

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3158 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 8 năm 2020

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc,  
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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của 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 3706/TTr-SXD ngày 22 tháng 7 năm 2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh (kèm theo bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc lập ngày 28 tháng 9 năm 2018).



b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 161.229,5 m<sup>2</sup> (16,12295 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Tính chất: Là cụm công nghiệp tập trung được đầu tư xây dựng đồng bộ, thu hút đầu tư các ngành công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm, các loại hình công nghiệp được xác định trong cụm công nghiệp phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp của tỉnh. Đảm bảo các điều kiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường.

b) Mục tiêu:

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và thu hút đầu tư.

- Tạo cơ sở cho việc kêu gọi đầu tư các hạng mục trong cụm công nghiệp. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Xuân Lộc, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động của địa phương.

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

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 45 m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm

- Tiêu chuẩn cấp điện : 140 - 250 kW/ha

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 05 máy/ha

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100 % lượng nước cấp.

b) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Mật độ xây dựng 50 - 70% tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình, phù hợp theo quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD.

- Đối với khu điều hành, dịch vụ công cộng: Mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đối với khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng ≤ 60%.

- Tỷ lệ cây xanh trong từng lô đất xây dựng nhà máy đạt ≥ 20 %.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp các đường giao thông ≥ 06m, riêng đường Quốc lộ 1A ≥ 10m.

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp giữa 02 lô đất ≥ 04m, đồng thời phải đảm bảo quy định về khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy giữa các công trình.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xí nghiệp công nghiệp	91.778	56,9
2	Đất công cộng dịch vụ	4.483	2,8
3	Đất cây xanh mặt nước	30.406	18,9
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.801	1,1
5	Đất giao thông	32.761,5	20,3
	<b>Tổng</b>	<b>161.229,5</b>	<b>100,0</b>

b) Phân khu chức năng:

- Đất xí nghiệp công nghiệp: Được bố trí dọc theo các tuyến đường trong cụm công nghiệp, chia cụm công nghiệp thành 06 ô quy hoạch với tổng diện tích khoảng 91.778 m<sup>2</sup>.

- Đất công cộng dịch vụ: Được bố trí tại khu vực cửa ngõ phía Đông Nam cụm công nghiệp với diện tích khoảng 4.483 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh mặt nước: Diện tích khoảng 30.406m<sup>2</sup>, gồm hệ thống công viên cây xanh và suối hiện hữu cải tạo.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí tại khu vực phía Đông cụm công nghiệp, với diện tích khoảng 1.801 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 32.761,5 m<sup>2</sup>.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô chức năng:

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng
<b>1</b>	<b>Đất xí nghiệp công nghiệp</b>		<b>91.778</b>	<b>50 – 70</b>	
	CN - 1	Đất xây dựng nhà máy	25.202	50 – 70	Tầng cao xây dựng công trình tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất
	CN - 2	Đất xây dựng nhà máy	25.202	50 – 70	
	CN - 3	Đất xây dựng nhà máy	9.232	50 – 70	
	CN - 4	Đất xây dựng nhà máy	18.749	50 – 70	
	CN - 5	Đất xây dựng nhà máy	7.436	50 – 70	
	CN - 6	Đất xây dựng nhà máy	5.957	50 – 70	
<b>2</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ</b>		<b>4,483</b>	<b>≤ 40</b>	<b>≤ 03</b>
	DVKT	Khu điều hành dịch vụ	4,483	≤ 40	≤ 03
<b>3</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>1,801</b>	<b>≤ 60</b>	<b>≤ 01</b>
	ĐMHT	Khu xử lý nước thải	1,801	≤ 60	≤ 01



<b>4</b>	<b>Đất cây xanh mặt nước</b>		<b>30.406</b>	<b>≤ 05</b>	<b>≤ 01</b>
	CX - 1	Cây xanh công viên	4.684	≤ 05	≤ 01
	CX - 2	Cây xanh công viên	6.094	≤ 05	≤ 01
	CX - 3	Cây xanh công viên	5.777	≤ 05	≤ 01
	CX - 4	Cây xanh công viên	10.032	≤ 05	≤ 01
	MN	Mặt nước (suối cải tạo)	3.819		
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>32.761,5</b>		

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch cụm công nghiệp kết nối hợp lý với các khu vực lân cận tạo thành một thể đồng nhất.

