

Số: 4604 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5489/TTr-SXD ngày 12/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái, huyện Long Thành với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Xác định theo Trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 80/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và xây dựng 6 thực hiện ngày 11/8/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 14/8/2018, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp Khu dân cư và Công ty Kim Nhật.
- Phía Nam : Giáp Khu công nghiệp Gò Dầu và Cảng Gò Dầu A.
- Phía Đông : Giáp Quốc lộ 51.
- Phía Tây : Giáp sông Thị Vải.

2. Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích : khoảng 120,0 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

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

- Là khu nhà máy sản xuất của Công ty CP hữu hạn Vedan Việt Nam gồm



các hạng mục công trình: nhà xưởng; nhà văn phòng, hành chính, dịch vụ và các công trình phụ trợ, các khu cây xanh, thể dục thể thao,... Đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường,... với các khu vực đã xây dựng công trình.

- Làm cơ sở pháp lý quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung lập quy hoạch:

- Thực hiện theo Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; 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; Các văn bản góp ý kiến của các Sở ngành, đơn vị liên quan; các văn bản hướng dẫn dưới luật khác có liên quan.

- Thu thập các tài liệu số liệu; Khảo sát đo đạc hiện trạng; Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình khu sản xuất, giải pháp tổ chức, công trình dịch vụ,...

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

- Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

- Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường nội bộ:

+ Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng phù hợp theo quy định.

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

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

+ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước

thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

- Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

- Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

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

a) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng công trình toàn khu : $\leq 55\%$; trong đó:
 - + Mật độ xây dựng khu nhà máy, kho tàng : 45 – 48%
 - + Mật độ xây dựng văn phòng, hành chính, dịch vụ : 01 – 06%.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao : $\geq 20\%$.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 01 – 04%.
- Đất giao thông : 08 – 19%.

b) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Khu nhà máy, xí nghiệp : ≤ 04 tầng.
- Khu văn phòng, hành chính, dịch vụ : ≤ 07 tầng.

c) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện:
 - + Nhà máy, xí nghiệp (đã xây dựng) : giữ nguyên theo hiện trạng.
 - + Các khu dự kiến xây dựng : 200 – 300 KW/ha.
- Tiêu chuẩn cấp nước:
 - + Nhà máy, xí nghiệp (đã xây dựng) : giữ nguyên theo hiện trạng;
 - + Các khu dự kiến xây dựng : 35 – 40m³/ha/ngày.đêm.
- Tiêu chuẩn rác thải:
 - + Nhà máy, xí nghiệp : 0,2 tấn/ha/ngày.
 - + Sinh hoạt : 1 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80 – 100% nước cấp.
- Thông tin liên lạc:
 - + Nhà máy, xí nghiệp : 12 thuê bao/ha.
 - + Văn phòng, dịch vụ : 30 thuê bao/ha.

6. Thành phần hồ sơ



Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 2018 – 2019.

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 Phước Thái, Giám đốc Công ty cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam, 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 (CNN);
- Lưu: VT, CNN (Nhiên).

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

