

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà máy Polyester (Giai đoạn II) tại Khu công nghiệp
Nhơn Trạch III, huyện Nhơn Trạch, 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 Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
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 về 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 8 năm 2019 của Chính phủ về lập 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 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 115/TTr-SXD ngày 24 tháng 5 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà máy Polyester (Giai đoạn II) tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch III, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:



1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và Đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 406/2020, tỷ lệ 1/5000 do Công ty TNHH Đo đạc – Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 07 tháng 7 năm 2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 08 tháng 7 năm 2020.

2. Quy mô lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : 71.165,0 m².

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là Khu nhà máy Polyester – Giai đoạn II của Công ty TNHH Hưng Nghiệp Formosa tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch III, huyện Nhơn Trạch gồm các hạng mục công trình: Nhà xưởng, kho chứa, bồn chứa, các công trình phụ trợ, khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận; đảm bảo các quy định về vệ sinh môi trường; khoảng cách ly an toàn phòng chống cháy nổ.

b) Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất:

- Đất xây dựng công trình : ≤ 40%

- Đất cây xanh : ≥ 20%.

- Đất giao thông, sân bãi : 35 – 45%.

b) Tầng cao xây dựng : ≤ 05 tầng (Không bao gồm tầng hầm).

c) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện : 50 KW/ha.

- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp : ≥ 20 m³/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người.ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu rác thải công nghiệp : 0,3 tấn/ha.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 01 ÷ 1,2 kg/người.ngày.

- Thông tin liên lạc : 01 máy/ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	24.867,4	34,94
	Khu nhà xưởng	13.146,3	

	Công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật	11.721,1	
2	Đất cây xanh	15.839,0	22,26
3	Đất sân bãi	11.074,9	15,56
	Khu sân bãi	3.341,9	
	Khu bãi container	7.733,0	
4	Đất giao thông	19.383,7	27,24
	Lối đi nội bộ	7.199,3	
	Đường giao thông	12.184,4	
	Tổng cộng	71.165,0	100,00

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Dự án với diện tích 71.165,0m² được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng công trình có tổng diện tích 24.867,4m² gồm:

+ Khu nhà xưởng có tổng diện tích 13.146,3m² với tầng cao xây dựng công trình ≤ 5 tầng.

+ Công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 11.721,1m² với tầng cao xây dựng công trình ≤ 03 tầng.

- Đất cây xanh có tổng diện tích 15.839,0m².

- Đất sân bãi có tổng diện tích 11.074,9m² gồm:

+ Khu sân bãi có diện tích 3.341,9m².

+ Khu bãi container có diện tích 7.733,0 m².

- Đất giao thông có tổng diện tích 19.383,7m² gồm:

+ Lối đi nội bộ có tổng diện tích 7.199,3m².

+ Đường giao thông có diện tích 12.184,4m².

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các hạng mục công trình trong nhà máy được sắp xếp hợp lý, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, vận chuyển và lưu thông hàng hóa,...

- Các Khu nhà xưởng và các hạng mục công trình phụ trợ được bố cục thành một khối tổng thể có liên kết chặt chẽ, phù hợp với cảnh quan tại khu vực và hình dạng khu đất; đồng thời đảm bảo yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ,...

b) Thiết kế đô thị:

- Hệ thống giao thông được tổ chức rõ ràng, mạch lạc với các trục giao thông theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây kết nối đồng bộ với mạng lưới giao thông của Khu công nghiệp Nhơn Trạch III; đảm bảo khả năng lưu thông, tiếp cận thuận tiện giữa các khu chức năng trong dự án.

- Các hạng mục công trình (Khu nhà xưởng, công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ



thuật, ...) được quy hoạch dọc hai bên trục đường chính DH4 (*Theo hướng Bắc – Nam*) và thiết kế với hình khối kiến trúc, độ cao, màu sắc, kết cấu bao che hiện đại, ... kết hợp với hoa viên cây xanh được bố trí trải dài theo ranh dự án, tạo không gian cảnh quan hài hòa và thống nhất.

c) Quy định về chiều cao xây dựng công trình:

- Công trình nhà xưởng : $\leq 45\text{m}$

- Công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật : $\leq 18\text{m}$.

d) Quy định khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ các trục đường: $\geq 06\text{m}$.

e) Quy định về hình khối, hình thức kiến trúc của các công trình:

- Hình khối kiến trúc công trình: phải tạo được không gian hài hoà, đồng bộ và hợp lý (*Về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi*).

- Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường N2 giáp ranh phía Bắc; đường N3 giáp ranh phía Nam và đường D2 giáp ranh phía Tây của dự án (*Lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch III được duyệt*).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường DH4, DH6 (*Mặt cắt 1-1*) có lộ giới 10,0m.

+ Đường NH9 (*Mặt cắt 2-2*) có lộ giới 8,0m.

+ Đường NH4, NH5, NH6, NH7, NH8 (*Mặt cắt 3-3*) có lộ giới 6,0m.

+ Đường DH7a (*Mặt cắt 4-4*) có lộ giới 4,0m.

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Dự án được giới hạn bởi 3 trục đường chính (*Đường N2, N3 và D2 theo quy hoạch Khu công nghiệp Nhơn Trạch III*), trên cơ sở cao độ khống chế tại các nút giao và tìm các tuyến đường từ đó tiến hành thiết kế san nền theo hướng bám sát theo địa hình, cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp, hướng dốc san nền từ Tây Bắc xuống Đông Nam; đồng thời tạo độ dốc về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; toàn bộ nước mưa được thu gom vào các hố ga và được dẫn bằng hệ thống cống BTCT có đường kính từ $\text{Ø}500 \div \text{Ø}1000$, dọc theo các trục đường giao thông để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu của Khu công nghiệp Nhơn Trạch III trên trục đường N3 (*Phía Nam của dự án*).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của Khu công

nghiệp Nhơn Trạch III (*Phía Bắc dự án*). Sử dụng các tuyến ống thép (*Hoặc gang*) để cấp nước với đường kính từ D25 ÷ D150, được bố trí ngầm dọc theo các trục đường giao thông, đảm bảo áp lực liên tục và phục vụ phòng cháy chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 3.384,4 m³/ngày.đêm.

- 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 từ 100 ÷ 150m/họng để thuận tiện cho việc cấp nước chữa cháy.

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

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa; nước thải sinh hoạt được tách riêng với nước thải sản xuất. Nước thải sinh hoạt (*Sau khi được xử lý bằng bể tự hoại*) và nước thải sản xuất sẽ được thu gom và dẫn bằng hệ thống ống SUS304 đường kính D100 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 1.600 m³/ngày.đêm (*Phía Tây Bắc dự án*). Nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn xả thải cột B Bảng 1 QCVN 40-2011/BTNMT sẽ được bơm về Khu nhà máy xử lý nước thải hiện hữu (*Phía Bắc dự án*); sau khi được xử lý đảm theo quy định sẽ đầu nối với hệ thống nước thải chung của Khu công nghiệp.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung theo quy định. Chất thải rắn công nghiệp hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp, được phân loại ngay tại nhà máy trước khi đưa vào thu gom vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung trên địa bàn tỉnh.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp được lấy từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu của Khu công nghiệp Nhơn Trạch III (*Phía Bắc dự án*). Xây dựng mới, đồng bộ hạng mục: đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp,... để cấp điện cho toàn Dự án.

- Xây dựng lưới điện ngầm chiếu sáng dọc các tuyến đường. Hệ thống chiếu sáng sử dụng 100% thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 428.641,6 kVA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực để cấp cho dự án. Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Tổng dung lượng cho dự án là 16 thuê bao.

h) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án



a) Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*Giao thông, san nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng,...*) trong dự án kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Nhơn Trạch III.

b) Từng bước đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng, các công trình phụ trợ, các khuôn viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà máy Polyester (*Giai đoạn II*) tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch III, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hưng Nghiệp Formosa.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Nguồn vốn của Nhà đầu tư.

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đồng Nai.

d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Hưng Nghiệp Formosa có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch 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, cấp nước, cấp điện, buru chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đấu 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 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; Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp

Phước; Giám đốc Công ty TNHH Hưng Nghiệp Formosa; 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, Tan.
- <F:\2021\Nhơn Trạch\DCQHCT\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng