

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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 29 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 5386/TTr-SXD ngày 09 tháng 10 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Tây - Bắc : Giáp Quốc lộ 20;
- Phía Tây - Nam : Giáp đường nhựa đi Bình Lộc;
- Phía Đông - Bắc : Giáp đất trồng cây cao su - dự kiến hình thành khu dân cư;
- Phía Nam : Giáp suối cạn và vườn cây công nghiệp.

b) Quy mô diện tích đất: 798.741 m² (79,87 ha).

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Tính chất

Là cụm công nghiệp địa phương hỗn hợp đa ngành nghề với quy mô trung bình nhằm phục vụ cho các ngành nghề công nghiệp truyền thống tại địa phương và khu vực lân cận; ưu tiên cho công nghiệp chế biến nông sản và cơ khí phục vụ sản xuất nông nghiệp. Cụm công nghiệp được lập với các ngành nghề sản xuất có tính chất không sử dụng nhiều nước thải, không gây ô nhiễm lớn cho môi trường.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hoá công tác phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Thống Nhất.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

- Tạo cơ sở cho việc kêu gọi các nhà đầu tư lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định.

- Thu hút đầu tư tạo nguồn lực đẩy nhanh sự phát triển của huyện, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động tại địa phương trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước.

4. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm:

- Khu dịch vụ cụm công nghiệp;
- Khu đất xây dựng nhà máy;
- Khu cây xanh;
- Khu hạ tầng kỹ thuật;
- Khu đất kho bãi: Bãi đậu xe, kho bãi chứa hàng hoá;
- Đường giao thông.

b) Dự kiến các chỉ tiêu áp dụng

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
01	Đất dịch vụ cụm công nghiệp	02 - 05
02	Đất xây dựng nhà máy	50 - 65
03	Đất kho bãi	≥ 01
04	Đất cây xanh	10 - 15
05	Đất hạ tầng kỹ thuật	01 - 04
06	Đất giao thông	≥ 10

- Công trình dịch vụ cụm công nghiệp:

- + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 01 - 05 tầng
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 22 m;
- + Khoảng lùi : ≥ 06 m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Nhà máy, xí nghiệp:

- + Mật độ xây dựng : 50 - 70%;
- + Tầng cao xây dựng : 01 - 03 tầng;
- + Chiều cao xây dựng : ≤ 22 m;
- + Khoảng lùi : ≥ 06 m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- + Mật độ xây dựng : $\leq 70\%$;
- + Tầng cao xây dựng : ≤ 02 tầng.

- Khu cây xanh:

- + Mật độ xây dựng : $\leq 05\%$;
- + Tầng cao xây dựng : 01 tầng.

- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- + Chỉ tiêu cấp điện : 250 kw/ha.
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 120 - 150 lít/người/ngày.
- + Chỉ tiêu cấp nước sản xuất công nghiệp : 22 - 45 m³/ha/ngày.
- + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 80 - 100% nước cấp.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn phòng : 1,0 - 1,2kg/người/ngày.
- + Chỉ tiêu chất thải nhà xưởng sản xuất : 0,2 tấn/ha/ngày.
- + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

5. Nội dung lập quy hoạch



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

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; 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, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- 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 điện; 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 thải, chất thải.

e) 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 khu dân cư và khu vực xung quanh khi triển khai thực hiện dự án.

g) Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện, các vấn đề tổ chức thực hiện, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo nội dung theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 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 khu chức năng đặc thù.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng.

b) Nguồn vốn : Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn huy động khác.

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

đ) Thời gian lập hồ sơ: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Quang Trung; Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng; 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 Tiến Dũng

