

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2358/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 23 tháng 7 năm 2008

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cụm công nghiệp tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Hưng Lộc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 04/4/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất do Trung tâm Quy hoạch - Sở Xây dựng Đồng Nai lập tháng 4 năm 2008;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 141/TTr-SXD ngày 10/7/2008,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

#### **1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch**

##### **a. Vị trí:**

Vị trí lập quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, phạm vi giới hạn như sau:



- Phía Bắc : Giáp đất vườn tạp.
- Phía Tây – Tây Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông – Đông Nam : Giáp đất vườn tạp.
- Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1A.

**b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích : 41,86 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

**2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch**

**a. Tính chất:**

Là một cụm công nghiệp tập trung với các ngành nghề chế biến từ gỗ như: đồ gia dụng, trang trí nội ngoại thất và các sản phẩm gỗ cho ngành xây dựng... với dây chuyền sản xuất khép kín, phục vụ nhu cầu phát triển sản xuất tại địa phương. Cụm công nghiệp được lập với các ngành sản xuất có tính chất không sử dụng nhiều nước thải, không gây ô nhiễm lớn cho môi trường.

**b. Mục tiêu:**

- Xác định vai trò, tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc, tổ chức phân lô quy hoạch các khu đất xây dựng theo chức năng chuyên dùng của một cụm công nghiệp chuyên sản xuất các mặt hàng từ gỗ.
- Cụ thể hóa công tác phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Thống Nhất.
- Tạo cơ sở pháp lý cho quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.
- 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 hóa – hiện đại hóa đất nước.

**3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

**a. Phân khu chức năng:**

Khu đất quy hoạch tiếp giáp với đường QL1A, trên cơ sở nhiệm vụ sản xuất chế biến của các nhà máy, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất như sau:

- Khu trung tâm điều hành Cụm công nghiệp bố trí tiếp giáp với trục chính Bắc Nam và trục phụ Đông Tây về phía Nam khu đất với diện tích 11.300 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,7% diện tích toàn khu đất, hệ số sử dụng đất 0,6; mật độ xây dựng 30% - 35%.
- Khu cây xanh - mặt nước với diện tích 58.900 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 14,07% tổng diện tích toàn khu, bao gồm:
  - + Khu công viên cây xanh - mặt nước bố trí phía Nam khu đất tạo cảnh quan và cải tạo môi trường của Cụm công nghiệp.
  - + Khu cây xanh cách ly các đường điện cao thế ở phía Bắc khu đất và trục chính giao thông Đông Tây.
- Khu nhà máy – xí nghiệp với tổng diện tích 232.300m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 55,5% tổng diện tích toàn khu, bao gồm 6 lô, diện tích trung bình 30.000 – 60.000 m<sup>2</sup>/lô, mật độ xây dựng 50% (xây dựng phân tán) - 70% (xây dựng hợp khối), tầng cao trung bình 1-2 tầng.



- Khu kho tàng – bến bãi với tổng diện tích 8.700 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 2,08% tổng diện tích toàn khu, bố trí tại góc đường vành đai và trục chính nối từ QL1A vào về phía Tây Nam cụm công nghiệp.

- Khu hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích 7.400 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 1,76% tổng diện tích toàn khu đất quy hoạch, bao gồm:

+ Khu xử lý nước thải bố trí tại khu vực có địa hình tương đối thấp về phía Tây Nam, thuận lợi cho việc thu gom nước thải toàn khu.

+ Trạm biến thế và hồ điều hòa bố trí tại khu vực cây xanh cách ly ở phía Đông của cụm công nghiệp.

#### b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Các nhà máy xí nghiệp được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tận dụng tối ưu được sự thông thoáng cho từng nhà máy xí nghiệp.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn cụm công nghiệp.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất**

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng: Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

a.1. Các chỉ tiêu kinh tế:

+ Chỉ tiêu đất xây dựng nhà máy	: 50 - 60%.
+ Đất công trình điều hành, công trình dịch vụ	: 2 - 4%.
+ Chỉ tiêu đất giao thông + quảng trường	: 15 - 20%.
+ Chỉ tiêu đất cây xanh	: 15 - 20%.
+ Đất công trình đầu mối kỹ thuật	: 2 - 4%.
+ Chỉ tiêu cấp nước	: 45 m <sup>3</sup> /ha/ngày.
+ Chỉ tiêu thoát nước	: 80% lượng nước cấp.
+ Chỉ tiêu cấp điện	: 200 KW/ha.

a.2. Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng, chiều cao công trình trong lô đất xây dựng nhà máy căn cứ quy chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với công trình dịch vụ: mật độ xây dựng tối đa 40%, cao tối đa 2 tầng.

