

AAn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4219/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 11 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Long Phước 1, xã Long Phước, huyện Long Thành**
(Quy mô: 74,9947ha do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư)

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 ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 334/TTr-SXD ngày 01/11/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Phước 1, tại xã Long Phước, huyện Long Thành với các nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí: Thuộc địa bàn xã Long Phước, huyện Long Thành, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc : Giáp đất cụm cảng Long Phước.
- Phía Đông Bắc : Giáp đất trồng cây lâu năm và đường Long Phước - Phước Thái dự kiến.
- Phía Nam, Tây Nam : Giáp đất rừng phòng hộ.
- Phía Đông Nam : Giáp đất trồng cây lâu năm.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 74,9947ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

a) Tính chất:



Là cụm công nghiệp tập trung được đầu tư xây dựng mới, thu hút đầu tư các ngành công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm, sử dụng ít nước với quy mô trung bình, các loại hình công nghiệp được xác định trong cụm công nghiệp phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp của tỉnh. 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 Long Thành và quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Phước.

- 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:

- 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: 10 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 : 20 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 50 - 60% 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 mối hạ tầng kỹ thuật:

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

- Tỷ lệ cây xanh trong từng lô đất xây dựng nhà máy đạt $\geq 20\%$.

- Chỉ giới xây dựng tiếp giáp các đường giao thông và tất cả các ranh còn lại của từng lô đất xây dựng nhà máy; khu điều hành, dịch vụ; khu công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 06m.

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 (%)
1	Đất công nghiệp, kho tàng	490.525	65,4
2	Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ	38.620	5,1
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	14.975	2,0
4	Đất cây xanh	96.219	12,8
5	Đất giao thông	109.608	14,6
	Tổng	749.947	100,0

b) Phân khu chức năng:

- Đất công nghiệp kho tàng: Trải đều trên toàn khu quy hoạch, được chia làm 05 khu, phân định bởi các đường giao thông nội bộ, với diện tích khoảng 490.525m².

- Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ: Được bố trí tại cửa ngõ phía Bắc cụm công nghiệp, với diện tích khoảng 38.620m², gồm: khu hành chính điều hành (khoảng 6.400 m²); khu dịch vụ (khoảng 9.102 m²); khu nhà ở công nhân (khoảng 23.118 m²).

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí tại khu vực phía Tây cụm công nghiệp, với diện tích khoảng 14.975m², gồm các hạng mục: trạm cấp nước; khu xử lý nước thải; bãi trung chuyển chất thải rắn.

- Đất cây xanh: Diện tích khoảng 96.219m², gồm hệ thống công viên cây xanh tập trung; hệ thống cây xanh dọc các tuyến đường và bao quanh cụm công nghiệp.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 109.608 m².

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

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng
1	Đất công nghiệp		478.077	(Theo bảng 2.4 của QCXDVN 01: 2008/BXD)	
	CN1	Đất xây dựng nhà máy	90.000	50 – 60	Tầng cao xây dựng công trình tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất và ≤ 45m
	CN2	Đất xây dựng nhà máy	171.075	50 – 60	
	CN3	Đất xây dựng nhà máy	140.791	50 – 60	
	CN4	Đất xây dựng nhà máy	76.211	50 – 60	
	KT	Đất kho tàng bến bãi	12.448	≤ 5	
2	Đất khu trung tâm điều hành - dịch vụ (DV)		11.070	30 – 50	02 – 06
	DH	Khu hành chính điều hành	6.400	30 – 40	02 – 06
	DV	Khu dịch vụ	9.102	≤ 50	02 – 06
	CC	Khu nhà ở công nhân	23.118	≤ 50	02 – 06
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HT)		14.975	30 – 40	01 – 02
4	Đất cây xanh		96.219		

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch cụm công nghiệp kết nối hợp lý với các khu vực lân cận tạo thành một thể đồng nhất.

- Không gian khu nhà máy sản xuất mang tính hiện đại, hiệu quả kinh tế cao và tiết kiệm diện tích đất.

- Không gian khu trung tâm điều hành dịch vụ xây dựng tập trung, kết hợp các vườn cây xanh, sân thể thao, biển hướng dẫn, quảng cáo,... và các công trình dịch vụ phụ trợ đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu cho công nhân.

- Hệ thống cây xanh có sự kết nối từ khuôn viên nhà máy, khu trung tâm điều hành dịch vụ đến hệ thống cây xanh dọc đường, các khu công viên và các khu xung quanh cụm công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường Long Phước - Phước Thái có lộ giới 45m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 16m, dải phân cách giữa 9m, mặt đường song hành 7m, vỉa hè về phía Đông Bắc tuyến đường 8m, vỉa hè tiếp giáp đất công nghiệp 5m.

* Giao thông đối nội:

- Đường chính N1 có lộ giới 24,5m (mặt cắt 4-4): Mặt đường 10,5m, vỉa hè 7m x 2 bên.

- Đường nhánh N2, N3 có lộ giới 25m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 11m, vỉa hè 7m x 2 bên.

- Đường N4 có lộ giới 20m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 8m, vỉa hè tiếp giáp cây xanh cách ly 5m, vỉa hè tiếp giáp đất công nghiệp 7m.

b) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khớp nổi cao độ với các dự án lân cận, đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Giải pháp san nền chủ yếu là đào, đắp cục bộ trong khu quy hoạch và bám theo địa hình tự nhiên. Cốt cao độ không chế san lấp thấp nhất ở cao độ +2,5m và cao nhất ở cao độ +5,75m.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, độ dốc san nền, chảy gom về hệ thống cống chạy dọc ranh phía Nam và Tây Nam khu quy hoạch sau đó thoát qua 05 cửa xả ra hệ thống kênh rạch hiện hữu.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống cấp nước Hồ Cầu Mới công suất 90.000 m³/ngày cấp cho dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 3.100 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 giao thông và dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Tây Nam khu quy hoạch. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT, QCVN40:2011/BTNMT-QCKTQG về nước thải công nghiệp.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Xử lý chất thải: Chất thải được thu gom tập trung đến bãi tập kết rác thải trung chuyển tại phía Tây Nam 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: 6.332kVA.

- Nguồn điện: Lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây lưới 22kV nằm dọc trên đường Quốc lộ 51 từ thị trấn Long Thành đi Vũng Tàu, tuyến hiện hữu 22kV 479 đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Gò Dầu.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu 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: Khoảng 599 thuê bao.

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

- Xây dựng 01 trạm thu phát sóng di động (BTS) phục vụ nhu cầu thông tin di động trong cụm công nghiệp.

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

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Các công trình ưu tiên đầu tư

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, trung tâm dịch vụ điều hành và các khu công viên cây xanh.

8. Quy định quản lý theo đồ án

Ban hành kèm theo 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 Long Phước 1 tại xã Long Phước, huyện Long Thành.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu
- Tiến độ thực hiện: Tổng thời gian dự kiến khoảng 02 năm (2017 - 2018).

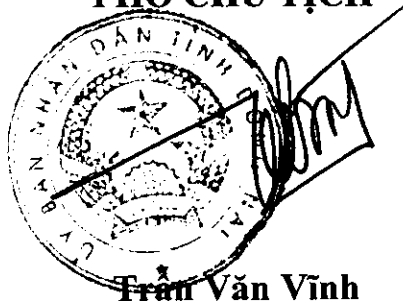
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Phước, Giám đốc Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành, 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 Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh

CÔNG HỘ