

Số: 115/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Suối Tre, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**
(Quy mô: 149,5048 ha; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ về quy định về Khu công nghiệp, Khu chế xuất và Khu kinh tế;
Căn cứ 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;
Căn cứ Thông tư 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp, Khu kinh tế;
Xét Tờ trình số 321/TTr-SZA-PKD ngày 09/11/2015 của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình và hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Suối Tre tại thị xã Long Khánh do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Đồng Nai thực hiện tháng 11/2015;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 308/TTr-SXD ngày 16/12/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Công nghiệp Suối Tre, thị xã Long Khánh với các nội dung chính sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí

Khu vực quy hoạch thuộc xã Suối Tre, xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai có vị trí tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường đất và suối Suối Tre - Bình Lộc;
- Phía Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông : Giáp đất lô cao su, đường đất;
- Phía Tây : Giáp đất lô cao su, KCN Long Khánh.

b) Quy mô diện tích

- Quy mô diện tích toàn khu khoảng 1.495.048m² (149,5048ha). Trong đó:
 - + Diện tích ranh đất lập quy hoạch theo bản vẽ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 46/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 được lập ngày 10/12/2010 khoảng 1.447.821m² (144,7821ha);
 - + Diện tích đất hành lang lưới điện cao thế khoảng 27.889m² (2,7889ha);
 - + Diện tích đất đường Cua Heo - Bình Lộc khoảng 19.338m² (1,9338ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

- Là Khu công nghiệp tập trung sản xuất đa ngành nghề ít gây ô nhiễm môi trường nhằm phục vụ các ngành công nghiệp tại địa phương và các vùng lân cận, đáp ứng nhu cầu thuê đất cho các đối tượng có nhu cầu.

- Hình thành Khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ. Quy hoạch hợp lý các phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc đến từng lô đất công nghiệp đảm bảo mối quan hệ thuận lợi trong nội khu và kết nối giao thông thuận tiện, phù hợp với từng loại hình công nghiệp. Đảm bảo hiệu quả cao về mặt vệ sinh môi trường trong Khu công nghiệp, tính hiện đại và thẩm mỹ trong kiến trúc công nghiệp.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm khác liên quan:

- Mật độ xây dựng:
 - + Khu trung tâm dịch vụ : 30 – 40 %
 - + Khu nhà máy: 50 – 70 % (tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng)
 - + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 30 – 40 %
- Tầng cao xây dựng:
 - + Khu trung tâm dịch vụ : 2 – 5 tầng
 - + Khu nhà máy : 1 – 3 tầng
 - + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 1 – 3 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với phần tường rào tiếp giáp với lộ giới đường : ≥ 06 m
 - + Đối với phần tường rào tiếp giáp giữa hai lô đất : ≥ 09 m
- Tỷ lệ cây xanh trong từng lô đất xây dựng nhà máy đạt $\geq 20\%$, mật độ xây dựng trong các khu cây xanh $\leq 5\%$ và tầng cao xây dựng tối đa ≤ 01 tầng.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 45 m³/ha/ngày, đêm.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 200kW/ha.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 7 máy/ha.

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	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất lập quy hoạch	1.447.821	100,00
1	Đất Trung tâm dịch vụ	19.682	1,36
2	Đất công nghiệp	960.811	66,36
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	16.506	1,14
4	Đất cây xanh	185.653	12,82
5	Đất giao thông	265.846	18,36
II	Diện tích hành lang an toàn điện	27.889	
III	Diện tích đường Cua Heo - Bình Lộc	19.338	
	Tổng cộng (I+II+III)	1.495.048	

b) Phân khu chức năng

Đất xây dựng khu trung tâm dịch vụ

- Diện tích 19.682m², tầng cao 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng 30 - 40%, gồm công trình tổ hợp (quản lý, giao dịch, các dịch vụ đi kèm,...), trụ sở đội phòng cháy chữa cháy, trụ sở trung đội dân quân thường trực Khu công nghiệp (mỗi trụ sở tối thiểu đạt 1.500m²/trụ sở).

Đất công nghiệp

- Diện tích 960.811m², tầng cao 1 - 3 tầng, mật độ xây dựng 50 - 70 % (tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng), gồm các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp quy mô diện tích tùy theo yêu cầu, tính chất của từng loại hình sản xuất.

- Các lô đất sản xuất liên hệ với đường vận tải, với khu dịch vụ và các công trình phụ trợ khác, sử dụng thuận lợi, trực tiếp với các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước của Khu công nghiệp.

Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích 16.506m², tầng cao 1 - 3 tầng, mật độ xây dựng 30 - 40%, gồm:
 - + Khu xử lý nước thải được bố trí tại vị trí thấp nhất của Khu công nghiệp nằm về phía Đông Nam với quy mô 14.000m².
 - + Bể trung chuyển nước thải nằm về phía Bắc của Khu công nghiệp, diện tích 2.506m².

Đất cây xanh:

- Trong phạm vi Khu công nghiệp tổng diện tích cây xanh chiếm 185.563m², bao gồm:

- + Cây xanh công viên tập trung bố trí về phía Bắc và phía Nam Khu công nghiệp phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi giải trí cho công nhân, cải thiện môi trường và góp phần tạo cảnh quan chung của Khu công nghiệp với quy mô 89.084m².

- + Cây xanh cách ly giảm thiểu mức độ gây ô nhiễm và để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật chiếm 96.479m².

Đất giao thông, bãi đậu xe:

- Tổng diện tích đất giao thông, bãi đậu xe chiếm 265.846m². Trong đó:
 + Diện tích giao thông đối ngoại là 51.224m²; diện tích giao thông đối nội là 211,233m².

+ Bãi xe được bố trí về phía Nam với quy mô 3.389m².

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
I	Đất lập quy hoạch	1.447.821	100,00		
1	Đất trung tâm dịch vụ	19.682	1,36	40	5
1.1	Khu dịch vụ điều hành	16.682	1,16	40	5
1.2	Trụ sở đội phòng cháy chữa cháy	1.500	0,10	40	5
1.3	Trụ sở đội dân quân thường trực	1.500	0,10	40	5
2	Đất công nghiệp	960.811	66,36	70	3
	CN1	35.976	2,48	70	3
	CN2	171.731	11,86	70	3
	CN3	185.070	12,78	70	3
	CN4	79.263	5,47	70	3
	CN5	12.429	0,86	70	3
	CN6	52.483	3,62	70	3
	CN7	19.909	1,38	70	3
	CN8	61.224	4,23	70	3
	CN9	64.809	4,48	70	3
	CN10	11.519	0,80	70	3
	CN11	7.144	0,49	70	3
	CN12	38.516	2,66	70	3
	CN13	6.253	0,43	70	3
	CN14	7.198	0,50	70	3
	CN15	3.719	0,26	70	3
	CN16	8.954	0,62	70	3
	CN17	18.647	1,29	70	3
	CN18	31.874	2,20	70	3
	CN19	31.890	2,20	70	3
	B1	12.669	0,88	70	3
	B2	12.672	0,88	70	3
	B3	12.430	0,86	70	3
	D345	29.250	2,02	70	3

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	D9 10	19.820	1,37	70	3
	K12	25.092	1,73	70	3
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	16.506	1,14	40	3
3.1	Đất khu xử lý nước thải	14.000	0,97	40	3
3.2	Đất bể trung chuyển nước thải	2.506	0,17	40	3
4	Đất cây xanh	185.563	12,82	5	1
4.1	Đất cây xanh tập trung	89.084	6,15	5	1
4.2	Đất cây xanh cách ly	96.479	6,66	5	1
5	Đất giao thông	265.846	18,36		
5.1	Đất giao thông đối ngoại	51.224	3,54		
5.2	Đất giao thông đối nội	211.233	14,59		
5.3	Đất bãi đậu xe	3.389	0,23		
II	Đất hành lang lưới điện	27.889			
III	Đất đường Cua Heo - Bình Lộc	19.338			
Tổng cộng (I+II+III)		1.495.048			

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Quy hoạch Khu công nghiệp Suối Tre kết nối các cụm công nghiệp đã được phê duyệt thành một thể đồng nhất, quy hoạch các khu chức năng khu cây xanh tập trung, các công trình nhà máy xí nghiệp mang tính hiện đại, giá trị thẩm mỹ kiến trúc cao, hiệu quả kinh tế cao, tiết kiệm diện tích đất,...

- Tạo sự liên kết không gian quy hoạch và kiến trúc giữa các khu trung tâm, khu sản xuất, khu cây xanh, hệ thống đường giao thông,...

Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng:

- Không gian khu trung tâm xây dựng tập trung, kết hợp các vườn cây xanh, sân thể thao, biển hướng dẫn, quảng cáo,...

- Kiến trúc nhà công nghiệp và không gian các khu vực sản xuất mang tính hiện đại, đẹp và bền vững.

- Hệ thống đường giao thông có chất lượng cao, vỉa hè đi bộ, biển báo, hệ thống đèn chiếu sáng.

- Hệ thống cây xanh có sự kết nối từ khuôn viên nhà máy đến hệ thống cây xanh dọc đường, các khu công viên và các khu xung quanh Khu công nghiệp, cây xanh hai bên trục các tuyến đường chính Khu công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

Hướng dốc, độ dốc san nền chủ yếu thiết kế theo địa hình tự nhiên. Một số vị trí có địa hình không thuận lợi cho việc thoát nước cũng như mặt bằng xây dựng công trình cần phải san lấp là phía Tây Nam, Đông Nam. Những vị trí cây xanh cách ly về phía Bắc, phía Đông Nam giữ nguyên hiện trạng không san lấp. Cao độ thiết kế san nền nơi cao nhất là 176,5m về phía Tây Nam và nơi thấp nhất là 150,5m về phía Bắc, độ dốc san nền được khống chế $\leq 4\%$.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại:

- Đường Cua Heo - Bình Lộc: lộ giới 36m (6m - 10,5m - 3m - 10,5m - 6m).
- Đường Trảng Bom - Xuân Lộc: lộ giới 45m (15m - 15m - 15m).
- Đường vành đai Thị xã Long Khánh (đường D4): lộ giới 45m (15m - 15m - 15m).

