

Số: /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000)  
Cụm công nghiệp Hiếu Thiện, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

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

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;*

*Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;*

*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 số 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 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Phước Nam, tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Hiếu Thiện, huyện Thuận Nam;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3204/TTr-SXD ngày 22/9/2023 về việc trình phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Hiếu Thiện, huyện Thuận Nam.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Hiếu Thiện, huyện Thuận Nam với nội dung trọng tâm như sau:

### **1. Mục tiêu và tính chất của đồ án sau khi điều chỉnh quy hoạch:**

#### **1.1. Mục tiêu:**

- Hình thành một hệ thống các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, đảm bảo sự phát triển bền vững và góp phần thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương; giải quyết một lượng lớn lao động của địa phương và tăng trưởng kinh tế chung của toàn tỉnh.

- Xác định mô hình chủ yếu và phân khu chức năng của toàn Cụm công nghiệp tạo ra sức hút đầu tư cũng như khả năng hoạt động hiệu quả trong quá trình hoạt động của toàn cụm công nghiệp Hiếu Thiện.

- Làm cơ sở thu hút đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khai thác quỹ đất một cách hợp lý, có hiệu quả trong sản xuất, tạo ra môi trường không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hòa, không gây ô nhiễm môi trường xung quanh.

**1.2. Tính chất:** Là cụm công nghiệp tập trung, hình thành các ngành công nghiệp ít gây ảnh hưởng đến môi trường, chủ yếu bố trí các nhà máy lắp ráp điện tử, tin học; các nhà máy có công nghệ cao; các nhà máy sản xuất chế biến thực phẩm, hải sản, lâm sản, vật liệu xây dựng, may mặc, giày da xuất khẩu; công nghiệp cơ khí; tiểu thủ công nghiệp, ngành nghề truyền thống và các ngành nghề khác phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương.

**2. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:** Khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp Hiếu Thiện thuộc địa giới hành chính xã Phước Ninh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Diện tích lập quy hoạch khoảng 50ha, phạm vi ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp: Giáp đường tỉnh lộ 709.

+ Phía Nam giáp: Giáp đất nông nghiệp xã Phước Ninh.

+ Phía Đông giáp: Giáp đường sắt Bắc Nam.

+ Phía Tây giáp: Giáp nghĩa trang và đất nông nghiệp thôn Hiếu Thiện.

### **3. Quy mô lao động:**

- Đất quy hoạch toàn khu khoảng 50ha. Trong đó diện tích quy hoạch phần Nhà máy kho tàng là khoảng 32,3 ha.

- Căn cứ kết quả thống kê lao động tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp đã đi vào hoạt động và dự báo lao động trong đồ án Quy hoạch Khu công

nghiệp Phước Nam thì có khoảng 80-100 lao động/ha. Theo đó, quy mô lao động cụm công nghiệp dự kiến là 2.600 người.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án sau khi điều chỉnh quy hoạch:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Đất nhà máy kho tàng		$\geq 55\%$
2	Đất công trình điều hành - dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	$\geq 2$
3	Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly		$\geq 10\%$
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		$\geq 1\%$
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe		$\geq 10\%$
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Hệ thống cấp nước		
	Khu nhà máy sản xuất	m <sup>3</sup> /ha/ngđ	40
	Khu điều hành - dịch vụ	l/m <sup>2</sup> /ngđ	4
	Khu kỹ thuật	l/m <sup>2</sup> /ngđ	4
	Cây xanh	l/m <sup>2</sup> /ng.đêm	$\geq 3$
	Tưới đường	l/m <sup>2</sup> /ng.đêm	0.4
2	Cấp điện		
	Khu nhà máy sản xuất	KW/ha	200 - 300
	Khu điều hành - dịch vụ	KW/ha	50
	Khu kỹ thuật	KW/ha	100
3	Thoát nước thải	%	$\geq 85\%$ tiêu chuẩn cấp nước
4	Vệ sinh môi trường	kg/ha/ngày	0.5

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

#### 5. Giải pháp quy hoạch mặt bằng sử dụng đất:

Các khu chức năng gồm: Khu nhà máy hiện trạng; khu nhà máy sản xuất, kho tàng; khu đất hành chính dịch vụ; khu hạ tầng kỹ thuật; khu cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly và khu đất giao thông, bãi đỗ xe được bố trí đảm bảo sự vận hành thuận lợi cho khu công nghiệp và xây dựng mô hình khu công nghiệp

hiện đại, đồng bộ về hạ tầng. Các phân khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch cụ thể như sau:

- Đất công nghiệp hiện trạng: Đất hiện trạng bao gồm các doanh nghiệp đã thuê và đang hoạt động sản xuất kinh doanh có diện tích: 56.318 m<sup>2</sup> (Công ty TNHH Tân Nam Chinh Ninh Thuận: 36.318 m<sup>2</sup>; Công ty Công ty TNHH Bằng Giới Việt Nam: 20.000 m<sup>2</sup>).

- Đất quy hoạch Cụm công nghiệp mới:

+ Đất cây xanh cảnh quan - mặt nước: Quy mô diện tích: 59.716 m<sup>2</sup>, chiếm 11,94 %; mật độ xây dựng tối đa 0 %.

+ Đất sản xuất Nhà máy, kho tàng: Được bố trí thành các lô đất công nghiệp, chiếm tỷ lệ diện tích lớn trong toàn khu công nghiệp. Các lô cơ bản được xác định diện tích: 3-5 ha; Quy mô diện tích bao gồm cả nhà máy sản xuất hiện trạng: 322.944 m<sup>2</sup> chiếm 64,58%; Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất: mật độ xây dựng 60% theo đặc thù của công nghệ sản xuất, đảm bảo khoảng trống, cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan trong từng cơ sở sản xuất công nghiệp.

+ Đất hành chính - dịch vụ: Quy mô diện tích: 22.395 m<sup>2</sup> chiếm 4,48%. Tỷ lệ đất đã đủ để phục vụ Cụm công nghiệp; Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất: mật độ xây dựng 50%; tầng cao 2-5 tầng. Hệ số sử dụng đất 2,5 lần. Đất doanh trại PCCC có diện tích 508 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng.

+ Đất Hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 5.092 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 1,02% là khu vực dành cho đất Trạm XLNT phục vụ cho dự án.

+ Đất giao thông – bãi đỗ xe: Đất giao thông – bãi đỗ xe tổng diện tích 89.936 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 17,98 % bố trí đường giao thông chính và nội bộ phục vụ cụm công nghiệp.

### **Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh**

Stt	Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
		<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH</b>	<b>500.083</b>					
<b>1</b>		<b>Đất nhà máy, kho tàng</b>	<b>322.944</b>	<b>64,58</b>				
	CN-01	Đất nhà máy, kho tàng	30.420		60	1	0,60	18.252,0
	CN-02	Đất nhà máy, kho tàng	30.442		60	1	0,60	18.265,2
	CN-03	Đất nhà máy, kho tàng	30.459		60	1	0,60	18.275,4
	CN-04	Đất nhà máy, kho tàng	30.441		60	1	0,60	18.264,6
	CN-05	Đất nhà máy, kho tàng	32.120		60	1	0,60	19.272,0
	CN-06	Đất nhà máy, kho tàng	32.124		60	1	0,60	19.274,4
	CN-07	Đất nhà máy, kho tàng	27.103		60	1	0,60	16.261,8
	CN-08	Đất nhà máy, kho tàng	26.945		60	1	0,60	16.167,0

	CN-09	Đất nhà máy, kho tàng	26.572		60	1	0,60	15.943,2
	CN-10	Đất SKC thuộc công ty Tân Nam Chính	36.318					
	CN-11	Công ty TNHH Bằng Giới Việt Nam	20.000					
<b>2</b>		<b>Đất hành chính dịch vụ</b>	<b>22.395</b>	<b>4,48</b>				
	DV-01	Đất hành chính dịch vụ	6.012		50	5	2,50	15.030
	DV-02	Đất hành chính dịch vụ	5.534		50	5	2,50	13.835
	DV-03	Đất hành chính dịch vụ	1.200		50	5	2,50	3.000
	DV-04	Đất hành chính dịch vụ	9.649		50	5	2,50	24.122,5
	PCCC-01	Đất doanh trại PCCC	528		40	2	0,80	422,4
<b>3</b>		<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>5.092</b>	<b>1,02</b>				
	HTKT-01	Đất trạm xử lý nước thải	5.092		40	2	0,80	4.073,6
<b>4</b>		<b>Đất cây xanh</b>	<b>59.716</b>	<b>11,94</b>				
	CX-01	Đất cây xanh cảnh quan	12.280					
	CX-02	Đất cây xanh cảnh quan	2.710					
	CX-03	Đất cây xanh cảnh quan	1.433					
	CXCL-01	Đất cây xanh cách ly	6.006					
	CXCL-02	Đất cây xanh cách ly	15.189					
	CXCL-03	Đất cây xanh cách ly	17.843					
	CXCL-04	Đất cây xanh cách ly	4.255					
<b>5</b>		<b>Đất giao thông</b>	<b>89.936</b>	<b>17,98</b>				
		Đất giao thông	89.936	<b>17,98</b>				
		<b>Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch</b>	<b>500.083</b>	<b>100</b>				

