

Số: 1453/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp
Cầm Mỹ tại xã Thừa Đức, huyện Cầm Mỹ, tỉnh Đồng Nai**
(Quy mô: 306,79 ha; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Gỗ Tiến)

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 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 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 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;

Trên cơ sở Văn bản số 819/BXD-QHKT ngày 06/05/2016 của Bộ Xây dựng về việc trả lời ý kiến đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công nghiệp Cầm Mỹ tại xã Thừa Đức, huyện Cầm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Xét tờ trình số 14/GT-TT ngày 10/5/2016 của Công ty Cổ phần Gỗ Tiến kèm theo hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cầm Mỹ do Công ty TNHH TVTKXD Khánh Tường thực hiện;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 118/TTr-SXD ngày 10/5/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cầm Mỹ, huyện Cầm Mỹ với các nội dung chính sau:

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

a. Vị trí

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Thừa Đức, huyện Cầm Mỹ, tỉnh Đồng Nai có vị trí tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp khu vực suối Đục, xã Sông Nhạn;
- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp khu vực Suối Quýt, xã Thừa Đức;

- Phía Đông : Giáp đất nông nghiệp, xã Thừa Đức;
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp, xã Cẩm Đường, huyện Long Thành.

b. Quy mô diện tích

- Diện tích ranh đất lập quy hoạch theo bản vẽ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2.000 được lập ngày 27/10/2012 khoảng 306,79 ha.
- Quy mô lao động: 20.000-25.000 lao động.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

- Là Khu công nghiệp hỗn hợp đa ngành ưu tiên phát triển công nghiệp sạch, kỹ thuật tiên tiến, ít gây ô nhiễm môi trường, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng: công nghiệp, điều hành dịch vụ, khu ở công nhân,..

- 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.

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

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:

3.1. Khu công nghiệp

- Mật độ xây dựng:

+ Khu điều hành dịch vụ	: 30 – 40 %
+ Khu nhà máy sản xuất	: 40 – 70 % (tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng)
+ Khu nhà ở công nhân	: ≤ 50 %
+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 40 – 50 %
+ Khu kho bãi	: ≤ 50 %
- Tầng cao xây dựng:

+ Khu điều hành dịch vụ	: 3 – 5 tầng
+ Khu nhà máy sản xuất	: ≤ 5 tầng
+ Khu nhà ở công nhân	: 5 – 9 tầng
+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: ≤ 2 tầng
+ Khu kho bãi	: ≤ 2 tầng
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp với các tuyến 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 : 22 m³/ha/ngày, đêm.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Rác thải khu công nghiệp : 0,3 tấn/ha
- Tiêu chuẩn cấp điện : 250kW/ha.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 5 line/ha.

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

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy sản xuất	1.784.589	58,17
1.1	Đất công nghiệp sản xuất gỗ	598.679	
1.2	Đất công nghiệp hỗn hợp đa ngành	1.185.910	
2	Đất điều hành dịch vụ	97.093	3,17
2.1	Đất công trình điều hành dịch vụ	34.270	
2.2	Đất nhà ở công nhân	62.823	
3	Đất công viên cây xanh	508.546	16,57
3.1	Cây xanh tập trung	45.991	
3.2	Cây xanh cách ly	444.567	
3.3	Mặt nước	17.988	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	34.568	1,13
5	Đất kho bãi	34.639	1,13
6	Đất giao thông	608.502	19,83
	Tổng cộng	3.067.937	100,00

4.2. Phân khu chức năng

- *Đất xây dựng nhà máy*: Diện tích 1.784.589 m², tầng cao ≤ 5 tầng, mật độ xây dựng 40 - 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.

- *Đất xây dựng khu điều hành dịch vụ*:

+ Đất khu hành chính, điều hành dịch vụ: Diện tích quy hoạch 34.270 m², tầng cao xây dựng 03 - 5 tầng, mật độ xây dựng 30 - 40%, bố trí các công trình văn phòng, trụ sở hải quan, đội phòng cháy chữa cháy, trụ sở trung đội dân quân thường trực Khu công nghiệp và các dịch vụ đi kèm....

+ Đất Khu nhà ở công nhân quy hoạch diện tích 62.823 m², bố trí nhà ở công nhân với loại hình chung cư, tầng cao 5 - 9 tầng, mật độ xây dựng $\leq 50\%$; đáp ứng nhu cầu nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc trong khu công nghiệp (khoảng người 10.000- 12.500 người, chiếm tỷ lệ khoảng 50% công nhân lao động tại khu công nghiệp).

- **Đất công viên cây xanh:** Tổng diện tích cây xanh chiếm 508.546 m², bao gồm cây xanh công viên tập trung bố trí tại trung tâm với diện tích 45.991 m²; cây xanh cách ly chiếm 444.567 m² và mặt nước chiếm 17.988 m².

- **Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:** Diện tích 34.568 m², tầng cao ≤ 2 tầng, mật độ xây dựng 40 - 50%, gồm khu xử lý nước thải được bố trí tại vị trí thấp của Khu công nghiệp nằm về phía Tây Bắc và bãi trung chuyển rác nằm giáp ranh giới phía Bắc và phía Nam của Khu công nghiệp.

