VĂN BẢN ĐẾN ĐIỆN TỬ
Số 1439 Ngày 05/10/2026

Ký bởi: UBND tỉnh Điện Biên

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2236/QĐ-UBND	*Điện Biên, ngày 05 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Điện Biên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chung xã Thanh An, tỉnh Điện Biên đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 31/08/2026 của UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Kết luận số 226-KL/TU ngày 01/10/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số nội dung do Đảng ủy UBND tỉnh trình xin ý kiến tại kỳ họp thứ 38;

Sau khi xem xét Báo cáo số 5452/BC-SXD, ngày 23/9/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp

Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên; Báo cáo số 5555/BC-SXD, ngày 28/9/2026 của Sở Xây dựng về bổ sung kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên.

Theo đề nghị của UBND xã Thanh An tại Tờ trình số 234/TTr-UBND, ngày 02/10/2026

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu thuộc địa giới hành chính xã Thanh An, tỉnh Điện Biên, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp phường Mường Thanh;
- Phía Nam: Giáp bản Huổi Cánh xã Thanh An;
- Phía Đông: Giáp tuyến cao tốc Sơn La - Điện Biên - Cửa khẩu Tây Trang;
- Phía Tây: Giáp tỉnh lộ ĐT147.

b) Quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch phân khu với diện tích 104,6 ha.
- Thời hạn quy hoạch phân khu được định hướng đến năm 2045.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm:

- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch tỉnh Điện Biên, Quy hoạch chung xã Thanh An và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan; bảo đảm sự liên kết chặt chẽ giữa Khu công nghiệp Thanh An với hệ thống đô thị, hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Tuân thủ các nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời rà soát, cụ thể hóa và cập nhật phù hợp với hiện trạng, số liệu điều tra, khảo sát thực tế trong bước lập đồ án quy hoạch phân khu.

- Tổ chức không gian khu công nghiệp theo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; bố trí hợp lý các khu chức năng sản xuất, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cách ly; bảo đảm khả năng phân kỳ đầu tư và mở rộng linh hoạt theo nhu cầu thị trường.

- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, kết nối thuận lợi với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và hệ thống hạ tầng đối ngoại; hướng tới ứng dụng công nghệ số trong quản lý, vận hành và xây dựng mô hình khu công nghiệp sinh thái, thông minh.

- Gắn kết chặt chẽ giữa phát triển khu công nghiệp với yêu cầu bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai và bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

- Bảo đảm tính khả thi, linh hoạt trong tổ chức thực hiện quy hoạch; hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư hạ tầng, nhà đầu tư thứ cấp và người dân trong vùng ảnh hưởng của dự án.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Điện Biên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung xã Thanh An, tỉnh Điện Biên đến năm 2045 đối với định hướng phát triển Khu công nghiệp Thanh An.

- Xác định cụ thể ranh giới, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật của từng ô đất trong phạm vi lập quy hoạch, làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Hình thành khu công nghiệp tập trung, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường; tạo quỹ đất sạch có khả năng chia tách, ghép lô linh hoạt nhằm thu hút đa dạng các nhà đầu tư thứ cấp.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thanh An, cấp phép xây dựng, giao đất, cho thuê đất và triển khai các dự án đầu tư thứ cấp theo quy định của pháp luật.

- Góp phần giải quyết việc làm, chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang công nghiệp - dịch vụ, tăng nguồn thu ngân sách nhà nước và nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh Điện Biên.

3. Tính chất, chức năng, vai trò khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất:

Khu công nghiệp Thanh An là khu công nghiệp tập trung, được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng bảo vệ môi trường đồng bộ, hiện đại. Trong đó, ưu tiên thu hút đầu tư các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp sạch, ứng dụng công nghệ cao, dịch vụ logistics và các ngành công nghiệp có giá trị gia tăng cao, thân thiện với môi trường; đồng thời, có khả năng tiếp nhận các ngành nghề sản xuất khác phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh Điện Biên.

b) Chức năng, vai trò:

- Cụ thể hóa mục tiêu, định hướng phát triển công nghiệp tại Quy hoạch tỉnh Điện Biên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung xã Thanh An đến năm 2045.

- Là động lực thúc đẩy chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu kinh tế địa phương từ nông nghiệp sang công nghiệp - dịch vụ; tạo bước đột phá trong thu hút dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước.

- Là đầu mối vận chuyển và phát triển logistics của khu vực, kết nối trực tiếp với mạng lưới giao thông đối ngoại trọng điểm (Quốc lộ 279, Đường tỉnh ĐT147, Cảng hàng không Điện Biên và tuyến cao tốc Sơn La - Điện Biên CT.03); đóng vai trò hạt nhân đáp ứng nhu cầu lưu thông, vận chuyển hàng hóa và phát triển chuỗi dịch vụ logistics xuyên biên giới.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo bao gồm: thẩm định chủ trương đầu tư, chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, quản lý đất đai, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án đầu tư hạ tầng đồng bộ, dự án đầu tư thứ cấp theo quy định.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và chỉ tiêu quy hoạch

a) Quy mô lao động:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035: Khoảng 4.000 lao động.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2045: Khoảng 10.000 lao động.

b) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Các chỉ tiêu chính của quy hoạch

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Quy mô diện tích lập quy hoạch	ha	104,6	
2	Quy mô lao động dự kiến	người	10.000	
3	Mật độ xây dựng thuần đất công nghiệp	%	≤ 70	Theo QCVN 01:2021/BXD
4	Tầng cao xây dựng nhà xưởng, kho	tầng	≤ 05	
5	Tầng cao công trình điều hành, dịch vụ, lưu trú	tầng	≤ 09	
6	Hệ số sử dụng đất bình quân	lần	≤ 5	
7	Tỷ lệ đất cây xanh (cách ly + cảnh quan)	%	≥ 10	Theo QCVN 01:2021/BXD
8	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 10	Theo QCVN 01:2021/BXD
9	Chỉ tiêu cấp nước sản xuất công nghiệp	m^3/ha/ngày đêm	≥ 40	Theo QCVN 01:2021/BXD
10	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (lao động)	lít/người/ngày đêm	≥ 75	Theo QCVN 01:2021/BXD
11	Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp	kW/ha	≥ 150	Theo loại hình công nghiệp
12	Chỉ tiêu thoát nước thải	% nước cấp	100%	Tính theo lượng nước cấp sinh hoạt và sản xuất
13	Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp	tấn/ha-ngày	≥ 0,3	Theo QCVN 01:2021/BXD
14	Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt	kg/người-ngày	≥ 0,8	Theo QCVN 01:2021/BXD

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Tổ chức không gian và phân khu chức năng:

a) Các nguyên tắc quy hoạch chung:

- Bám sát định hướng của Quy hoạch tỉnh Điện Biên và Quy hoạch chung xã Thanh An về vị trí, tính chất, chức năng của Khu công nghiệp Thanh An; khớp nối đồng bộ về không gian, hạ tầng kỹ thuật với khu tái định cư Huổi Cánh, khu thương mại - dịch vụ dọc tỉnh lộ ĐT147 và tuyến cao tốc CT.03;

- Khai thác hiệu quả điều kiện địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp; bố trí các khu chức năng phù hợp với đặc điểm địa hình (khu vực bằng phẳng bố trí đất công nghiệp, khu vực có độ dốc lớn hơn bố trí cây xanh cách ly, hạ tầng kỹ thuật đầu mối);

- Tổ chức không gian theo mô hình khu công nghiệp tập trung, phân lô linh hoạt, có trục không gian chính rõ ràng, cổng chính hướng ra trục tỉnh lộ ĐT147 - trục động lực kết nối khu vực; bảo đảm khả năng chia tách, ghép lô phù hợp nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư thứ cấp (từ 0,5 ha đến trên 10 ha mỗi lô);

- Bố trí đầy đủ quỹ đất cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm xử lý nước thải, trạm cấp điện, khu tập kết chất thải rắn, phòng cháy chữa cháy) và dải cây xanh cách ly bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư, khu tái định cư lân cận theo quy định;

- Bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; hệ số sử dụng đất công nghiệp hợp lý; dành quỹ đất dự trữ phát triển và bảo đảm khả năng mở rộng, nâng cấp hạ tầng trong dài hạn.

b) Cơ cấu phân khu chức năng:

