

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 489 /QB-UBND

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Chính phủ về 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 5 năm 2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 13 tháng 01 năm 2021.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Tây - Bắc : Giáp Quốc lộ 20;
- Phía Tây - Nam : Giáp đường nhựa đi Bình Lộc;
- Phía Đông - Bắc : Giáp đất trồng cây cao su - dự kiến hình thành khu dân cư;
- Phía Nam : Giáp suối cạn và vườn cây công nghiệp.

b) Quy mô diện tích đất: 798.741 m<sup>2</sup> (79,87 ha).

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

### 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất

Là cụm công nghiệp địa phương hỗn hợp đa ngành nghề với quy mô trung bình nhằm phục vụ cho các ngành nghề công nghiệp truyền thống tại địa phương và khu vực lân cận; ưu tiên cho công nghiệp chế biến nông sản và cơ khí phục vụ sản xuất nông nghiệp. Cụm công nghiệp được lập với các ngành nghề sản xuất có tính chất không sử dụng nhiều nước thải, không gây ô nhiễm lớn cho môi trường.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hoá công tác phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch xây dựng vùng huyện đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch chung xây dựng xã Quang Trung.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

- Tạo cơ sở cho việc kêu gọi các nhà đầu tư lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định.

- Thu hút đầu tư tạo nguồn lực đẩy nhanh sự phát triển của huyện, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động tại địa phương trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước.

### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ Quyết định số 3984/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất dịch vụ cụm công nghiệp	20.951,58	2,62	≤ 40	01 - 05
2	Đất xây dựng nhà máy	505.009,81	63,23	50 - 70	01 - 03
3	Đất kho bãi	22.010,11	2,76		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.745,00	1,60	≤ 70	≤ 02
a	Trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác	12.595,00	1,58		
b	Trạm thu phát sóng di động	150,00	0,02		
5	Đất cây xanh	103.210,95	12,92	≤ 05	≤ 01
a	Đất cây xanh - TĐTT	62.058,17	7,77		
b	Đất cây xanh cách ly	41.152,78	5,15		
6	Đất giao thông	134.813,55	16,88		
a	Đất giao thông đối nội	92.059,25	11,53		
b	Đất giao thông đối ngoại	42.754,30	5,35		

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Công trình dịch vụ cụm công nghiệp:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 40%;
- + Tầng cao xây dựng : 01 - 05 tầng
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 22 m;
- + Khoảng lùi : ≥ 06 m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Nhà máy, xí nghiệp:

- + Mật độ xây dựng : 50 - 70%;
- + Tầng cao xây dựng : 01 - 03 tầng;
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 22 m;
- + Khoảng lùi : ≥ 06 m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- + Mật độ xây dựng : ≤ 70%;
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 02 tầng.

- Khu cây xanh:



- + Mật độ xây dựng :  $\leq 05\%$ ;
- + Tầng cao xây dựng : 01 tầng.
- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
  - + Chỉ tiêu cấp điện : 250 Kw/ha.
  - + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 120 - 150 lít/người/ngày.
  - + Chỉ tiêu cấp nước sản xuất công nghiệp: 22 - 45 m<sup>3</sup>/ha/ngày.
  - + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 80 - 100% nước cấp.
  - + Chỉ tiêu chất thải văn phòng : 1,0 - 1,2kg/người/ngày.
  - + Chỉ tiêu chất thải nhà xưởng sản xuất : 0,2 tấn/ha/ngày.
  - + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

#### b) Phân khu chức năng

- Khu công trình dịch vụ cụm công nghiệp: Được bố trí phân tán đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu vực. Tổng diện tích khoảng 20.951,58 m<sup>2</sup>, chiếm 2,62% diện tích lập quy hoạch, với tầng cao 01 - 05 tầng, mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác, trạm thu phát sóng di động. Diện tích 12.745 m<sup>2</sup>, chiếm 1,60% diện tích lập quy hoạch, với tầng cao từ 01 - 02 tầng, mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ . Bố trí phía Tây Bắc của dự án.

- Khu kho bãi: Bao gồm kho bãi hàng hóa và bãi đậu xe. Diện tích 22.010,11 m<sup>2</sup>, chiếm 2,76% diện tích lập quy hoạch. Bố trí gần khu hạ tầng kỹ thuật 2 phía Đông Nam của dự án.

