

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Tân Phước 1, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BQLKKT ngày / /2026
của Ban Quản lý khu kinh tế Đồng Tháp)

Căn cứ Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 28/03/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Phước 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Phước 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Phước 1 được ban hành theo Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 28/03/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp)

1. Sửa đổi, bổ sung Chương I như sau:

1.1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 về Đối tượng và phạm vi áp dụng như sau:

- Sửa đổi tên đồ án *Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tân Phước 1, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp*.

- Sửa đổi tên địa giới hành chính: *xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp*

1.2. Sửa đổi, bổ sung Điều 2 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Vị trí: Khu công nghiệp Tân Phước 1 nằm trong địa giới hành chính xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Danh mục ngành nghề thu hút đầu tư của KCN Tân Phước 1 sau khi điều chỉnh:

- Công nghiệp sản xuất, chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống;

- Công nghiệp sản xuất trang phục; sản xuất các sản phẩm có liên quan từ da; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tết bện;

- Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất phương tiện vận tải khác; sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu; lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; công nghiệp chế biến, chế tạo khác;
- Sản xuất thiết bị điện; sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học;
- Công nghiệp sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic; sản xuất thuốc, hóa dược, dược liệu;
- Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất kim loại;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy;
- Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí; khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải.
- Dệt;
- Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ lưu trú;
- Dịch vụ ăn uống.

Các ngành nghề chi tiết sẽ được cụ thể hóa khi lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường của dự án.”

1.3. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3: Quy định về sử dụng đất”

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo QĐ 1913/QĐ-UBND ngày 30/8/2024		Điều chỉnh		Ghi chú	Quy chuẩn XĐVN 01:2021 /BXD
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
1	Đất công nghiệp		362,80	77,19	362,80	77,19		
	Đất công nghiệp - xây dựng nhà máy, xí nghiệp	A - N	356,19	75,79	356,19	75,79		
	Đất kho cảng	KHO	6,61	1,41	6,61	1,41		
2	Đất hành chính dịch vụ	DH-DV	1,73	0,37	1,73	0,37		
3	Đất cây xanh		48,31	10,28	48,31	10,28		≥10

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo QĐ 1913/QĐ-UBND ngày 30/8/2024		Điều chỉnh		Ghi chú	Quy chuẩn XDVN 01:2021 /BXD
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	16,58	3,53	16,58	3,53		
	Đất cây xanh cách ly	CXCL	31,73	6,75	31,73	6,75		
4	Đất mặt nước		4,85	1,03	4,85	1,03		
	Đất mặt nước (kênh Bẫy)	MN	3,05	0,65	3,05	0,65		
	Đất mặt nước (mương thoát nước cây xanh cách ly)	MTN	1,80	0,38	1,80	0,38		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,74	1,01	4,74	1,01		≥1
	Đất trạm biến áp	TBA	1,00	0,21	1,00	0,21		
	Đất Nhà máy nước KCN Tân Phước 1	CN	0,60	0,13	1,00	0,212	Tăng 0,4 ha	
	Đất Nhà máy xử lý nước thải	XLNT	2,84	0,60	2,44	0,518	Giảm 0,4 ha	
	Đất trung chuyển chất thải rắn	CTR	0,30	0,06	0,30	0,06		
6	Đất giao thông	GT	47,56	10,12	47,56	10,12		≥10
Tổng diện tích khu quy hoạch			470,00	100,00	470,00	100,00		
Đất giao thông ngoài ranh KCN			11,03		11,03			
1	Giai đoạn 1: Đường giao thông kết nối với ĐT 878		1,13		1,13			
2	Giai đoạn 2: Đường giao thông kết nối tuyến phát triển vùng Đồng Tháp Mười (Kết nối phía Tây và phía Nam)		9,90		9,90			

1.4. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, điều chỉnh khoản 1 như sau:

“1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

+ Cao độ san nền từ +1,8 đến +2,1 m (Cao độ trung bình khoảng +2,0m); Riêng khu kho cảng bên bãi +2,3 m; San nền đường giao thông là +2,1m.

+ Cao độ xây dựng nền nhà máy: $\geq +2,30\text{m}$.

+ Vật liệu san lấp phù hợp với nguồn vật liệu có sẵn tại địa phương hoặc các tỉnh lân cận: Cát, đất và các vật liệu được cơ quan chức năng cho phép (xỉ than, tro bay, cát biển...).

b) Thoát nước mưa:

** Phương án thoát nước:*

+ Dọc dải cây xanh cách ly quy hoạch tuyến mương có đáy rộng 3m, cao độ từ -2,0m ÷ -2,5m chạy dọc bao quanh ranh khu công nghiệp và cách ranh khu công nghiệp khoảng 14,3m để tăng khả năng thoát nước. Đồng thời, đắp tuyến đê bao quanh khu công nghiệp có cao độ +2,6m.

+ Điều chỉnh tuyến mương thoát nước mưa chính dọc đường N3, D2 vào dải phân cách đã được mở rộng kết hợp hệ thống mương dọc ranh Khu công nghiệp để điều tiết nước mưa Khu công nghiệp.

+ Bổ sung khe phai ngăn nước trên Kênh Bảy tại 2 đầu Ranh Khu công nghiệp để ngăn kết nối Kênh Bảy với Kênh Một, Kênh Hai khi cần thiết điều tiết lũ và Khe Phai tại cửa xả thoát nước mưa về Kênh Năng để đảm bảo an toàn cho mạng lưới thoát nước mưa KCN.

+ Bổ sung 02 vị trí máy bơm nước mưa góc phía Nam và Bắc để dự phòng tăng an toàn thoát nước mưa cho Khu công nghiệp. Lưu vực thoát nước mưa được phân phủ đồng đều thoát nước về vị trí hai trạm bơm. Trường hợp khi xuất hiện mực nước dâng cao kết hợp mưa lớn sẽ đóng khe phai và bơm nước ra kênh Một và kênh Hai tránh ngập cho KCN.

+ Điều chỉnh cao độ hệ thống thoát nước mưa phù hợp với cao độ giao thông điều chỉnh.

+ Điều chỉnh bổ sung các điểm đầu nối các lưu vực dọc tuyến mương bổ sung dọc dải cây xanh để tăng nhanh khả năng thoát nước cho các lưu vực dọc mương.

** Thiết kế mạng lưới thoát nước:*

Hệ thống thoát nước mưa gồm các tuyến mương B600, B800, B1000, B1200, B1400, B1600, B1800, B2000, mương hở hình thang; cống tròn BTCT D800, D1000; cống hộp BTCT 1200x1200, 1400x1400, 1600x1600, 1800x1800, 2x(2000x2000) và các cửa xả.”

b) Sửa đổi, điều chỉnh điểm b, khoản 2 như sau:

“2. Giao thông:

b) giao thông đối nội:

- Cốt thiết kế: Cao độ tim đường +2,10 m; Riêng vị trí cuối tuyến các đường giáp Kênh Một, Kênh Hai, Kênh Bảy cao độ là +2,30 m. Vị trí tiếp giáp Kênh Năng được vượt nối để vào Cầu theo cao độ Cầu trên Đường dẫn vào Khu công nghiệp Tân Phước 1; Các vị trí đường giáp kênh còn lại trong tương lai khi kết nối với bên ngoài sẽ được nâng cao theo các Công trình qua Kênh tương ứng.

- Đường trục chính khu vực công nghiệp:

• Đường D2 (mặt cắt 1-1): Đường trục chính Khu công nghiệp, kết nối với Đường tỉnh 866B (QH mới) và đi đường huyện 43. Lộ giới : 61,0 m, trong đó:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 11,0 m x 2;
- + Via hè : 13,5 m x 2;
- + Lê đi bộ (thuộc vỉa hè) : 1,2 m x 2;
- + Dải phân cách : 12,0 m.

• Đường N3 (mặt cắt 2-2): Đường trục chính trung tâm Khu công nghiệp, kết nối với đường tỉnh ĐT.878. Lộ giới 40,0 m, trong đó:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 11,0m x 2;
- + Via hè : 3,0 m x 2;
- + Lê đi bộ (thuộc vỉa hè) : 1,2 m x 2;
- + Dải phân cách : 12,0 m;

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường cách chỉ giới đường đỏ từ 5m – 8m (bằng chiều rộng dải cây xanh cảnh quan dọc các tuyến đường), trùng với ranh đất nhà máy xí nghiệp.”

c) Sửa đổi, điều chỉnh điểm c, e khoản 3 như sau:

“3. Cấp nước:

c) *Nguồn nước:*

- Đối với Nhà máy nước KCN Tân Phước 1 công suất 16.000 m³/ngày đêm: Trong giai đoạn đầu, sẽ khai thác xử lý từ nguồn nước mặt của khu vực. Khi tuyến ống nước thô của dự án trạm bơm nước thô nhà máy nước Đồng Tâm và Công ty DNP - Sông Tiền cung cấp tới khu vực dự án, sử dụng nước thô của các nguồn này để xử lý và nguồn khai thác nước mặt trong giai đoạn đầu sẽ trở thành nguồn dự phòng;

- Đối với các dự án trong KCN: Sử dụng nước của Nhà máy nước KCN Tân Phước 1.

e) *Cấp nước chữa cháy:*

- Bể chứa nước: Bể chứa nước có nhiệm vụ dự trữ lượng nước chữa cháy trong 3 giờ theo quy định tại điều 5.1.3.3 QCVN 06:2022/BXD. Lượng nước dự trữ cấp nước chữa cháy được tính toán trong 3 giờ liên tục tương ứng với lưu lượng chữa cháy lớn nhất 110l/s là: 1188 m³.

