

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị -
dịch vụ Phước Đông - Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2005 của Chính phủ quy định chi
tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1128/TTr-SXD ngày
07/7/2016 và Tờ trình số 491/TTr-SXD ngày 06/4/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 với nội dung
như sau:

- Tên dự án: Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời,
huyện Gò Dầu, Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG.
- Địa điểm quy hoạch: Huyện Gò Dầu và huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

a) Phạm vi ranh giới, diện tích:

Khu công nghiệp Phước Đông gồm 02 khu: Khu A khu vực phía Nam và Khu B
khu vực phía Bắc:

- Khu A - khu vực phía Nam:
 - + Phía Đông Bắc giáp kenh Xáng (đường ĐT.784 nối dài dự kiến);
 - + Phía Tây Bắc giáp kenh N14;
 - + Phía Tây Nam giáp đất dân cư và đường ĐT.782;
 - + Phía Đông Nam giáp kenh N18.
- Khu B - khu vực phía Bắc:
 - + Phía Đông giáp khu đô thi – dịch vụ và trục đường chính của khu liên hợp;
 - + Phía Tây giáp đường ĐT.782 (đoạn đường đất từ ngã ba Bàu Đồn tới ngã ba Cây
Me) và đất dân cư;
 - + Phía Nam giáp kenh Chính Đông;

+ Phía Bắc giáp suối Cầu Ngang và đường ĐT.789 chạy dọc ven bờ Tây sông Sài Gòn.

- Tổng diện tích 2.191,97 ha gồm khu A diện tích 1.014,07 ha và khu B diện tích 1.177,90 ha.

b) Tính chất:

Là khu công nghiệp đa ngành và công nghiệp kỹ thuật, trong đó có phân khu dệt – may và công nghiệp hỗ trợ, không sử dụng nhiều lao động bao gồm các khu chức năng như: Khu xây dựng nhà máy xí nghiệp, khu trung tâm điều hành, các khu dịch vụ hậu cần, kho bãi nhà xưởng tiêu chuẩn, kho ngoại quan, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cảng ICD, và các tiện ích khác phục vụ cho người làm việc trong khu công nghiệp.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Chỉ tiêu đất xây dựng nhà máy - kho tàng: ≥ 55%.
- Chỉ tiêu đất công trình điều hành, công trình dịch vụ: ≥ 1%.
- Đất công trình đầu mối kỹ thuật: ≥ 1%.
- Chỉ tiêu đất giao thông + quảng trường: ≥ 8%.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : ≥ 10%.
- Tiêu chuẩn cấp nước: 15 – 35 m³/ha.
- Tiêu chuẩn thoát nước: 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện: 200-250 Kwh/ha.
- Chỉ tiêu lao động khoảng 50 người/ha.
- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): ≤ 50%.
- Mật độ xây dựng thuần (net-tô):
 - + Nhà máy, kho tàng: 35-70%
 - + Hành chính – dịch vụ: ≤ 40%.
 - + Đất cây xanh trong khuôn viên các nhà máy, xí nghiệp: ≥ 20%.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Số thứ tự	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng NMXN công nghiệp	1578,08	71,99
A	Khu A – khu vực phía Nam	796,75	36,35
B	Khu B – Khu vực phía Bắc	781,33	35,64
2	Đất kho bãi - nhà xưởng - cảng ICD	90,82	4,14
3	Đất xây dựng công trình đầu mối HTKT	25,28	1,15
4	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	62,10	2,83
5	Đất cây xanh - mặt nước	253,17	11,56
6	Đất giao thông	182,52	8,33
	Tổng cộng	2.191,97	100,00

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- a) Khu xây dựng các nhà máy xí nghiệp:

- Khu A - khu vực phía Nam: Trên cơ sở tổ chức mạng lưới đường khu công nghiệp phía Nam, chia đất xây dựng công nghiệp thành 19 khu đất (ký hiệu 29 → 52) tổng diện tích bố trí các xí nghiệp công nghiệp phía Nam là 796,75 ha, chiếm 36,35% diện tích khu công nghiệp.

- Khu B - khu vực phía Bắc: Trên cơ sở tổ chức mạng lưới đường khu công nghiệp phía Bắc, chia đất xây dựng công nghiệp thành 28 khu đất (ký hiệu 1 → 28) tổng diện tích bố trí các xí nghiệp công nghiệp phía Bắc là 781,33 ha, chiếm 35,64% diện tích khu công nghiệp.

b) Đất kho bãi - nhà xưởng - cảng ICD:

- Khu A - khu vực phía Nam bố trí 1 khu ký hiệu BB4, là phần đất chuyển đổi chức năng từ đất điều hành – dịch vụ sang đất kho bãi để xây dựng kho ngoại quan (sát bên trụ sở Hải quan khu công nghiệp).

- Khu B - khu vực phía Bắc bố trí 2 khu (khu nằm trên đường ĐT.782 ký hiệu BB1a – BB1b, khu nằm gần với đường ĐT.789 ký hiệu BB2 – BB3).

- Diện tích đất dành bố trí khu kho bãi - nhà xưởng tiêu chuẩn - cảng ICD là 90,82 ha chiếm 4,14% diện tích tự nhiên toàn khu công nghiệp.

c) Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 25,28 ha chiếm 1,15% diện tích tự nhiên toàn khu công nghiệp.

d) Đất trung tâm điều hành - dịch vụ:

Tổng diện tích bố trí các khu điều hành – dịch vụ là 62,10 ha chiếm 2,83% diện tích tự nhiên toàn khu công nghiệp.

đ) Đất cây xanh - mặt nước:

Tổng diện tích đất cây xanh là 253,17 ha chiếm 11,56% diện tích tự nhiên toàn Khu công nghiệp.

(*Bảng thống kê chi tiết các khu đất xây dựng theo bảng phụ lục 1*)

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Đường trực chính khu công nghiệp: Có 04 đường bao gồm đường N6; N14 (lộ giới 41 m), đường Đ6; Đ11 (lộ giới 60 m).

- Đường khu vực: Có 06 đường N2, N4, N8, N16, Đ4, Đ14, lộ giới từ 22 m đến 31m.

- Đường nội bộ khu công nghiệp: Có 23 tuyến, lộ giới từ 15 m đến 31 m.

- Đường tuần tra – phòng cháy chữa cháy: Có 03 tuyến, lộ giới 6 m.

(*Bảng thống kê chi tiết các khu đất xây dựng theo bảng phụ lục 2*)

b) San nền:

- Hầu hết diện tích khu đất của toàn bộ khu liên hợp có địa hình cao > hxd = 2 m nên chủ yếu nền đất là san lấp cục bộ với hướng dốc ra phía kênh rạch tiêu thoát nước chính như rạch Cầu Ngang (khu vực Bời Lời), kênh Xáng, suối Bà Tươi, suối Cầu Đức (khu vực Phước Đông).

- Riêng khu vực phía Đông Nam giáp với rạch Cầu Ngang có địa hình trung thấp, cao độ trung bình từ 0,5-1 m, tôn nền và xây kè với chiều cao kè đá trung bình 5-7 m để tránh sạt lở.

c) Thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt và công nghiệp. Nước mưa trên toàn bộ bờ mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các trục giao thông chính có bố trí các hố ga thu nước với khoảng cách từ 30 – 40 m sau đó xả thẳng ra các nguồn tiếp nhận kênh rạch bao quanh theo đường ngắn nhất thông qua các cống xả.

d) Cấp nước:

Xây dựng 2 nhà máy nước mặt lấy nước từ hệ thống cấp nước kênh Đông để xử lý từ đó bơm cấp nước cho khu công nghiệp và khu đô thị dịch vụ Phước Đông Bờ Lời, nhà máy nước 1 công suất 38.000 m³/ngày, nhà máy nước 2 công suất 45.000 m³/ngày. Ngoài ra để phục vụ cấp nước cho các nhà máy có nhu cầu dùng nước lớn ở bên khu công nghiệp đa ngành, dự kiến xây dựng một trạm bơm nước thô nằm trên bờ Bắc rạch Bà Tươi và giáp đường D11 để bơm cấp nước thô theo tuyến ống riêng cho các nhà máy này.

d) Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Nước thải của các xí nghiệp trong khu công nghiệp phải được xử lý cục bộ tại xí nghiệp đạt tiêu chuẩn loại B – QCVN 40:2011/BNM mới được thải vào mạng lưới thoát nước thải của khu quy hoạch. Nước thải sau khi qua trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn cấp A theo QCVN 40:2011/BNM mới được xả ra nguồn.

- Chất thải rắn được thu gom và phân loại ngay tại nguồn và đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn trong khu công nghiệp, sau đó vận chuyển đến bãi rác chung của tỉnh để xử lý.

e) Cấp điện:

Giai đoạn đầu nguồn cấp điện cho khu công nghiệp là lưới điện cao thế 110kV của trạm Trảng Bàng II. Giai đoạn sau (khu khu liên hợp lắp đầy) sẽ lấy từ lưới điện quốc gia 220kV và xây dựng trạm trung gian 220/110kV.

g) Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu công nghiệp là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Viễn thông Tây Ninh.

6. Phân kỳ đầu tư, tiến độ thực hiện

a) Giai đoạn 1 (năm 2016-2017): Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở Khu A - khu vực phía Nam và triển khai xây dựng một số hạng mục công trình ở Khu B - khu vực phía Bắc gồm:

- Đầu tư xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như nhà máy cấp nước, trạm biến thế và nhà máy xử lý nước thải.

- Đầu tư xây dựng đường D6 nối với đường D11 thuộc khu công nghiệp Phước Đông qua khu A khu đô thị dịch vụ và qua cầu kênh Đông.

- Đầu tư xây dựng đường N8 làm trục chính cho giai đoạn 1 KCN Bờ Lời (nối ĐT.782 với trục chính D6 của khu liên hợp, đường N6 có lộ giới 24 m – mặt đường 12 m.

b) Giai đoạn 2 (năm 2018-2020): Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở Khu B - khu vực phía Bắc.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 10/3/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng - tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 01/8/2013 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp thuộc khu liên hợp Công nghiệp Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp cho phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện: Trảng Bàng, Gò Dầu; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KÝ CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Thắng

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, KTN;
- Lưu VT.

12

PHỤ LỤC 1
THỐNG KÊ CHỈ TIÊU CÁC KHU ĐẤT XÂY DỰNG
(Kèm theo Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 03/8/2016 của UBND tỉnh)

Sđt	Tên lô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
A Khu B – khu vực phía Bắc					
I Đất xây dựng nhà máy – xí nghiệp			781,33		
1	1	Đất NM CN kỹ thuật	29,48	35 – 70	
2	2	"	30,68	35 – 70	
3	3	"	10,16	35 – 70	
4	4	"	21,31	35 – 70	
5	5	"	32,39	35 – 70	
6	6	"	30,59	35 – 70	
7	7	"	8,13	35 – 70	
8	8	"	33,5	35 – 70	
9	9	"	93,37	35 – 70	
10	10	"	48,13	35 – 70	
11	11	"	13,5	35 – 70	
12	12	"	15,63	35 – 70	
13	13	"	48,44	35 – 70	
14	14	"	69,71	35 – 70	
15	15	"	17,51	35 – 70	
16	16	"	12,75	35 – 70	
17	17	"	6,16	35 – 70	
18	18	"	8,13	35 – 70	
19	19	"	28,8	35 – 70	
20	20	"	32,39	35 – 70	
21	21	"	32,39	35 – 70	
22	22	"	8,00	35 – 70	
23	23	"	24,35	35 – 70	
24	24	"	12,74	35 – 70	
25	25	"	10,32	35 – 70	
26	26	"	32,98	35 – 70	
27	27	"	34,26	35 – 70	
28	28	"	35,53	35 – 70	
II Đất kho bãi- cảng ICD			87,91		
1	BB-1a	Đất kho bãi – cảng ICD	8,78	35 – 70	
2	BB-1b	"	27,13	35 – 70	

Chiều cao xây dựng công trình và hệ số sử dụng đất tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất nhưng phải tuân thủ theo quy định QCXDVN01: 2008 BXD

Stt	Tên lô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
3	BB-2	"	32,00	35 – 70	
4	BB-3	"	20,00	35 – 70	
III Đất điều hành – dịch vụ KCN			31,13		
1	TT-1	Đất điều hành – dịch vụ KCN	5,17	35 – 40	≥ 3 tầng
2	TT-2a	"	14,85	35 – 40	
3	TT-2b	"	1,16	35 – 40	
4	TT-3a	"	6,87	35 – 40	
5	TT-3b	"	3,08	35 – 40	
IV Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật			13,27		
1	CN-N1	Nhà máy cấp nước	3,87	35 – 40	
2	XLNT.1	Nhà máy xử lý nước thải	1,80	35 – 40	
3	XLNT.2	"	3,26	35 – 40	
4	CĐ.1a	Trạm cấp điện	1,47	35 – 40	
5	CĐ.1b	"	0,83	35 – 40	
6	CĐ.2	"	2,04	35 – 40	
V Đất cây xanh – mặt nước			160,78	-	
1	CX1	Cây xanh cách ly	64,86	-	
2	CX2	Cây xanh cách ly	14,26	-	
3	CX3	Cây xanh cách ly	5,46	-	
4	CX4	Cây xanh cách ly	2,34	-	
5	CX5	Cây xanh cách ly	5,44	-	
6	CX6	Cây xanh cách ly	8,22	-	
7	CX7	Cây xanh tập trung	1,24	5	1
8	CX8	Cây xanh tập trung	1,16	5	1
9	CX9	Cây xanh tập trung	2,32	5	1
10	CX10	Cây xanh tập trung	3,60	5	1
11	CX11	Cây xanh tập trung	10,08	5	1
12		Cây xanh dọc đường	41,80	-	
VI Giao thông			103,48	-	
B Khu A – khu vực phía Nam					
I Đất xây dựng nhà máy – xí nghiệp			796,75		
1	29	Đất NM CN đa ngành	37,93	35 – 70	Chiều cao xây dựng công trình và hệ số sử dụng đất
2	30	"	37,56	35 – 70	
3	32	"	30,34	35 – 70	
4	33	"	26,11	35 – 70	
5	34	"	66,74	35 – 70	

Sđt	Tên lô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
6	35	"	33,15	35 – 70	tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất nhưng phải tuân thủ theo quy định QCXDVN01: 2008 BXD
7	37	"	12,00	35 – 70	
8	40	"	83,83	35 – 70	
9	41	"	58,97	35 – 70	
10	42	"	13,81	35 – 70	
11	43	"	123,28	35 – 70	
12	45	"	50,78	35 – 70	
13	46	"	47,02	35 – 70	
14	47	"	42,21	35 – 70	
15	48	"	30,92	35 – 70	
16	49	"	37,56	35 – 70	
17	50	"	16,27	35 – 70	
18	51	"	23,37	35 – 70	
19	52	"	24,90	35 – 70	
II Đất kho bãi- cảng ICD			2,91		
1	BB4	Đất kho bãi – cảng ICD	2,91	-	
III Đất điều hành – dịch vụ KCN			30,97		≥ 3 tầng
1	TT4	Đất điều hành – dịch vụ KCN	10,82	35 – 40	
2	TT5	"	12,97	35 – 40	
3	TT6	"	5,32	35 – 40	
4	TT7	"	1,51	35 – 40	
5	CDQ	"	0,35	35 – 40	
IV Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật			12,01		
1	CN-N2	Nhà máy cấp nước	1,04	-	
2	XLNT.3	Nhà máy xử lý nước thải	2,39	-	
3	XLNT.4	"	2,79	-	
4	CTR	Khu trung chuyển chất thải rắn	0,43	-	
5	CĐ.3	Trạm cấp điện	1,66	-	
6	CĐ.4	Trạm cấp điện	3,70	-	
V Đất cây xanh - mặt nước			92,39		
1	CX12	Cây xanh cách ly	8,18	-	
2	CX13	Cây xanh cách ly	10,58	-	
3	CX14	Cây xanh cách ly	7,55	-	
4	CX15	Cây xanh cách ly	2,1	-	
5	CX16	Cây xanh cách ly	2,12	-	
6	CX17	Cây xanh cách ly	0,87	-	