- Không gian khu nhà máy sản xuất mang tính hiện đại, giá trị thẩm mỹ kiến trúc cao, hiệu quả kinh tế cao và tiết kiệm diện tích đất,...

- Không gian khu điều hành, công cộng dịch vụ xây dựng tập trung, kết hợp các vườn cây xanh, biển hướng dẫn, quảng cáo,... và các công trình dịch vụ phụ trợ đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho công nhân.

- Hệ thống cây xanh có sự kết nối từ khuôn viên nhà máy, khu điều hành, công cộng dịch vụ đến hệ thống cây xanh dọc đường, các khu công viên và các khu xung quanh cụm công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Đường Quốc lộ 1A (đoạn đi qua dự án): Tuân thủ theo quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai.

- Đường D1, lộ giới 7m (mặt cắt 5-5): Mặt đường 4m, vỉa hè mỗi bên 1m và 2m.

- Đường D2, lộ giới 21,5m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 11,5m, vỉa hè hai bên 5m x 2.

- Đường D3, lộ giới 15m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 4m x 2.

- Đường D4, D5 lộ giới 18,5m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 10,5m, vỉa hè hai bên 4m x 2.

- Đường D6, lộ giới 8m (mặt cắt 4-4): Mặt đường 4m, vỉa hè hai bên 2m x 2.

b) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khớp nối cao độ với các dự án lân cận, đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Giải pháp san nền chủ yếu là đào, đắp cục bộ trong khu quy hoạch và bám theo địa hình tự nhiên. Theo đó, khu đất dự án được chia làm 02 khu vực:

+ Khu vực giới hạn từ Quốc lộ 1A đến tuyến suối phía Bắc: Độ dốc san nền theo hướng Tây sang Đông với độ dốc 0,8 - 1%, hướng Tây Nam sang Đông Bắc với độ dốc 0,6 - 1%.

+ Khu vực còn lại: Độ dốc san nền theo hướng Tây Bắc sang Đông Nam với độ dốc 0,8 - 1,07%, hướng Tây sang Đông với độ dốc 0,6 - 0,87%.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, độ dốc san nền, chảy gom về tuyến suối phía Bắc dự án.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước sử dụng nước từ trạm cấp nước Tâm Hòa (tổng công suất 500m<sup>3</sup>/ngày đêm), thông qua tuyến ống chuyển tải D150 dọc Quốc lộ 1A.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 600m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước dạng mạch vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Lượng nước thải tính toán bằng 100% lượng nước cấp.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế vận hành trên nguyên tắc tự chảy. Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại các nhà máy đạt giới hạn tiếp nhận của trạm xử lý, được thu gom bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông và dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Đông khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý thoát vào suối hiện hữu nằm giáp phía Đông Bắc trạm xử lý. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy chuẩn quy định hiện hành về nước thải công nghiệp.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Rác thải và chất thải công nghiệp phải được thu gom xử lý riêng, sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp theo đúng quy hoạch của tỉnh.

đ) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp Xuân Hưng là tuyến 481, 483 Xuân Lộc (3ACXV240mm<sup>2</sup> + AC150mm<sup>2</sup>-24kV) thuộc trạm 110/22kV Xuân Tâm phía trước khu quy hoạch là đường 12m.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 3.575 KVA.

- Các tuyến trung thế, hạ thế được xây dựng dọc theo các tuyến giao thông dẫn đến các nhà máy và chiếu sáng.



- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực.

- Xây dựng trạm thu phát sóng di động (BTS) phục vụ nhu cầu thông tin di động trong cụm công nghiệp.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6. Đánh giá môi trường chiến lược: Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Các công trình ưu tiên đầu tư: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, trung tâm dịch vụ điều hành và các khu công viên cây xanh.

8. Quy định quản lý theo đồ án: Được ban hành kèm theo quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH Hồng Hà.

b) Nguồn vốn thực hiện : Vốn chủ đầu tư.

c) Tiến độ thực hiện : Tổng thời gian dự kiến khoảng 2020 - 2022.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Chánh, Phó Văn phòng (KTN);
  - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2020\Xuân Lộc\QHCT>

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



**Cao Tiến Dũng**