

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, huyện Long Thành

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 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 về 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 29 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 2302/TTr-SXD ngày 14 tháng 5 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, huyện Long Thành với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Xác định theo Trích lục và đo chính lý bản đồ địa chính khu đất số 80/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và xây dựng 6 thực hiện ngày 11/8/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 14/8/2018.

2. Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch

a) Quy mô diện tích : Khoảng 120,0 ha.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.



3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Là khu nhà máy sản xuất của Công ty Vedan gồm các hạng mục: Nhà xưởng; nhà văn phòng, hành chính, dịch vụ; các công trình phụ trợ; các khu cây xanh, thể dục thể thao,... đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường với các khu vực lân cận đã xây dựng.

b) Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý đầu tư 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 | : $\leq 55\%$; trong đó: |
| + Đất xây dựng khu nhà máy, kho tàng | : 45 - 48% |
| + Đất xây dựng văn phòng, hành chính, dịch vụ | : 01 - 06%. |
| - Đất cây xanh, thể dục thể thao | : $\geq 20\%$. |
| - Đất hạ tầng kỹ thuật | : 01 - 04%. |
| - Đất giao thông | : 08 - 19%. |

b) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| - Khu công trình công nghiệp | : ≤ 04 tầng. |
| - Khu văn phòng, hành chính, dịch vụ | : ≤ 07 tầng. |

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

| | |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - Tiêu chuẩn cấp điện: | |
| + Công trình công nghiệp (đã xây dựng) | : Giữ nguyên theo hiện trạng. |
| + Các khu dự kiến xây dựng | : 200 - 300 KW/ha. |
| - Tiêu chuẩn cấp nước: | |
| + Công trình công nghiệp (đã xây dựng) | : Giữ nguyên theo hiện trạng. |
| + Các khu dự kiến xây dựng | : 35 - 40 m ³ /ha/ngày.đêm. |
| - Tiêu chuẩn rác thải: | |
| + Công trình công nghiệp | : 0,2 tấn/ha/ngày. |
| + Sinh hoạt | : 1 kg/người/ngày. |
| - Tiêu chuẩn thoát nước | : 80 - 100% nước cấp. |
| - Thông tin liên lạc: | |
| + Công trình công nghiệp | : 12 thuê bao/ha. |
| + Văn phòng, dịch vụ | : 30 thuê bao/ha. |

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất xây dựng công trình | 650.470,3 | 54,21 |
| 1.1 | Đất công trình công nghiệp | 551.849,9 | 45,99 |
| | Đất đã xây dựng | 391.113,0 | |
| | Đất dự kiến | 160.736,9 | |
| 1.2 | Đất khu văn phòng, hành chính, dịch vụ | 98.620,4 | 8,22 |
| | Đất đã xây dựng | 16.362,1 | |
| | Đất dự kiến | 82.258,3 | |
| 2 | Đất cây xanh, thể dục thể thao | 239.986,0 | 20,00 |
| 2.1 | Đất cây xanh tập trung | 127.457,1 | |
| 2.2 | Đất cây xanh cách ly | 112.528,9 | |
| 3 | Đất mặt nước | 84.782,2 | 7,07 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 35.684,4 | 2,97 |
| 5 | Đất giao thông, sân bãi | 189.077,2 | 15,76 |
| 5.1 | Đất sân bãi | 37.539,4 | 3,13 |
| 5.2 | Đất giao thông nội bộ | 151.537,8 | 12,63 |
| | Tổng cộng | 1.200.000,0 | 100,00 |

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 1.200.000,0 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất công trình công nghiệp: Tổng diện tích khoảng 551.849,9 m²; trong đó đất đã xây dựng khoảng 391.113,0 m²; đất dự kiến xây dựng mới khoảng 160.736,9 m² gồm các công trình sản xuất ít ô nhiễm và không ô nhiễm, tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

- Đất công trình văn phòng, hành chính, dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 98.620,4 m²; trong đó đất đã xây dựng khoảng 16.362,1 m²; đất dự kiến xây dựng mới khoảng 82.258,3 m² gồm các công trình: công cộng; nhà văn phòng, nhà điều hành; khu nhà ăn; khu trung bày, triển lãm; khu dịch vụ hỗn hợp (phục vụ cho nhà máy), tầng cao xây dựng ≤ 7 tầng.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 35.684,4 m² gồm các công trình đã xây dựng như: Trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải,...

- Đất cây xanh: Tổng diện tích 239.986,0 m²; trong đó đất cây xanh khoảng 127.457,1 m²; đất cây xanh cách ly khoảng 112.528,9 m² được bố trí thành cụm cây xanh tập trung kết hợp mặt nước cảnh quan, nhằm tạo không khí trong lành và giảm thiểu tiếng ồn do các hoạt động sản xuất của các nhà máy.

- Giao thông nội bộ, sân bãi: Tổng diện tích 189.077,2 m²; trong đó đất sân bãi khoảng 37.539,4 m² và đất giao thông nội bộ khoảng 151.537,8 m².

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các thành phần chức năng được sắp xếp hợp lý, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, giao thông hàng hóa và đi lại, tổ chức kiến trúc cảnh quan, các yêu cầu

vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật,... Các khu chức năng được bố trí phân định cụ thể giữa các công trình công nghiệp; công trình kỹ thuật phục vụ chung; công trình hành chính, dịch vụ.

- Các công trình giao thông, công trình công nghiệp được bố trí phù hợp với giao thông đối ngoại. Phân tuyến, luồng giao thông theo chức năng vận chuyển hàng hóa và đi lại thuận lợi, không chông chéo.

b) Thiết kế đô thị

- Tổ chức trục giao thông chính kết nối với Quốc Lộ 51, bố trí công vào chính và khu dịch vụ có tầng cao xây dựng ≤ 7 tầng với hình khối kiến trúc hiện đại kết hợp các không gian cây xanh có diện tích lớn tạo điểm nhấn cho Dự án.

- Các khu nhà máy được quy hoạch, thiết kế với hình khối kiến trúc, độ cao, màu sắc, kết cấu bao che,... hài hoà tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Hoa viên cây xanh thảm cỏ, sân thể dục thể thao,.. được bố trí trải dài theo ranh dự án, tạo không gian cảnh quan thống nhất.

c) Quy định về chiều cao xây dựng công trình

- Công trình công nghiệp:

+ Công trình đã xây dựng : Theo hiện trạng.

+ Công trình xây dựng mới : ≤ 22 m.

- Công trình văn phòng, hành chính, dịch vụ : ≤ 28 m.

- Công trình đầu mối kỹ thuật : ≤ 07 m.

d) Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình

- Đối với các trục đường trục chính : ≥ 10 m.

- Đối với các trục đường nội bộ : ≥ 06 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 và tạo được sự đồng bộ 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 hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quốc lộ 51 chạy dọc ranh phía Đông và đường Cảng Gò Dầu A chạy dọc ranh phía Nam dự án

- Giao thông nội bộ: Xây dựng mới 4 tuyến đường (khu vực phía Bắc là tuyến đường số 15; khu vực phía Đông là tuyến đường số 3, số 13 và số 14).

+ Đường số 13 & số 14 (mặt cắt 6-6), lộ giới 15 m bao gồm: Chiều rộng mặt đường 9 m; vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 3 m.

+ Đường số 15 (mặt cắt 7-7), lộ giới 16 m bao gồm: Chiều rộng mặt đường

8m; vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 4 m.

+ Đường số 3 (mặt cắt 8-8): Lộ giới 14 m, bao gồm: Chiều rộng mặt đường 8m; vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 3m.

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Cao độ san nền thiết kế theo hướng giữ nguyên cote san nền hiện trạng tại khu vực đã xây dựng; đối với các khu vực xây dựng mới cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp (cao độ tối thiểu + 3,0 m) đảm bảo gắn kết đồng bộ với khu vực đã xây dựng.

- Giữ nguyên mạng lưới thoát nước mưa hiện trạng tại khu vực đã xây dựng; Xây dựng mới các tuyến thoát nước mưa phục vụ khu vực xây dựng mới; Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; phân chia làm các lưu vực thoát nước chính; sử dụng cống BTCT có đường kính $\varnothing 600 \div \varnothing 800$.

- Xây dựng hệ thống kè giáp sông Thị Vải chống sạt lở bờ sông, đảm bảo ổn định nền đất.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Giữ nguyên mạng lưới cấp nước hiện trạng tại khu vực đã xây dựng; Xây dựng mới các tuyến cấp nước phục vụ khu vực xây dựng mới. Nguồn nước được lấy từ hồ nước 60.000 m³ hiện hữu (trường hợp không đảm bảo, nguồn nước sẽ được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc theo Quốc lộ 51 hoặc đường Cảng Gò Dầu A).

- Các tuyến ống cấp nước có đường kính D100 đảm bảo áp lực liên tục và phục vụ phòng cháy chữa cháy; 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 100 ÷ 150 m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 26.500 m³/ngày.đêm.

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

- Giữ nguyên hệ thống thoát nước thải hiện trạng tại khu vực đã xây dựng; Xây dựng mới các tuyến thoát nước thải phục vụ khu vực xây dựng mới. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi bơm về Khu xử lý nước thải số 1, 2, 3; Xây dựng mới 01 Trạm xử lý nước thải sinh hoạt với công suất 470 m³/ng.đ nằm ở khu XLNT số 4 hiện trạng. Nước thải sau xử lý phù hợp QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt, sau đó sẽ được đổ vào cửa xả số 4.

- Rác thải: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác tập trung của huyện Long Thành; 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.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến cao thế 110KV đi qua dự án thông qua trạm biến áp trung gian 110/11,4KV công suất 125MVA và 2 xường

hiệt điện công suất 12MW, 60MW cấp cho dự án.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện đảm bảo an toàn và liên tục; toàn bộ hệ thống điện 11,4KV được đi nổi cho khu công nghiệp mở rộng và đi ngầm cho khu văn phòng, hành chính, dịch vụ; tuyến chiếu sáng 0,4 KV đi ngầm đảm bảo mỹ quan.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc khu vực xây dựng mới được ghép nối vào tổng đài bưu điện và Trạm BTS hiện hữu nằm nút giao giữa đường số 3 và đường số 8.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, 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 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

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

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường kết nối với hệ thống giao thông hiện trạng; Xây dựng hệ thống kè giáp sông Thị Vải chống sạt lở bờ sông, ổn định nền đất.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh,.. theo quy hoạch.

9. Quy định quản lý

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, huyện Long Thành.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, huyện Long Thành được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã Phước Thái 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. 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.

3. 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, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với hệ thống đầu nổi 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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Phước Thái; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam; 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

