

ANhien

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 1141 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến
gỗ xuất khẩu Long Thành mở rộng tại xã Long Đức, huyện Long Thành**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và
Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số
nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5486/TTr-SXD ngày
06 tháng 12 năm 2019 và Văn bản số 1048/SXD-QLQHKH ngày 10 tháng 3 năm
2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến
gỗ xuất khẩu Long Thành mở rộng tại xã Long Đức, huyện Long Thành với
các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới: Thuộc dự án Khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn
2) đang trong quá trình lập quy hoạch; ranh giới xác định theo Trích lục và
Biên vẽ cắt lớp bản đồ địa chính số 2122/2017, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng
ký đất đai tỉnh thực hiện và xác nhận ngày 17/3/2017.

2. Quy mô lập quy hoạch



a) Quy mô diện tích : Khoảng 102.634 m² (trong đó đất quy hoạch giao thông khoảng 2.635 m²).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là Nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu Long Thành mở rộng của Công ty Nano gồm các hạng mục công trình: Nhà xưởng sản xuất; nhà văn phòng, nhà ăn nhân viên; các công trình phụ trợ; khu cây xanh,... Đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường,... tại khu vực và Khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) đang trong quá trình lập quy hoạch.

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng công trình toàn khu : $\leq 52\%$.
- Đất cây xanh : $\geq 20\%$.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : $\geq 01\%$.
- Đất giao thông : 20 - 30%.

b) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Khu nhà xưởng sản xuất : 01 - 02 tầng.
- Nhà văn phòng : ≤ 05 tầng.
- Nhà ăn, nhà nghỉ nhân viên : ≤ 03 tầng.
- Công trình phụ trợ : ≤ 02 tầng.

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 200 - 300 KW/ha.
- Tiêu chuẩn cấp nước: : 35 - 40 m³/ha/ngày.đêm.
- Tiêu chuẩn rác thải:
- + Nhà xưởng sản xuất : 0,2 tấn/ha/ngày.
- + Nhà văn phòng : 1 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80 - 100% nước cấp.
- Thông tin liên lạc:
- + Nhà xưởng sản xuất : 12 thuê bao/ha.
- + Nhà văn phòng : 30 thuê bao/ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	52.698	51,3
	- Nhà xưởng sản xuất	48.000	
	- Nhà văn phòng, Nhà ăn, nhà nghỉ nhân viên,...	4.698	
2	Đất cây xanh	20.412,9	19,9
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.200	1,2
4	Đất giao thông	28.323,1	27,6
	- Đất giao thông, sân bãi trong Dự án	25.688,1	
	- Đất quy hoạch giao thông	2.635	
	Tổng cộng	102.634	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng với diện tích khoảng 102.634 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng công trình: Tổng diện tích khoảng 52.698 m² gồm:
 - + Khu nhà xưởng sản xuất: Tổng diện tích 48.000 m² gồm 10 lô đất (mỗi lô có diện tích 4.800 m²) với tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.
 - + Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà nghỉ nhân viên, công trình phụ trợ: Tổng diện tích 4.698 m² với tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng.
- Đất cây xanh: Tổng diện tích 20.412,9 m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật : Tổng diện tích 1.200 m².
- Đất giao thông: Tổng diện tích 28.323,1 m², gồm đường giao thông, sân bãi trong phạm vi Dự án và đất quy hoạch giao thông tại ranh phía Nam.

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các hạng mục công trình được sắp xếp hợp lý, thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, vận chuyển và lưu thông hàng hóa,... các khu nhà xưởng, nhà điều hành và các hạng mục công trình khác được bố cục thành một khối tổng thể có liên kết chặt chẽ, phù hợp với cảnh quan tại khu vực và hình dạng khu đất; đồng thời đảm bảo yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ,...

- Các công trình được bố trí đối xứng qua trục giao thông chính (lộ giới 30 m) chạy dọc khu đất theo hướng Bắc - Nam; đồng thời bố trí 02 cổng ra vào gắn kết với giao thông tại khu vực; phân tuyến, phân luồng giao thông đảm bảo lưu thông thuận lợi, không chông chéo.

b) Thiết kế đô thị

- Tổ chức trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam kết nối với đường quy hoạch (lộ giới 32 m) phía Nam khu đất, bố trí cổng vào chính và khối công trình hỗn hợp (nhà văn phòng, nhà ăn, nhà nghỉ nhân viên,...) tầng cao xây dựng



từ ≤ 5 tầng với hình khối kiến trúc hiện đại kết hợp các khoảng không gian cây xanh tạo điểm nhấn cho dự án.

- Các khu nhà xưởng được quy hoạch, thiết kế với hình khối kiến trúc, độ cao, màu sắc, kết cấu bao che công trình,... tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Hoa viên cây xanh thảm cỏ, sân thể dục thể thao,... được bố trí trải dài theo Dự án, tạo không gian cảnh quan thống nhất.

c) Quy định về chiều cao xây dựng công trình

- Công trình nhà xưởng sản xuất : ≤ 16 m.

- Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà nghỉ nhân viên : ≤ 22 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật : ≤ 07 m.

d) Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình : ≥ 06 m.

đ) Quy định về hình khối, hình thức kiến trúc của các công trình

- Hình khối kiến trúc công trình: Phải tạo được không gian hài hoà và tạo được sự đồng bộ hợp lý (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi).

- Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Đường quy hoạch phía Nam Dự án có lộ giới 32,0 m.

- Đường trục chính theo hướng Bắc - Nam, ký hiệu D2 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 30,0 m (lòng đường hai bên 2 x 9,0 m; dải phân cách 12,0 m).

- Đường nội bộ giữa các công trình, ký hiệu từ N2 đến N6 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 16,6 m (lòng đường hai bên 2 x 6,0 m; dải phân cách 4,6 m).

- Đường nội bộ Dự án, ký hiệu D1, D3, N1, N7 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 6,0 m.

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Cao độ san nền được thiết kế theo hướng bám sát địa hình, cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp (tới cao độ theo quy định chung tại khu vực và Khu công nghiệp Long Đức - giai đoạn 2), dốc theo địa hình tự nhiên; đồng thời tạo độ dốc về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; nước mưa được thu gom vào hố ga và cống đặt dọc các trục đường rồi dẫn về đường quy hoạch phía Nam (sau đó thoát về suối hiện trạng nằm ở phía Đông dự án). Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1000.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước cho Dự án được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của

Khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 1), dẫn vào Dự án theo đường hiện hữu phía Bắc. Thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho Dự án, đảm bảo cung cấp nước an toàn và liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính Ø110. Đồng thời, bố trí 01 bể nước sinh hoạt thể tích khoảng 100 m³ và 01 bể nước chữa cháy thể tích khoảng 300 m³ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật để dự phòng cho Dự án.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ 100 ÷ 150 m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 420 m³/ngày.đêm.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT đường kính D300 ÷ D400 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải của Dự án công suất 500 m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau xử lý phù hợp theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị thu gom và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu tại khu vực Dự án. Xây dựng mới: Đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp để cấp điện cho toàn Dự án.

- Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 1.737 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Tổng dung lượng là 90 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.



8. Danh mục hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong Dự án

- a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông của Khu công nghiệp Long Đức và tại khu vực.
- b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh.

9. Quy định quản lý

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu Long Thành mở rộng tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kiến trúc và Nội thất Nano.
- b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết của Dự án được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, chủ đầu tư có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức 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. Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.
3. Trong quá trình lập dự án đầu tư 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.

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, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Đức; Giám đốc Công ty Cổ phần Kiến trúc và Nội thất Nano; 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 Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng