

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số: ~~2233~~ /QĐ-UBND

Châu Thành, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành (tỷ lệ 1/500), quy mô diện tích 10,10ha

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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về Luật 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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định 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 28/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính Phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP.

Căn cứ Thông tư số 40/2019/TT-BTNMT ngày 13/05/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên môi trường về việc Hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 19/05/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng".

- QCVN 07:2010/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- QCVN 08:2008/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt.

- QCVN 09:2008/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước ngầm.

- QCVN 05:2009/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- QCVN 26:2010/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc thành lập Cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành;

Căn cứ Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc điều chỉnh khoản 3,4,7,8,9 Điều 1 Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 23/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành (tỷ lệ 1/500), quy mô diện tích 21,12ha;

Xét Tờ trình số 110/TTr-BQL ngày 30/12/2021 của Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng khu vực huyện và Báo cáo thẩm định số 258/BC-PKTHT ngày 31/12/2021 của Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng huyện Châu Thành.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành (tỷ lệ 1/500), quy mô 10,10ha, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng:

Khu đất điều chỉnh quy hoạch thuộc ấp Tân Ngại, xã Lương Hòa A, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh với quy mô diện tích 10,10ha với tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp kênh số 12 và đất dân.

- Phía Nam: Giáp đất dân.

- Phía Tây: Giáp kênh số 10 và đất dân.

- Phía Bắc: Giáp kênh Ô Xây 5, đường giao thông nông thôn và cách đường

Lê Văn Tám khoảng 55m (có đường dẫn vào cụm công nghiệp tiếp nối từ đường Lê Văn Tám).

2. Chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng:

- Là khu đất lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng mới cụm công nghiệp với các ngành nghề hoạt động chủ yếu như: sản xuất thuốc, và dược liệu....

- Khu đất bao gồm các chức năng chính như: Khu xây dựng nhà máy (các cơ sở sản xuất công nghiệp) phục vụ các ngành nghề hoạt động trong cụm công nghiệp; Khu hành chính - dịch vụ; khu hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, tập kết rác...), Khu cây xanh công viên, cây xanh cách ly; Hệ thống giao thông nội bộ phục vụ vận tải vận chuyển đi lại trong cụm công nghiệp

3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về quy mô, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 19/05/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, quy định có liên quan để áp dụng tính toán về các chỉ tiêu cho đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh như sau.

1. Diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết là 10,10 ha; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trên cơ sở phù hợp theo quy định gồm:

- Dự kiến số lao động trong cụm công nghiệp khoảng 1.000-1.500 lao động.

- Tỷ lệ các loại đất trong cụm công nghiệp đáp ứng theo QCVN 01:2021/BXD, chỉ tiêu gồm:

STT	LOẠI ĐẤT	TỶ LỆ (% DIỆN TÍCH TOÀN KHU)
1	Nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp)	≥55
2	Các khu kỹ thuật	≥1
3	Công trình hành chính, dịch vụ	≥1
4	Giao thông	≥10
5	Cây xanh	≥10

- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp), gồm:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 5.000m ²	10.000m ²	≥ 20.000m ²
≤10	70	70	60

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 5.000m ²	10.000m ²	≥ 20.000m ²
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
>40	70	40	35

- Mật độ xây dựng gộp tối đa trong toàn cụm công nghiệp là 50%.

2. Chỉ tiêu tính toán trong đồ án lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp là:

- Cơ cấu bố trí tổng mặt bằng sử dụng đất:

+ Đất nhà máy sản xuất (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp): tổng diện tích đất 49.005,00m², chiếm tỷ lệ 48,51% diện tích toàn khu quy hoạch.

+ Đất hành chính dịch vụ: tổng diện tích đất 5.175,00m², chiếm tỷ lệ 5,12% diện tích toàn khu quy hoạch.

+ Đất cây xanh, gồm cây xanh cách ly công viên cây xanh và hồ nước cảnh quan: tổng diện tích đất 21.932,2 m², chiếm tỷ lệ 21,71% diện tích toàn khu quy hoạch.

+ Đất giao thông: tổng diện tích đất 23.855,3m², chiếm tỷ lệ 23,63% diện tích toàn khu quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích đất 1.032,5m², chiếm tỷ lệ 1,02% diện tích toàn khu quy hoạch.

KÍ HIỆU	ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	QUY ĐỊNH
					(%)
CN	1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO XUỐNG	49.005,00	48,51	70,00
CN-01		- KHU VỰC NHÀ MÁY 1	8.275,00	8,19	
		+ KHU SẢN XUẤT THUỐC ĐÔNG DƯỢC	8.275,00		
CN-02		- KHU VỰC NHÀ MÁY 2	18.950,00	18,76	
		+ KHU SX THUỐC NONBETALACTAM GMP - WHO	7.475,00		
		+ KHU CHIẾT XUẤT DƯỢC LIỆU	4.000,00		

		+ KHU SX THUỐC BETALACTAM GMP - WHO	7.475,00		
CN-03		- KHU VỰC NHÀ MÁY 3	8.435,00	8,35	
		+ KHU SX THUỐC NONBETALACTAM GMP - EU	8.435,00		
CN-04		- KHU VỰC NHÀ MÁY 4	13.345,00	13,21	
		+ KHU SX THUỐC BETALACTAM GMP - EU	8.435,00		
		+ KHU SX CÔNG NGHỆ SINH HỌC	4.910,00		
HT	2	ĐẤT KHU KỸ THUẬT (XỬ LÝ NƯỚC THẢI)	1.032,50	1,02	TỐI THIỂU 1%
HC-DV	3	ĐẤT KHU HÀNH CHÁNH DỊCH VỤ	5.175,00	5,12	
CX-CQ	4	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	21.932,20	21,71	TỐI THIỂU 10%
CX-CV		- ĐẤT CÔNG VIÊN	4.715,30	4,67	
CX-CL		- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	9.842,40	9,74	
		- ĐẤT HỒ NƯỚC CẢNH QUAN	7.374,50	7,30	
CQ-HN1		+ HỒ NƯỚC CẢNH QUAN 1	6.330,80		
CQ-HN2		+ HỒ NƯỚC CẢNH QUAN 2	1.043,70		
	5	ĐẤT GIAO THÔNG	23.855,30	23,63	TỐI THIỂU 10%
		- ĐẤT GIAO THÔNG DO HUYỆN QUẢN LÝ (ĐÀ ĐÀU TƯ XÂY DỰNG)	1.086,20	1,09	
		- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ	22.769,10	22,54	
		TỔNG CỘNG	101.000,00	99,99	

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- + Cao độ san lấp trung bình: +2,2m theo cao độ quốc gia.
- + Cao độ xây dựng = cao độ san lấp + 0,5m.
- + Cấp điện: từ 20-250 KW/ha, trong đó:
 - o Khu sản xuất: khoảng 250 KW/ha.
 - o Khu trung tâm, nhà điều hành: khoảng 100KW/ha.
 - o Công viên, giao thông: 20KW/ha.
 - o Hạ tầng kỹ thuật: 15KW/ha.
- + Thông tin liên lạc: 5-20 máy/khu
- + Cấp nước:
 - o Khu sản xuất: 40 m³/ha/ngày.
 - o Công trình công cộng, trung tâm, hành chính: 30m³/ha/ngày.
 - o Kho bãi: 10 m³/ha/ngày.
 - o Công trình hạ tầng: 10 m³/ha/ngày.
 - o Tưới cây, thâm cò: 30 m³/ha/ngày.
 - o Tưới rửa đường giao thông: 5 m³/ha/ngày.