- Bể chứa nước chữa cháy được bố trí trong khu đất CN”

d) Sửa đổi, điều chỉnh điểm b khoản 4 như sau:

“4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

b) *Quy hoạch thoát nước thải:*

Hệ thống ống HDPE có đường kính D315mm, D400mm, D500mm, D600mm, D630mm”

d) Sửa đổi, điều chỉnh điểm b khoản 6 như sau:

“6. Cấp điện:

b) Hệ thống điện:

- Các tuyến đường dây 22kV bố trí tối đa 03 mạch; sử dụng loại dây trên không dây 3 x ACXH 240mm² + 1 x ACSR 185mm². Tại các vị trí giao chéo băng đường sử dụng cáp ngầm 3xCXV/DSTA-300mm²-24KV + CV185mm²-0.6KV.”

2. Sửa đổi, bổ sung Chương II như sau:

2.1. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

“1. Khu đất xây dựng các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng:

a) Quy định quản lý xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng các tuyến đường cách chỉ giới đường đỏ từ 5m – 8m (bằng chiều rộng dải cây xanh cảnh quan dọc các tuyến đường), trùng với ranh đất nhà máy xí nghiệp.”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Khu đất xây dựng công trình dịch vụ, điều hành:

Khu dịch vụ bố trí các công trình sau: Cơ sở lưu trú, thiết chế văn hóa phục vụ khu công nghiệp, văn phòng tuyên lao động, văn phòng làm việc và cho thuê, ngân hàng, bưu điện, cứu hỏa, thể dục thể thao...”

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Khu đất xây dựng các công trình kỹ thuật:

Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (Tầng)
Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,74	1,01		1÷5
Đất trạm biến áp	TBA	1,00	0,21	40	
Đất Nhà máy nước KCN Tân Phước 1	CN	1,00	0,212	50	
Đất nhà máy xử lý nước thải	XLNT	2,44	0,518	40	
Đất trung chuyển chất thải rắn	CTR	0,30	0,06	40	

* Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Riêng mật độ xây dựng Nhà máy nước là 50%.”

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Đất cây xanh, mặt nước:

- Tổng diện tích đất là 48,31ha, chiếm tỷ lệ 10,28% diện tích khu công nghiệp.
- Tổng diện tích đất là 4,85ha, chiếm tỷ lệ 1,03% diện tích khu công nghiệp, trong đó:

+ Kênh Bẩy: diện tích là 3,05 ha chiếm 0,65%, được giữ lại làm kè hai bên bảo vệ Kênh.

+ Mương thoát nước cây xanh cách ly: diện tích là 1,80 ha chiếm 0,38%.

Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật khu cây xanh và mặt nước

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Đất cây xanh – mặt nước		48,31	10,28
Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	16,58	3,53
Đất cây xanh cách ly	CXCL	31,73	6,75
Đất mặt nước (kênh Bẩy)	MN	4,85	1,03
Đất mặt nước (kênh Bẩy)	MN	3,05	0,65
Đất mặt nước (mương thoát nước cây xanh cách ly)	MTN	1,80	0,38

2.2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 như sau:

“1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:”

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Σ Diện tích (m ²)
			Mặt đường	Dải phân cách	Via hè	Lề đi bộ	Lộ giới	Lộ giới
Đường D2	(1-1)	1,930.13	11x2	12	13,5x2	1.2x2	61	117.737,93
Đường N3	(2-2)	2,336.97	11x2	12	3.0x2	1.2x2	40	93.478,80

3. Sửa đổi, bổ sung điều 13 Chương III như sau:

“**Điều 13:** Các Sở, ban ngành tỉnh phối hợp Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 và các ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này.”

Điều 2. Hiệu lực áp dụng

1. Các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Quy định này là một phần không tách rời của Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Tân Phước 1, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp ban hành kèm theo Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của UBND tỉnh Tiền Giang (nay là UBND tỉnh Đồng Tháp).

2. Các nội dung không được điều chỉnh vẫn thực hiện theo Quy định quản lý đã được phê duyệt.