

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Dốc 47, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
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 lập, 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 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 174/TTr-SXD ngày 05 tháng 8 năm 2021, Văn bản số 52/SXD-QLQHKH ngày 07 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm

Công nghiệp Dốc 47, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 41:2021:TLBĐ, tỷ lệ 1/10.000, gồm 04 tờ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 03 tháng 7 năm 2021, thuộc phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa. Ranh giới điều chỉnh tổng thể quy hoạch được xác định cụ thể như sau:

- Phía Đông : Giáp Quốc lộ 51 và khu vực đô thị hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đường ĐT 771 và khu vực đô thị phát triển mới.
- Phía Nam : Giáp đường Hà Nam và khu quân sự.
- Phía Bắc : Giáp khu vực đô thị hiện hữu.

b) Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch: Khoảng 72,60 ha.
- Tổng số lao động dự kiến: 5.000 - 6.000 công nhân.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu, tính chất

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa Văn bản số 11045/UBND-KT ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và điều chỉnh ranh Cụm Công nghiệp Dốc 47 từ khoảng 88 ha còn dưới 75 ha theo quy định tại Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý và phát triển cụm công nghiệp.

- Quy hoạch hợp lý các khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cụm công nghiệp. Phân chia hợp lý các lô đất xí nghiệp công nghiệp, kho bãi nhằm đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng đầu tư công nghiệp.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc của các nhà đầu tư thứ cấp.

b) Tính chất

Là cụm công nghiệp tập trung được đầu tư xây dựng đồng bộ, thu hút đầu tư các ngành công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm, sử dụng ít nước với quy mô trung bình, các loại hình công nghiệp được xác định trong cụm công nghiệp phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp của tỉnh. Đảm bảo các điều kiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường.

3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Tổng diện tích lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch	ha	72,6
II	Tiêu chuẩn về quy hoạch kiến trúc		
1	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	Đất xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	%	≥ 70%
	Đất điều hành, dịch vụ	%	≥ 01%
	Đất hạ tầng kỹ thuật	%	≥ 01%
	Đất cây xanh, mặt nước	%	≥ 10%
	Đất giao thông	%	≥ 10%
2	Mật độ xây dựng		
	Khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	%	40 ÷ 70
	Khu trung tâm dịch vụ	%	≤ 40
3	Tầng cao xây dựng		
	Khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	Tầng	01 ÷ 03
	Khu trung tâm dịch vụ	Tầng	01 ÷ 05
	Khu hạ tầng kỹ thuật	Tầng	01
III	Tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật		
1	Tiêu chuẩn cấp điện		
	Khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	KW/ha	250
	Khu trung tâm dịch vụ	% khu xí nghiệp công nghiệp	≥ 30
	Khu hạ tầng kỹ thuật	% khu xí nghiệp công nghiệp	≥ 30
	Chiếu sáng	KW/ha	15
2	Tiêu chuẩn cấp nước		
	Khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	m ³ /ha/ngày.đêm	40
	Khu trung tâm dịch vụ	% khu xí nghiệp công nghiệp	≥ 10
	Khu hạ tầng kỹ thuật	% khu xí nghiệp công nghiệp	≥ 08
	Tưới cây, rửa đường	% khu xí nghiệp công nghiệp	≥ 08
3	Tiêu chuẩn thoát nước		
	Nước thải sản xuất	% nước cấp	80

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 14/11/2017		Điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	63,88	72,20	55,62	76,61	-8,26
2	Đất trung tâm dịch vụ	1,17	1,32	0,85	1,17	-0,32
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý,	1,22	1,38	0,73	1,01	-0,49

	cổng thoát nước)					
4	Đất cây xanh, mặt nước	9,60	10,85	7,26	10,00	-2,34
	- <i>Cây xanh cụm công nghiệp</i>	7,90		5,88		
	- <i>Suối hiện hữu cải tạo</i>	0,19		0,22		
	- <i>Cây xanh cách ly đường điện</i>	1,70		1,16		
5	Đất giao thông	12,23	13,82	8,14	11,21	-4,09
6	Đất tôn giáo hiện hữu	0,38	0,43	-	-	-
	Tổng cộng	88,48	100,00	72,60	100,00	-15,88

b) Phân khu chức năng

- Đất khu xí nghiệp công nghiệp, kho bãi: Diện tích khoảng 55,62 ha, mật độ xây dựng 40 - 70%. Tầng cao xây dựng tùy thuộc vào nhu cầu, đặc thù ngành nghề sản xuất của nhà đầu tư, để đồng bộ về không gian cảnh quan tổng thể toàn khu, không chế tầng cao 01 - 03 tầng trong cụm công nghiệp.

- Đất khu trung tâm dịch vụ: Diện tích khoảng 0,85 ha, tầng cao xây dựng 01 - 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, bố trí trên đường trục chính dẫn vào cụm công nghiệp, tổ chức các công trình nhà làm việc, văn phòng giới thiệu sản phẩm, tiếp thị, dịch vụ thương mại,...

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 0,73 ha, tầng cao 01 tầng, bố trí một trạm xử lý nước thải và hệ thống đường ống thoát nước đặt trong khu công viên cây xanh của cụm công nghiệp.

- Đất cây xanh, mặt nước: Diện tích khoảng 7,26 ha, bao gồm cây xanh công viên tập trung bố trí tại trung tâm, cây xanh cách ly và mặt nước.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 8,14 ha.

c) Chỉ tiêu kỹ thuật cho từng lô đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xí nghiệp công nghiệp, kho bãi	55,62	40 - 70	01 - 03
2	Đất trung tâm dịch vụ	0,85	≤ 40	01 - 05
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,73		01
4	Đất cây xanh, mặt nước	7,26	≤ 05	01
	- <i>Cây xanh cụm công nghiệp</i>	5,88	≤ 05	01
	- <i>Suối hiện hữu cải tạo</i>	0,22		
	- <i>Cây xanh cách ly đường điện</i>	1,16		
5	Đất giao thông	8,14		
	Tổng cộng	72,60		

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) với các khu vực xung quanh.

- Hệ thống mặt bằng không gian mở chủ yếu bố trí nhằm tận dụng được nét đặc trưng của khu vực như hình thành các mảng xanh lớn, tạo không gian môi trường xanh, thoáng mát cho khu vực, đồng thời tạo nên một cụm công nghiệp đặc trưng.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông theo dạng ô cờ, kết hợp bố cục các khu công trình, tạo sự mạch lạc, nối kết để không gian kiến trúc là một thể thống nhất hợp lý về chức năng lẫn quan điểm thẩm mỹ và thuận tiện về sản xuất kinh doanh.

5. Quy định về kiến trúc - xây dựng

a) Công trình công nghiệp

- Mật độ xây dựng của lô đất xí nghiệp công nghiệp, kho bãi: 40 - 70% (tương đương tầng cao xây dựng < 5 tầng).

- Tầng cao xây dựng: Tùy thuộc vào nhu cầu, đặc thù ngành nghề sản xuất của nhà đầu tư, để đồng bộ về không gian cảnh quan tổng thể toàn khu, thống nhất việc không chế tầng cao từ 01 đến 03 tầng trong cụm công nghiệp.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng $\geq 20\%$ trên tổng diện tích lô đất.

- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng đối với phần tường rào tiếp giáp các đường giao thông tối thiểu 6 m, đối với phần tường rào tiếp giáp giữa 02 lô đất tối thiểu 9 m, đối với các phần tường rào còn lại tối thiểu 6 m.

b) Công trình trung tâm dịch vụ

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách tường rào lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 6 m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Diện tích cây xanh trong khuôn viên: $\geq 20\%$.

- Tầng cao: Tối đa 05 tầng.

c) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tầng cao 01 tầng.

d) Cây xanh, cảnh quan: Mật độ xây dựng tối đa 05%, tầng cao 01 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông của cụm công nghiệp đấu nối với các tuyến đường trục chính của đô thị và khu vực là đường Quốc lộ 51 phía Đông và đường ĐT 771 ở phía Tây. Các tuyến giao thông đối ngoại tuân thủ theo hướng tuyến và lộ giới quy hoạch của ngành giao thông vận tải. Trong quá trình triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cần báo cáo Bộ Giao thông Vận tải về phương án đấu nối các nhà máy vào Quốc lộ 51 tạo điều kiện hoạt động cho các nhà máy dọc theo Quốc lộ 51.