- Nước chữa cháy: 15 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.
- Nước dự phòng, thất thoát: 10% Q_{chung} .
- + Thoát nước sinh hoạt: 100% lượng nước cấp.
- + Chỉ tiêu rác thải công nghiệp: 0,3 tấn/ha.
- + Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 80kg/ng.đ.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1. Bố trí cơ cấu chức năng tổng mặt bằng sử dụng đất như sau:

Trong khu đất quy hoạch chi tiết bao gồm chức năng như sau:

a. *Đất nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp):* tổng diện tích đất 49.005,00m², chiếm tỷ lệ 48,51% diện tích toàn khu quy hoạch, mật độ xây dựng trung bình toàn lô 70%, hệ số sử dụng đất từ 0.7-1; Và việc bố trí vị trí tiếp giáp trục đường nội bộ trong cụm công nghiệp đảm bảo kết nối, đầu nối, thuận tiện trong quá trình vận tải vận chuyển và sản xuất cho từng nhà máy kho tàng các cơ sở, xí nghiệp....

- Đất nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp) được chia thành 04 khu với ký hiệu từ A, B, C, D, E, trong đó:

+ Khu vực nhà máy 1 (Ký hiệu CN.01):: tổng diện tích lô đất 8.275,00 m², mật độ xây dựng trung bình 70%, chiều cao xây dựng trung bình 13m, số tầng 1 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0.7-1, bao gồm 01 lô, trong đó:

- Lô đất ký hiệu CN-01 (Khu sản xuất thuốc Đông dược): diện tích 8.275,00 m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 6m, chiều cao công trình trung bình 13m.

+ Khu vực nhà máy 2 (Ký hiệu CN.02):: tổng diện tích lô đất 18.950,00 m², mật độ xây dựng trung bình 70%, chiều cao xây dựng trung bình 13m, số tầng 1 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0.7-1, bao gồm 05 lô, trong đó:

- Lô đất ký hiệu CN.02-1 (Khu sản xuất thuốc NONBETALACTAM GMP-WHO): diện tích 7.475,00 m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 6m, chiều cao công trình trung bình 13m.

- Lô đất ký hiệu CN.02-2 (Khu chiết xuất dược liệu): diện tích 4.000,00m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 8m, chiều cao công trình trung bình 13m.

- Lô đất ký hiệu CN.02-3 (Khu sản xuất thuốc BETALACTAM GMP-WHO): diện tích 7.475,00m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 8m, chiều cao công trình trung bình 13m.

+ Khu vực nhà máy 3 (Ký hiệu CN.03): tổng diện tích lô đất 8.435,00 m², mật độ xây dựng trung bình 70%, chiều cao xây dựng trung bình 13m, số tầng 1 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0.7-1, bao gồm 01 lô, trong đó:

- Lô đất ký hiệu CN.03-1 (Khu sản xuất thuốc NONBETALACTAM GMP-

EU): 8.435,00 m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 8m, chiều cao công trình trung bình 13m.

+ Khu D (Ký hiệu CN.04): tổng diện tích lô đất 13.345,00 m², mật độ xây dựng tối đa 70%, chiều cao xây dựng trung bình 13m, số tầng 1 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0.7-1 bao gồm 02 lô, trong đó:

- Lô đất ký hiệu CN.04-1 (Khu sản xuất thuốc BETALACTAM GMP-EU): diện tích 8.435,00 m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 6m, chiều cao công trình trung bình 13m.

- Lô đất ký hiệu CN.02-2 (Khu sản xuất công nghệ sinh học): diện tích 4.910,00m², mật độ xây dựng tối đa 70%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.0, khoảng lùi xây dựng 8m, chiều cao công trình trung bình 13m.

b. *Đất hành chính dịch vụ*: tổng diện tích đất 5.175,00m², chiếm tỷ lệ 5,12% diện tích toàn khu quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất 0.6, tầng cao xây dựng 1-3 tầng với chiều cao từ 4-14m; Bố trí khu đất hành chính dịch vụ đáp ứng nhu cầu điều hành, quản lý chung phục vụ cho toàn cụm công nghiệp.

c. *Đất cây xanh, gồm cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL), cây xanh công viên (ký hiệu CXCV) và hồ nước cảnh quan (ký hiệu CQ-HN)*: tổng diện tích đất 21.932,20 m², chiếm tỷ lệ 21,71% diện tích toàn khu quy hoạch.

Trong đó có hệ thống cây xanh cách ly trung bình 10m đảm bảo khoảng cách ly và môi trường theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

Riêng cụm công nghiệp có bố trí khu vực cây xanh công viên đảm bảo nhu cầu cảnh quan cho cụm công nghiệp và chỉ tiêu về đất cây xanh phù hợp, với cây xanh công viên áp dụng quy chuẩn xây dựng, trong đó mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng với chiều cao 5m, hệ số sử dụng đất tối đa 0.5 đáp ứng theo quy định.

d. *Đất giao thông*: tổng diện tích đất 23.855,30m², chiếm tỷ lệ 23.63% diện tích toàn khu quy hoạch; Bố trí đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định về giao thông trong cụm công nghiệp, phục vụ tốt việc đi lại, vận tải, vận chuyển và phát triển cụm công nghiệp, nhu cầu thu hút kêu gọi đầu tư.

Riêng tuyến giao thông song song về phía đường Lê Văn Tám, ngoài việc đảm bảo đầu nối, trong và ngoài cụm công nghiệp còn định hướng đầu nối phát triển kết nối trung tâm thị trấn Châu Thành cũng như kết nối liên khu vực trên địa bàn đảm bảo nhu cầu phát triển về sau của cụm công nghiệp Tân Ngãi.

Ngoài ra, đối với việc bố trí hệ thống giao thông kết nối cụm công nghiệp khi đi qua kênh mương sử dụng hệ thống cống theo thiết kế giao thông.

e. *Đất hạ tầng kỹ thuật*: tổng diện tích đất 1.032,50m², chiếm tỷ lệ 1,02% diện tích toàn khu quy hoạch, mật độ xây dựng trung bình 70%, hệ số sử dụng đất 0.7, tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng công trình trung bình 5m;

Trong đó, việc bố trí trạm điện, cấp nước, xử lý nước thải, tập kết rác chung cho toàn cụm công nghiệp đáp ứng yêu cầu theo quy định.