Trên cơ sở phân tích điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức dây chuyền sản xuất công nghiệp, Khu công nghiệp Thanh An được tổ chức theo mô hình một trục không gian chính - nhiều phân khu chức năng, cụ thể như sau:

- Khu điều hành - dịch vụ (cổng chính): Bố trí tại vị trí tiếp giáp trục đường tỉnh lộ ĐT147 ở phía Bắc khu công nghiệp, đóng vai trò là cửa ngõ chính, dễ nhận diện, thuận lợi giao dịch với các cơ quan quản lý, khách hàng, đối tác; gồm các công trình văn phòng điều hành, trung tâm dịch vụ hành chính một cửa, trạm y tế, dịch vụ ngân hàng, ăn uống phục vụ chuyên gia, người lao động;

- Khu đất công nghiệp (nhà máy, xưởng sản xuất): Bố trí tại dọc theo trục giao thông Bắc - Nam của khu vực, san nền tại địa hình bằng phẳng nhất, được chia thành các lô đất linh hoạt dọc theo hệ thống đường trục chính và đường khu vực, thuận lợi tổ chức dây chuyền sản xuất, vận chuyển hàng hóa ra vào;

- Khu lưu trú công nhân: Bố trí tại phía Tây Nam, có khoảng cách hợp lý với khu vực sản xuất chính, thuận tiện kết nối với khu tái định cư Huổi Cánh và khu thương mại - dịch vụ ngoài ranh giới;

- Khu kho tàng, bãi tập kết hàng hóa - logistics: Bố trí tại phía Đông, tiếp giáp tuyến cao tốc CT.03, thuận lợi trung chuyển hàng hóa ra vào khu công nghiệp qua nút giao IC5 theo quy hoạch;

- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải tập trung bố trí tại điểm trũng thấp nhất phía Tây Bắc (thuận lợi tự chảy, gần điểm xả ra nguồn tiếp nhận); trạm biến áp trung gian, trạm bơm cấp nước, khu tập kết trung chuyển chất thải rắn bố trí phân tán hợp lý gắn với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khung;

- Hệ thống cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, mặt nước: Bố trí bao quanh ranh giới khu công nghiệp (đặc biệt phía giáp khu dân cư, khu tái định cư), dọc các trục đường chính và quanh khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động môi trường.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất được định hướng tối ưu sử dụng đất công nghiệp, đảm bảo các chức năng an toàn môi trường, hạ tầng đồng bộ đảm bảo phục vụ hoạt động sản xuất, sinh hoạt, an ninh, phòng cháy chữa cháy trong khu công nghiệp. Cơ cấu sử dụng đất được thể hiện cụ thể ở Phụ lục kèm theo Quyết định.

5.3. Kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

Trên cơ sở các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chung của đồ án và nội dung quy hoạch sử dụng đất từng khu chức năng, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất và khoảng lùi công trình được tổng hợp theo từng khu chức năng, làm cơ sở kiểm soát phát triển và lập quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết đối với từng lô đất ở bước tiếp theo.

Các chỉ tiêu khống chế tối đa/tối thiểu áp dụng chung cho toàn khu chức năng; chỉ tiêu cụ thể đối với từng lô đất sẽ được xác định chính xác trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo đồ án và được cụ thể hóa trong Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bảo đảm phù hợp với tính chất, quy mô đầu tư thực tế của từng dự án thứ cấp.

5.4. Hạ tầng xã hội, nhà ở và dịch vụ:

Bố trí quỹ đất lưu trú công nhân với quy mô khoảng 2,1 ha; xác định nguyên tắc bố trí nhà ở xã hội, tái định cư và các thiết chế hạ tầng xã hội tại bước quy hoạch chi tiết, bảo đảm khả năng tiếp cận và kết nối với hệ thống hiện hữu.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Giao thông đối ngoại: Khu công nghiệp Thanh An được định hướng kết nối với mạng lưới giao thông khu vực thông qua đường tỉnh ĐT147 và cao tốc CT.03, bảo đảm thuận lợi vận chuyển hàng hóa, nguyên vật liệu và kết nối với các trung tâm kinh tế, logistics, cửa khẩu. Cụ thể như sau:

+ Đường tỉnh ĐT147 (Đoạn đường tránh Quốc lộ 279): Định hướng là tuyến giao thông đối ngoại chính, kết nối trực tiếp KCN với khu vực phường Mường Thanh, QL12 và mạng lưới giao thông khu vực với quy mô dự kiến lộ giới khoảng 33,0 m, gồm lòng đường khoảng 2x10,0 m; vỉa hè 2x5,0 m, dải phân cách giữa 3,0m. Tuyến đóng vai trò trục tiếp cận chính, đồng thời tổ chức kết nối giao thông hàng hóa và giao thông phục vụ người lao động, chuyên gia ra vào KCN.

