

Số: 5354 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tân An
tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, 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 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 215/TTr-SXD ngày 23 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Thuộc địa bàn xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Cộ Cây Xoài, khu tái định cư xã Tân An;
- Phía Đông Nam giáp: Đất công nghiệp (CCN Tân An giai đoạn 2);
- Phía Nam giáp: Hành lang an toàn đường điện 220kV và 500kV;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp và hàng rào nghĩa trang giáo xứ Gò Xoài.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: Khoảng 44,64 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Tính chất

Là cụm công nghiệp địa phương hỗn hợp, đa ngành nghề nhằm phục vụ cho việc di dời, sắp xếp, thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở địa phương vào đầu tư sản xuất, kinh doanh, ưu tiên các ngành công nghiệp nhẹ, ít gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo các điều kiện kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường hoàn chỉnh đồng bộ, cụ thể:

- Ngành công nghiệp cơ khí và công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí;
- Ngành may mặc, giày da;
- Công nghiệp hỗ trợ công nghiệp công nghệ cao;
- Công nghiệp chế biến gỗ;
- Công nghiệp chế biến nông sản;
- Một số ngành công nghiệp hỗ trợ và các ngành công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường khác và ưu tiên ngành nghề truyền thống của địa phương.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển ngành công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Vĩnh Cửu và quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Cửu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và thu hút đầu tư.

- Tạo cơ sở cho việc kêu gọi đầu tư các hạng mục trong Cụm công nghiệp; tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động của địa phương.

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

3. Nội dung lập điều chỉnh tổng thể 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 phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

d) 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.

đ) 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 trong khu vực quy hoạch.

e) 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.

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

h) 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.

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

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất

- Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp + phụ trợ : $\leq 70\%$.



- Đất trung tâm điều hành - dịch vụ : 2,0 % - 3,0%.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 1,5% - 3,0%.
- Đất cây xanh : $\geq 10\%$.
- Đất giao thông : $\geq 14\%$.

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước:

- + Khu nhà máy : 30 m³/ha/ngày đêm.
- + Khu điều hành, dịch vụ : 20 m³/ha/ngày đêm.
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 20 m³/ha/ngày đêm.
- + Nước tưới tiêu cây xanh và giao thông : 10 m³/ha/ngày đêm.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

- + Khu nhà máy : 250 kW/ha.
- + Khu điều hành, dịch vụ : 2400 kW/ha.
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 150 kW/ha.
- + Chiếu sáng công cộng : 10 kW/ha.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:

- + Khu nhà máy : 10 máy/ha.
- + Khu điều hành, dịch vụ : 20 máy/ha.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn rác thải : 0,5 tấn/ha/ngày.

c) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Đối với khu trung tâm điều hành - dịch vụ, khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

STT	Chức năng	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)
1	Khu trung tâm điều hành - dịch vụ	35 - 40	02 - 06	08 - 35
2	Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	30 - 50	01 - 03	≤ 20

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các lô đất xây dựng nhà máy; khu điều hành - dịch vụ; khu công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 06 m (đối với mặt tiếp giáp đường giao thông và tất cả các ranh còn lại của lô đất)

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt cần thực hiện theo nội dung Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án nhiệm vụ quy hoạch vùng, nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nhiệm vụ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

6. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO.
- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Thời gian thực hiện lập quy hoạch: 06 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân An; 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.



Cao Tiến Dũng