- **Đất kho bãi:** Bố trí phía Tây khu công nghiệp, diện tích khoảng 34.639 m².

- **Đất giao thông:** Tổng diện tích đất giao thông khoảng 608.502 m².

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất

Stt	Ký hiệu lô đất	Chức năng	Diện tích (m ²)	MĐX D (%)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất nhà máy sản xuất		1.784.589		58,17	
	CNA1	Đất công nghiệp chế biến gỗ	54.187	40-70		1-5
	CNA2	Đất công nghiệp chế biến gỗ	186.024	40-70		1-5
	CNA3	Đất công nghiệp chế biến gỗ	85.765	40-70		1-5
	CNA4	Đất công nghiệp chế biến gỗ	138.193	40-70		1-5
	CNA5	Đất công nghiệp chế biến gỗ	40.342	40-70		1-5
	CNA6	Đất công nghiệp chế biến gỗ	44.327	40-70		1-5
	CNA7	Đất công nghiệp chế biến gỗ	49.841	40-70		1-5
	CNC1	Đất công nghiệp đa ngành	77.132	40-70		1-5
	CNC2	Đất công nghiệp đa ngành	109.022	40-70		1-5
	CNC3	Đất công nghiệp đa ngành	158.590	40-70		1-5
	CNC4	Đất công nghiệp đa ngành	47.871	40-70		1-5
	CNC5	Đất công nghiệp đa ngành	169.468	40-70		1-5
	CNC6	Đất công nghiệp đa ngành	155.927	40-70		1-5
	CNC7	Đất công nghiệp đa ngành	154.747	40-70		1-5
	CNC8	Đất công nghiệp đa ngành	63.240	40-70		1-5
	CNC9	Đất công nghiệp đa ngành	90.923	40-70		1-5
	CNC10	Đất công nghiệp đa ngành	34.578	40-70		1-5
	CNC11	Đất công nghiệp đa ngành	55.347	40-70		1-5
	CNC12	Đất công nghiệp đa ngành	69.065	40-70		1-5
2	Đất điều hành dịch vụ		97.093		3,17	
	DV1	Điều hành dịch vụ	13.937	30-40		3-5
	DV2	Điều hành dịch vụ	13.749	30-40		3-5
	DV3	Điều hành dịch vụ	6.584	30-40		3-5
	CC1	Nhà ở công nhân 1	12.842	≤ 50		5-9
	CC2	Nhà ở công nhân 2	12.452	≤ 50		5-9
	CC3	Nhà ở công nhân 3	12.694	≤ 50		5-9
	CC4	Nhà ở công nhân 4	12.863	≤ 50		5-9

	NTMG	Nhà trẻ mẫu giáo	11.972	≤ 50		1-2
4	Đất công viên cây xanh		508.546		16,57	
	CX1	Cây xanh công viên 1	14.049	≤ 5		1
	CX2	Cây xanh công viên 2	13.994	≤ 5		1
	CX3	Cây xanh công viên 3	17.948	≤ 5		1
	CL1	Cây xanh cách ly 1	13.625	≤ 5		0
	CL2	Cây xanh cách ly 2	5.711	≤ 5		0
	CL3	Cây xanh cách ly 3	23.879	≤ 5		0
	CL4	Cây xanh cách ly 4	28.408	≤ 5		0
	CL5	Cây xanh cách ly 5	25.637	≤ 5		0
	CL6	Cây xanh cách ly 6	29.644	≤ 5		0
	CL7	Cây xanh cách ly 7	39.360	≤ 5		0
	CL8	Cây xanh cách ly 8	28.425	≤ 5		0
	CL9	Cây xanh cách ly 9	30.388	≤ 5		0
	CL10	Cây xanh cách ly 10	70.963	≤ 5		0
	CL11	Cây xanh cách ly 11	90.935	≤ 5		0
	CL12	Cây xanh cách ly 12	51.854	≤ 5		0
	CL13	Cây xanh cách ly 13	5.738	≤ 5		0
	MN1	Mặt nước 1	4.500	≤ 5		0
	MN2	Mặt nước 2	13.488	≤ 5		0
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		34.568		1,13	
	HT1	Hạ tầng kỹ thuật 1	20.438	40-50		≤ 2
	HT2	Hạ tầng kỹ thuật 2	9.058	40-50		≤ 2
	HT3	Hạ tầng kỹ thuật 3	5.072	40-50		≤ 2
6	Đất kho bãi		34.639	≤ 50	1,13	≤ 2
7	Đất giao thông		608.502		19,83	
	Tổng cộng		306,79		100	

d. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch khu công nghiệp kết nối hợp lý với các khu vực lân cận tạo thành một thể đồng nhất, quy hoạch các khu chức năng khu cây xanh tập trung, khu nhà ở công nhân, khu nhà máy sản xuất mang tính hiện đại, 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 nhà ở công nhân, khu sản xuất, khu cây xanh, hệ thống đường giao thông,...

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

- Không gian khu nhà ở công nhân bố trí các loại nhà ở chung cư, nhà trẻ - mẫu giáo, công viên cây xanh đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu.

- Hệ thống cây xanh có sự kết nối từ khuôn viên nhà máy, khu nhà ở công nhân 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:

Phương án san nền bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất 133,30 m về phía Đông, cao độ nhỏ nhất 90m về phía Tây Bắc, cân bằng đào đắp tại chỗ, không phá vỡ lớn bề mặt địa hình tự nhiên. Hướng dốc chính cho toàn khu vực: từ Đông sang Tây và từ đường tỉnh dốc dần xuống phía Bắc, Nam. Độ dốc dọc đường lớn nhất 5,2%.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại:

- Đường Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc: lộ giới 79m (8m - 8m - 16m - 15m - 16m - 8m - 8m).

- Đường Thừa Đức - Dầu Giây: lộ giới 32m (8m - 7m - 2m - 7m - 8m).

Giao thông nội bộ Khu công nghiệp:

- Đường N1: lộ giới 34m (8m - 8m - 2m - 8m - 8m).

- Đường D1 D2, D3, N2, N5, N6: lộ giới 28m (8m - 12m - 8m).

- Đường D4: lộ giới 24m (8m - 8m - 8m).

- Đường NN1, ĐB5, DD8: lộ giới 14m (5m - 7m - 2m).

- Đường NN2, NN4, DD6, DD7: lộ giới 17m (5m - 7m - 5m).

- Đường ĐB4: lộ giới 12m (5m - 5m - 2m).

- Đường ĐB1, ĐB2, ĐB3, ĐB6, ĐĐ9: lộ giới 9m (2m - 5m - 2m).

- Đường DD2, DD3, DD4, DD5, NN3, NN5, NN6, NN7, NN8, NN9: lộ giới 14m (4m - 6m - 4m).

- Đường NN4: lộ giới 16m (5m - 6m - 5m).

- Đường N5: lộ giới 22m (5m - 12m - 5m).

- Đường DD1: lộ giới 13m (5m - 6m - 2m).

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa vào độ dốc tự nhiên của địa hình, độ dốc san nền của dự án.

Lưu vực số 1: phía Bắc đường tỉnh, xây dựng hệ thống cống chính theo hướng từ Đông sang Tây và các tuyến cống nhánh từ Bắc xuống Nam hướng thoát xuống suối Đục ở về phía Tây Khu công nghiệp.

Lưu vực số 2: phía Nam đường tỉnh, xây dựng hệ thống thoát chính theo hướng từ Bắc xuống Nam chảy ra ngoài Khu công nghiệp theo 3 cửa xả thoát vào mương hở dẫn tới suối Quýt, suối Ngọn.

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 100% lượng nước cấp. Hệ thống thoát nước thải được xây dựng tách riêng và xử lý theo 2 cấp:

- Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà máy và trong từng công trình.
- Hệ thống thu gom ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung làm sạch.

Xây dựng 1 trạm xử lý với công suất $Q=5.900 \text{ m}^3/\text{ngày}$ bố trí trên khu đất diện tích $S=2,04 \text{ ha}$ tại vị trí phía Tây Bắc của khu công nghiệp.

e. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 6.350 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

Nguồn cấp chính sẽ sử dụng nguồn nước từ hệ thống Nhà máy nước Hồ Cầu Mới thông qua tuyến ống cấp nước trên đường tỉnh Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc cung cấp cho khu vực huyện Cẩm Mỹ.

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.

f. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Tổng nhu cầu cấp điện 39.000 kW/ngày đêm.

Nguồn điện trong khu quy hoạch được lấy từ hệ thống lưới điện quốc gia tại khu vực, từ trạm biến áp 110kV huyện Cẩm Mỹ, cách dự án 10km về hướng Tây.

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tổng nhu cầu thuê bao 8.000 thuê bao.

Hệ thống thông tin viễn thông cho dự án sẽ được ghép nối vào hệ thống viễn thông của khu vực.

Từ tổng đài của các nhà cung cấp viễn thông sẽ có các tuyến cáp quang (kết hợp cáp đồng) đưa tới KCN. Từ đây sẽ đưa tới các bộ chuyển đổi quang để cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang.

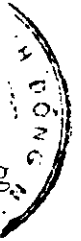
Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

6. Các công trình ưu tiên đầu tư

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Trạm xử lý nước thải, Trạm điện, Nhà văn phòng điều hành, Trụ sở hải quan, đội phòng cháy chữa cháy, Trụ sở trung đội dân quân thường trực Khu công nghiệp, công trình dịch vụ.

7. Quy định quản lý theo đồ án

- Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000.



Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Sở Xây dựng, UBND huyện Cẩm Mỹ, Công ty cổ phần Gỗ Tiến, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công ty Cổ phần Gỗ Tiến tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và phối hợp với UBND huyện Cẩm Mỹ, UBND xã Thừa Đức tổ chức triển khai cấm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu trong phạm vi dự án. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

2. 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.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. 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.

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, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Giám đốc Công ty Cổ phần Gỗ Tiến, Chủ tịch UBND xã Thừa Đức, 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