ST T	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDD	TẦNG CAO (TB)	CHIỀU CAO (M)	THEO QUY ĐỊNH TỐI THIỂU
1	CN	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, KHO XƯỞNG	49.005,00	48,51	70	0,7-1	1	13	70%
	CN.01	- KHU VỰC NHÀ MÁY 1	8.275,00	8,19					
	CN.01-1	+ KHU SẢN XUẤT THUỐC ĐÔNG DƯỢC	8.275,00						
	CN.02	- KHU VỰC NHÀ MÁY 2	18.950,00	18,76					
	CN.02-1	+ KHU SX THUỐC NONBETALACTAM GMP - WHO	7.475,00						
	CN.02-2	+ KHU CHIẾT XUẤT DƯỢC LIỆU	4.000,00						
	CN.02-3	+ KHU SX THUỐC BETALACTAM GMP - WHO	7.475,00						
	CN.03	- KHU VỰC NHÀ MÁY 3	8.435,00	8,35					
	CN.03-1	+ KHU SX THUỐC NONBETALACTAM GMP - EU	8.435,00						
	CN.04	- KHU VỰC NHÀ MÁY 4	13.345,00	13,21					
	CN.04-1	+ KHU SX THUỐC BETALACTAM GMP - EU	8.435,00						
	CN.04-2	+ KHU SX CÔNG NGHỆ SINH HỌC	4.910,00						
2	HT	ĐẤT KHU KỸ THUẬT (XỬ LÝ NƯỚC THẢI)	1.032,50	1,02	70	0,7	1	5	≤1%
3	HC-DV	ĐẤT KHU HÀNH CHÁNH DỊCH VỤ	5.175,00	5,12	60	0,6-1,2	1-3	4,8	≤1%
4	CX-CQ	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	21.932,20	21,71					≤10%
	CX-CV	- ĐẤT CÔNG VIÊN	4.715,30	4,67	5	0,5	1	5	
	CX-CL	- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	9.842,40	9,74					
		- ĐẤT HỒ NƯỚC CẢNH QUAN	7.374,50	7,30					
	CQ-HN1	+ HỒ NƯỚC CẢNH QUAN 1	6.330,80						
	CQ-HN2	+ HỒ NƯỚC CẢNH QUAN 2	1.043,70						
5		ĐẤT GIAO THÔNG	23.855,30	23,63					≤10%
		- ĐẤT GIAO THÔNG DO HUYỆN QUẢN LÝ (ĐÀ ĐÀU TƯ XÂY DỰNG)	1.086,20	1,09					
		- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ	22.769,10	22,54					
		TỔNG CỘNG	101.000,00	99,99					

4.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan như sau:

Song song việc bố trí các khu chức năng gồm khu: Đất nhà máy, kho tàng

(đất bố trí cơ sở, xí nghiệp; Đất hành chính dịch vụ; Đất cây xanh, gồm cây xanh cách ly và công viên cây xanh; Đất giao thông; Đất hạ tầng kỹ thuật đáp ứng theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD; thì việc tổ chức không gian, cảnh quan tổng thể cụm công nghiệp được quan tâm chú trọng;

Các lô đất nhà máy kho tàng, các cơ sở sản xuất với chiều cao trung bình 13m, khoảng lùi xây dựng lùi vào so chỉ giới đường đỏ 8m, mật độ xây dựng tối đa 70% đáp ứng mỹ quan, đồng bộ và cảnh quan không gian cho khu vực, ngành nghề trong cụm công nghiệp hoạt động hiệu quả môi trường hài hòa, đạt chất lượng, góp phần thu hút đầu tư và đầu tư vào cụm công nghiệp.

Linh động trong quá trình thu hút kêu gọi, giao đất theo quy định; Tuy nhiên vẫn đảm bảo chức năng ngành nghề theo Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc thành lập cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành, và Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc điều chỉnh khoản 3,4,7,8,9 Điều 1 Quyết định số 464/QĐ-UBND trong đó gồm: các ngành nghề hoạt động chủ yếu như: sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu.

Các lô đất bố trí, hành chính- dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật với mật độ xây dựng từ 60-70% đáp ứng về không gian, cảnh quan như công trình, cây xanh trong từng lô đất xây dựng, bên cạnh dãy cây xanh cách ly đáp ứng môi trường, mỹ quan, cảnh quan cho cụm công nghiệp.

Ngoài ra, cụm công nghiệp còn bố trí khu cây xanh công viên phục vụ chung cho cụm công nghiệp gắn liền việc bố trí hệ thống giao thông liền mạch kết nối giữa các khu chức năng, các lô đất trong cụm công nghiệp đáp ứng nhu cầu hoạt động của cụm công nghiệp phù hợp hoạt động chủ yếu như: sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu; sản xuất các loại bánh từ bột; chế biến bảo quản bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản; chế biến và bảo quản rau củ quả; sản xuất hàng may mặc, sản xuất da và các sản phẩm có liên quan; sửa chữa gia công các sản phẩm cơ khí; các ngành công nghiệp hỗ trợ....

Với tuyến giao thông đầu nối từ đường Lê Văn Tám vào cụm công nghiệp cùng với hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo không gian được tổ chức hài hòa, an toàn, vệ sinh, tiếp cận, vận tải, vận chuyển, lưu lượng, công suất hoạt động của cụm công nghiệp đạt hiệu quả cao nhất phục vụ sản xuất và phát triển.

Cụm công nghiệp với hình thức kiến trúc công nghiệp, phục vụ sản xuất đảm bảo chiều cao, khoảng lùi, cây xanh, mật độ xây dựng, công trình phụ trợ... theo quy định tạo sự đồng bộ mỹ quan về kiến trúc, cảnh quan, không gian cho cụm công nghiệp; Riêng về công trình hành chính- dịch vụ sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản hài hòa kiến trúc trong cụm công nghiệp đáp ứng công năng, thích dụng, mỹ quan; các trạm xử lý nước thải, cấp nước, trạm điện, tập kết rác... đảm bảo mục đích sử dụng và hài hòa mỹ quan, môi trường toàn khu.

Ngoài ra, với hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, công viên cây xanh,... và khi dự án được triển khai với hệ thống cây trồng tạo bóng, tạo diện, tạo

khoảng đệm.... góp phần làm nên không gian, cảnh quan cho cụm công nghiệp Tân Ngai.

4.3. Giải pháp thiết kế chung trong toàn cụm công nghiệp.

a. Điểm nhấn:

Điểm nhấn tầng cao: công trình hành chính văn phòng cao 2 tầng là điểm nhấn kiến trúc nổi bật của khu công nghiệp được bố trí tại khu vực công chính, có thể nhìn thấy công trình từ nhiều vị trí khác nhau. Hình thái công trình được tổ chức đơn giản cân đối, hài hoà với bố cục đối xứng của khu công nghiệp. Bên cạnh đó để tăng khả năng tiếp đón, công trình được thiết kế với sảnh lớn đón khách, tiểu cảnh hồ nước ấn tượng và xung quanh là khuôn viên xanh góp phần hình thành không gian cảnh quan với các yếu tố công trình điểm nhấn – cây xanh – mặt nước.

Điểm nhấn cảnh quan: khu công viên là điểm nhấn cảnh quan nổi bật của khu vực với chức năng tạo cảnh quan sinh động từ sự kết hợp giữa công viên và hồ nước, mang lại sự hài hoà, sinh động cho khu công nghiệp. Quy hoạch có trục cảnh quan chính hướng vào phía hồ ở vị trí trung tâm, tạo nên tầm nhìn đẹp, có mặt bằng và tổ chức cả điểm dừng chân, lối đi dạo ngắm cảnh, thư giãn. Hình dáng công viên uốn lượn, nhằm tạo điểm nhấn khu vực.

Các chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao xây dựng công trình:

b. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa trên toàn khu: Theo QCVN 01:2021 thì mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà máy 60% - 70%.

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 50,0%.

- Mật độ xây dựng cho từng khu chức năng:

+ Khu văn phòng hành chính: $\leq 40\%$.

+ Khu nhà xưởng: $\leq 70\%$.

+ Khu công viên: $\leq 0.05\%$.

+ Khu hạ tầng kỹ thuật:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: $\leq 40\%$.

c. Tầng cao:

Khu vực có tầng cao nhất là khối văn phòng hành chính cao 02 tầng nằm về phía Bắc của cụm công nghiệp.

Các công trình nhà xưởng có tầng cao 01 tầng.

d. Khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường và ranh đất: (xem chi tiết trong bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất và bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông)

Nhà văn phòng hành chính

So với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$.

So với ranh hai bên lô đất : $\geq 6m$.

So với ranh sau lô đất : $\geq 6m$.

Nhà xưởng

So với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6m$.

e. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo:

- Đối với nhà xưởng:

Hình khối: tổ hợp hình khối vuông vức theo lô đất và theo cụm liên kết với nhau, điều này tạo thành một chu trình sản xuất hoàn chỉnh. Tạo tính đồng điệu về cấu trúc mặt đứng, hình thành 1 chuỗi công trình liên kết chức năng sản xuất.

Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình được thiết kế theo kiến trúc hiện đại, mái được làm bằng tôn lạnh 3 lớp, chống nắng, chống nóng hiệu quả, giúp không gian làm việc bên trong không bị hấp thụ nhiệt nhiều ngay cả khi thời tiết nắng nóng nhất. Hệ thống mái tôn cùng một loạt tôn lấy sáng, cửa thoáng được bố trí hợp lý, giúp tận dụng tối đa nguồn ánh sáng sẵn có phục vụ sản xuất, đồng thời giúp không khí trong xưởng được lưu thông, tạo nên môi trường sản xuất tốt nhất. Khuyến khích dùng vật liệu thân thiện môi trường, hướng tới vật liệu xanh trong thiết kế công trình.

Màu sắc: sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan khu vực. Tránh sử dụng những màu sắc gây phản cảm cho người xem (trừ trường hợp có ý đồ riêng biệt và tạo được đặc trưng riêng). Khuyến khích trồng cây làm hàng rào, tránh làm hàng rào bằng các vật liệu bê tông, sắt thép.

- Đối với công trình văn phòng hành chính:

Hình khối: tránh sử dụng các hình khối lớn gây áp chế, không hài hòa với tỷ lệ con người, hình khối đặc trưng năng động, trẻ trung. Khuyến khích chia nhỏ các hình khối và lùi khối vào phía sau, xung quanh là khuôn viên xanh, tạo môi trường làm việc trong lành cho công nhân.

Hình thức kiến trúc: hiện đại, vật liệu hiện đại, phong cách đơn giản tuy nhiên cần có giải pháp phù hợp về hình khối, màu sắc, vật liệu cho phù hợp với tính chất hành chính, hài hoà với tổng thể dự án khu công nghiệp. Khuyến khích thiết kế với sảnh lớn đón khách và tiểu cảnh hồ ẩn tượng.

Màu sắc: trang nhã, nhẹ nhàng, hài hòa với xung quanh, hạn chế việc sử dụng các màu sắc quá nổi bật, các màu gây khó chịu về thị giác, trừ những đường viền phân cách các tầng, cần tạo điểm nhấn giúp khối công trình nổi bật khi nhìn từ xa.

- Đối với khu công viên:

Hình khối: Hình khối đơn giản, tinh tế và hài hoà với cảnh quan và hệ thống khu công viên. Khuyến khích điểm nhấn nhỏ có hình khối uốn lượn, nhằm

tạo điểm nhấn khu vực hồ cảnh quan.

Hình thức kiến trúc: vật liệu hiện đại, phù hợp với hình khối, màu sắc, kiến trúc hiện đại.

Màu sắc: trang nhã, nhẹ nhàng, hài hòa với xung quanh, hạn chế việc sử dụng các màu sắc quá nổi bật, các màu gây khó chịu về thị giác.

4.4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

4.4.1. Xác định cốt xây dựng, san nền, thoát nước mặt, nước mưa:

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ định hướng không gian, bản đồ khảo sát đo đạc địa hình, bản đồ san lấp mặt bằng, Quy chuẩn VN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác có liên quan....

- Cao độ hiện trạng trung bình + 0,5m.

- Cao độ san lấp trung bình + 2,2m.

- Chọn cao độ xây dựng +0,3m đến +0,5m cao độ san lấp.

- Quy hoạch san nền, thoát nước mặt trên nguyên tắc đảm bảo thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền. Xác định hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.

- Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, cân bằng đào đắp tại chỗ, với giải pháp thiết kế chủ yếu là đào đắp hạn chế ảnh hưởng khu vực xung quanh. Độ dốc nền thiết kế: Đối với khu quy hoạch cụm công nghiệp, độ dốc đường có thể giảm xuống để tránh việc các xe chờ hàng bị nghiêng hoặc tự đổ dốc, đảm bảo $\geq 0,1\%$. Khu công trình công cộng, nhà máy sản xuất: $\geq 0,4\%$; Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Tính toán:

+ Khối lượng san nền ước tính: h chênh cao trung bình (+1.1 đến +1,2 m) x (101.200 m²) = làm tròn số 117.000 m³

(cụ thể khi triển khai dự án tính toán chính xác cụ thể theo thực tế)

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

Xác định lưu lượng nước mưa:

Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$Q = y \times q \times m \times F$$

Trong đó:

q: Cường độ mưa l/s-ha, phụ thuộc vào thời gian mưa t và chu kỳ ngập lụt

P.

Thời gian mưa t: $t = t^0 + \alpha t^1$ (phút)

t^0 : Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất của lưu vực đến đoạn cống tính toán (phút).

$$t^{\circ} = L/V \text{ (phút).}$$

L: Khoảng cách từ điểm xa nhất đến cống, theo mặt bằng hệ thống, khoảng cách $L = 150-160\text{m}$.

V: Tốc độ nước chảy trên mặt đất, cống rãnh đổ ra cống chính.

$$\text{Lấy } V = 0,2 \text{ m/s.}$$

Như vậy chọn $t^{\circ} = 13$ phút.

t^1 : Thời gian nước chảy trong mỗi đoạn cống chính tính toán:

$$t^1 = L^1/V^1 \text{ (phút).}$$

L^1 : Chiều dài đoạn cống tính toán (m).

V^1 : Tốc độ nước chảy trong cống tính toán tương ứng, lấy trong bảng tra nằm trong phạm vi cho phép (m/s).

Chu kỳ ngập lụt (tràn cống) P : chọn $P = 1$ năm.

F: Diện tích lưu vực thoát nước mà đoạn cống phục vụ (ha). Xác định bằng cách đo trên mặt bằng.

y: Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực.

m: Hệ số mưa không đều phụ thuộc vào diện tích lưu vực tính toán.

+ Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước mưa trên các trục đường giao thông, sau đó thoát ra tự nhiên theo các tuyến kênh hiện hữu ở bằng các cửa xả đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định.

+ Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn và hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

+ Căn cứ vào quy hoạch giao thông và quy hoạch chiều cao (san nền) bố trí hệ thống thu nước mưa dọc theo hệ thống đường giao thông. Thu nước mặt đường và nước mưa từ các lộ đất dẫn ra các cửa xả của kênh.

+ Trên các tuyến bố trí các hố ga thu nước xây gạch hoặc BTCT cách nhau 30m thu nước mặt đường. Nước dẫn xả ra sông kênh rạch hiện hữu.

+ Độ sâu chôn cống: Do độ dốc dọc đường quá nhỏ, khi san nền tại các tiêu khu cần không chế độ dốc nền $> 0,004$ và khi đặt cống cần tạo độ dốc thủy lực để đảm bảo tiêu thoát nước.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, nối cống ngang đỉnh, cống hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

+ Bố trí hệ thống thoát nước mưa và nước thải chung đảm bảo các quy định về môi trường.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG
1	Cống thoát nước Φ 300	m	1.196
2	Cống thoát nước Φ 600	m	676
3	Cống thoát nước Φ 1000	m	109
4	Hố ga	cái	118
5	Cửa xả	Cái	1
6	Khối lượng san nền trung bình	m ³	117.000

4.4.2. Xác định mạng lưới giao thông (mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng):

*. Cơ sở thiết kế:

Quy hoạch hệ thống giao thông cụm công nghiệp Tân Ngãi được tính toán bố trí dựa trên các cơ sở pháp lý chính gồm:

- Bản đồ quy hoạch nông thôn mới xã Lương Hòa A, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- Bản đồ quy hoạch phân khu Khu đô thị 5, 6, 7, 8, 9 thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (trong đó có tuyến giao thông đường Lê Văn Tám)

- Bản đồ khảo sát đo đạc địa hình.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-4:2016/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật. Công trình giao thông"

- Căn cứ Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 104:2007- đường đô thị.

- Căn cứ Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 10380:2014- đường nông thôn.

- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, quy định khác có liên quan....

*. Giải pháp thiết kế hệ thống giao thông trong cụm công nghiệp gồm:

- Hệ thống giao thông trong cụm công nghiệp được bố trí trên nguyên tắc thiết kế đảm bảo mục đích, nhu cầu sử dụng, thông suốt thuận lợi vận tải, vận chuyên, lưu lượng xe, hàng hóa trong cụm công nghiệp và quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Tuyến giao thông đầu nối từ đường Lê Văn Tám kết nối vào các khu chức năng trong cụm công nghiệp.

Hiện trạng: đất người dân, sẽ thực hiện thu hồi, bồi hoàn, giải phóng mặt

bằng theo quy định.

Quy hoạch: xây dựng mới tuyến giao thông, ký hiệu tuyến đường D1, mặt cắt 1-1: 15m (3m-9m- 3m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

- Tuyến giao thông kết nối các khu chức năng trong cụm công nghiệp và giao thông đối ngoại thuộc cụm công nghiệp gồm:

+ Ký hiệu tuyến đường N1 mặt cắt 2-2: 15m (3m-9m- 3m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

+ Ký hiệu tuyến đường D2 mặt cắt 3-3: 20m (2m-5,5m – 5m(GPC)-5,5-2m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

+ Ký hiệu tuyến đường D3, N4, mặt cắt 5-5: 7m (CX-5m- 2m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

+ Ký hiệu tuyến đường D4 mặt cắt 6-6: 7m (2m-5m-CX) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

+ Ký hiệu tuyến đường N2 mặt cắt 4-4: 14m (2m-10m- 2m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

+ Ký hiệu tuyến đường N3 mặt cắt 7-7: 10m (2m-6m- 2m) trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, cụ thể:

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	KÝ HIỆU TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG (m)	CHIỀU DÀI (m)	GHI CHÚ
1	D1	1-1	15 (3-9-3)	6	85,5	Cụ thể đề nghị xem bản vẽ quy hoạch giao thông
2	D2	3-3	(2m-5,5m - 5m(GPC)-5,5-2m)	6	395,3	
3	D3	5-5	7m (CX-5m- 2m)	6	346,5	
4	D4	6-6	7m (2m-5m-CX)	6	346,5	
5	N1	2-2	15m (3m-9m- 3m)	6	246,1	
6	N2	4-4	14m (2m-10m- 2m)	6	199,5	
7	N3	7-7	10m (2m-6m- 2m)	6	199,5	
8	N4	5-5	7m (CX-5m- 2m)	6	199,5	
Tổng chiều dài:					2.022,6	

Tổng diện tích đất giao thông: 23.855,3 m², trong đó:

- Tổng diện tích lòng đường: 14.987,2 m².

- Tổng diện tích vỉa hè: 8.868,1 m².

Ngoài ra, theo định hướng của địa phương sẽ quy hoạch tuyến giao thông tiếp giáp cụm công nghiệp phía song song đường Lê Văn Tám kết nối các khu vực lân cận, thị trấn..... (nằm ngoài ranh khu vực lập quy hoạch chi tiết)

*. Giải pháp kỹ thuật:

- Đường giao thông trong cụm công nghiệp gồm nhiều loại đường giao thông với chức năng sử dụng, tính chất và quy mô đáp ứng nhu cầu phục vụ trong cụm công nghiệp.

- Hệ thống giao thông được quy hoạch trên nền sau khi san lấp xong, gồm các trục đường D1, D2, D3, D4, N1, N2, N3, N4.

- Đường giao thông được thiết kế theo tiêu chuẩn đường cụm công nghiệp và kho tàng, tốc độ thiết kế 40Km/h, tải trọng thiết kế trục xe 120 kN. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng. Vĩa hè lát gạch chuyên dùng cho vỉa hè.

- Độ dốc dọc thiết kế tối đa 0,4-2%, độ dốc siêu cao tối đa 6%, độ dốc ngang đường 2%; Bán kính tối thiểu đường cong đáp ứng nhu cầu các loại xe vận tải, vận chuyển trong cụm công nghiệp, bán kính bó vỉa trung bình R từ 8-12m.

- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ tối thiểu $R > 8m$, phù hợp cho các phương tiện giao thông vận chuyển hàng hóa lưu thông một cách an toàn, thuận tiện.

- Kết cấu áo đường của các tuyến đường dự kiến như sau: Bê tông nhựa nóng hạt mịn; Bê tông nhựa nóng hạt thô; Lớp cấp phối đá dăm loại 1; Lớp cấp phối đá dăm loại 2; Lớp sỏi đỏ; Đất nền lu lèn chặt, $k \geq 0,98$.

- Kết cấu vỉa hè dự kiến như sau: Chiều cao bó vỉa: 15 cm; Gạch terrazzo lát vỉa hè; Vữa xi măng; Bê tông đá 1x2 M200; Đất nền lu lèn chặt, $k \geq 0,95$; Bán kính tròn lè với các góc giao lộ $R = 12m$ tạo sự êm thuận khi chạy và thuận tiện khi quay xe tại các góc giao lộ.

4.4.3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, điện, thoát nước thải, môi trường, hạ tầng kỹ thuật khác có liên quan:

a). Cấp nước:

*. Căn cứ pháp lý:

- Bản đồ đánh giá hiện trạng cấp nước khu quy hoạch.

- Bản đồ sử dụng đất khu quy hoạch

- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-4:2016/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật. Công trình giao thông”.

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD “công trình cấp nước”.

- TCXDVN 33:2006 cấp nước - mạng lưới cấp nước và công trình bên trong - tiêu chuẩn xây dựng.

- TCVN 2622:1995 phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình
- Các cơ sở pháp lý hiện hành có liên quan đến khu quy hoạch.

*. Chỉ tiêu, tính toán:

- Khu sản xuất, nhà máy, kho tàng: 40 m³/ha/ngày.
- Công trình dịch vụ- hành chính: 30m³/ha/ngày.
- Kho bãi: 10 m³/ha/ngày.
- Công trình hạ tầng: 10 m³/ha/ngày.
- Tưới cây, thảm cỏ: 30 m³/ha/ngày.
- Tưới rửa đường giao thông: 5 m³/ha/ngày.
- Nước chữa cháy: 15 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.
- Nước dự phòng, thất thoát: 10% Q_{chung}.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU	TÍNH TOÁN (m ³ /ngày)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp)	4,9	40 m ³ /ha/ngày.	196
2	Đất hành chính dịch vụ	0,52	30m ³ /ha/ngày.	15
3	Đất cây xanh, gồm cây xanh cách ly và công viên cây xanh	2,2	30 m ³ /ha/ngày.	66
4	Đất giao thông	2,4	5 m ³ /ha/ngày.	12
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,1	10 m ³ /ha/ngày.	1
6	Dự phòng		10% Q _{chung} .	29
	TỔNG DIỆN TÍCH:	101.000 m²	100 %	319

Ngoài ra, hệ thống cấp nước chữa cháy : Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=15 l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 1 đám cháy trong 3 giờ, TCVN 2622 – 1995. Lưu lượng nước chữa cháy tại bể chứa của trạm cấp nước:

$$Q_{cc} = (15 \times 3 \times 3600 \times 1) : 1000 = 162 \text{ m}^3$$

Lượng nước này được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước. Trên hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các họng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau khoảng 150m.

*. Nhu cầu dùng nước:

- Qua tính toán xác định tổng nhu cầu dung nước cụm công nghiệp Tân Ngại khoảng $647 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nước chữa cháy 162 m^3 được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước

*. Nguồn cấp nước:

Trạm cấp nước Ô Bấp đặt gần trụ sở UBND xã thuộc ấp Hòa Lạc C, xã Lương Hòa A, công suất khai thác $960 \text{ m}^3/\text{ngày}$ cung cấp cho xã Lương Hòa A, và một phần phường 8, do Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn quản lý vận hành.

Hiện nay khu vực quy hoạch cụm công nghiệp đã có hệ thống tuyến ống cấp nước đi qua hệ thống đường ống $\text{Ø}60\text{-}90\text{mm}$, trước mắt đầu nối phục vụ nhu cầu cấp nước ngắn hạn cho cụm công nghiệp Tân Ngại vận hành hoạt động.

Dài hạn đầu tư trạm cấp nước riêng phục vụ cụm công nghiệp với công suất thiết kế theo nhu cầu của cụm công nghiệp, dự tính $1.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

Nguồn cấp nước khu lập điều chỉnh quy hoạch được lấy từ đường ống trên đường Lê Văn Tám đầu nối vào hệ thống của cụm công nghiệp.

*. Mạng lưới đường ống:

- Bố trí mạng lưới đường ống cấp nước đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định và đến các đối tượng dùng nước.

- Sử dụng hệ thống mạng lưới cấp nước vòng và cụt đến các đối tượng dùng nước.

- Sử dụng ống uPVC loại dày D100-150 cho toàn mạng lưới và các phụ kiện đi kèm.

- Mạng lưới đường ống được chôn sâu dưới vỉa hè hoàn thiện 0,8-1,5m, cách mép công trình 0,5m.

- Sử dụng các van khóa đặt ở đầu và cuối tuyến nhằm thuận tiện sửa chữa, xã cận đầu nối... và mở rộng hệ thống về sau, phục vụ tốt nhu cầu vận hành duy tu bảo dưỡng nâng cấp.

- Các tuyến ống đi qua đường giao thông sử dụng ống lồng sắt tráng kẽm D225.

*. Về cấp nước chữa cháy:

- Nguồn nước được lấy từ bể chứa nước phòng cháy chữa cháy bố trí trong khu quy hoạch; sử dụng hệ thống mạng lưới cấp nước vòng đến các trụ cứu hỏa; sử dụng ống STK loại dày D100 cho toàn mạng lưới và các phụ kiện đi kèm.

- Các trụ cứu hỏa được bố trí dọc theo các công trình, khoảng cách giữa các trụ từ 100-150m.

b). Cấp điện:

*. Căn cứ pháp lý:

- Bản đồ khảo sát đo đạc địa hình.- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ quy hoạch không gian trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Ngại.

- Dữ liệu về hiện trạng cung cấp điện khu vực.

- Quy hoạch hệ thống điện lực tỉnh Trà Vinh; Quy hoạch chi tiết điện lực trên địa bàn huyện Châu Thành đã được phê duyệt.

- QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5:2016/BXD “công trình cấp điện”.

- Luật Điện lực, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định liên quan đến thiết kế hệ thống lưới điện

*. Chỉ tiêu tính toán: Cấp điện: từ 20-250 KW/ha, trong đó:

- Khu sản xuất: khoảng 250 KW/ha.

- Khu trung tâm, nhà điều hành (hành chính- dịch vụ): 100KW/ha.

