

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 163 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho - Cảng tổng hợp Hóa Sinh Vàm Cỏ tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

### 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5190/TTr-SXD ngày 19/11/2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho - Cảng tổng hợp tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 331/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh kiểm tra nội nghiệp ngày 10/9/2012.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 215.842,7 m<sup>2</sup>.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

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



a) Là khu kho và cảng tổng hợp phục vụ các hoạt động giao nhận và vận tải hàng hoá, gồm các loại nguyên liệu, dung môi, hoá chất dạng lỏng (trừ xăng dầu, khí gas); được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các quy định về vệ sinh môi trường; khoảng cách ly an toàn phòng chống cháy nổ, an toàn an ninh hàng hải.

b) Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### 4. Nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường.

đ) Xác định chiều cao, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn,... trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

#### g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc.

h) Xác định những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục công trình xây dựng trong khu vực dự án.

i) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

#### 5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Tuân thủ quy định theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành; các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

| Stt | Loại đất                                | Tỷ lệ (%)    |
|-----|-----------------------------------------|--------------|
| 1   | Đất dịch vụ điều hành                   | 04 – 06      |
| 2   | Đất kho chứa hàng hoá                   | 44 – 48      |
| 3   | Đất cây xanh                            | ≥ 20         |
| 4   | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | 02 – 04      |
| 5   | Đất giao thông                          | 24 – 28      |
|     | <b>Tổng cộng</b>                        | <b>100,0</b> |

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Khu dịch vụ điều hành : ≤ 40%.

- Kho chứa hàng hoá : ≤ 50%.

- Công trình đầu mối HTKT : ≤ 40%.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Khu dịch vụ điều hành : 02 ÷ 05 tầng.

- Kho chứa hàng hoá : 01 ÷ 02 tầng.

- Công trình đầu mối HTKT : 01 tầng.

d) Khoảng lùi xây dựng công trình

- Đối với mép nước sông Nhà Bè : ≥ 50 m.

- Đối với đường liên cảng : ≥ 20 m.

- Đối với các đường trục nội bộ : ≥ 06 m.

đ) Chỉ tiêu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 50 ÷ 120 KW/ha.

- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 20 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thoát nước : ≥ 80% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1 ÷ 1,2 kg/người.ngày.

- Chỉ tiêu rác thải công nghiệp : 0,3 tấn/ha.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao điện thoại cố định : 01 thuê bao/02 người.

+ Thuê bao internet có dây đảm bảo cung cấp cho khu vực quy hoạch.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.



e) Các yêu cầu khác

- Cập nhật hướng tuyến đường đê Ông Kèo và tuyến kênh liên hoàn dọc đê, nghiên cứu giải pháp hạn chế ảnh hưởng đến việc đi lại, vận chuyển nông sản của người dân; đảm bảo thoát nước cho dự án và các khu vực lân cận.

- Đối với cầu cảng kết nối ra sông Nhà Bè đề nghị liên hệ Cục Hàng hải – Bộ Giao thông vận tải để thỏa thuận vị trí đầu nối.

- Cập nhật, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn khu vực. Lưu ý cốt cao trình san nền phải phù hợp theo quy hoạch chung và đảm bảo tiêu thoát nước.

- Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết cập nhật lộ giới đường liên cảng; Liên hệ với các cơ quan chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin truyền thông, cảnh sát phòng cháy chữa cháy,... để thỏa thuận vị trí đầu nối, các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật và các vấn đề phát sinh có liên quan.

- Tuân thủ các nội dung theo quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3627/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND tỉnh.

6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hóa Sinh Vàm Cỏ Đồng Nai.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

c) Thời gian lập, trình duyệt: 06 tháng từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

**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 Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Phước Khánh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Hóa Sinh Vàm Cỏ Đồng Nai; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Cao Tiên Dũng