

Số 1528/QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 05 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chế biến hải sản tập trung và cây xanh cách ly tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

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

Xét Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 24/5/2013 của UBND huyện Đất Đỏ và Tờ trình số 186/TTr-SXD ngày 21/6/2013 của Sở Xây dựng về việc về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Chế biến hải sản tập trung và cây xanh cách ly tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ tỷ lệ 1/500 Khu Chế biến hải sản tập trung và cây xanh cách ly tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với nội dung sau:

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Quy hoạch đất cây xanh cách ly;
- Phía Tây Nam giáp: Quy hoạch dân cư;
- Phía Đông Nam giáp: Đường Ven Biển;
- Phía Bắc giáp: Khu nuôi trồng thủy sản;

2. Quy mô : Diện tích đất: 38,047 ha; khu chế biến hải sản tập trung được bố trí khoảng 65 cơ sở sản xuất, khi đi vào hoạt động dự kiến sẽ đáp ứng cho khoảng 1.000 việc làm.

3. Tính chất : Là khu chế biến hải sản tập trung.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng:

4.1 Quy hoạch sử dụng đất :

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Số TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
01	Nhà máy xí nghiệp	22,956	60,34
02	Điều hành quản lý	0,450	1,18
03	Kho tàng	0,687	1,81
04	Công trình xử lý nước thải	0,551	1,45
05	Đất dự trữ (nhà nước quản lý)	0,934	2,45
06	Cây xanh	5,137	13,50
07	Giao thông	7,332	19,27
	Tổng	38,047	100,00

4.2 Phân khu chức năng:

- Khu xây dựng nhà máy xí nghiệp, diện tích 22, 956ha; chiếm tỷ lệ 60,34%, gồm các lô đất A, B, C, D, E, F và G. Mật độ xây dựng 65 ÷ 70%:

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Số TT	Ký hiệu	Số lượng	Mục đích sử Dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số SD đất
01	CN-A	01	Chế biến hải sản	1,232	70	1-2	0,7÷1,4
02	CN-B	04	Chế biến hải sản, bột cá	6,437	60÷70	1-2	0,6÷1,4
03	CN-C	04	Chế biến hải sản, bột cá	4,316	65÷70	1-2	0,65÷1,4
04	CN-D	02	Chế biến hải sản	2,592	65÷70	1-2	0,65÷1,4
05	CN-E	06	Chế biến hải sản, cá khô	6,170	65÷70	1-2	0,65÷1,4
06	CN-F	16	Phơi cá khô thủ công	1,247	30	1	0,3
07	CN-G	32	Sản xuất nước mắm	0,963	70	1	0,7
08	KHO	01	Kho vật tư, kho lạnh	0,687	70	1	0,7
09	DT	01	Đất dự trữ (nhà nước QL)	0,934	70	1-2	0,7÷1,4
	Cộng		Chiếm 64,6% DT toàn khu	24,577	30÷70	1-2	0,3÷1,4

- Khu điều hành, dịch vụ công cộng và kỹ thuật, diện tích khoảng 0,45 ha, chiếm tỷ lệ 1,18. Gồm các công trình sau:

+ Trụ sở quản lý điều hành, diện tích 0,21 ha; tầng cao từ 1 ÷ 3 tầng, mật độ xây dựng 30%.

+ Công trình dịch vụ diện tích 0,24 ha; tầng cao từ 2 ÷ 3 tầng, mật độ xây dựng 50%.

- Cây xanh, diện tích 5,137 ha, chiếm 13,5 %, bao gồm:

+ Cây xanh tập trung, diện tích 1,584 ha góp phần cải thiện môi trường, tạo cảnh quan cho khu vực.

+ Cây xanh cách ly, bố trí cách ly giữa khu chế biến hải sản và khu dân cư, diện tích 2,734 ha.

+ Ngoài ra còn có bố trí cây xanh trên phần đất hành lang bảo vệ đường bộ đường ven biển, diện tích 0,819 ha, cây xanh trồng trên các vỉa hè dọc theo các trục đường nội bộ, tạo thành nhiều lớp cây cách ly, cải tạo vi khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm trạm xử lý nước tập trung cho khu chế biến hải sản và trạm thu gom rác thải, diện tích 0,551 ha, chiếm 1,448 %.

