

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch**
(Quy mô 331,4184ha; Chủ đầu tư: Công ty CPPT Đô thị Công nghiệp số 2 – D2D)

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 Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/03/2008 của Thủ tướng Chính Phủ về việc quy định về Khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 284/2006/QĐ.TTg ngày 21/12/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quyết định số 785/QĐ-BXD ngày 08/5/2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nhơn Trạch II (giai đoạn 1), huyện Nhơn Trạch;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 255/TTr-SXD ngày 06/11/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) làm chủ đầu tư với nội dung như sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Vị trí khu đất điều chỉnh quy hoạch KCN Nhơn Trạch II (D2D) có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : giáp đường 319.

- Phía Tây : giáp khu công nghiệp Nhơn Trạch II Nhơn Phú, khu cây
xanh.

- Phía Nam : giáp KCN Nhơn Trạch II Lộc Khang và đường 25C.

- Phía Bắc : giáp đường 25B.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô tổng diện tích : 331,4184ha.

- Tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch : 1/2000.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Tính chất, mục tiêu nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch:

Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành tập trung vào các ngành công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, dược phẩm, hương liệu, hoá mỹ phẩm, dệt, may mặc, cơ khí chế tạo, sửa chữa, lắp ráp, bao bì, sợi, thủy tinh, điện, điện tử, sản xuất vật liệu mới.

Mục tiêu: Cụ thể hoá Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch và Quy hoạch chung Khu công nghiệp Nhơn Trạch; Hình thành khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tập trung sản xuất; Các khu chức năng được phân bố hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động của khu công nghiệp, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy; Tạo cơ sở pháp lý trong việc quản lý và đầu tư xây dựng tại khu quy hoạch.

b) Quy hoạch phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- *Đất khu Trung tâm điều hành, dịch vụ:* Được bố trí tại phía Tây khu công nghiệp, tiếp giáp với trục đường 319 và đường 5A với tổng diện tích 1,8657 ha, chiếm khoảng 0,56% diện tích toàn khu, tầng cao xây dựng trung bình 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần, mật độ xây dựng 40%-60%. Dự kiến bao gồm các hạng mục sau: Khu dịch vụ văn phòng, khu hải quan.

- *Đất xây dựng nhà máy:* Bao gồm các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp với tổng diện tích 281,72 ha, chiếm khoảng 85,0% diện tích toàn khu, tầng cao xây dựng 0,8 - 1,2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất từ 0,32 - 0,72 lần.

- *Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật:* Khu xử lý nước thải, các công trình cung cấp và đảm bảo kỹ thuật có diện tích 3,009ha, chiếm khoảng 0,91% diện tích toàn khu, được bố trí Đông Nam khu đất.

- *Đất cây xanh, công viên:* tổng diện tích 17,295 ha, chiếm khoảng 5,22% diện tích toàn khu.

Cây xanh tập trung: Bố trí 01 ô đất cây xanh tại phía Tây Bắc tiếp giáp đường 6B; 01 ô đất cây xanh tại phía Đông Bắc tiếp giáp đường 6A; 01 ô đất cây xanh tại phía Đông Nam tiếp giáp đường 7A&7B và 02 ô đất cây xanh phía Đông Nam tiếp giáp đường 25C.

Ngoài ra còn dải cây xanh tiếp giáp đường 4C và các hoa viên cây xanh bố trí bên trong khuôn viên các nhà máy, xí nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

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

| TT | Phân loại | Quy hoạch đã được phê duyệt | | Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng | |
|----|-----------------|-----------------------------|---------|-------------------------------|---------|
| | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ % | Diện tích (ha) | Tỷ lệ % |
| 01 | Đất công nghiệp | 257,239 | 74,00 | 281,72 | 85,00 |

| | | | | | |
|----|--|----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 02 | Đất xây dựng khu điều hành và dịch vụ | 3,80 | 1,10 | 1,8657 | 0,56 |
| 03 | Đất xây dựng công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật: | 3,00 | 0,80 | 3,0096 | 0,91 |
| 04 | Đất kho tàng, bến bãi | 12,10 | 3,50 | 0,00 | 0,00 |
| 05 | Đất cây xanh công viên | 32,00 | 9,20 | 17,2950 | 5,22 |
| 06 | Đất giao thông | 39,45 | 11,40 | 27,5281 | 8,31 |
| | Tổng | 347,589 | 100,00 | 331,4184 | 100,00 |

b) 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, phương án cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đạt một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- + Tiêu chuẩn cấp điện : 250 kW/ha.
- + Tiêu chuẩn cấp nước : 40 m³/ha/ngày.
- + Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- *Giao thông đối ngoại:*

+ Đường 25B có lộ giới 80m (Mặt đường 12x2 = 24m; mặt đường song hành hai bên rộng 10x2 = 20m; Vĩa hè 02 bên 7,5x2 = 15m; dải phân cách 7m; dải phân cách biên hai bên rộng 7x2 = 14m);

+ Đường 25C, Đường 319 có lộ giới hoàn chỉnh 99m; Giai đoạn 1 có mặt cắt 61m (Mặt đường 15x2 = 30m; dải phân cách giữa rộng 3m; vĩa hè 02 bên 14mx2=28m); Giai đoạn 2 sau khi hoàn chỉnh có lộ giới 99m [(Mặt đường 15x2 = 30m; dải phân cách giữa rộng 3m; vĩa hè 02 bên 14mx2=28m; mặt đường song hành hai bên rộng 8x2= 16m; Vĩa hè của đường song hành 01 bên rộng 3mx2=6m, một bên rộng 8mx2= 16m (phía tường rào nhà máy)];

+ Đường số 9: có lộ giới 53m (Mặt đường 15x2 = 30m; Vĩa hè 02 bên 10x2 = 20m; dải phân cách 3m);

- *Giao thông đối nội:*

+ Đường 4C có lộ giới 30m (mặt đường 7,5x2 = 15m; vĩa hè một bên 5m; vĩa hè một bên 10m);

+ Đường 5A có lộ giới 47m (mặt đường 7,5x2 = 15m; vĩa hè một bên 10mx2= 20m; dải phân cách 12m);

+ Đường 5C có lộ giới 47m (mặt đường 7,5x2 = 15m; vĩa hè một bên 10mx2= 20m; dải phân cách 12m);

+ Đường 6A có lộ giới 20,5m (mặt đường 10,5m; vĩa hè một bên 5mx2= 10m);

+ Đường 6B có lộ giới 14m [(mặt đường 8m; vĩa hè một bên 5m; vĩa hè một bên 1m (phần vĩa hè còn lại 4m thuộc dự án KCN Nhơn Phú)];

+ Đường 7A,7B,7C có lộ giới 31m (mặt đường 15m; vĩa hè mỗi bên 8mx2= 16m);

b) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, thực hiện san lấp cục bộ với cốt san lấp thấp nhất ở cao độ +25,13m và cao nhất ở cao độ +31,40m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế xây dựng tách riêng hệ thống thoát nước thải, phù hợp với địa hình và cốt cao trình giao thông được duyệt.

c) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước 17.600m³/ngày.

- Nguồn nước cấp cho khu công nghiệp Nhơn Trạch II từ nhà máy nước Thiện Tân dẫn về theo quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch.

- Mạng lưới đường ống: xây dựng mạng vòng khép kín, hệ thống trụ cứu hoả đặt dọc các tuyến ống chính với cự ly 150m/trụ.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải của khu công nghiệp sẽ được đi riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lưu lượng nước thải: Q= 5.000m³/ngày.đêm

- Việc xử lý nước thải trong Khu công nghiệp được thực hiện ở 2 giai đoạn:

+ Xử lý tại hệ thống riêng trong từng nhà máy, trước khi đổ về nhà máy xử lý nước thải chung của khu công nghiệp Nhơn Trạch II.

+ Xử lý nước thải tại khu xử lý tập trung của KCN Nhơn Trạch II. Sau khi xử lý triệt để tại trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn hiện hành được đầu nối vào hệ thống đường dẫn chung dẫn về trạm xử lý chung của Khu công nghiệp Nhơn Trạch trước khi thải ra môi trường.

- Hiện tại khu công nghiệp Nhơn Trạch II đã đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải 5.000m³/ngày và hoàn thiện tuyến công thoát nước thải dọc theo các tuyến đường như: 5A, 5C, 6A, 7A, 7B, 7C, 319, 25B và đã xây dựng xong nhà máy xử lý nước thải công suất Q= 5.000m³/ngày, vị trí đặt tại phía Đông Nam của khu công nghiệp giáp đường 25C và khu công nghiệp Lộc Khang.

- Rác thải rắn: Bố trí và xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn có diện tích 300m² nằm trong nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II, đã được cấp giấy phép xây dựng số 38/GPXD ngày 18/5/2011 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

e) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ trạm 220/110KV Tuy Hạ.

- Tổng công suất điện yêu cầu của toàn khu khoảng 73MVA.

- Hệ thống chiếu sáng dùng giải pháp đi ngầm.

g) Thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai thông qua trạm viễn thông khu công nghiệp Nhơn Trạch.

- Tổng số thuê bao: khoảng 250 số.

- Các tuyến công bề và cáp đồng sẽ được đi ngầm đến chân các công trình.

6. Phân kỳ đầu tư:

Hiện nay công ty D2D đã xây dựng gần hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng theo quy hoạch; dự kiến thực hiện hoàn chỉnh việc thay đổi chức năng sử dụng các lô đất đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch, thực hiện trồng cây xanh tại các vị trí quy hoạch cây xanh tập trung từ năm 2012 đến năm 2014.

Điều 2. Các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên là không đáng kể, chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật và làm rõ trong các bước thủ tục tiếp theo của dự án sau khi được điều chỉnh.

Các nội dung không liên quan vẫn tiếp tục thực hiện theo nội dung Quyết định số 785/QĐ-BXD ngày 08/5/2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nhơn Trạch II (giai đoạn 1), huyện Nhơn Trạch.

UBND huyện Nhơn Trạch chủ trì phối hợp Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) tổ chức 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; Cấm mốc giới ngoài thực địa và quản lý mốc giới theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

Sau khi hồ sơ quy hoạch điều chỉnh được duyệt, Chủ đầu tư định kỳ mỗi 3 tháng gửi báo cáo tiến độ triển khai dự án về UBND huyện Nhơn Trạch, Ban Quản lý các KCN tỉnh, Sở Xây dựng và UBND tỉnh.

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 Nhơn Trạch, Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D), 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;
- 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



Phan Thị Mỹ Thanh