- Tỷ lệ cây xanh trong lô đất xây dựng nhà máy  $\geq 20\%$ .

- Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng cách tường rào lô đất theo quy định Luật phòng cháy chữa cháy.

#### b. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

D A A  
10/10/2024



- Đất công nghiệp – tiểu thủ CN	: 232.300 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	55,5 %
- Đất cây xanh - mặt nước	: 58.900 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	14,07%
- Đất trung tâm dịch vụ	: 11.300 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	2,7%
- Đất kho tàng – bến bãi	: 8.700 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	2,08 %
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 7.400 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	1,76%
- Đất giao thông	: 100.000 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ	23,89 %

**Tổng cộng : 418.600 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 100%.**

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a. Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.
- Hướng dốc san nền bám theo hướng hiện hữu và có độ dốc trung bình từ 1% - 2%.
- Tính toán khối lượng san lấp mặt bằng theo phương pháp lập lưới ô vuông. Lưới ô vuông tính khối lượng 20x20m.
- Cao trình nền cao nhất +108,00; thấp nhất +97,75.

#### b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước theo hướng Tây Nam - Đông Nam theo độ dốc san nền thoát ra suối phía Tây khu quy hoạch và dẫn ra hồ Bầu Hàm thuộc xã Bầu Hàm.
- Hệ thống cống dẫn nước mưa được bố trí dọc hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu.
- Hệ thống cống đặt dưới vỉa hè có độ dốc đặt cống  $i_{min} = 1/D$  để dòng chảy trong cống có thể tự làm sạch cống. Sử dụng cống BTCT làm hệ thống thoát nước mưa.

#### c. Quy hoạch hệ thống giao thông:

##### \* Giao thông đối ngoại:

- Khu đất quy hoạch cách QL1A khoảng 250m về hướng Nam và đường giao thông dọc theo hành lang đường dây điện cao thế ở phía Bắc cụm công nghiệp.

##### \* Giao thông đối nội:

- Đường N1 trục chính nối liền các trục đường trong khu quy hoạch với trục đường QL1A có lộ giới 33m, mặt đường 2 x 10,5m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 x 5m.
- Đường N2, N3, N4, N5, N6, N7 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 17,5m, mặt đường 7,5m, vỉa hè 2 x 5m.
- Đường N4 vành đai phía Đông khu quy hoạch (mặt cắt 4-4) có lộ giới 15,5m, mặt đường 7,5m, vỉa hè 5m + 3m.

\* Hệ thống giao thông được định hướng cho việc mở rộng Cụm công nghiệp giai đoạn 2.



d. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp: Được cấp từ nguồn hệ thống nước ngầm bằng các giếng khoan.

- Mạng lưới đường ống trong khu quy hoạch được bố trí theo mạng vòng để đảm bảo áp lực cấp nước an toàn và kinh tế. Sử dụng ống gang dẻo làm đường ống cấp nước trong khu vực.

- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý nước thải của Cụm công nghiệp, tiêu chuẩn thoát nước thải là 80% lượng nước cấp.

- Xử lý nước thải 2 cấp: Cục bộ tại nhà máy và triệt để tại trạm xử lý theo quy hoạch trước khi xả ra hồ điều hòa trước khi thoát ra suối tại khu vực.

- Rác thải: ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị của huyện, thu gom hằng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dụng.

g. Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Được cung cấp từ tuyến 22KV hiện hữu trên QL1A từ xuất tuyến 471 Xuân Thạnh thuộc trạm 110/22Kv-2x40MVA Long Khánh.

- Tổng công suất yêu cầu 5.027kW.

- Các tuyến dây hệ thống chiếu sáng đi ngầm.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

h. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn: lấy từ bưu điện huyện Thống Nhất thông qua tuyến cáp quang trên Quốc lộ 1A.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

**6. Phân kỳ đầu tư xây dựng**

- Khởi công : tháng 10/2008.

- Thời gian xây dựng : tháng 10/2008 – tháng 10/2011

- Thời gian hoàn thành : tháng 12/2011

- Bắt đầu sản xuất : 2012.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Hưng Lộc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.



2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt, UBND huyện Thống Nhất giao các phòng ban chuyên môn chuyên các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bản giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Hưng Lộc quản lý theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí 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 và quy hoạch chung.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND huyện Thống Nhất ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Các Ông (bà) 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, Ban quản lý các khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Hưng Lộc, Giám đốc Công ty cổ phần Nam Việt, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /HHL

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đình Quốc Thái**