

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Thiện Tân tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/03/2008 của Chính phủ quy định về Khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 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 đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 64/TTr-SXD ngày 18/5/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thiện Tân tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí: Thuộc địa bàn xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Kỳ Lân.
- Phía Đông : Giáp đường Sở Quýt.
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp và Công ty CP Phân bón Bình Điền.
- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp và gần ranh giới 2 huyện Vĩnh Cửu và Trảng Bom.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 48,82 ha.
- Quy mô hoạt động : Khoảng 4.000 - 5.000 lao động (tương đương 80 - 100 lao động/ha đất công nghiệp).

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

a) Tính chất:

Là cụm công nghiệp địa phương được đầu tư xây dựng mới phục vụ cho việc di dời, sắp xếp, thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở địa phương vào đầu tư sản xuất, kinh doanh, ưu tiên các ngành công nghiệp nhẹ, ít gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo các điều kiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường hoàn chỉnh đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển ngành công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Vĩnh Cửu.

- 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, 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 trên phạm vi đất 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:

* Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước:

- + Khu nhà máy : 30 m³/ha/ngày đêm;
- + Khu điều hành, dịch vụ : 20 m³/ha/ngày đêm;
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 20 m³/ha/ngày đêm;
- + Nước tưới cây xanh và giao thông: 20 m³/ha/ngày đêm;

- Tiêu chuẩn cấp điện:

- + Khu nhà máy : 250 KW/ha;
- + Khu điều hành, dịch vụ : 400 KW/ha;
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 150 KW/ha;;
- + Chiếu sáng công cộng : 10 KW/ha.

- Tiêu chuẩn Thông tin liên lạc:

- + Khu nhà máy : 10 máy/ha;
- + Khu điều hành, dịch vụ : 50 máy/ha;

- Tiêu chuẩn thoát nước: 80 % lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn rác thải: 0,5 tấn/ha/ngày.

b) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Mật độ xây dựng 35 - 70% tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình, phù hợp theo quy chuẩn QCVN: 01/2008/BXD.

- Đối với khu trung tâm điều hành - dịch vụ, khu công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật:

Chức năng	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)
+ Khu trung tâm điều hành - dịch vụ	35 - 40	02 - 06	08 - 35
+ Khu công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	30 - 50	01 - 03	≤ 20

- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy ≥ 20% diện tích lô đất.

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các lô đất xây dựng nhà máy; khu điều hành, dịch vụ; khu công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 6m (đối với mặt tiếp giáp đường giao thông và tất cả các ranh còn lại của lô đất).

4. Quy hoạch phân khu chức năng, sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp	32,4215	66,41
2	Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ	0,7896	1,62
3	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	1,5186	3,11
	- Trạm cấp nước	0,4886	
	- Trạm xử lý nước thải + khu tập kết, trung chuyển chất thải rắn	1,03	
4	Đất cây xanh	5,6381	11,55
	- Đất cây xanh tập trung	0,5450	
	- Đất cây xanh cách ly	5,0931	
5	Đất giao thông	8,4541	17,32
	Tổng	48,8219	100

b) Quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc:

Trên cơ sở 02 trục giao thông đối ngoại chính là đường Kỳ Lân tại ranh phía Bắc và đường Sở Quýt tại ranh phía Đông của khu đất, hình thành trục đường chính kết nối với đường Kỳ Lân, chạy dọc cụm công nghiệp, song song với đường Sở Quýt, từ trục đường chính hình thành các trục đường nhánh và đường bao quanh cụm công nghiệp, phân định các chức năng quy hoạch chính như sau:

*** Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ:**

Được bố trí tại cửa ngõ phía Bắc cụm công nghiệp nằm về phía Tây đường trục chính với tổng diện tích 0,7896 ha chiếm 1,62% diện tích toàn cụm công nghiệp. Bố trí văn phòng điều hành, quản lý, hải quan, ngân hàng, bưu điện, trạm BTS, phòng cháy chữa cháy, bảo hiểm, trung tâm giới thiệu việc làm, bảo vệ môi trường, hội trường câu lạc bộ, nhà ăn và các dịch vụ khác... Ngoài ra còn bố trí một khu vực làm trạm dừng xe buýt – xe đưa đón công nhân.

*** Đất xây dựng nhà máy – xí nghiệp:**

Trên cơ sở trục giao thông chính chạy dọc cụm công nghiệp, bố trí đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp trải đều trên toàn khu quy hoạch, được chia làm 03 khu, phân định bởi các đường giao thông nội bộ. Tổng diện tích 32,4215 ha, chiếm 66,41% diện tích toàn cụm công nghiệp, diện tích trung bình khoảng 0,8 – 1,2ha/lô.

*** Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:**

Được bố trí tại khu vực phía Bắc cụm công nghiệp với tổng diện tích 1,5186 ha, chiếm 3,11% diện tích toàn cụm công nghiệp, bố trí các công trình trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải và khu tập kết, trung chuyển chất thải rắn...

*** Đất cây xanh:**

Với tổng diện tích khoảng 5,6381 ha chiếm 11,55% diện tích toàn cụm công nghiệp. Bao gồm khu công viên cây xanh tập trung tại trung tâm cụm công nghiệp, mảng cây xanh cách ly tại phía Bắc, Đông, Nam cụm công nghiệp.

*** Đất giao thông:**

Với tổng diện tích 8,4541 ha, chiếm 17,32% diện tích toàn cụm công nghiệp.

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

STT	Ký hiệu lô	Chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng
1	Đất công nghiệp		32,4215	(Theo bảng 2.4 của QCXDVN 01: 2008/BXD)	
	A	Đất xây dựng nhà máy	12,78	35 - 70	Tầng cao xây dựng công trình tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất ($\leq 45m$)
	B	Đất xây dựng nhà máy	8,275	35 - 70	
	C	Đất xây dựng nhà máy	10,595	35 - 70	
2	Đất khu trung tâm điều hành – dịch vụ (TT)		0,7896	35 - 40	02 - 06
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		1,5186	30 - 50	01 - 03
	CNc	Trạm cấp nước	0,4886	35 - 50	01 - 03
	XLNT	Khu xử lý nước thải	1,03	35 - 70	01 - 03
4	Đất cây xanh tập trung (CX)		0,5450	≤ 5	01

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông:

Trên cơ sở 02 trục đường giao thông đối ngoại chính là đường Kỳ Lân về phía Bắc và đường Sở Quýt về phía Đông cụm công nghiệp, hình thành:

- Đường chính cụm công nghiệp: Đường số 1 kết nối với đường Kỳ Lân về phía Bắc lộ giới 28m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 12m, vỉa hè 8m x 2.

- Đường nội bộ cụm công nghiệp:

+ Đường số 2 lộ giới 24m (mặt cắt 2B - 2B): Mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 8mx2.

+ Đường số 3 lộ giới 24m (mặt cắt 2 - 2): Mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 8mx2.

+ Đường số 4 lộ giới 28m (mặt cắt 1A - 1A): Mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên 8mx2.

+ Đường số 5 lộ giới 24m (mặt cắt 2A - 2A): Mặt đường 8m, vỉa hè mỗi bên 8mx2.

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 và hệ thống thoát nước liên quan, đảm bảo hợp lý, kinh tế, tránh ngập úng cục bộ. Giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ, cốt cao độ khống chế san lấp thấp nhất ở cao độ +7,50m và cao nhất ở cao độ +14,50m. Hướng dốc từ Tây sang Đông và từ Nam xuống Bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, độ dốc san nền và thoát ra ngoài ranh quy hoạch theo hướng Đông Bắc về điểm đầu nối với công thoát nước mưa trên đường Kỳ Lân và đổ ra suối Cạn sau đó thoát ra rạch Đông.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Được cấp từ Nhà máy nước Thiện Tân thông qua việc xây dựng một tuyến ống D300 dọc đường ĐT768 và đường Kỳ Lân (khoảng 4km).

- Tổng nhu cầu dung nước: 1.300 m³/ngày.

- 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 80% 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 và dẫn về khu xử lý nước thải ở phía Đông Bắc khu đất. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận là suối Cạn.

- Xử lý chất thải: Chất thải được thu gom tập trung đến bãi tập kết rác thải trung chuyển tại phía Đông Bắc cụm công nghiệp; phân loại sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp theo đúng quy hoạch của Tỉnh.

e) Hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 8.899,3 KVA.

- Nguồn điện: Dự kiến được cấp từ trạm Tân Hòa hiện hữu công suất 63 MVA, cách ranh khu đất khoảng 5,3km.

- Hệ thống cấp điện trung hạ thế và hệ thống chiếu sáng được ngầm hóa.

- 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) Hệ thống thông tin liên lạc:

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

- Tổng số thuê bao toàn bộ cụm công nghiệp: 373 thuê bao.

- Hệ thống cáp đi ngầm dọc trục đường và dẫn đến các hộp cáp của các khu vực.

- 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.

5. Quy định quản lý đầu tư xây dựng: Ban hành 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 Thiện Tân – giai đoạn 1 tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, được Sở Xây dựng thẩm tra ngày 18/5/2015.

6. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện Vĩnh Cửu, đơn vị chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Thực hiện việc công bố công khai quy hoạch và chuyển 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.

- Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định hiện hành. Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật,

chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ Sở, ngành liên quan để xác định vị trí đầu nối và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

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

Điều 3. 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, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch UBND xã Thiện Tân, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- 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