- Khu nhà máy: Tổng diện tích 505.009,81 m<sup>2</sup>, chiếm 63,23% diện tích lập quy hoạch, với tầng cao từ 01 - 03 tầng, mật độ xây dựng 50 - 70%.

- Đất giao thông và sân đường: Để thuận lợi cho việc tiếp cận dự án và tổ chức cấu trúc phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo các tuyến nhà máy có vai trò là trục động lực thúc đẩy sự phát triển chung toàn dự án. Diện tích đất giao thông khoảng 134.813,55 m<sup>2</sup>, chiếm 16,88% diện tích lập quy hoạch. Trong đó:

+ Đất giao thông đối nội khoảng 92.059,25 m<sup>2</sup>, chiếm 11,53% diện tích lập quy hoạch

+ Đất giao thông song hành Quốc lộ 20 khoảng 26.923,28 m<sup>2</sup> chiếm 3,37% diện tích khu đất lập quy hoạch.

+ Đất giao thông đối ngoại (đường Bình Lộc - Suối Tre), diện tích khoảng 15.831,02 m<sup>2</sup> chiếm 1,98% diện tích khu đất lập quy hoạch

- Khu cây xanh:

+ Công viên cây xanh tập trung bố trí tại phía Bắc và Đông Nam dự án, chạy dọc theo đường giao thông nội bộ, phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao của công nhân. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 62.058,17m<sup>2</sup>, chiếm 7,77% diện tích lập quy hoạch. Tầng cao từ 0 - 01 tầng, mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ .

+ Cây xanh phân tán trải dài theo trục đường chính củ dự án. Cây xanh cách ly bố trí phía Đông và phía Tây dự án, với diện tích 41.152,78 m<sup>2</sup>, chiếm 5,15% diện tích lập quy hoạch.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường đi dọc ranh phía Bắc của cụm công nghiệp: Đường Quốc lộ 20 lộ giới được quy hoạch 60 m.

+ Tuyến đường đi dọc ranh phía Tây của Cụm công nghiệp: Là đường Bình Lộc - Suối Tre lộ giới theo quy hoạch là 45 m.

- Giao thông đối nội:

+ Đường D2, lộ giới 29 m (mặt cắt 1 - 1): Chiều rộng mặt đường:  $8 \times 2 = 16$  m; vỉa hè hai bên:  $5 + 5 = 10$  m; dải phân cách giữa: 3 m.

+ Đường N2; N3 lộ giới 21 m (mặt cắt 2 - 2): Chiều rộng mặt đường:  $5,5 \times 2 = 11$  m; vỉa hè hai bên:  $5 + 5 = 10$  m.

+ Đường song hành phía Đông Quốc lộ 20 lộ giới 32 m (mặt cắt 3 - 3): Chiều rộng mặt đường:  $10 \times 2 = 20$  m; vỉa hè hai bên:  $6 + 6 = 12$  m.

+ Đường D1, D3 lộ giới 20 m (mặt cắt 4 - 4): Chiều rộng mặt đường:  $5 \times 2 = 10$  m; vỉa hè hai bên:  $5 + 5 = 10$  m.

+ Đường N1 có lộ giới 13 m (mặt cắt 5 - 5): Chiều rộng mặt đường: 8 m; vỉa hè một bên: 5 m, bên giáp Quốc lộ 20 có dải cây xanh cách ly.

##### b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Quy hoạch san nền:

+ Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối dốc, hướng dốc chủ đạo cao dần về phía Đông Nam và thấp dần về phía Tây Bắc.

+ Khối lượng đất đào là 1.079.529,4 m<sup>3</sup> và khối lượng đất đắp là 536.937,3 m<sup>3</sup>; khối lượng đất dôi dư sẽ được tận dụng để đắp lại nền đường (có xét đến hệ số lu lèn 1,30), đào đắp cống,... Chủ đầu tư khi thực hiện dự án phải có biện pháp vận chuyển không gây ô nhiễm môi trường xung quanh cũng như không ảnh hưởng đến việc thoát nước tự nhiên tại khu vực.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải công nghiệp. Phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực



nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra các công mạng ngoài.

+ Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè, dọc theo các trục đường, các vị trí tuyến cống xuyên đường sẽ dùng ống cống BTCT.

+ Tận dụng địa hình trong khu vực dự án. Hệ thống thoát nước mưa sẽ được chia ra làm nhiều khu vực nhỏ, sau khi thu gom toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom vào hệ thống cống ngầm BTCT đi băng qua Quốc lộ 20 sẽ được thoát ra suối Địa, xã Quang Trung và xã Gia Kiệm, sau đó nhập vào suối Reo, đổ về hồ Trị An (theo Văn bản số 8195/UBND-KTHT ngày 14 tháng 10 năm 2020 của UBND huyện Thống Nhất về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý của Cụm công nghiệp Quang Trung).

#### c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: Từ tuyến ống cấp nước bằng gang D600 nằm bên trái Quốc lộ 20 cách Cụm công nghiệp Quang Trung khoảng 15 m, tuyến ống lấy nước từ hệ thống cấp nước cho 05 xã Kiệm Tân và Khu đô thị Dầu Giây, giai đoạn 1, công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngày do Công ty Cổ phần cấp nước Gia Tân quản lý, vận hành và khai thác cung cấp nước cho nhân dân tại khu vực.

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là  $\leq 150$  m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Đầu tư xây dựng 01 bể nước dung tích bể 910 m<sup>3</sup>.

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu dùng nước khoản  $Q = 3.254$  m<sup>3</sup>/ngày.

#### d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải trong cụm công nghiệp được chia làm 2 phần: Hệ thống riêng trong từng nhà máy; hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung làm sạch lần 2.

+ Nước thải của Cụm công nghiệp Quang Trung sẽ được đi riêng với hệ thống thoát nước mưa và nước thải phải được xử lý đạt các chỉ số nồng độ chất độc hại theo quy chuẩn Việt Nam 40:2011 loại A.

+ Toàn bộ nước thải được dẫn về khu xử lý được đặt tại khu vực cây xanh nằm phía Tây Bắc của dự án với công suất  $Q = 2800$  m<sup>3</sup>/ngày đêm (gồm 2 module, công suất 1.400 m<sup>3</sup>/ngày.đêm/01 module). Diện tích khu xử lý nước thải dự kiến khoảng 2.500 m<sup>2</sup>.

+ Trong khu dự án bố trí các tuyến cống thu gom nước thải từ các nhà máy đưa ra có đường kính D300 ~ D400 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải, đưa nước thải về khu xử lý nước thải.

+ Cống thoát nước thải dùng ống HPDE, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép (BTCT) với khoảng cách từ 25 ~ 40 m.

- Rác thải và vệ sinh môi trường: Việc thu gom và vận chuyển rác của Cụm công nghiệp Quang Trung sử dụng chung với phương tiện của toàn huyện Thống Nhất, toàn bộ rác sẽ được đưa tới bãi rác tập trung của huyện.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án: Kết nối với đường dây trung thế 22 kV hiện hữu dọc Quốc lộ 20 đi nổi trên các trụ bê tông ly tâm (BTLT) từ trạm biến áp 110/22kV Kiệm Tân.

- Các tuyến trung thế đi trên trụ BTLT cao 12 m, khoảng cách các trụ trung bình 40 - 50 m. Đối với tuyến đường dây băng qua đường chính cụm công nghiệp thì ngầm hóa tuyến nổi trên đoạn băng đường đó, khi đó bố trí ống lồng BTCT để đảm bảo được tải trọng tác động khi xe ra vào cụm công nghiệp.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho cụm công nghiệp được lấy từ buro điện xã Quang Trung hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường Quốc lộ 20.

- Lắp đặt một buro điện cho dự án tại khu vực nhà điều hành. Từ các buro điện này, cáp quang/đồng sẽ được kéo đầu nối với các hộp phân phối cáp của từng khu vực của nhà máy.

- Tất cả các tuyến cáp thông ngầm hóa.

- Trong dự án bố trí 05 trạm thu phát sóng đi động (trạm monopole), 30 m<sup>2</sup>/trạm, với bán kính phủ sóng 250 m.

- Tổng dung lượng toàn khu khoản 700 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo 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; 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; và các quy định có liên quan.

## 7. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dững có trách nhiệm:

1. Phối hợp với UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Quang Trung thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.



2. Phối hợp với UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Quang Trung chuyển tổ chức triển khai cắm các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông (lấy ý kiến Bộ Giao thông vận tải về đầu nối giao thông Quốc lộ 20 và Sở Giao thông vận tải về đầu nối đường tỉnh ĐT.770 - Suối Tre - Bình Lộc), cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Quang Trung; Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Cao Tiên Dũng**