+ Đường tỉnh ĐT147 (Đoạn đường thuộc phạm vi xã Thanh An): với quy mô dự kiến lộ giới khoảng 26,5 m, gồm lòng đường khoảng 2x8,25 m; vỉa hè 2x 5,0 m. Tuyến kết nối hệ thống giao thông KCN về phía Tây và phía Nam.

+ Đường cao tốc CT.03 (Sơn La - Điện Biên - Cửa khẩu Tây Trang): Kết nối khu công nghiệp thông qua nút giao IC5 theo quy hoạch, tạo hành lang vận chuyển hàng hóa khối lượng lớn và kết nối liên vùng, đồng thời liên kết với Quốc lộ QL.279, Cảng hàng không Điện Biên và khu vực cửa khẩu quốc tế Tây Trang;

- Giao thông nội bộ khu công nghiệp: Mạng lưới đường nội bộ được tổ chức theo dạng ô bàn cờ kết hợp với địa hình tự nhiên, bảo đảm khả năng lưu thông thuận lợi, kết nối nhanh chóng với mạng lưới giao thông khu vực và liên vùng;

+ Đường trục chính khu công nghiệp quy hoạch theo hướng Bắc Nam lộ giới 32,0 m bao gồm: Lòng đường: 2x8,0 m; Vỉa hè hai bên: 2x5,0 m; kênh mương nằm giữa: 6,0 m;

+ Đường trục phụ khu công nghiệp theo hướng Đông Tây quy hoạch lộ giới 32,0 m bao gồm: Lòng đường: 2x8,0 m, vỉa hè hai bên: 2x5,0 m kênh mương nằm giữa: 6,0 m;

+ Đường trục phụ khu công nghiệp theo hướng Bắc Nam quy hoạch lộ giới 18,0 m bao gồm: Lòng đường: 2x4,0 m; Vỉa hè hai bên: 2x5,0 m;

- Bán kính cong bó vỉa tại các vị trí nút giao trong khu công nghiệp được xác định tối thiểu 12 m đối với các nút giao đường nội bộ, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật về tổ chức giao thông và khả năng lưu thông của các phương tiện, đặc biệt là xe tải và xe container.

- Chỉ giới xây dựng của các lô đất nhà xưởng khoảng lùi từ 6 m - 10 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng của khu đất hành chính dịch vụ, lưu trú, đất hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi từ 3 m - 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ tim đường tại các nút giao thông sẽ được nghiên cứu, tính toán xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng tiếp theo.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Căn cứ địa hình hiện trạng, khu vực được tổ chức san nền theo giải pháp giật cấp, trong đó các mặt bằng xây dựng được phân chia thành các cấp cao độ tương đối ổn định theo từng khu vực và từng nhóm lô đất. Khu vực địa hình tương đối bằng phẳng được tổ chức thành các mặt bằng lớn; khu vực có độ dốc và chênh cao lớn được chia thành nhiều cấp nền phù hợp;

+ Các cấp nền được bố trí theo nguyên tắc cao độ tăng dần phù hợp với địa hình, hạn chế tạo chênh cao lớn giữa các khu vực. Việc kết nối giữa các cấp nền chủ yếu thông qua hệ thống đường giao thông; tại các vị trí chênh cao lớn bố trí taluy hoặc tường chắn kết hợp giải pháp thoát nước;

+ Dự kiến khối lượng san nền khoảng 11,0 triệu m^3 trong đó dự kiến san lấp tại chỗ khoảng 1,0 triệu m^3; ngoài ra có phương án điều phối, bổ sung cho các công trình, dự án lân cận đang thực hiện;

+ Cao độ tim đường tại các nút giao được xác định trên cơ sở cao độ khống chế của mạng lưới đường, cao độ các cấp nền và yêu cầu bố trí hệ thống cống thoát nước mưa, bảo đảm đủ chiều sâu chôn cống và điều kiện đấu nối giữa các tuyến;

+ Các lô đất công nghiệp được san tạo mặt bằng theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ dốc san nền tối thiểu khoảng $i \geq 0,5\%$, hướng về hệ thống thu gom nước mưa. Cao độ hoàn thiện từng lô được khống chế trên cơ sở cao độ đường giao thông bao quanh và điều kiện thoát nước của từng lưu vực;

+ Lấy đường trục chính phân định phía Tây và phía Đông. Hướng dốc san nền chủ đạo được tổ chức từ Đông sang Tây, Nam và Bắc lên khu vực trung tâm, phù hợp với hướng thoát nước chung của khu vực. Đối với từng cấp nền, hướng dốc có thể được điều chỉnh cục bộ theo điều kiện địa hình và hướng tuyến thoát nước, bảo đảm nước mặt được dẫn về các tuyến cống, mương tiêu theo quy hoạch;

+ Bố trí các mương hở, thu nước tụ thuỷ từ phía Đông cao tốc, tập trung tại 2 hồ điều hoà ở phía Bắc và phía Nam ở vị trí thấp, hạn chế tối đa nguy cơ ngập lụt sau đó thoát ra kênh mương hiện trạng, bố trí bơm chuyển cấp phù hợp với san nền, chuẩn bị kỹ thuật.

+ Cao độ san nền chi tiết của từng lô đất sẽ được nghiên cứu, tính toán xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng tiếp theo.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được phân chia theo phương án san nền kết hợp địa hình tự nhiên khu vực và được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (diện tích khoảng 50 ha): Nước mưa từ khu vực phía Bắc dự án được thu gom qua hệ thống cống thoát nước với kích thước D800-1000 mm sau đó đổ ra cống đấu nối hiện trạng BxH 1000x2000 mm và các rãnh thoát nước, thoát ra kênh mương dự án sau đó xả ra cống ngang ĐT147 và tiếp tục chảy về sông Nậm Rốm.

+ Lưu vực 2 (diện tích khoảng 54,6 ha): Nước mưa từ khu vực phía Nam dự án được thu gom qua hệ thống cống thoát nước D800-1000 mm sau đó đổ ra cống đấu nối hiện trạng BxH 2000x3000 mm và các rãnh thoát nước, thoát ra kênh mương dự án sau đó xả ra cống ngang ĐT147 và tiếp tục chảy về sông Nậm Rốm.

c) Quy hoạch cấp nước

- Dự báo nhu cầu: Tính toán tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt, dịch vụ sản xuất và nước chữa cháy PCCC. Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất có cháy của khu vực quy hoạch là 7.207 m^3/ngày đêm.

+ Nguồn cấp nước: Khu công nghiệp Thanh An dự kiến sử dụng kết hợp hai nguồn cấp nước nhằm bảo đảm khả năng cung cấp ổn định, an toàn cho sinh hoạt và sản xuất, kể cả trong trường hợp xảy ra sự cố hoặc bảo trì hệ thống. Phương án cấp nước theo các giai đoạn cụ thể như sau:

Giai đoạn 1: Lưu lượng sử dụng nước khoảng 3000 m^3/ngày-đêm. Nguồn nước được lấy từ Nhà máy nước Điện Biên, dự kiến đấu nối thông qua tuyến ống truyền dẫn dọc kênh Đại thủy nông Nậm Rốm tại thôn Bình An để cấp nước cho khu công nghiệp. Chiều dài tuyến ống truyền dẫn khoảng 1,3 km. Phương án cấp nước đã làm có văn bản thỏa thuận theo văn bản số 394/CV-CTN ngày 23/9/2026 của Công ty cổ phần cấp nước Điện Biên;

Giai đoạn 2: Xây dựng nhà máy xử lý nước độc lập (công suất 7000 m^3/ngày đêm). Nghiên cứu khai thác nguồn nước hồ Pá Khoang truyền dẫn theo kênh Đại thủy nông Nậm Rốm, xây dựng trạm bơm bổ sung nước vào khu công nghiệp, đồng thời bổ sung mục tiêu cấp nước của kênh Đại thủy nông Nậm Rốm để đảm bảo cung cấp nước ổn định phục vụ sản xuất. Nội dung này đã thống nhất với Sở nông nghiệp và Môi trường về phương án cấp nước trong tương lai. Nước sau khi xử lý đạt yêu cầu theo quy định hiện hành cấp vào mạng lưới để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất và các nhu cầu kỹ thuật khác của khu công nghiệp.

- Hành lang kỹ thuật: Hệ thống mạng lưới cấp nước và cấp điện ngoài ranh giới được định hướng bố trí chung trong hành lang hạ tầng kỹ thuật nhằm tiết kiệm quỹ đất và tối ưu hóa chi phí đầu tư hạ tầng đấu nối

- Phương án lựa chọn và kết hợp các nguồn nước, công suất khai thác - xử lý, vị trí và điểm đấu nối, hướng tuyến ống truyền dẫn cùng các thông số kỹ thuật

liên quan sẽ được tiếp tục rà soát, xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở nhu cầu sử dụng nước, điều kiện thực tế và khả năng đáp ứng của nguồn cấp; đồng thời phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận theo quy định.

- Mạng lưới: Bố trí mạng lưới đường ống phân phối chính D180 mm - D250 mm đi ngầm, chiều sâu chôn ống cấp nước chính h_{min}= 0,5 m so với mặt hè và ≥ 0,7 m đối với dưới lòng đường.

- Bố trí các trụ cứu hỏa PCCC dọc các trục đường với khoảng cách tối đa 150m/trụ theo đúng quy định.

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải: Nước thải từ các nhà xưởng, nhà điều hành, công trình dịch vụ và các công trình phụ trợ được thu gom từ từng lô đất, đấu nối vào mạng lưới cống chung và dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp. Nước thải sản xuất phải được xử lý sơ bộ đạt yêu cầu trước khi đấu nối vào hệ thống thu gom chung. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn Cột A theo QCVN 40:2025/BTNMT về nước thải công nghiệp, ban hành kèm Thông tư 06/2025/TT-BTNMT, có hiệu lực từ 01/9/2025.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải được tính bằng 100% lượng nước cấp (không bao gồm nước tưới cây, nước rửa đường); Tổng khối lượng nước thải sinh hoạt khoảng: 5.000 m^3/ngđ;

- Quản lý chất thải rắn (CTR): Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn kín và trạm trung chuyển chất thải rắn hợp vệ sinh; tổ chức thu gom và phân loại chất thải rắn tại nguồn (chất thải hữu cơ, chất thải tái chế, chất thải nguy hại) với tỷ lệ thu gom đạt 100%.

đ) Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp & Trạm biến áp: Vị trí đấu nối dự kiến tại cột 237-41 lộ 172 dọc theo tuyến đường song song với Quốc lộ 279

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của toàn bộ khu vực quy hoạch là khoảng 30.300 KVA

- Quy hoạch mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV dạng trạm kiốt hợp bộ hoặc ngầm hóa, bố trí phân tán hợp lý theo nhu cầu phụ tải từng khu vực, bảo đảm mỹ quan khu vực.

- Chiếu sáng: 100% mạng lưới dây trung - hạ thế và chiếu sáng khu công nghiệp phải đi ngầm dưới vỉa hè; khuyến khích sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng kết hợp hệ thống điều khiển chiếu sáng thông minh.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Dự báo nhu cầu 5.450 lines thuê bao (gồm thuê bao viễn thông, truyền hình và Internet cáp quang tốc độ cao).

- Bố trí các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông phù hợp nhằm cung cấp dịch vụ truy cập cố định băng rộng tại khu vực quy hoạch

Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ gồm:

- Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại và VoIP, Fax...

- Mạng truyền hình sẽ cung cấp dịch vụ truyền hình quốc gia.

- Mạng trục kết nối giữa các khu vực chức năng dựa trên mạng cáp sợi quang.