Giao thông đối nội:

- Đường D1: chia làm 03 đoạn thiết kế:
 - + Đoạn 1: lộ giới 21m (7m - 7m - 7m).
 - + Đoạn 2: lộ giới 14m (7m - 7m).
 - + Đoạn 3: lộ giới 21,5m (7m - 7,5m - 7m).
- Đường D2, D5, D7, D8, D11: lộ giới 21,5m (7m - 7,5m - 7m).
- Đường D3: chia làm 02 đoạn thiết kế:
 - + Đoạn 1: lộ giới 24,5m (7m - 10,5m - 7m).
 - + Đoạn 2: lộ giới 22,5m (7m - 10,5m - 5m).
- Đường D6: lộ giới 29m (7m - 15m - 7m).
- Đường D9: lộ giới 30m (7m - 7,5m - 1m - 7,5m - 7m).
- Đường D10: lộ giới 16,5m (7m - 7,5m - 2m).
- Đường D12: lộ giới 21m (7m - 7m - 7m).

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải. Hệ thống công được bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn công bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

- Hướng thoát nước chủ yếu được thoát ra hai hướng chính:

+ Hướng 1 thoát về phía Bắc thông qua hệ thống mương xây đá hộc hiện hữu (tiết diện 1,2m x 1,5m) dọc theo đường Cua Heo - Bình Lộc dẫn ra cầu Bình Lộc cách khu quy hoạch khoảng 200m sau đó đổ ra suối Bình Lộc.

+ Hướng 2 thoát ra suối Chồn (tiết diện trung bình 3,2m x 3,2m) dẫn ra suối Cải cách khu quy hoạch khoảng 1350m về phía Đông Bắc.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tiêu chuẩn thoát nước thải đạt 80% lượng nước cấp. Căn cứ hướng dốc địa hình, toàn khu được chia làm 2 lưu vực thoát nước thải:

+ Lưu vực 1: Xuôi hướng dốc về trạm xử lý. Bố trí mạng lưới cống được thiết kế tự chảy, tận dụng độ dốc địa hình dẫn nước thải về trạm xử lý.

+ Lưu vực 2: Ngược hướng dốc về trạm xử lý. Bố trí hồ trung chuyển đặt tại phía Đông Bắc Khu công nghiệp (thể tích hồ chứa $V=1700m^3$) và trạm bơm chuyển tiếp bơm nước về trạm xử lý.

e) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 6050 m^3/ng.đêm.$

- Trước mắt nước cung cấp cho Khu công nghiệp được lấy từ nguồn nước ngầm của xí nghiệp cấp nước Long Khánh, về lâu dài được lấy từ hệ thống cấp nước của cụm công nghiệp Suối Tre 1 (theo quy hoạch tổng thể cấp nước cho các khu đô thị và công nghiệp tỉnh Đồng Nai).

- Mạng lưới ống cấp nước sử dụng ống HDPE thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng khép kín. Áp lực tự do trong các tuyến ống chính lớn hơn 15m đảm bảo cột áp cấp nước an toàn đến tất cả các điểm dùng nước.

g) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp Suối Tre là tuyến 476 Bình Lộc thuộc trạm Long Khánh phía trước khu quy hoạch.

- Tổng công suất yêu cầu: 16.267 kW.

Hệ thống chiếu sáng:

- Trên các trục đường có dải phân cách ở giữa chiếu sáng sử dụng đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng được chọn loại cao 8m, khoảng cách giữa các đèn từ 30 đến 40m.

- Trên các trục đường còn lại đèn chiếu sáng được lắp đặt trên thân trụ điện trung thế, tại những nơi không có trụ trung thế thì thực hiện lắp trụ hạ thế gần cạnh đèn.

- Toàn khu sử dụng đèn sodium 250W.

Hệ thống trạm biến áp:

- Xây dựng mới 05 trạm biến áp 12,7/0,4 với dung lượng dự kiến 25KVA cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường và 02 trạm biến áp 320KVA cấp điện cho khu trung tâm dịch vụ và khu xử lý nước thải.

- Các trạm được phân bố đều đảm bảo bán kính cấp điện tránh sụt áp quá mức cho phép cuối đường dây.

- 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.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu cung cấp cho Khu công nghiệp được lấy từ buro điện thị xã Long Khánh thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường Cua Heo - Bình Lộc.

- Các đường cáp trong khu vực được chôn ngầm trên các trục đường. Cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các hộp cáp của các khu vực. Tùy theo nhu cầu

sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với các dung lượng với các hộp cáp).

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

6. Quy định quản lý theo đồ án

- Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Suối Tre gồm 03 Chương và 15 Điều.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. UBND thị xã Long Khánh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc 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; chỉ đạo việc cắm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

3. Trong quá trình thiết kế, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các cơ quan 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 và việc đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 04/5/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Công nghiệp Suối Tre tại xã Suối Tre, thị xã Long Khánh.

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, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Long Khánh, Chủ tịch UBND xã Suối Tre và xã Bảo Vinh, Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh