

Số: 3731/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Hệ thống kho bãi chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành**

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 09/GPQH của UBND tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Đồng Việt Thành để lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Hệ thống kho chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4300/TTr-SXD ngày 13/9/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hệ thống kho bãi chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch:

Khu đất dự kiến đầu tư xây dựng Hệ thống kho bãi chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành, có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp đồi đất và lò gạch hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp và đường đất hiện hữu vào khu dân cư.
- Phía Nam : Giáp đường đất và nhà máy chế biến nguyên liệu thuốc lá.
- Phía Bắc : Giáp khu mỏ sét làm gạch Phù Sa.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: khoảng 164.156 m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

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

- Xây dựng Hệ thống kho bãi chứa hàng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng mới và hoàn chỉnh.

- Xác định tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, cấp - thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...đồng bộ;

- Đầu tư xây dựng hệ thống kho chứa hàng hiện đại.
- Phân khu chức năng phù hợp với mục tiêu đầu tư của dự án.



4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Tuân thủ theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu về tỷ lệ sử dụng đất:
 - + Đất kho chứa hàng hoá : 30 ÷ 35%.
 - + Đất khu dịch vụ điều hành : 01 ÷ 03%.
 - + Đất cây xanh - mặt nước : \geq 25%.
 - + Đất giao thông : \geq 10 - 20%.
 - + Đất công trình đầu mối HTKT : 01 ÷ 02%.
- Chiều cao xây dựng công trình : \leq 16m.
 - + Khu dịch vụ điều hành : 01 ÷ 02 tầng.
 - + Khu kho chứa hàng hoá : 01 tầng.
 - + Khu công trình phụ trợ : 01 tầng.
- Mật độ xây dựng toàn khu : \leq 40%.
- Chỉ tiêu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cấp nước : \geq 20m³/ha/ngày đêm.
 - + Thoát nước : \geq 80% lượng nước cấp.
 - + Cấp điện : 50 ÷ 120 KW/ha.
 - + Rác thải sinh hoạt : 1 ÷ 1,2 kg/người.ngày.
 - + Rác thải công nghiệp : 0,3 tấn/ha.
 - + Thông tin liên lạc : 01 máy/ 02 người.

5. Định hướng quy hoạch phân khu chức năng; Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng	Theo quy hoạch được duyệt		Điều chỉnh		Tăng giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công trình dịch vụ	2.384	1,38	1,962.0	1.2%	- 422
2	Kho hàng	64.710	37,36	52,706.0	32.1%	- 12.004
3	Cây xanh - mặt nước	77.217	44,60	78,255.1	47.7%	+ 8.962
4	Giao thông	28.463	14,43	30,832.9	18.8%	+12.370
5	Hạ tầng kỹ thuật	400	0,23	400.0	0.2%	
	Tổng cộng	173.174		164,156	100%	- 9.018

b) Quy hoạch phân khu chức năng:

- Trên cơ sở hình dạng khu đất và tuyến đường quy hoạch phân chia khu đất thành 02 khu quy hoạch phía Bắc và phía Nam.

+ Khu vực phía Nam có diện tích khoảng 48.081m²; Bố trí các tuyến giao thông nội bộ phân định thành 02 khu chức năng xây dựng nhà kho.

+ Khu vực phía Bắc, có diện tích khoảng 116.075m²; Bố trí các tuyến giao thông nội bộ phân định thành 02 khu chức năng quy hoạch xây dựng nhà kho và cây xanh mặt nước (hồ nước tạo cảnh quan, cải tạo vi tiểu khí hậu), phù hợp các giai đoạn thực hiện.

- Khu hành chính: Diện tích 1.962m²; tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng: 40 - 60%. Khu hành chính được bố trí ngay ngõ ra vào chính của khu quy hoạch về phía Đông Nam nhằm tạo cảnh quan cũng như tạo thuận lợi cho việc quản lý điều hành, giao dịch với các đối tác đến liên hệ công tác, trong khu này dự kiến bố trí các công trình như: Văn phòng + hội trường chính, căn tin, nhà nghỉ nhân viên, phòng y tế, nhà xe, trạm cấp nước...

- Khu kỹ thuật: Khu kỹ thuật được bố trí tại giữa khu đất tiếp giáp đường tập tầng hiện hữu về phía Tây khu đất, nhằm hỗ trợ, sửa chữa cơ khí phục vụ về mặt kỹ thuật cho tất cả các khu chức năng cũng như trong quá trình hệ thống kho chứa hàng đi vào hoạt động với diện tích 400 m²; tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng: 50 - 70%.

- Khu kho chứa hàng: Được phân thành 02 khu để xây dựng các kho chứa hàng với diện tích 52.706 m²; tầng cao 01 tầng; mật độ xây dựng: 60 - 70 %.

- Cây xanh, mặt nước: Được bố trí trồng thành cụm để tạo bóng mát trong các vườn hoa, cây xanh, các bụi cây nhỏ trồng theo dạng thảm với nhiều loại hoa, nhiều màu sắc với diện tích 78.255 m².

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở quy hoạch chung xác định các công trình nhà kho theo quy hoạch phù hợp địa hình và tiến độ đầu tư, hình thức kiến trúc kho chứa hàng chủ yếu là nhà 01 tầng, với khung, cột, kèo thép mái lợp tôn, tường bao che xây gạch cao 2 m với màu sắc hài hòa cảnh quan thiên nhiên.

- Tận dụng địa hình khu đất thấp trũng về phía Bắc, cải tạo hồ nước cảnh quan, tạo không gian mở, kết hợp điều hòa nước mưa khi có mưa kéo dài, đảm bảo tiêu thoát nước, chống ngập úng khu vực quy hoạch. Ngoài ra các mái taluy tại ranh khu đất trồng cỏ tạo mảng xanh tự nhiên và giữ đất chống xói lở, đảm bảo mỹ quan môi trường.

- Các mặt cắt đường được tính toán đảm bảo vận hành thông suốt việc vận chuyển, xuất nhập hàng hóa tại kho.

- Bố trí trồng cây xanh có bóng mát (cây Dầu, cây Sao đen, cây Chò...) tạo cảnh quan, cải tạo vi tiểu khí hậu cho toàn khu kho.

b) Quy định thiết kế đô thị:

- Mật độ xây dựng toàn khu : $\leq 35\%$.
- Tầng cao xây dựng : 01 ÷ 02 tầng.
- Chiều cao tối đa : $\leq 16\text{m}$.
- Khoảng lùi so với các tuyến đường: $\geq 6\text{m}$.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế theo dạng sơ đồ khép kín lưu thông thuận tiện đảm bảo quy mô mặt cắt, độ dốc và nhu cầu vận chuyển hàng hóa của khu kho.

- Đường D1 (mặt cắt 1-1) nối đường chính liên khu vực có lộ giới 16,5m (lòng đường 10,5m; Vía hè 2 bên: 2x3m).

- Đường D2, D3 (mặt cắt 2-2) là đường nội bộ trong các khu kho chứa hàng hoá và bãi đậu xe, có lộ giới 13,5m (lòng đường 7,5m; Vía hè 2 bên: 2x3m).

- Từng tuyến đường cụ thể xem bản vẽ quy hoạch giao thông.

b) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Phạm vi dự án có địa hình tương đối thấp trũng so với khu vực, việc san nền phải đảm bảo hợp lý, khớp nối cao độ và đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực dự án.

- Hướng dốc san nền theo hướng từ Đông Nam xuống phía Tây Bắc, độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.



- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính từ Đông Nam xuống phía Tây Bắc thoát vào cống chính đường D1, D2, D3 dẫn vào hệ thống cửa xả chung của toàn khu vực, thoát ra hồ nước nằm về phía Bắc chảy theo mương hiện hữu thoát về lưu vực suối Nước Trong.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước sinh hoạt được lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu từ Chi nhánh cấp nước Long Thành từ đường ống cấp nước hiện hữu D250 trên đường Quốc lộ 51.

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu dùng nước $272\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- 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 dung nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Lượng nước thải tính toán bằng 80% lượng nước cấp sinh hoạt. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được tập trung dẫn vào đường thoát chính và chảy về điểm tiếp nhận theo quy hoạch (bể xử lý nước thải do chủ đầu tư tự đầu tư).

- Nước thải sau khi xử lý đạt theo tiêu chuẩn hiện hành về môi trường trước khi thải ra nguồn tiếp nhận (QCVN 40-2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp; QCVN 14-2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt).

- Rác thải: Sử dụng bãi rác thải liên huyện tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành.

e) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án là nguồn lưới điện quốc gia qua lưới trung thế 22KV từ trạm 110/22KV Long Thành, thông qua trạm biến thế có trong khu vực dự án.

- Tổng nhu cầu dung điện khoảng 921 KW.

- Các tuyến dây và tuyến cáp đi nổi trên trụ BTCT.

- 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 từ mạng tại khu vực tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Tổng dung lượng thuê bao toàn khu khoảng 12 số.

- Mạng lưới cáp trong khu vực được đi nổi trên trụ BTCT.

- 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.

h) Quy hoạch hệ thống cây xanh:

- Hệ thống cây xanh thảm cỏ phải được thiết kế với các loại cây phù hợp điều kiện thổ nhưỡng địa phương, có màu sắc đẹp tạo cảnh quan chung, thân cây có tán rộng tạo bóng mát, ít gãy đổ khi có đông gió, không có gai độc, mùi hương không thu hút côn trùng và ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

- Cây xanh được tổ chức theo 02 loại hình cơ bản:

+ Cây xanh ven hồ điều hòa phải có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, cải tạo vi tiểu khí hậu khu vực.

+ Cây xanh bố trí dọc theo hệ thống đường giao thông nội khu có tác dụng tạo cảnh quan.

8. Được ban hành kèm theo Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Hệ thống kho bãi chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Đồng Việt Thành làm chủ đầu tư.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Long Thành, UBND xã An Phước, Công ty Cổ phần Đồng Việt Thành, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. 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. UBND huyện Long Thành chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã An Phước 1 quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. 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.

4. Khi bố trí 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 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 89/QĐ-UBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho chứa hàng tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nội vụ, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Công an tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã An Phước, Công ty Cổ phần Đồng Việt 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 (Som).

10-17

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



Trần Văn Vĩnh

ĐỒNG NAI