

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu kho cảng
Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3525/TTr-SXD ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu kho cảng Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với nội dung như sau đây:

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

a) Khu kho cảng Thành Thành Công, thuộc phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng; ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc, phía Nam và phía Đông: Giáp nhà máy điện mặt trời TTC 1.

- Phía Tây: Giáp sông Vàm Cỏ Đông.

b) Quy mô diện tích là 360.198,8 m² (36,02 ha).

c) Tính chất: Là khu kho cảng phục vụ Khu công nghiệp Thành Thành Công và các khu công nghiệp trong vùng.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu đất cây xanh	%	≥ 20
	Chỉ tiêu đất giao thông	%	≥ 10
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
-	Đất kho xưởng	%	≤ 80
-	Đất hành chính, điều hành	%	≤ 40
-	Đất bến bãi	%	≤ 10
III	Chỉ tiêu về tầng cao xây dựng		
-	Đất kho xưởng	Tầng	≤ 2
-	Đất bến bãi	Tầng	≤ 1
-	Đất hành chính, điều hành	Tầng	≤ 3
IV	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
-	Cấp nước công nghiệp	m ³ /ha/ngày	30 - 40
-	Thoát nước thải	Q	80% Q cấp
-	Rác thải công nghiệp	tấn/ha	0,3
-	Cấp điện kho xưởng, bến bãi	KWh/ha	50
-	Cấp điện công trình dân dụng	W/m ² sàn	20 - 30

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu kho cảng Thành Thành Công có trục chính là đường KKC D1; các trục dọc phụ là đường KKC D2, đường KKC D3 và các trục ngang phụ là đường KKC N1, đường KKC N2, đường KKC N3, đường KKC N4. Tổ chức mạng lưới giao thông theo hình ô cờ, đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất, thuận lợi cho công tác quản lý vận hành khu kho cảng.

- Khu hành chính, điều hành được bố trí cuối đường KKC D1 kết nối trực tiếp với cổng vào chính của khu kho cảng. Khối nhà văn phòng cao 3 tầng, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho cảnh quan khu kho cảng.

- Các khu kho xưởng được bố trí theo từng lô đất, nằm phân bố đều trong khu kho cảng, đảm bảo các mặt tiếp xúc với đường giao thông, thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa vào, ra kho xưởng, tầng cao tối đa 2 tầng, hình thức kiến trúc nhà xưởng hiện đại.

- Khu bến bãi được bố trí tiếp giáp với sông Vàm Cỏ Đông thuận lợi cho việc các tàu thuyền tiếp cận vận chuyển hàng hóa vào ra khu kho cảng.

- Các công viên cây xanh được bố trí tập trung phía Tây và dọc theo ranh khu kho cảng, xung quanh các kho xưởng là dải cây xanh, vừa tạo được cảnh quan cho khu kho cảng, vừa đảm bảo cách ly với khu vực xung quanh làm giảm ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi của dự án đến khu vực xung quanh.

4. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất hành chính, điều hành: Quy mô 0,22 ha, chiếm 0,69% diện tích khu kho cảng, nằm tiếp giáp trục đường chính KKC D1 của khu kho cảng.

- Đất kho xưởng: Quy mô 19,56 ha, chiếm 61,20% diện tích khu kho cảng, bao gồm 04 kho xưởng phân bố đều trong khu kho cảng, đảm bảo các mặt của kho đều tiếp giáp với đường giao thông, thuận lợi cho hàng hóa được vận chuyển vào ra.

- Đất bến bãi: Quy mô 2,06 ha, chiếm 6,45% diện tích khu kho cảng, bố trí khu vực phía Tây khu kho cảng giáp sông Vàm Cỏ Đông và giáp đường KKC N4 của khu kho cảng.

- Đất cây xanh: Quy mô 6,40 ha, chiếm 20,03% diện tích khu kho cảng, bao gồm cây xanh công viên phân bố tập trung phía Tây khu kho cảng giáp đường KKC N3, đường KKC N4 và cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng các nhà kho.

- Các chức năng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu kho cảng		31,96	100,00
1	Đất kho xưởng	KX	19,56	61,20
2	Đất bến bãi	CC	2,06	6,45
3	Đất hành chính, điều hành	HC	0,22	0,69
4	Đất cây xanh	CX	6,40	20,03
5	Đất giao thông		3,72	11,63
II	Giao thông đối ngoại		4,06	
	Tổng cộng		36,02	

- Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết các lô đất: Theo phụ lục đính kèm.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Chọn cao độ nền xây dựng $\geq 2,00$ m, độ dốc thoát nước nền $i=0.4\%$.

- Thoát nước mưa: Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt và công nghiệp. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu kho cảng sẽ được gom về các trục giao thông chảy ra các tuyến cống trên các trục đường sau đó được xả thẳng ra các nguồn tiếp nhận sông Vàm Cỏ Đông.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường thủy theo tuyến sông Vàm Cỏ Đông.

- Giao thông đối nội:

+ Đường KKC D1: Là tuyến đường chính của khu kho cảng, kết nối khu cầu cảng với trục đường KCN D16. Mặt cắt 1-1, lộ giới 21,0m.

+ Đường KKC N4: là tuyến đường chính của khu kho cảng, kết nối từ trục đường KKC D4 với trục đường KKN D5. Mặt cắt 2-2, lộ giới 9,0m.

+ Các tuyến đường KKC N1, KKC N2, KKC N3. Mặt cắt 3-3, lộ giới 8,0m.

+ Các tuyến đường KKC D2, KKC D3. Mặt cắt 4-4, lộ giới đường 4,0m.

Bảng thống kê lộ giới quy hoạch các tuyến đường:

Stt	Hạng mục	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)			
			Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải	Lộ giới
1	Đường KKC D1	1-1	21,00	-	-	21,00
2	Đường KKC N4	2-2	9,00	-	-	9,00
3	Đường KKC N1, KKC N2, KKC N3	3-3	8,00	-	-	8,00
4	Đường KKC D2	4-4	4,00	-	-	4,00
5	Đường KKC D3	4-4	4,00	-	-	4,00

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước sử dụng cho khu kho cảng dùng chung nguồn nước cấp của Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công. Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu kho cảng 600 m³/ngày.đêm

d) Quy hoạch thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa, nước thải trong các kho xưởng, công trình công cộng trước khi thải vào hệ thống thoát nước của khu vực phải được xử lý cục bộ đạt loại B, sau đó đưa về trạm xử lý chung và được xử lý đạt loại A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40: 2011/BTNMT, nước thải sau trạm xử lý được đưa vào hồ sinh thái, trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Vệ sinh môi trường: Lượng rác thải trung bình mỗi ngày là 6,0 tấn/ngđ, Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của tỉnh. Chất thải nguy hại được phân loại tại nguồn và thuê đơn vị chức năng thu gom xử lý đúng theo quy định.

đ) Quy hoạch cấp điện:

Nguồn cấp điện của khu kho cảng dùng từ nguồn cấp điện của khu công nghiệp và dịch vụ. Điểm đầu nối chính cho khu quy hoạch là tuyến đường điện 22kv trên trục đường KCND16 của khu kho cảng.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

Theo thuyết minh quy hoạch.

6. Phân kỳ đầu tư

Đầu tư hoàn toàn chính hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt bằng nguồn vốn của doanh nghiệp theo giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao chủ đầu tư: Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết Khu kho cảng Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, 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 được duyệt.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

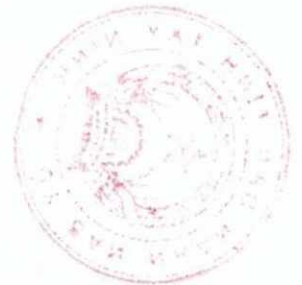
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP; P.KT;
- Lưu: VT.

BAO.QĐ.22.2.1 *kt*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Đức Trọng





Phụ lục. BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 16/02/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (%)	
					Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
I	Khu kho cảng		31,96	100,00				
1	Đất kho xưởng	KX	19,56	61,20	60	80	1	2
-	Đất kho xưởng	KX-1	4,96	15,52	60	80	1	2
-	Đất kho xưởng	KX-2	4,96	15,52	60	80	1	2
-	Đất kho xưởng	KX-3	4,82	15,08	60	80	1	2
-	Đất kho xưởng	KX-4	4,82	15,08	60	80	1	2
2	Đất bến bãi	CC	2,06	6,45	0	10	0	1
3	Đất hành chính, điều hành	HC	0,22	0,69	30	40	1	3
4	Đất cây xanh	CX	6,40	20,03	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-1	0,34	1,06	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-2	0,34	1,06	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-3	0,34	1,06	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-4	0,34	1,06	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-5	3,27	10,24	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-6	0,60	1,89	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-7	0,64	2,00	0	5	0	1
-	Đất cây xanh	CX-8	0,53	1,66	0	5	0	1
5	Đất giao thông		3,72	11,63				
II	Giao thông đối ngoại		4,06					