- Công viên: 20KW/ha.

- Giao thông: 10KW/ha.

- Khu hạ tầng kỹ thuật: 15KW/ha.

* Nhu cầu tiêu thụ:

Dự báo tổng nhu cầu sử dụng điện toàn cụm công nghiệp là 5.415KW, trong đó:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU CẤP ĐIỆN

STT	Phụ tải	Diện tích sử dụng (ha)	Chỉ tiêu	Công suất đặt (kW)	Tmax (h/năm)	Điện năng (ngàn.kwh/năm)
1.	Đất nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp)	4,9	250 KW/ha	1.225	4.000	4.900
2.	Đất hành chính- dịch vụ	0,52	100KW/ha	52	4.000	208
3.	Đất cây xanh, gồm cây xanh cách ly và công viên cây xanh	1,57	20KW/ha	31,4	4.000	125,6
4.	Đất giao thông	3,0	10KW/ha.	30	4.000	120

5.	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,13	15KW/ha.	15,45	4.000	61,8
TỔNG NHU CẦU:				1.354		5.415

*. Nguồn cấp:

- Khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm Trà Vinh 110/22kv, công suất (25+40) MVA đặt tại thị trấn Châu Thành.

- Hệ thống lưới điện 22kv hiện hữu: có 02 tuyến điện với đường dây T.479-TV dọc tuyến đường Lê Văn Tám và hệ thống đường dây T.480-TV phía nam cụm công nghiệp.

*. Bố trí:

- Xây mới trong khu quy hoạch khoảng 10 trạm biến áp phân phối 22/0.4KV với tổng dung lượng khoảng 5.800 KVA để cấp điện hạ thế cho khu quy hoạch.

- Sử dụng máy biến áp 03 pha, dung lượng từ 250-560 KVA.

- Các tuyến 22kV sẽ đi trong khu để cấp điện cho các trạm hạ thế của từng khu chức năng. Mạch chính dùng cáp Nhôm lõi thép, cách điện XLPE 24kV đi trên không với trụ điện cao 12m, các tuyến 22kV khép mạch vòng, vận hành hở. Tổng chiều dài tuyến 22kV toàn khu là 2.509,4m tuyến kép và tuyến đơn. Các trạm hạ thế chuyên dùng cho các nhà máy sẽ được xác định về sau, tùy theo việc xây dựng các nhà máy cụ thể.

- Tuyến cấp hạ thế cấp các khu hành chính dịch vụ dùng cáp CXV/DSTA-0.6/1kV.

- Tiếp địa trạm: Đóng cọc tiếp địa D16x2400mm mạ đồng, dây tiếp địa dùng dây đồng trần 25mm², thực hiện tiếp địa đảm bảo cho điện trở tiếp địa trạm $R_{td} < 4W$.

*. Điện chiếu sáng:

- Nguyên tắc: Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan trong khu quy hoạch.

- Chiếu sáng dọc trục giao thông:

+ Tất cả các loại đường trong khu du lịch đều được chiếu sáng nhân tạo, các vỉa hè đường được tổ chức chiếu sáng chung với chiếu sáng đường đảm bảo độ chói tối thiểu qui định tại bảng 7.6; bảng 7.7; bảng 7.8 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Sử dụng đèn cao áp thủy ngân có công suất từ 150W-220W, đèn compact, đèn trang trí... ánh sáng vàng làm tăng độ nhạy độ phân biệt đối với mắt thường, tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí, sử dụng trụ bát giác STK hình côn cho phù hợp, ở các tiểu đảo sử dụng đèn 2 nhánh hoặc 3 nhánh, ở

các khu công viên, khu quảng trường sử dụng trụ đèn trang trí.

+ Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu quy hoạch, các tủ này được lắp đặt các contactor, điện kế, rờ le thời gian và một số thiết bị phụ khác.

+ Dây dẫn : hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC với tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực.

- Chiếu sáng công viên, vườn hoa, cây xanh:

+ Chiếu sáng công ra vào, các sân bãi, công viên vườn hoa; độ rọi tối thiểu chiếu sáng công viên, vườn hoa đáp ứng bằng 7.8 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng

+ Sử dụng đèn cao áp thủy ngân, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp. Trụ sử dụng trong công viên, vườn hoa là loại trụ đèn trang trí STK, gang, nhôm.

+ Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng công viên, vườn hoa được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực.

+ Dây dẫn : hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC với tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất.

- Chiếu sáng bề mặt các công trình xây dựng:

+ Thiết kế kết hợp ánh sáng tự nhiên và ánh sáng nhân tạo đảm bảo kỹ thuật và mỹ thuật và độ chói qui định tại bảng 7.9 trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Sử dụng đèn cao áp thủy ngân, đèn pha, đèn trang trí có công suất từ 100W-220W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp.

+ Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc được lấy từ các tủ phân phối trong khu dự án.

+ Dây dẫn: hệ thống lưới điện chiếu sáng được thiết kế ngầm sử dụng cáp ngầm cách điện bằng PVC với tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC.

* Bố trí:

- Xây mới hệ thống chiếu sáng dọc trục giao thông, vườn hoa, cây xanh, chiếu sáng công trình... công suất đèn từ 100-250W tiết kiệm năng lượng sử dụng trong cụm công nghiệp đảm bảo nhu cầu chiếu sáng phục vụ nhu cầu.

- Bố trí đúng theo Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-7:2016/BXD “công trình chiếu sáng”.

- Đảm bảo linh hoạt trong việc cung cấp điện và dễ dàng trong quản lý, vận hành

cũng như sửa chữa ta sẽ lắp đặt các trạm biến áp tại vị trí trung tâm Cụm công nghiệp nhằm cấp nguồn cho các tủ điều khiển chiếu sáng.

- Để đảm bảo tính kinh tế nhưng vẫn thỏa mãn yêu cầu về độ chiếu sáng cần thiết, độ chói và đồng đều trên suốt tuyến, chọn phương án thiết kế lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng theo quy định:

+ Độ chói tối thiểu trên mặt đường: $L_{tb} \geq 0,75 \text{ Cd/m}^2$.

+ Độ chói đều chung $U_0 \geq 0.4$

+ Độ chói đều theo phương dọc: $U_L \geq 0.6$

+ Mức tăng ngưỡng $\leq 15\%$.

+ Độ rọi ngang trung bình tối thiểu: $E_{tb} \geq 7.5 \text{ lux}$.

- Phương án chiếu sáng:

+ Trụ đèn: Cột thép tròn côn cao 12m; Cột thép tròn côn cao 9m; Cột thép tròn côn cao 7m;

+ Cản đèn: Cản đèn ba cao 2m, vưon xa 1.5m, dày 2.6mm; Cản đèn đôi cao 2m, vưon xa 1.5m, dày 2.6mm; Cản đèn đơn cao 2m, vưon xa 1.5m, dày 2.6mm.

