT**) trước khi xả ra sông Thông Lưu.

*** Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Xử lý rác thải:

Ước tính khối lượng rác thải từ CCN: **15,9** tấn/ngày (26,5ha * 0,5 tấn/ha * 1,2), có dự tính thêm khoảng 20% cho khu kỹ thuật, dịch vụ, công cộng.

Tổ chức thu gom rác hàng ngày bằng các xô rác cố định và lưu động có tính trung chuyển; cơ quan vệ sinh đô thị thu gom mỗi ngày, vận chuyển đến khu xử lý rác chung của địa phương (về hướng lâu dài theo quy hoạch quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Tiền Giang giai đoạn 2011 đến 2020, tầm nhìn đến năm 2030, khu xử lý chất thải rắn phía Tây tại xã Mỹ Phước, huyện Tân Phước).

4. Giải pháp tổ chức tái định cư:

Đối với Cụm công nghiệp An Thạnh 2 trên thực hiện theo chủ trương nhà đầu tư tự thỏa thuận mua đất của dân để thành lập cụm công nghiệp theo Quy hoạch, nên các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch tự thỏa thuận với nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

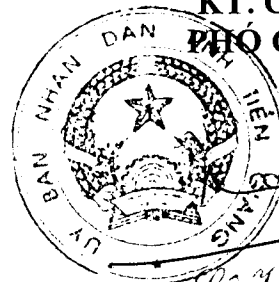
Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định 3963/QĐ-UBND ngày 4/11/2009 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đông Hòa Hiệp, Giám đốc các sở, ngành chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: #

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PVP N.H.Đức;
- Lưu: VT, Nam. 5

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *MS*
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Nghĩa