Số thứ tự	Tên lô đất	Chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
7	CX18	Cây xanh tập trung	1,41	5	1
8	CX19	Cây xanh tập trung	1,16	5	1
9	CX20	Cây xanh tập trung	3,12	5	1
10	CX21	Cây xanh tập trung	0,72	5	1
11	CX22	Cây xanh tập trung	2,18	5	1
12	CX23	Cây xanh tập trung	2,86	5	1
13	CX24	Cây xanh tập trung	8,70	5	1
14	CX25	Cây xanh tập trung	2,94	5	1
15	CX26	Cây xanh tập trung	2,31	5	1
16		Cây xanh dọc đường	35,59	5	1
VI	Giao thông		79,04		

PHỤ LỤC 2
THÔNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG
(Kèm theo Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 03/8/2016 của UBND tỉnh)

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
			Lộ giới	Mặt đường	Dài phân cách	Vỉa hè
I	Đường trực chính					
1	Đường N6	4 - 4	41,0	22,5	2,5	8
2	Đường Đ6	3 - 3	60,0	29,0	2_7_2	10
3	Đường Đ11	3 - 3	60,0	29,0	2_7_2	10
4	Đường N14	4 - 4	41,0	22,5	2,5	8
II	Đường khu vực					
1	Đường N2	14 - 14	22,0	12,0		5
2	Đường N8	11 - 11	24,0	12,0		6
3	Đường Đ4	11 - 11	24,0	12,0		6
4	Đường Đ14	5 - 5	31,0	15,0		8
5	Đường N16	2 - 2	22,5	10,5		6
6	Đường N4	14 - 14	22,0	12,0		5
III	Đường nội bộ					
1	Đường N1	15 - 15	18,0	8,0		5
2	Đường N3	16 - 16	20,5	10,5		5
3	Đường N5	16 - 16	20,5	10,5		5
4	Đường N7	15 - 15	18,0	8,0		5
5	Đường N9	16 - 16	20,5	10,5		5
6	Đường N10.1	17 - 17	15,0	8,0		2
7	Đường Đ1.1	17 - 17	15,0	8,0		2
8	Đường Đ1.2	16 - 16	20,5	10,5		5
9	Đường Đ2	16 - 16	20,5	10,5		5
10	Đường Đ3	16 - 16	20,5	10,5		5
11	Đường Đ5	16 - 16	20,5	10,5		5
12	Đường Đ9	1 - 1	19,5	10,5		6
13	Đường Đ10	2 - 2	22,5	10,5		6
14	Đường Đ12	2 - 2	22,5	10,5		6
15	Đường Đ14A	10 - 10	20,0	8,0		6
16	Đường Đ15	7 - 7	22,0	12,0		6
17	Đường N12	8 - 8	16,5	10,5		6
18	Đường N12 ND	13 - 13	23,0	15,0		8
19	Đường N14'	2 - 2	22,5	10,5		6
20	Đường N14"	11 - 11	24,0	12,0		6
21	Đường N14'''	5 - 5	31,0	15,0		8

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
			Lộ giới	Mặt đường	Dài phân cách	Vỉa hè
22	Đường N15	2 – 2	22,5	10,5		6
23	Đường N17	9 – 9	28,0	8,0		10
IV	Đường tuần tra và phòng PCCC					
1	Đường N10.2	18 – 18	6,0	6,0		
2	Đường Đ7	12 – 12	6,0	6,0		
3	Đường Đ8	1 – 1	6,0	6,0		