|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**  Số: /NQ-HĐND  DỰ THẢO | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Sóc Trăng, ngày tháng năm 2024* |

**NGHỊ QUYẾT**

**Về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

**KHÓA X, KỲ HỢP THỨ 22**

*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 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5năm 2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

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

*Căn cứ Quyết định số 995/QĐ-TTg ngày 25 tháng 8 năm 2023 của thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sóc Trăng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Nghị quyết số 184/NQ-NĐND ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000;*

*Xét tờ trình số . . . . . /TTr-UBND ngày tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về phê duyệt đồ án* *Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đại Ngãi, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/2.000.

**2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:**

- Vị trí:Khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Đại Ngãi thuộc xã Long Đức, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Phạm vi, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông giáp Quốc lộ 91B và một phần giáp Sông Hậu.

+ Phía Tây cách bờ kênh Bà Sẫm khoảng 65m.

+ Phía Nam giáp mép đường nông thôn dọc kênh Bao Biển.

+ Phía Bắc cách tim đường dự kiến nối với cầu Đại Ngãi khoảng 55m.

- Quy mô: Diện tích khu vực lập quy hoạch 196,30ha, bao gồm:

+ Diện tích thực hiện dự án khu công nghiệp Đại Ngãi 196 ha.

+ Đất hạ tầng đối ngoại 0,3 ha (bao gồm các diện tích đất tạ tầng đối ngoại 0,04ha và diện tích đất hạ tầng giao thông 0,26ha).

**3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Là khu công nghiệp đa ngành, ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp dệt may, da giày, chế tạo máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất công nghiệp, các ngành cơ khí, các ngành tạo giá trị gia tăng cao gắn với quy trình sản xuất thông minh, tự động hóa và một số lĩnh vực khác đảm bảo yêu cầu bảo vệ môi trường theo định hướng của tỉnh, định hướng thu hút các dự án đầu tư vào các lĩnh vực sau:

+ Các ngành công nghiệp dệt may, da giày…

+ Công nghiệp cơ khí, chế tạo máy móc, động cơ, trang thiết bị phục vụ sản xuất công nghiệp, nuôi trồng, khai thác biển và các ngành kinh tế biển khác...;

+ Chế biến nông sản, thủy sản, sản xuất thức ăn chăn nuôi gia súc, gia cầm và nuôi trồng thủy sản;

+ Sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất đồ gỗ, thiết bị nội thất,...

+ Sản xuất bao bì các loại và các ngành công nghiệp bổ trợ phục vụ sản xuất, tiêu dùng nội địa và xuất khẩu.

+ Một số lĩnh vực khác đảm bảo vệ sinh môi trường theo định hướng của tỉnh.

Hạn chế các ngành nghề có nguy cơ gây ô nhiễm nặng cho môi trường như: tái chế, mua bán chất phế thải: giấy, nhựa, kim loại, dầu nhớt cặn; Ngành tẩy, nhuộm, hồ, in trên các sản phẩm vải sợi, dệt, may, đan; Ngành luyện cán cao su; Ngành thuộc da; Ngành xi mạ điện…

**4. Định hướng quy hoạch phân khu:**

**4.1 Tổ chức quy hoạch phân khu chức năng:**

Định hướng quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Đại Ngãi bao gồm các phân khu như sau:

**a.** **Khu đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (xí nghiệp, nhà máy, kho xưởng, logistsic):**

- Là các lô đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, kho bãi, xưởng, logistics; được bố trí thành 5 khu dọc theo các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp; với tổng diện tích 128,76ha.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất tối đa là 70%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (không kể tầng cao các hạng mục đặc thù phục vụ kỹ thuật của các dây chuyền công nghệ sản xuất).

+ Khoảng lùi công trình là 10 m đối với tất cả các tuyến đường.

+ Chiều cao thông thủy tùy thuộc vào công nghệ và nhu cầu thực tế.

+ Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong từng nhà máy, kho tàng, xưởng dịch vụ đạt tối thiểu 20%.

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình: +2,90 m.

+ Diện tích từng phân lô tùy theo nhu cầu sử dụng thực tế của nhà đầu tư mà đơn vị quản lý bố trí cho phù hợp.

**b. Khu hành chính dịch vụ (cơ quan, trụ sở, dịch vụ):**

Khu trung tâm đất hành chính dịch vụ (cơ quan, hành chính, dịch vụ) được bố trí ngay lối vào trục chính của khu công nghiệp. Tổng diện tích là 16,20 ha.

Chức năng bao gồm các công trình chủ yếu như sau:

- Khu phụ trợ dịch vụ: các công trình Văn phòng Ban quản lý, trung tâm thương mại, bưu điện, ngân hàng, trưng bày- giới thiệu sản phẩm, khu nhà chuyên gia, trung tâm dịch vụ – TDTT, doanh trại đơn vị Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy và công an,…

- Khu dịch vụ: các công tình khu dịch vụ hậu cần phục vụ khu công nghiệp, khu thương mại – dịch vụ,....

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0.

+ Tầng cao tối đa là 05 tầng.

+ Chiều cao thông thủy tùy thuộc vào chức năng và yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình.

+ Khoảng lùi công trình tiếp giáp đường D1, D4 là 6,0m; đường D5, D3 và D2 là 10 m đối với các tuyến đường.

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình: +2,90 m.

#### c. Khu các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Là các lô đất xây dựng công trình xử lý nước thải, công trình cấp điện và công trình cấp nước và khu đất quy hoạch bãi trung chuyển chất thải rắn; được bố trí giáp tuyến đường D2a, D3 và đường D6; với tổng diện tích là 3,49 ha.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa là 60%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2.

+ Tầng cao tối đa là 02 tầng.

+ Chiều cao thông thủy tùy thuộc vào chức năng và yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình.

+ Khoảng lùi công trình D2a, D3 và D6 là 10 m.

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình: +2,90 m.

#### d. Khu đất giao thông, bến bãi:

Có diện tích 26,21 ha chiếm tỷ lệ 13,37% diện tích dự án khu công nghiệp trong đó:

- Đất giao thông.

**+** Là mạng lưới các tuyến đường giao thông có diện tích 21,75 ha chiếm tỷ lệ 11,10% diện tích dự án khu công nghiệp.

+ Hệ thống giao thông đảm bảo quy mô, cấp đường, loại đường theo quy định.

- Khu đất bến bãi:

+ Bãi đỗ xe và xưởng sửa chữa: Phục vụ nhu cầu đậu xe, sửa chữa trong khu công nghiệp tiếp giáp đường D2a và trạm cấp nước có diện tích 0,87 ha, chiếm tỷ lệ 0,44% diện tích dự án khu công nghiệp.

+ Bến thủy: Phục vụ nhu cầu neo đậu tàu thuyền, lên xuống hàng hóa cho khu công nghiệp có diện 3,59 ha, chiếm tỷ lệ 1,83% diện tích dự án khu công nghiệp.

+ Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất được quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 0.4.

+ Tầng cao tối đa là 01 tầng.

+ Cao độ nền khống chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình: +2,90 m.

#### e. Khu cây xanh, cây xanh cách ly:

- Là các lô đất bố trí cây xanh, công viên tập trung trên đường D1 và đường D5, cây xanh cách ly giáp ranh khu công nghiệp; với tổng diện tích là 21,34 ha.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật của lô đất bố trí cây xanh được quy định cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa là 5%.

+ Tầng cao tối đa là 01 tầng.

+ Trong khu vực cây xanh cách ly chỉ được xây dựng các công trình đường giao thông, bãi đổ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, không được phép xây dựng các công trình dân dụng.

+ Trong khu vực cây xanh cách ly chỉ được xây dựng các công trình đường giao thông, bãi đổ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, không được phép xây dựng các công trình dân dụng.

**4.2** **Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

### - Các trục không gian chính

Trục đường đôi trung tâm D1 đấu nối vào đường Quốc lộ 91B, cần được thiết kế có tính thẩm mỹ cao với hệ thống điện chiếu sáng hiện đại tạo bộ mặt khang trang cho khu công nghiệp. Đây là trục chính phục vụ đưa đón cán bộ công nhân viên, việc tạo trục cây xanh cảnh quan khang trang sẽ có tác dụng tốt đến cảm nhận của khách hàng đến với khu công nghiệp cũng như tâm lý thư giãn cho cán bộ, nhân viên trước và sau giờ làm việc.

- Bố trí hệ thống không gian mở, không gian công cộng:

Không gian mở trong khu công nghiệp, bao gồm các khu vực công cộng, công viên, quảng trường và các vùng xanh, đóng một vai trò không thể bỏ qua trong việc xây dựng và phát triển một khu công nghiệp xanh, hiện đại. Khái niệm không gian mở trong khu công nghiệp không chỉ là một yếu tố trang trí, mà còn là cơ sở hạ tầng quan trọng giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của công nhận và đảm bảo bền vững cho môi trường sống.

Không gian mở trong khu công nghiệp cung cấp một môi trường sống lành mạnh cho công nhân. Các công viên và khu vực xanh cung cấp không khí tươi mát, cải thiện chất lượng không khí bằng cách hấp thụ khí CO2 và loại bỏ các chất độc hại. Điều này giúp giảm tác động của hiệu ứng đảo nhiệt và tiết kiệm năng lượng cho hệ thống làm mát. Các không gian mở cũng có vai trò quan trọng trong việc kiểm soát nước mưa, giảm tắc nghẽn và ngập lụt trong khu, và cung cấp môi trường sống cho động vật và cây cỏ.

Không gian công cộng trong khu công nghiệp là một yếu tố quan trọng không chỉ trong việc cải thiện môi trường làm việc mà còn trong việc tạo điểm tập trung cho cộng đồng công nhân và tạo nơi cho các hoạt động giải trí và nghỉ ngơi. Dưới đây là một số khía cạnh quan trọng liên quan đến không gian công cộng trong khu công nghiệp.