- Mạng ngoại vi: Giải pháp đường dây cáp viễn thông đi ngầm, dùng chung hạ tầng hào kỹ thuật hoặc tuynel kỹ thuật.

f) Đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường

- Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế - xã hội. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp;

+ Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức làm rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất;

+ Bảo vệ đất: Kiểm soát, thu gom và xử lý nước mưa tại khu vực quy hoạch, đặc biệt tại các khu vực tập kết, kho, bãi chứa hóa chất; không để nước mưa cuốn theo hóa chất, chất ô nhiễm thấm vào đất, gây ô nhiễm môi trường đất

+ Biện pháp xử lý chất thải: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và container kín, được thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực;

- Trong quá trình hoạt động của dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thực hiện kiểm tra, đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ theo quy định; phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra và giám sát chặt chẽ hoạt động đầu tư xây dựng phát triển trên địa bàn theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định này.

2. UBND xã Thanh An có trách nhiệm chủ trì, tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, tổ chức lập và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa, lưu trữ hồ sơ và thực hiện công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch tỉnh; Chủ tịch UBND xã Thanh An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh; (b/c)
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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

Lò Văn Cương

Phụ lục I. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết

(Kèm theo Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 05/10/2026 của UBND tỉnh Điện Biên Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thanh An, xã Thanh An, tỉnh Điện Biên)

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH									
STT	**Loại đất**	**Ký hiệu**	**Diện tích (ha)**	**Mật độ (%)**	**Tầng cao**	**Diện tích sàn (ha)**	**Hệ số SDD**	**Tỷ lệ (%)**	**Chỉ tiêu**
I	**Đất lưu trú công nhân**	**LT-01**	**2,10**	**50**	**9**	**9,46**	**4,5**	**2,0**	**> 2%**
II	**Đất trụ sở cơ quan**	**CQ-01**	**0,73**	**40**	**5**	**1,47**	**2,0**	**0,7**	
III	**Đất an ninh, PCCC**	**AN-01**	**2,50**	**40**	**3**	**3,00**	**1,2**	**2,4**	**= 2,5 ha**
IV	**Đất sản xuất công nghiệp**	**CN**	**67,87**	**70**	**5**	**237,55**	**3,5**	**64,9**	
4.1	Đất sản xuất công nghiệp	CN-01	4,87	70	5	17,05	3,5		
4.2	Đất sản xuất công nghiệp	CN-02	16,20	70	5	56,70	3,5		
4.3	Đất sản xuất công nghiệp	CN-03	10,29	70	5	36,02	3,5		
4.4	Đất sản xuất công nghiệp	CN-04	21,92	70	5	76,72	3,5		
4.5	Đất sản xuất công nghiệp	CN-05	12,02	70	5	42,07	3,5		
4.6	Đất sản xuất công nghiệp	CN-06	2,57	70	5	9,00	3,5		
V	**Đất cây xanh chuyên đề**	**CXCD**	**10,50**					**10,0**	**= 10%**
5.1	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-01	2,34	-	-	-	-		
5.2	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-02	2,74	-	-	-	-		
5.3	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-03	2,15	-	-	-	-		
5.4	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-04	0,97	-	-	-	-		
5.5	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-05	0,11	-	-	-	-		
5.6	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-06	0,44	-	-	-	-		
5.7	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-07	1,37	-	-	-	-		
5.8	Đất cây xanh chuyên đề	CXCD-08	0,38	-	-	-	-		
VI	**Đất mặt nước**	**MN**	**4,54**					**4,3**	
6.1	Đất mặt nước	MN-01	0,30	-	-	-	-		
6.2	Đất mặt nước	MN-02	1,17	-	-	-	-		
6.3	Đất mặt nước	MN-03	0,19	-	-	-	-		
6.4	Đất mặt nước	MN-04	0,18	-	-	-	-		
6.5	Đất mặt nước	MN-05	0,19	-	-	-	-		
6.6	Đất mặt nước	MN-06	0,19	-	-	-	-		
6.7	Đất mặt nước	MN-07	0,17	-	-	-	-		
6.8	Đất mặt nước	MN-08	0,19	-	-	-	-		
6.9	Đất mặt nước	MN-09	0,17	-	-	-	-		
6.10	Đất mặt nước	MN-10	1,79	-	-	-	-		
VII	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT**	**3,71**	**70**	**2**	**5,19**	**1,4**	**3,5**	**> 1%**
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	**1,61**	70	**2**	**2,25**	**1,4**		
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-02	**2,10**	70	**2**	**2,94**	**1,4**		
VIII	**Đất giao thông**		**12,65**					**12,1**	**> 10%**
TỔNG			**104,6**			**256,66**		**100,0**	