- Giao thông nội bộ cụm công nghiệp: Quy hoạch chủ yếu theo dạng ô cờ phân chia các khu chức năng trong khu công nghiệp, có lộ giới từ 16 m đến 24 m.

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang đường (m)				
				Via hè	Mặt đường	Dãy phân cách	Mặt đường	Via hè
1	Đường Hà Nam (đoạn 1)	308	24,0	5,0	7,0	0,0	7,0	5,0
2	Đường Hà Nam (đoạn 2)	475	19,0	5,0	4,5	0,0	4,5	5,0
3	Đường Hà Nam (đoạn 3)	8	16,0	5,0	4,5	0,0	4,5	2,0
4	Đường số 1	262	16,0	5,0	4,5	0,0	4,5	2,0
5	Đường số 2	1.153	24,0	5,0	7,0	0,0	7,0	5,0
6	Đường số 3	296	17,0	5,0	3,5	0,0	3,5	5,0

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Giải pháp san nền: Hướng dốc nền cơ bản bám theo địa hình tự nhiên. Dốc từ hai phía Đông và Tây đổ vào giữa tạo điều kiện tập trung nước mưa về suối Bà Bông. Phía Đông Bắc cao độ nền bám theo cao độ mặt đường Quốc lộ 51, phía Tây và Nam bám theo cao độ nền các khu đã xây dựng. Cao độ nền thiết kế lớn nhất 37,5 m, thấp nhất 8,5 m, độ dốc trung bình 2,7%.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Sử dụng hệ thống cống đặt dọc theo các tuyến đường. Hướng thoát nước chính được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, toàn bộ nước mưa trong dự án thoát ra suối Bà Bông hiện hữu.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cung cấp nước: Được lấy từ hệ thống cấp nước Nhơn Trạch qua tuyến ống chuyển tải D500 trên Quốc lộ 51.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 3.300 m³/ngày.đêm.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy. Bố trí các trụ lấy nước chữa cháy phù hợp theo các quy định chuyên ngành.

- Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ hệ thống nước thải sinh hoạt, sản xuất trong các công trình, nhà máy phải được xử lý cục bộ tại các nhà máy sau đó được thu gom bằng hệ thống cống kín đặt dọc theo vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải trong cụm công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định hiện hành mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Vệ sinh môi trường:

+ Đối với rác thải sinh hoạt: Trang bị các thùng nhựa có nắp đậy để thu gom rác thải sinh hoạt, phân loại, lưu giữ và chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải theo đúng quy định.

+ Đối với các loại rác thải nguy hại: Các nhà máy trong cụm công nghiệp thực hiện quản lý chất thải rắn phát sinh tại từng nhà máy theo đúng các quy định hiện hành về môi trường.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của toàn khu là 11.470 kW.

- Nguồn điện: Tuyến 480 Long Hưng (3ACXV185mm² + AC120mm²-22kV) thuộc trạm T2 110/22kV-40MVA Tam Phước dọc theo Quốc lộ 51.

- Xây dựng mới 3 trạm biến áp trong cụm công nghiệp. Các tuyến trung thế, hạ thế được xây dựng dọc theo các tuyến trục giao thông để dẫn đến các nhà máy và chiếu sáng.

- Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn đầu nối: Hệ thống thông tin viễn thông được ghép nối bằng đường truyền cáp quang vào hệ thống viễn thông của thành phố Biên Hòa. Vị trí đầu nối nằm trên đường Quốc lộ 51.

- Xây dựng 03 trạm thu phát sóng (BTS) diện tích đất sử dụng khoảng 100 m² cho mỗi trạm.

- Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Kiểm soát chặt chẽ nguồn thải công nghiệp. Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Các công trình ưu tiên đầu tư

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khung giao thông, bãi xe và các khu công viên cây xanh.

8. Quy định quản lý theo đồ án



Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Dốc 47 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thực hiện:

1. 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. 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.

4. 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, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu 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 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, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước; 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