Không gian công cộng trong khu công nghiệp có thể cung cấp nơi làm việc ngoài trời hoặc nơi để nhân viên có thể thư giãn và thực hiện các hoạt động ngoại khóa. Điều này có thể tạo ra môi trường làm việc tốt hơn, giúp cải thiện tinh thần làm việc và hiệu suất lao động của công nhân.

- Các điểm nhấn của khu vực:

Khu hành chính, dịch vụ nằm dọc các Đường D1đấu nối ra Quốc lộ 91B. Là trung tâm điều hành quản lý, dịch vụ của toàn khu công nghiệp, đây chính là điểm nhấn nổi bật cho toàn bộ khu vực. Với không gian được tạo lập từ các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, tài chính có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp công năng.

Khu công nghiệp sẽ được quy hoạch với công viên chính, được đặt trên đường D1. Công viên sẽ tạo nên điểm nhấn cho toàn bộ khu vực, đem lại không gian xanh và thoáng mát cho cảnh quan khu công nghiệp. Công viên trên đường D1 nằm tại trục đường chính khu đất và kết nối trực tiếp với Quốc lộ 91B, sẽ trở thành điểm nhấn chính với tiêu chí quy hoạch xanh, sạch và đẹp.

**4.3.** **Cơ cấu sử dụng đất:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích (Ha)** | **Tỷ lệ**  **%** |
| **I** | **Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (xí nghiệp, nhà máy, kho xưởng, logistsic)** | | **128,76** | **65,69** |
| 1 | Đất xí nghiệp, nhà máy, kho tàng lô A | A | 17,42 |  |
| 2 | Đất xí nghiệp, nhà máy, kho tàng lô B | B | 11,17 |  |
| 3 | Đất xí nghiệp, nhà máy, kho tàng lô C | C | 57,98 |  |
| 4 | Đất xí nghiệp, nhà máy, kho tàng lô D | D | 38,09 |  |
| 5 | Đất xí nghiệp, nhà máy, kho tàng lô E | E | 4,10 |  |
| **II** | **Đất hành chính dịch vụ (cơ quan, trụ sở, dịch vụ)** | | **16,20** | **8,27** |
| 1 | Đất phụ trợ, dịch vụ |  | 8,45 |  |
| 1.1 | Đất phụ trợ, dịch vụ 1 | PT-DV1 | 6,45 |  |
| 1.2 | Đất phụ trợ, dịch vụ 2 | PT-DV2 | 2,00 |  |
| 2 | Đất dịch vụ |  | 7,75 |  |
| 2.1 | Đất dịch vụ 1 | DV1 | 0,97 |  |
| 2.2 | Đất dịch vụ 2 | DV2 | 6,78 |  |
| **III** | **Đất cây xanh, cây xanh cách ly** | | **21,34** | **10,89** |
| 1 | Đất cây xanh tập trung | CX | 1,68 |  |
| 2 | Đất cây xanh cách ly | CL | 19,66 |  |
| **IV** | **Đất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | | **3,49** | **1,78** |
| 1 | Đất khu kỹ thuật cấp điện | TCD | 0,73 |  |
| 2 | Đất khu kỹ thuật cấp nước | TCN | 1,15 |  |
| 3 | Đất khu kỹ thuật XLNT | XLNT | 1,31 |  |
| 4 | Đất bãi tập kết rác | BTR | 0,30 |  |
| **V** | **Đất giao thông, bến bãi** | | **26,21** | **13,37** |
| 1 | Đất giao thông | GT | 21,75 |  |
| 2 | Đất bãi xe + xưởng sửa chữa | BX | 0,87 |  |
| 3 | Đất bến thủy phục vụ khu công nghiệp | BB | 3,59 |  |
|  | **Diện tích đất khu Công nghiệp** | | **196,00** |  |
| **VI** | **Đất hạ tầng đối ngoại** |  | **0,04** |  |
| **VII** | **Đất giao thông đối ngoại** |  | **0,26** |  |
| 1 | Đường D1 |  | 0,09 |  |
| 2 | Đường D2 |  | 0,05 |  |
| 3 | Bến thủy |  | 0,12 |  |
|  | **Diện tích đất quy hoạch** | | **196,30** |  |

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật.

2.Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân và Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ của mình thường xuyên giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết, báo cáo Hội đồng nhân dân theo quy định pháp luật.

Nghị quyết này đã đuợc Hội đồng Nhân dân tỉnh Sóc Trăng khóa X, kỳ họp thứ 22 thông qua ngày .... tháng ... năm 2024./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận***:  - Ủy ban Thường vụ Quốc hội;  - Ban Công tác đại biểu;  - Văn phòng Quốc hội (bộ phận phía Nam);  - Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;  - TT. TU, TT. HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;  - Đại biểu Quốc hội đơn vị tỉnh Sóc Trăng;  - Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh;  - Các Sở, ban, ngành đoàn thể tỉnh;  - TT.HĐND các huyện, thị xã thành phố;  - Cổng thông tin điện tử tỉnh;  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **Hồ Thị Cẩm Đào** |