

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU**

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

Số: 1264/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 31 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 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 số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN: 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000312 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/10/2014;

Căn cứ Quyết định số 3074/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh dự án nhà máy sản xuất cồn thực phẩm của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Cồn Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của UBND huyện Tân Châu về việc phê Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 11/02/2020 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Văn bản số 12/2019/CV-TTCAD ngày 05/6/2019 về việc thông báo đổi tên và con dấu Công ty từ Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Cồn Thành Thành Công trở thành Công ty Cổ phần phát triển nông nghiệp Thành Thành Công;

Căn cứ hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh do liên danh Công ty Cổ phần Thiết kế Epsilon và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng NORTHSOUTHERN lập;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 54/TTr-P.KT&HT ngày 24/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh với nội dung như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

- Ranh giới của khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường đất và mương nước.

+ Phía Nam: Giáp đường liên xã, mương nước và Công ty Cổ phần mía đường Thành Thành Công.

+ Phía Đông: Giáp đất mía.

+ Phía Tây: Giáp đường giao thông nội bộ và đất mía.

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 20 ha.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Nâng cao hiệu quả và sự phù hợp của khu nhà máy sản xuất phân vi sinh đối với tình hình trong khu vực.

- Định hướng phát triển không gian khu quy hoạch sao cho kết nối hiệu quả với không gian lân cận phù hợp với thực trạng xây dựng đã có.

- Điều chỉnh đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, bổ sung các hạng mục phục vụ cho khu quy hoạch đảm bảo công suất hoạt động hiệu quả.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý quá trình xây dựng trong khu quy hoạch.

3. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

- điều chỉnh thành Khu tập kết và bãi ủ phân có mái che 3 điều chỉnh thành Khu tập kết và bãi ủ phân có mái che 1 và Khu trồng cây thử nghiệm 1.

- Khu tập kết nguyên liệu và bãi ủ phân ngoài trời 4 điều chỉnh thành Khu tập kết và bãi ủ phân có mái che 2 và Khu trồng cây thử nghiệm 2.

- Bổ sung thêm đường nội bộ D4 kết nối các đường N1, N2 và N4.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Kế thừa các cơ sở vật chất hiện có trong khu quy hoạch, hạn chế phá dỡ.

- Điều chỉnh quy mô các khu bãi ủ phân hợp lý, hướng gió, hướng nắng phù hợp.

- Đảm bảo mối liên hệ giữa các hạng mục trong nhà máy cũng như giữa nhà máy với cụm công nghiệp lân cận.

- Đáp ứng yêu cầu cao nhất về dây chuyền sản xuất.

- Tạo điều kiện làm việc hiệu quả, sản xuất tối ưu nhất.
- Biểu hiện tính thẩm mỹ cao nhất.
- Xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng khu, khoảng lùi công trình.
- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ vỉa hè, cao độ mặt đường, cốt nền công trình theo yếu tố địa hình tự nhiên, chiều cao công trình giữa các phân khu hợp lý.
- Tổ chức giao thông vận chuyển hợp lý.
- Phân khu hợp lý theo đặc điểm chức năng, vệ sinh, cháy nổ.
- Kết hợp chặt chẽ đặc điểm địa hình tự nhiên và khí hậu địa phương với giải pháp quy hoạch chi tiết.
- Sử dụng hợp lý và tiết kiệm diện tích đất xây dựng và phù hợp với phân kỳ đầu tư xây dựng.

5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích QH đã được phê duyệt (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích QH điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ %	Ghi chú
A	Khu điều hành và các công trình phụ trợ	1.8681	9.34%			
B	Khu xử lý nước	0.5013	2.51%			
C	Khu bãi tập kết, ủ nguyên liệu và nhà máy	12.1649	60.82%	11.0779	55.39%	Điều chỉnh một phần khu tập kết và bãi ủ phân ngoài trời thành khu tập kết và bãi ủ phân có mái che kết hợp khu trồng cây thử nghiệm
D	Đường giao thông	2.0305	10.15%	3.1175	15,58%	Bổ sung thêm đường nội bộ D4
E	Cây xanh cách ly	3.0551	15.28%			

F	Mương thoát nước	0.3801	1.90%		
	Tổng	20.0000	100.00%		

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Theo thuyết minh quy hoạch.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Giao Công ty Cổ phần phát triển nông nghiệp Thành Thành Công tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng với quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng và các quy định về quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh một phần nội dung của Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của UBND huyện Tân Châu. Các nội dung khác không thay đổi.

Điều 4: Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND xã Tân Hưng, Công ty Cổ phần phát triển nông nghiệp Thành Thành Công và các ban, ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT & các PCT.UBND huyện;
- Lưu: VP.HĐND-UBND huyện. *lan*

[Signature]
CHỦ TỊCH



[Signature]
Tạ Châu Lâm

Số: 54 /TTr-P.KT&HT

Tân Châu, ngày 24 tháng 3 năm 2020

TỜ TRÌNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu.

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

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 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 số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn QCVN: 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000312 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/10/2014;

Căn cứ Quyết định số 3074/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh dự án nhà máy sản xuất cồn thực phẩm của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Cồn Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của UBND huyện Tân Châu về việc phê Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 11/02/2020 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Văn bản số 12/2019/CV-TTCAD ngày 05/6/2019 về việc thông báo đổi tên và con dấu Công ty từ Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Cồn Thành Thành Công trở thành Công ty Cổ phần phát triển nông nghiệp Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 1104/QĐ-UBND ngày 12/3/2018 của UBND huyện Tân Châu về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Căn cứ hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh do liên danh Công ty Cổ phần Thiết kế Epsilon và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng NORTHSOUTHERN lập;

Xét Tờ trình số 08/2020/TT-GĐ ngày 11/3/2020 của Công ty Cổ phần phát triển nông nghiệp Thành Thành Công về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh;

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh với các nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

- Ranh giới của khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường đất và mương nước.

+ Phía Nam: Giáp đường liên xã, mương nước và Công ty Cổ phần mía đường Thành Thành Công.

+ Phía Đông: Giáp đất mía.

+ Phía Tây: Giáp đường giao thông nội bộ và đất mía.

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 20 ha.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Nâng cao hiệu quả và sự phù hợp của khu nhà máy sản xuất phân vi sinh đối với tình hình trong khu vực.

- Định hướng phát triển không gian khu quy hoạch sao cho kết nối hiệu quả với không gian lân cận phù hợp với thực trạng xây dựng đã có.

- Điều chỉnh đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, bổ sung các hạng mục phục vụ cho khu quy hoạch đảm bảo công suất hoạt động hiệu quả.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý quá trình xây dựng trong khu quy hoạch.

3. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Khu tập kết nguyên liệu và bãi ủ phân ngoài trời 3 điều chỉnh thành Khu tập kết và bãi ủ phân có mái che 1 và Khu trồng cây thử nghiệm 1.

- Khu tập kết nguyên liệu và bãi ủ phân ngoài trời 4 điều chỉnh thành Khu tập kết và bãi ủ phân có mái che 2 và Khu trồng cây thử nghiệm 2.

- Bổ sung thêm đường nội bộ D4 kết nối các đường N1, N2 và N4.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Kế thừa các cơ sở vật chất hiện có trong khu quy hoạch, hạn chế phá dỡ.

- Điều chỉnh quy mô các khu bãi ủ phân hợp lý, hướng gió, hướng nắng phù hợp.
- Đảm bảo mối liên hệ giữa các hạng mục trong nhà máy cũng như giữa nhà máy với cụm công nghiệp lân cận.
- Đáp ứng yêu cầu cao nhất về dây chuyền sản xuất.
- Tạo điều kiện làm việc hiệu quả, sản xuất tối ưu nhất.
- Biểu hiện tính thẩm mỹ cao nhất.
- Xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng khu, khoảng lùi công trình.
- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ vỉa hè, cao độ mặt đường, cốt nền công trình theo yếu tố địa hình tự nhiên, chiều cao công trình giữa các phân khu hợp lý.
- Tổ chức giao thông vận chuyển hợp lý.
- Phân khu hợp lý theo đặc điểm chức năng, vệ sinh, cháy nổ.
- Kết hợp chặt chẽ đặc điểm địa hình tự nhiên và khí hậu địa phương với giải pháp quy hoạch chi tiết.
- Sử dụng hợp lý và tiết kiệm diện tích đất xây dựng và phù hợp với phân kỳ đầu tư xây dựng.

5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích QH đã được phê duyệt (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích QH điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ %	Ghi chú
A	Khu điều hành và các công trình phụ trợ	1.8681	9.34%			
B	Khu xử lý nước	0.5013	2.51%			
C	Khu bãi tập kết, ủ nguyên liệu và nhà máy	12.1649	60.82%	11.0779	55.39%	Điều chỉnh một phần khu tập kết và bãi ủ phân ngoài trời thành khu tập kết và bãi ủ phân có mái che kết hợp khu trồng cây thử nghiệm

D	Đường giao thông	2.0305	10.15%	3.1175	15,58%	Bổ sung thêm đường nội bộ D4
E	Cây xanh cách ly	3.0551	15.28%			
F	Mương thoát nước	0.3801	1.90%			
	Tổng	20.0000	100.00%			

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Theo thuyết minh quy hoạch.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện xem xét phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất phân hữu cơ vi sinh nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Nguyễn Văn Bảo