Digitally signed by Vn phòng y ban nhân dân
Date: 2019.05.31 09:54:46 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1630 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 30 tháng 5 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho xăng dầu và bến chuyên dụng xăng dầu - giai đoạn 1 tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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;

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 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1273/TTr-SXD ngày 29/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho xăng dầu và bến chuyên dụng xăng dầu - giai đoạn 1 tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 11680/BĐĐC tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 29/11/2016, phạm vi giới hạn như sau:

a) Phía Đông : Giáp giai đoạn 2 của dự án.

b) Phía Tây : Giáp sông Nhà Bè.

c) Phía Nam : Giáp giai đoạn 2 của dự án.

d) Phía Bắc : Giáp dự án cảng tổng hợp Công ty Tín Nghĩa.

2. Quy mô lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : Khoảng 202.123,0 m^2.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là dự án đầu tư xây dựng hoàn chỉnh kho xăng dầu và bến chuyên dụng xăng dầu để buôn bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận; được tổ chức gồm các khu chức năng: Khu điều hành, kho xưởng - bồn chứa, khu cây xanh và khu hạ tầng kỹ thuật,...

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) Tỷ lệ sử dụng đất

- Đất dịch vụ điều hành : ≥ 2,5%.
- Đất kho xưởng, bồn chứa : ≤ 60%.
- Đất công trình đầu mối kỹ thuật : ≥ 2,5%.
- Đất cây xanh, mặt nước : ≥ 17%.
- Đất giao thông : ≥ 15%.

b) Mật độ xây dựng

- Công trình dịch vụ điều hành : ≤ 40%.
- Công trình kho xưởng, bồn chứa : ≤ 60%.
- Công trình đầu mối kỹ thuật : ≤ 40%.

c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Công trình dịch vụ điều hành : 03 - 05 tầng
- Công trình đầu mối kỹ thuật : 01 tầng.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 22 m^3/ha/ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : ≥ 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 50 - 100 kW/ha.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ điều hành (nhà văn phòng, nhà bảo vệ)	5.630	2,8
2	Đất kho xưởng, bồn chứa	120.978	59,8
	- Đất kho xăng dầu	46.994	
	- Đất kho chứa nguyên liệu	55.908	
	- Đất xưởng pha chế dầu nhờn	18.076	
3	Đất cây xanh	35.048	17,3
	- Cây xanh tập trung	18.259	
	- Cây xanh cách ly	12.533	
	- Mặt nước	4.256	
4	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	5.760	2,8
	- Khu xử lý nước thải	420	
	- Trạm cấp phát nhiên liệu	5.340	
5	Đất giao thông	34.707	17,3
	Tổng cộng	**202.123**	**100,0**

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 202.123,0 m^2 được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất dịch vụ điều hành: Tổng diện tích 5.630 m^2; gồm nhà văn phòng và bảo vệ với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 03 - 05 tầng.

- Đất kho xưởng, bồn chứa: Tổng diện tích 120.978 m^2; gồm kho xăng dầu, kho chứa nguyên liệu và xưởng pha chế dầu nhờn với mật độ xây dựng ≤ 60%.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 5.760 m^2; gồm trạm xử lý nước thải và trạm cấp phát nhiên liệu (chỉ phục vụ cho các phương tiện trong phạm vi dự án) với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất cây xanh: Tổng diện tích 35.048 m^2, gồm các khu cây xanh tập trung phía Tây giáp sông Nhà Bè, phía Đông và trung tâm dự án; khu cây xanh cách ly bao quanh dự án và mặt nước nằm tại phía Nam.

- Đất giao thông: Tổng diện tích 34.707m^2.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất dịch vụ điều hành (nhà văn phòng, nhà bảo vệ)	A	5.630	≤ 40	03 – 05
2	Đất kho xưởng, bồn chứa		120.978		
	- Kho xăng dầu B1	B1	17.028	≤ 60	
	- Kho xăng dầu B2	B2	29.966	≤ 60	
	- Kho chứa nguyên liệu C1	C1	40.605	≤ 60	
	- Kho chứa nguyên liệu C2	C2	15.303	≤ 60	

	- Xương pha chế dầu nhờn	E	18.076	≤ 60	
3	Đất cây xanh		35.048		
	- Cây xanh tập trung	CXTT	18.259	≤ 05	01
	- Cây xanh cách ly	CXCL	12.533		
	- Mặt nước	N	4.256		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		5.760		
	- Khu xử lý nước thải	D1	420	≤ 40	01
	- Trạm cấp phát nhiên liệu	D2	5.340	≤ 40	01
5	Đất giao thông		34.707		

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở quy hoạch chung thuộc lưu vực tiếp giáp sông Nhà Bè, tuyến đường đê Ông Kèo và tuyến kênh liên hoàn dọc đê; phương án quy hoạch tổ chức mở rộng tuyến đường đê Ông Kèo và cải tạo và mở rộng kênh liên hoàn không ảnh hưởng đến việc đi lại, vận chuyển nông sản; tạo khoảng cách ly an toàn, đảm bảo thoát nước cho dự án và các khu vực lân cận.

- Đồng thời, tổ chức hệ thống giao thông nội bộ và hoa viên cây xanh trải dài theo ranh dự án, tạo không gian cảnh quan thống nhất; nghiên cứu thiết kế các loại cây xanh tạo dáng đẹp, chống sạt lở bờ sông.

b) Thiết kế đô thị

- Tổ chức trục giao thông chính dự kiến kết nối đường liên cảng, bố trí cổng vào chính và khu dịch vụ điều hành có tầng cao xây dựng từ 03 - 05 tầng với hình khối kiến trúc hiện đại kết hợp các khoảng không gian cây xanh có diện tích đủ lớn tạo điểm nhấn cho dự án.

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

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

c) Quy định về chiều cao xây dựng công trình

- Công trình dịch vụ điều hành : ≤ 28 m.

- Công trình đầu mối kỹ thuật : ≤ 07 m.

d) Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình

- Đối với sông Nhà Bè : ≥ 50 m.

- Đối với các trục đường trục chính : ≥ 10 m.

- Đối với các trục đường nội bộ : ≥ 06 m.

đ) Quy định về hình khối, màu sắc, 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).

- Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực.

- Quy định về màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình.

- 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 N2 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 14,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0 = 8,0 m).

- Đường N5, D3, D4, D5 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 12,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 = 6,0 m).

- Đường D6 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 20,0 m (lòng đường 10,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 5,0 = 10,0 m).

- Đường N1 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 9,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè một bên 3,0 m).

- Đường D2 (mặt cắt 5-5): Lộ giới 10,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè một bên 3,0 m - một bên 1,0 m)

- Đường D1 (mặt cắt 6-6): Lộ giới 7,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè một bên 1,0 m)

- Đường N4, D7 (mặt cắt 7-7): Lộ giới 9,0 m (lòng đường 6,0 m; vỉa hè một bên 3,0 m).

- Đường N3 (mặt cắt 8-8): Lộ giới 6,5 m (lòng đường 3,5 m; vỉa hè một bên 3,0 m).

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp tới cote theo quy định chung của huyện Nhơn Trạch (Hxd ≥ 2,3 m), 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.

- Xây dựng hệ thống kè giáp sông Nhà Bè chống sạt lở bờ sông và hệ thống kè giáp kênh đào nhân tạo (thay thế Rạch Cá) đảm bảo ổn định nền đất.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; phân chia làm 2 lưu vực thoát nước mưa chính; nước mưa sau khi thu gom sẽ được xả ra sông Nhà Bè bằng cửa xả Ø1200 và Ø1500. Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1500.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ ống cấp nước hiện hữu HDPE D160 trên đường Phạm Văn Đáng (dài khoảng 4,2 km đến đầu dự án).

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, 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 từ Ø110 đến Ø160.

- 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 là 150m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 800 m^3/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 dẫn bằng hệ thống cống BTCT đường kính D300 ÷ D400 dọc theo đường giao thông về Khu xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất 200 m^3/ngày.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, 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 việc 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 hiện hữu 22 KV chạy dọc theo đường liên cảng. Xây dựng mới: Đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp (loại trạm trong nhà hoặc trạm compact) 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 1.934 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, để các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông (VNPT, FPT, Viettel,...) đáp ứng nhu cầu tại dự án.

- Tổng dung lượng là 22 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- 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 các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông nội bộ

kết nối với hệ thống giao thông đô thị; xây dựng hệ thống kè giáp sông Nhà Bè chống sạt lở bờ sông; hệ thống kè giáp kênh đào nhân tạo đảm bảo ổn định nền đất.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh công viên,.. theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

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 Kho xăng dầu và bến chuyên dụng xăng dầu - giai đoạn 1 tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch gồm: 05 Chương và 20 Điều.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tổng kho xăng dầu Phú Hữu.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho xăng dầu và bến chuyên dụng xăng dầu - giai đoạn 1 tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Tổng kho xăng dầu Phú Hữu có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Hữu 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 cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Hữu 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 cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư 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, 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 Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Phú Hữu, Giám đốc

Công ty Cổ phần Tổng kho xăng dầu Phú Hữu, 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 (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Võ văn Chánh