- Đất giao thông, diện tích 7,332 ha, chiếm 19,27%, bao gồm:

+ Đường giao thông nội bộ 5,969 ha;

+ Đường song hành của đường ven biển là 0,826 ha;

+ Bãi đậu xe tập trung là 0,537ha;

4.3 Tổ chức không gian:

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$, phần không gian phía trước nhà máy là sân đường nội bộ và trồng cây xanh;

- Nhà máy phải tổ chức giao thông nội bộ đảm bảo để xe cứu hỏa có thể lưu thông khi xảy ra sự cố;

- Khoảng cách xây dựng công trình giữa 2 nhà máy cách nhau $\geq 5m$, ngoài hệ thống giao thông nội bộ, phần đất còn lại phải trồng cây xanh, nhằm giảm thiểu ảnh hưởng giữa các loại hình sản xuất với nhau.

5. Hạ tầng kỹ thuật:

5.1 San nền: Trên cơ sở khu vực hiện hữu đã ổn định, đảm bảo tiêu thoát nước, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

- Độ dốc từ 1 ‰ + 1,7 ‰;

- Hướng dốc: theo hướng Đông Bắc và Tây Nam. Thoát ra sông Bà Đáp và Rạch Ông Hém;

- Cao độ san nền:

+ Cao độ cao nhất + 2,05 m; thấp nhất + 1,74 m;

+ Khu vực nhà máy hiện hữu tôn cao thêm khoảng + 0,5 m; khu vực ao nuôi thủy sản, khu ngập mặn đắp thêm từ 2 m + 2,5 m;

- Khối lượng đất đắp: 403.000 m³;

- Chiều dài kẻ theo ranh quy hoạch 2.145 m.

5.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Phía Đông Nam đất có tuyến Ven biển hiện hữu rộng 12 m; theo quy hoạch đến năm 2020 sẽ nâng cấp với lộ giới 16 m.

- Giao thông nội bộ: Thiết kế đồng bộ đảm bảo các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; kết cấu mặt đường sử dụng bê tông nhựa nóng;

* Đường cải tạo, nâng cấp các tuyến hiện hữu:

- Đường N2: Nối ra đường ven biển, lộ giới 19 m (mặt đường 9 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5 m);

- Đường D1: Trục Đông - Tây nối với khu dân cư, lộ giới 19 m (mặt đường 9 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5 m).

* Đường quy hoạch mới:

- Đường N1:

+ Đoạn từ đường Ven Biển đến đường D2: Lộ giới 23 m (3 m + 7 m + 1 m + 7 m + 5 m); chiều dài 595,19 m;

+ Đoạn từ đường D2 đến đường D3: Lộ giới 25 m (5 m + 7 m + 1 m + 7 m + 5 m); chiều dài 215,15 m;

- Đường D2, lộ giới 15 m (3 m + 7 m + 5 m); chiều dài 275,79 m;

- Đường D3, lộ giới 17 m (3 m + 9 m + 5 m); chiều dài 351,87 m;

- Đường song hành với đường Ven Biển, lộ giới 12 m (mặt đường 7 m, vỉa hè phía nhà máy 5 m).

- Đường đi bộ dọc bờ sông Bà Đáp rộng 4 m.

5.3 Thoát nước:

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống dẫn tròn BTCT, bố trí dọc các đường nội bộ; xây dựng hệ thống hố ga với khoảng cách trung bình 30 m ÷ 40 m/ hố ga để thu gom nước mặt;

+ Vật liệu: Sử dụng cống BTCT D600 ÷ D1500, tổng chiều dài 2.685 m;

- Thoát nước thải:

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách riêng với nước mưa, nước thải phải đưa vào khu xử lý làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 24-2009/BTNMT cột A trước khi xả ra môi trường;

+ Hệ thống thoát nước thải: Nước thải phải được thu gom, xử lý cục bộ trong từng cơ sở sản xuất trước khi đổ vào hệ thống cống thoát nước thải có đường kính D300 ÷ D 400 rồi đưa về trạm xử lý tập trung có công suất $Q = 900 \text{ m}^3/\text{ngày} - \text{đêm}$. Vị trí trạm xử lý bố trí tại phía Bắc của khu quy hoạch, giáp sông Bà Đáp;

+ Tổng lưu lượng nước thải khoảng $880 \text{ m}^3/\text{ngày}$;

+ Vật liệu: Sử dụng ống cống D300 ÷ D 400 với tổng chiều dài 2.900 m.

- Trạm xử lý tập trung:

+ Công suất trạm xử lý tập trung $Q = 900 \text{ m}^3/\text{ngày}$, diện tích chiếm đất 0,5 ha. Nước thải được xử lý theo các quy trình.

+ Quy định nước thải từ nhà máy phải đạt điều kiện sau: Nhiệt độ từ 30 – 40 °C; PH 5,5 – 8,0; BOD 300 – 500 mg/lít; SS 300 – 500 mg/lít; Nitơ < 10 mg/lít; không có kim loại nặng và chất độc hại.

môi
+ Quy định nước, thải sau khi được xử lý qua trạm xử lý tập trung đạt tới tiêu chuẩn QCVN 24-2009/BTNMT cột A của Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường mới được xả ra môi trường.

5.4 Thu gom chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn khoảng 3,7 tấn/ngày;
- Chất thải rắn được thu gom trong từng nhà máy, xí nghiệp và phải phân loại các chất thải nguy hại để tiện trong quá trình xử lý;
- Rác được công ty vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý quy định của địa phương bằng xe chuyên dùng.

5.5 Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp chung Ø 200 trên đường Ven Biển;
- Công suất $Q_{cn} = 1.100 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$;
- Vật liệu: Sử dụng các loại ống dẫn nước loại Ø 100 ÷ Ø 150 với tổng chiều dài 4.280 m; 18 trụ cứu hỏa và 01 trạm bơm tăng áp.

5.6 Cấp điện:

- Nguồn điện lấy từ tuyến trung thế 22KV trên đường Ven Biển;
- Nhu cầu sử dụng khoảng 15.490 KVA;
- Tuyến trung thế 22KV đi dây AC trên các trụ bê tông ly tâm cao 14m. Từ trạm giảm áp cấp điện nhà máy và công trình bằng các tuyến cáp trung thế với cấp điện áp 22KV.
- Vật liệu: Tổng chiều dài cáp điện 4,5 km; Tổng công suất 112,5 KVA, bố trí trạm 03 hạ thế 22/0,4KV - công suất 37,5KVA/trạm.

6. Đánh giá môi trường chiến lược: Trong quá trình tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng phải có biện pháp quản lý, giám sát môi trường khu vực: Các loại hình công nghiệp phát sinh lượng chất thải rắn và gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn cần được quản lý chặt chẽ (như các cơ sở sản xuất chế biến thủy sản, bột cá và phơi cá khô); Công tác kiểm tra quan trắc việc thực hiện thu gom, phân loại và vận chuyển chất thải rắn cần phải được giám sát thường xuyên. Chất lượng không khí trong các khu vực sản xuất phải được quan trắc nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến người lao động. Đánh giá và lựa chọn các thiết bị xử lý khí thải phù hợp, đảm bảo môi trường thông thoáng trong các cơ sở sản xuất nhằm hạn chế ô nhiễm không khí. Cần có chính sách cụ thể trong việc, chuyển đổi ngành nghề lao động, thu hút công nhân và tổ chức môi trường lao động, và các điều kiện sinh hoạt nhằm đáp ứng những nhu cầu sinh hoạt của công nhân, nhân dân trong khu vực.

7. Tổ chức thực hiện:

7.1 Kế hoạch thực hiện:

- Giai đoạn 1: Năm 2013 thực hiện công tác cắm mốc khoanh vùng dự án, chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng, đền bù đất đai và xây dựng công trình kỹ thuật đầu mối;

- Giai đoạn 2: Năm 2014 xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà điều hành, kho tàng, công viên cây xanh. Đồng thời di dời và xây dựng các cơ sở sản xuất;

- Giai đoạn 3: Sau 2014 xây dựng hoàn thiện khu cây xanh cách ly hoàn chỉnh các hạng mục công trình khác đưa vào hoạt động.

7.2 Nguồn vốn:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình đầu mối sử dụng nguồn vốn ngân sách;

- Xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp tự bố trí vốn.

Điều 2. UBND huyện Đất Đỏ là chủ đầu tư có trách nhiệm:

1- 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 thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới QHXD trên thực địa;

2- Tổ chức lập Quy định quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án được duyệt để trình phê duyệt, chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày quyết định này có hiệu lực;

3- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của quyết định này và các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành; phải có thỏa thuận về việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với các cơ quan quản lý chuyên ngành;

4- Tổ chức quản lý đầu tư xây dựng theo đúng Điều 1 của Quyết định này và thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.

Điều 3. - Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đất Đỏ và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Đất Đỏ, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Công thương và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Luật 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Lưu: VT-TH. 23

KT. CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Văn Niên