

Số: /NQ-HĐND

An Giang, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
Về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Tô
(mở rộng), thị xã Tịnh Biên

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG
KHÓA X - KỲ HỌP THỨ ...

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 456/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu An Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3844/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tịnh Biên đến năm 2035;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Tô (mở rộng), thị xã Tịnh Biên; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Tô (mở rộng), thị xã Tịnh Biên với một số nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Tô (mở rộng).

2. Phạm vi, ranh giới; quy mô lập quy hoạch

2.1. Phạm vi, ranh giới:

Căn cứ đồ án Quy hoạch chung đô thị Tịnh Biên đến năm 2035 được phê duyệt năm 2017 làm cơ sở để xác định ranh giới tổng thể lập quy hoạch khu công nghiệp Xuân Tô. Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Tịnh Biên, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang có quy mô 139,52 ha (bao gồm phần diện tích Khu công nghiệp Xuân Tô hiện hữu).

Phạm vi nghiên cứu trực tiếp là khu vực mở rộng về phía Bắc khoảng 82,89 ha (lập mới). Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông, Sóc Tà Ngáo và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp khu công nghiệp Xuân Tô (hiện hữu);
- Phía Đông: giáp đất khu dân cư và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây: giáp đường giao thông và đất khu dân cư.

2.2. Quy mô:

Quy mô (diện tích) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Tô (mở rộng) là khoảng 82,89 ha.

2.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

2.4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Là khu công nghiệp sạch, công nghệ sản xuất hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng tiêu chí “xanh - sạch, không gây ô nhiễm môi trường”. Cụ thể như sau:

- Công nghiệp chế biến các sản phẩm từ nông nghiệp, chế biến lương thực - thực phẩm, công nghiệp cơ khí - chế tạo máy phục vụ nông nghiệp, công nghiệp hỗ trợ, sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm (sử dụng công nghệ cao, quy trình sản xuất khép kín, không hoặc ít gây ô nhiễm môi trường).

- Công nghiệp công nghệ thông tin và viễn thông, công nghiệp điện tử, sản xuất điện, linh kiện điện, công nghiệp năng lượng thông minh, lắp ráp điện tử, cơ khí chế tạo máy. Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình, phục hồi chức năng, dược phẩm – mỹ phẩm, sản xuất hàng gia dụng.

- Công nghiệp sản xuất, gia công các mặt hàng may mặc (không có công đoạn giặt tẩy và dệt, nhuộm); da giày thể thao, túi xách (không có thuộc và nhuộm da, chế biến da sống thành da bằng cách thuộc) và các loại hình ngành nghề công nghiệp khác đảm bảo tiêu chí ngành nghề công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm môi trường...

2.5. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu An Giang đến năm 2045; Quy hoạch chung đô thị Tịnh Biên đến năm 2035.

- Hình thành khu công nghiệp sạch với công nghệ sản xuất hiện đại, đảm bảo bền vững trong sự phát triển kinh tế - xã hội – môi trường. Đồng bộ về kiến trúc,

hạ tầng kỹ thuật theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thị xã Tịnh Biên.

- Định hướng giao thông kết nối các phân khu chức năng trong khu công nghiệp, các khu vực lân cận trong mối liên hệ vùng.

- Khai thác, phát huy các giá trị điều kiện tự nhiên. Rà soát các dự án trên địa bàn.

- Làm cơ sở lập dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và chuẩn bị thu hút đầu tư giai đoạn sau 2024.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch phân khu sử dụng đất và lập các dự án đầu tư để phát triển khu công nghiệp Xuân Tô.

2.6. Cơ cấu sử dụng đất:

Các chức năng sử dụng đất trong Khu công nghiệp Xuân Tô mở rộng bố trí như sau:

- *Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (ký hiệu CN)*: tổng diện tích 51,27 ha chiếm 61,85% diện tích toàn khu. Bố trí 07 lô đất ở trung tâm khu công nghiệp giáp các trục đường: đường số 2, đường số 5, đường số 6, đường số 7, đường số 9.

- *Đất khu thiết chế công đoàn (ký hiệu TCCĐ)*: diện tích 2,0 ha chiếm 2,41% diện tích toàn khu, được bố trí ở phía Tây khu công nghiệp, giáp đường số 1 và đường số 3.

- *Đất khu dịch vụ (ký hiệu DV)*: tổng diện tích 3,6 ha chiếm 4,34% tổng diện tích toàn khu, bố trí ở phía Tây Bắc khu công nghiệp giáp đường số 1 và đường số 2.

- *Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)*: diện tích 1,16 ha chiếm 1,39% diện tích toàn khu, bố trí ở phía Tây Nam khu công nghiệp liền kề với khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp Xuân Tô hiện hữu.

- *Đất cây xanh*: tổng diện tích 9,62 ha, chiếm 11,61% diện tích toàn khu, bao gồm:

- + *Đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu CX1)*: tổng diện tích 4,04ha, bố trí 02 mảng xanh tập trung ở phía Tây khu công nghiệp giáp khu thiết chế công đoàn, giáp đường số 3, tạo không gian mở, cảnh quan đẹp kết hợp với khu vực dịch vụ hình thành trung tâm dịch vụ của khu công nghiệp.

- + *Đất cây xanh sử dụng hạn chế (ký hiệu CX2)*: tổng diện tích 5,58 ha, là dãy cây xanh cách ly bao quanh ranh đất khu công nghiệp, chiều rộng tối thiểu 10m đảm bảo khoảng cách ly an toàn cho môi trường xung quanh khu công nghiệp.

- *Đường giao thông*: tổng diện tích 15,25 ha chiếm 18,40% diện tích toàn khu, kết nối với khu công nghiệp hiện hữu, có dạng ô cò đảm bảo tiếp cận đến tất cả lô đất.

2.7. Xác định tầng cao, khoảng lùi xây dựng:

a. *Đối với khu sản xuất công nghiệp, kho bãi:*

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 1,8$.
- Chiều cao công trình xây dựng tối đa : 25m.
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ và $\geq 4m$ so với tường rào các ranh đất.

b. Đối với công trình dịch vụ, công trình thiết chế công đoàn:

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 20%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 2,0$.
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ và $\geq 4m$ so với tường rào các ranh đất.

c. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 25%.
- Chiều cao công trình xây dựng tối đa : 6m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 0,25$.
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ và $\geq 4m$ so với tường rào các ranh đất.

- Khu đất bố trí trạm xử lý nước thải, khoảng lùi công trình $\geq 15m$ (Căn cứ bảng 2.22 Khoảng cách an toàn về môi trường theo QCVN01:2021/BXD) và phải đảm bảo khoảng cây xanh cách ly xung quanh công trình $\geq 10m$.

d. Đối với công viên cây xanh:

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: $k = 0,05$
- Khoảng lùi công trình: $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	139,52
I	Dân số/Lao động	Người	7.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	%	≥ 1
	Đất cây xanh	%	≥ 10
	Đất giao thông	%	≥ 10
2.2	Tầng cao tối thiểu, tối đa		

	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	Tầng	≤ 3
	Khu dịch vụ	Tầng	≤ 5
	Khu thiết chế công đoàn	Tầng	≤ 5
	Các khu hạ tầng kỹ thuật	Tầng	≤ 1
	Khu cây xanh	Tầng	≤ 1
2.3	Mật độ xây dựng tối thiểu, tối đa		
	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	%	≤ 60
	Khu dịch vụ	%	≤ 40
	Khu thiết chế công đoàn	%	≤ 40
	Các khu kỹ thuật	%	≤ 25
	Khu cây xanh	%	≤ 5
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 10
3.2	Cấp nước		
	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	m ³ /ha/ngđ	20-40
3.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	$\geq 80\%$ Q cấp
3.4	Rác thải	tấn/ha/ng.đ	0,3
3.5	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
	Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi	Kwh/ha	50-250
	Khu dịch vụ, thiết chế công đoàn	Kwh/ha	100

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Khóa X, Kỳ họp thông qua ngày ... tháng ... năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Xây dựng;
- TT.HĐND, UBND, UBMTTQVN Tỉnh;
- Đoàn ĐBQH Tỉnh;
- Đại biểu HĐND Tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- TT.HĐND, UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng Công tác HĐND.

CHỦ TỊCH