

Số: 3552/QĐ-UBND

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 27 tháng 11 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH12 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung nội dung của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực từ 01/2019;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của 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;*

*Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ văn bản số 919/TTg-CNN ngày 11/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức;*

*Căn cứ Quyết định số 2915/QĐ-UBND ngày 28/8/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;*

*Theo đề nghị của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp tại Tờ trình số 459/SZC-DAKD ngày 12/8/2020 về việc thẩm định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Báo cáo thẩm định số 155.../BC-SXD ngày 09/11/2020 của Sở Xây dựng,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà xưởng cho thuê tại khu công nghiệp Châu Đức, với các nội dung chính như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

Khu đất dự án thuộc khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất cây xanh khu công nghiệp;
- + Phía Nam: giáp đường nội bộ khu công nghiệp (đường Đ.15);
- + Phía Đông: giáp khu đất Công ty TNHH SH Solar Farm Vina;
- + Phía Tây: giáp đường nội bộ khu công nghiệp (đường Đ.10).

### 2. Quy mô và tính chất

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 5,3 ha;
- Tính chất: là cụm các nhà xưởng xây dựng với đầy đủ các hạng mục phụ trợ nhằm mục đích cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại để tổ chức sản xuất kinh doanh.

### 3. Phân khu chức năng

Tổng thể dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng nhà máy kho tàng;
- Đất khu hành chính, dịch vụ;
- Đất khu hạ tầng kỹ thuật;
- Đất cây xanh;
- Đất giao thông.

### 4. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	26.668	50,33
	- Đất xây dựng nhà máy kho tàng	23.040	43,49
	- Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	296,0	0,56
	- Đất xây dựng khu hành chính, dịch vụ	31.739,62	64,84
2	Đất cây xanh	10.988,2	20,74
3	Đất giao thông, sân bãi	15.327,2	28,93
	<b>Tổng cộng</b>	<b>52.983,4</b>	<b>100,00</b>

- Bảng thống kê chỉ tiêu xây dựng các hạng mục công trình:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Số lượng (căn)	Diện tích XD 1 căn (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Chiều cao tối đa (m)
1	Nhà xưởng	CN	8	2.880,0	23.040	1	15
2	Trạm biến thế	KT	8	12,0	96,0	1	5
3	Nhà che máy bơm	KT	8	25,0	200,0	1	5
4	Nhà văn phòng	DV	8	190,0	1.520,0	2	10
5	Nhà bảo vệ	DV	8	13,5	108,0	1	5
6	Nhà xe máy	NX					
	Nhà xe máy (khu nhà xưởng 1,2)		2	156,0	312,0	1	5
	Nhà xe máy (khu nhà xưởng 4,5,6,7,8)		6	132,0	792,0	1	5
7	Khu vệ sinh & thay đồ cho công nhân	VS	8	75,0	600,0	1	5
	<b>Tổng diện tích xây dựng</b>				<b>26.668</b>		

Diện tích xây dựng và diện tích sàn cụ thể sẽ căn cứ vào phương án thiết kế từng hạng mục công trình, nhưng đảm bảo không vượt quá quy mô theo quy hoạch được duyệt.

## 6. Hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: dự án tiếp giáp các đường nội bộ khu công nghiệp Đ.15, lộ giới là 32 m và Đ.10, lộ giới 29 m;

- Giao thông đối nội: đường nội bộ không tổ chức vỉa hè, lộ giới từ 4m-12m đảm bảo lưu thông, kết nối các khu chức năng cũng như an toàn phòng cháy chữa cháy trong dự án. Bố trí 08 lối vào cho các khu nhà xưởng.

- Tổng diện tích đất giao thông: 15.327,2 m<sup>2</sup>.

6.2. San nền và thoát nước mặt: Khu đất đã được san lấp bằng phẳng, dự án chỉ tổ chức san gạt tạo độ dốc khoảng 0,3%; Hướng san nền có độ dốc cao từ phía sau và thấp dần về phía trước mỗi khu nhà xưởng, tạo điều kiện thoát nước ra đường Đ.10 và Đ.15 của khu công nghiệp.

### 6.3. Cấp nước

- Nguồn nước cấp: Sử dụng nguồn nước cấp của KCN Châu Đức trên Đường Đ.10 và Đ.15 của khu công nghiệp.

Nhu cầu cấp nước trong ngày đêm cho toàn dự án là 199,34 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; cấp nước cho PCCC là 324 m<sup>3</sup>;

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE, đường kính ống theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Bố trí 08 bể nước ngầm dung tích  $330\text{m}^3/1$  bể cho 08 khu nhà xưởng, tổng dung tích  $2.640\text{m}^3$

- Mỗi khu nhà xưởng bố trí 01 trụ lấy nước chữa cháy P114 và 01 họng tiếp nước chữa cháy P114, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 - 150m trên tổng thể dự án theo quy định. Bố trí tổng cộng 08 trụ chữa cháy, 08 họng tiếp nước chữa cháy cho 08 khu nhà xưởng.

#### 6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là:  $159,47\text{ m}^3/\text{ngày}$  đêm.

+ Toàn bộ nước thải của mỗi nhà xưởng được thu gom đầu nối với hệ thống thoát nước thải hiện hữu trên đường Đ.10 và Đ.15 của Khu công nghiệp Châu Đức, sau đó dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu công nghiệp.

+ Cổng thoát nước thải sử dụng cổng HDPE hoặc uPVC đường kính D110 - D200. Độ dốc tối thiểu đối với cổng thoát nước thải là 0,50%.

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải tại khu vực dự án được phân loại, thu gom và vận chuyển về bãi rác theo quy hoạch chung của tỉnh;

#### 6.5. Cấp điện

- Nguồn điện

+ Khu vực quy hoạch được cấp điện từ tuyến dây hiện hữu 22kV nằm trên đường số Đ.10 và Đ.15 tiếp giáp khu đất lập quy hoạch.

+ Phụ tải cung cấp: Phụ tải công trình chủ yếu cấp điện cho nhà xưởng, khu văn phòng và các hạng mục phụ trợ (nhà vệ sinh công nhân, nhà bảo vệ, nhà xe, chiếu sáng sân đường, hệ thống bơm PCCC...).

- Hệ thống cấp điện: Xây dựng 08 trạm biến áp phục vụ cho 08 khu nhà xưởng, công suất mỗi trạm 400kVA để cung cấp cho dự án. Hệ thống dây dẫn sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC được luồn trong ống HDPE đi ngầm dưới đất. Bố trí hệ thống trụ, đèn chiếu sáng xung quanh các khu chức năng đảm bảo phục vụ các hoạt động của dự án

- Tổng công suất thiết kế  $8 \times 400 = 3.200\text{kVA}$ .

#### 6.6. Thông tin liên lạc

Đầu tư xây dựng mới hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Dựa trên nhu cầu sử dụng của dự án, doanh nghiệp sẽ ký hợp đồng với nhà cung cấp để thực hiện hệ thống thông tin liên lạc.

#### 6.7. Môi trường

Dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan việc đánh giá tác động môi trường theo quy định trước khi xây dựng và đưa vào vận hành dự án theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường.

### 7. Kế hoạch thực hiện

- Quý IV/ 2020: thẩm định và trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng và tiến hành thi công xây dựng;
- Quý II/2021: hoàn thành và đưa công trình giai đoạn 1 vào hoạt động khai thác.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp là chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Trong vòng 15 ngày, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người dân biết thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức lập, phê duyệt và cắm mốc giới quy hoạch xây dựng ngoài thực địa;

- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của quyết định này, quy định quản lý theo đồ án và quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành khác có liên quan.

2. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Châu Đức, Ban quản lý các khu công nghiệp và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

### Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch UBND huyện Châu Đức; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Cục thuế tỉnh; Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND Tỉnh;
- Lưu: VT, TH (9)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH *khá*



Nguyễn Văn Thọ