**6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch:** Việc tổ chức không gian trong cụm công nghiệp dựa trên các tuyến giao thông chính gồm:

- Tuyến giao thông chính là lối vào chính của Cụm công nghiệp vuông góc đường tỉnh ĐT 709, có dải cây xanh phân cách ở giữa có mặt cắt đường là 45m. Mặt đường tỉnh lộ 709 bố trí đất cho công trình dịch vụ, điều hành vừa tạo cảnh quan kiến trúc đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao dịch, giới thiệu sản phẩm, điều hành cụm công nghiệp.

- Tuyến giao thông nhánh và nội khu phân khu các không gian chức năng trong khu vực quy hoạch. Phần đất xây dựng công nghiệp được dọc theo các tuyến giao thông chính và nội khu. Các lô đất sản xuất có diện tích theo modul từ 3-5ha, trong từng lô được chia nhỏ hoặc gộp thành nhiều lô theo yêu cầu cụ thể. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí phía Đông dự án giáp có cây xanh cách ly.

- Điểm nhấn toàn khu quy hoạch là khu vực trung tâm điều hành kết hợp công trình dịch vụ, không gian mở, hình thức kiến trúc độc đáo tạo nên cửa ngõ, điểm nhấn cảnh quan hấp dẫn cho toàn khu công nghiệp.

**7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Tổ chức quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, đánh giá môi trường chiến lược, ... theo đồ án trình thẩm định.

**8. Thành phần và chất lượng hồ sơ:** Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

## **Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

1. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông Vận tải; Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam, Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh có trách nhiệm:

- Phối hợp, hướng dẫn tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ đầu tư trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt;

- Theo dõi và kiểm tra xây dựng cụm công nghiệp Hiếu Thiện theo chức năng quản lý của từng cơ quan, đơn vị, kịp thời báo cáo vướng mắc trong quá trình triển khai dự án để Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết.

- Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam phối hợp Công ty TNHH Đầu tư nhà An Khánh và Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Hiếu Thiện, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận được phê duyệt.

### 2. Sở Công Thương:

- Kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư dự án triển khai các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, môi trường,... để sớm đưa dự án đi vào hoạt động theo kế hoạch đã đề ra.

- Phối hợp với Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hiếu Thiện cung cấp thông tin liên quan hoạt động quản lý, phát triển Cụm công nghiệp Hiếu Thiện cho Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam, Sở Thông tin và Truyền thông, Báo Ninh Thuận và Đài Phát thanh và Truyền hình Ninh Thuận đưa tin, tuyên truyền nhằm tạo sự đồng thuận của người dân và xã hội đối với việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) cụm công nghiệp Hiếu Thiện.

### 3. Công ty TNHH Đầu tư nhà An Khánh (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) cụm công nghiệp Hiếu Thiện được duyệt theo quy định pháp luật hiện hành;

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định hiện hành về đầu tư, xây dựng, môi trường để triển khai thực hiện dự án.

4. Sở Thông tin và Truyền thông, Báo Ninh Thuận và Đài Phát thanh và Truyền hình Ninh Thuận phối hợp với Sở Công Thương chủ động đưa tin, tuyên truyền nhằm tạo sự đồng thuận của người dân và xã hội đối với việc phát triển các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch trên địa bàn tỉnh nói chung và việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Cụm công nghiệp Hiếu Thiện.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Ninh và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 ;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT. TL

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



**Phan Tấn Cảnh**