+ Bóng đèn: Đèn sử dụng ballast 2 mức công suất để tiết kiệm điện năng; Bóng Sodium 250W, quang thông $\geq 32,000\text{Lm}$; Bóng Sodium 150W, quang thông $\geq 16,500\text{Lm}$.

+ Khoảng cách các trụ đèn chiếu sáng dọc các tuyến giao thông từ 33-36m theo quy định.

c). Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu thoát nước: 100% lượng nước cấp = 809 m³/ngày.đêm

- Chỉ tiêu rác thải công nghiệp: 0,5 tấn/ha.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 80 kg/ngày.đêm

- Bố trí hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng,

*. Thoát nước thải:

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của các khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống gom và cống chính, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải được xử lý đạt giá trị C, cột A, QCVN 40:2011/BTNMT mới được xả ra ngoài nguồn tiếp nhận.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Vị trí xây dựng trạm xử lý nước thải là vị trí có địa hình tự nhiên thấp, có thể tận dụng địa hình, hướng dốc tự nhiên để làm giảm độ sâu chôn cống nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép được xả vào hệ thống thoát

nước mưa sau đó được xả ra nguồn tiếp nhận, nằm ở phía nam khu vực quy hoạch.

+ Công thoát nước thải sử dụng công HDPE đường kính D400, D600.

+ Độ dốc công được lấy theo độ dốc địa hình và độ dốc tối thiểu đối với công thoát nước thải D600 là 0,25%, độ dốc đối với công D400 là 0,33%. Độ sâu chôn công tối thiểu đối với công thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn công tối thiểu đối với công đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh công).

+ Các tuyến công được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong công là nhanh nhất.

- Khối lượng nước thải:

+ Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu cụm công nghiệp: 809 m³/ng.đ.

+ Xây dựng 1 trạm xử lý có công suất 1000 m³/ ngày đêm. Sử dụng công nghệ xử lý sinh học ngầm, cục bộ, có thiết bị làm khô bùn, xử lý mùi hôi theo quy định.

+ Vị trí công trình xử lý nằm ở phía Đông Nam khu quy hoạch ký hiệu HT2 (xem bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường).

- Bố trí hệ thống đường ống thoát nước D400 dọc các tuyến giao thông ký hiệu D2, D3, D4, N2 phục vụ thoát nước thải cho các khu chức năng trong cụm công nghiệp; với tổng chiều dài 1.588,4 m.

- Bố trí hệ thống đường ống thoát nước D600 dọc các tuyến giao thông ký hiệu N3; với tổng chiều dài 300 m.

*. Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Rác thải dự kiến khoảng 7 tấn/ngày và được tập kết trong khu quy hoạch qua các thùng chứa rác công nghiệp, thùng chứa rác chuyên dụng và hằng ngày được trung chuyển về khu xử lý rác tại xã Lương Hòa, huyện Châu Thành xử lý theo quy định.

- Rác thải được phân loại, chứa trong các xô rác, bao chứa rác tập kết rác tại vị trí nằm ở phía Tây Nam khu quy hoạch ký hiệu HT3 (xem bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường).

- Trong ngày, rác được tập trung tại điểm tập kết trong cụm công nghiệp và hằng ngày sẽ được vận chuyển về khu xử lý rác tập trung tại xã Lương Hòa huyện Châu Thành tỉnh Trà Vinh xử lý theo quy định.

d). Thông tin liên lạc:

- Dự kiến nhu cầu:

+ Hệ thống thông tin liên lạc cho cụm công nghiệp là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện huyện Châu Thành hoặc bưu điện tỉnh Trà

Vinh...

+ Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao, dung lượng lớn, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho cụm công nghiệp.

- Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và chỉ tiêu là 5-20 máy/ha, dự kiến sẽ bố trí 04 khu công trình xây dựng và 01 máy tại nhà bảo vệ.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông Quốc gia.

- Các tuyến công bề và cáp đồng sẽ được đi ngầm theo quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch thông tin liên lạc...

- Ngành thông tin, viễn thông sẽ bố trí hệ thống cng cáp thông tin liên lạc theo nhu cầu sử dụng, dự kiến cáp đồng 500x2x0,5, cáp quang 96Fo 2016 - 2020 bố trí theo các hệ thống hạ tầng dùng chung khác.

- Sóng thông tin di động các mạng phủ sóng đầy đủ đáp ứng nhu cầu phục vụ.

BẢNG TÍNH TOÁN SỐ THUÊ BAO CHO CỤM CÔNG NGHIỆP

STT	Phụ tải	Diện tích sử dụng (ha)	Chỉ tiêu số thuê bao/ha	Số thuê bao (máy)
1	Đất nhà máy, kho tàng (đất bố trí cơ sở, xí nghiệp)	4,9	5	25
2	Đất hành chính- dịch vụ	0,52	20	11
3	Dự phòng			50
	TỔNG NHU CẦU:			86 máy

- Giải pháp thiết kế: Các giải pháp thiết kế hệ thống thông tin liên lạc cho cụm công nghiệp dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

- Kết cấu hệ thống thông tin liên lạc:

+ Qui cách cáp: Cáp N JF 300x2x0.4 cấp đến tủ chính; Cáp N JF 200x2x0.4 cấp đến tủ chính; Cáp N JF 250x2x0.4 cấp đến tủ chính; Cáp N JF 100x2x0.4 cấp đến tủ phụ khu vực; Cáp N JF 50x2x0.4 cấp đến tủ phụ khu vực; Cáp N JF 30x2x0.4 cấp đến tủ phụ khu vực; Cáp N JF 20x2x0.4 cấp đến tủ phụ khu vực.

+ Qui cách công cáp: Sử dụng ống PVC màu vàng cam đường kính ống: D 114, dày 5mm, chiều dài đoạn công 6m có một đầu loe để nối ống. D 60, dày

3mm, chiều dài đoạn cống 4m. Trường hợp đặt biệt như vượt cầu, vượt các chướng ngại, sử dụng ống sắt tráng kẽm có đường kính tương ứng với ống PVC hoặc máng cáp bao ngoài đường ống PVC.

4.4.4. Đánh giá môi trường chiến lược: thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành (tỷ lệ 1/500), quy mô diện tích 10,10ha

Điều 3. Giao Trường phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Châu Thành phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Châu Thành, các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa A thực hiện các công việc sau:

- Tổ chức công bố đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Tân Ngại, huyện Châu Thành (tỷ lệ 1/500), quy mô 10,10ha đúng theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc triển khai thực hiện; cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa khi quy hoạch được công bố.

- Xây dựng kế hoạch cụ thể để tổ chức thực hiện Đồ án quy hoạch theo quy định của Nhà nước.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Cấp ủy và HĐND - UBND huyện; Trường phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Châu Thành; Thủ trưởng các ngành huyện có liên quan và Chủ tịch UBND xã Lương Hòa A chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /- uc

Nơi nhận:

- Như Điều 5 ;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- CT, các PCT.UBND huyện;
- LĐVP, NCKT;
- Lưu: VT.

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



Thạch Chiên