

Số: 137/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 24 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công ty TNHH A-Pro Technology, Khu công nghiệp Đại Đăng,
phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015 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 ngày 18/06/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 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 Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2017 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07: 2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1591/TTr-SXD ngày 17/05/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công ty TNHH A-Pro Technology, Khu công nghiệp Đại Đăng, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô:

- Khu đất lập quy hoạch có vị trí thuộc lô B-4, B-5, B-6, đường Đại Đăng 3, khu công nghiệp Đại Đăng, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và được giới hạn bởi tứ cận như sau:

+ Phía Bắc : giáp đường Đại Đăng 3 thuộc Khu công nghiệp Đại Đăng;

+ Phía Nam : giáp Công ty Uchiyama Việt Nam;

+ Phía Đông : giáp kênh thoát nước và đường D1 thuộc Khu công nghiệp

Đại Đăng;

- + Phía Tây : giáp với lô B-3 thuộc Khu công nghiệp Đại Đăng.
- Tổng diện tích khu đất: 76.692,1 m².

2. Tính chất:

- Là khu nhà máy hoạt động sản xuất, gia công sản xuất xe đạp; sườn xe đạp các loại; linh phụ kiện dùng cho xe máy, xe ô tô, xe đạp; các loại ống và linh kiện phụ tùng bằng kim loại.

- Quy mô hoạt động sản xuất: xe đạp là 300.000 sản phẩm/năm, sườn xe đạp các loại là 1.000.000 sản phẩm/năm, linh phụ kiện dùng cho xe máy, xe ô tô, xe đạp là 100.000 tấn/năm, các loại ống bằng kim loại: 50.000 tấn/năm, linh kiện phụ tùng bằng kim loại 50.000 tấn/năm.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án:

a. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tổng diện tích khu đất : 76.692,1 m²;
- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) toàn khu : < 50,0%;
- Tỷ lệ đất cây xanh : ≥ 20,0%;
- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤ 04 tầng;
- Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 17,8 m;
- Hệ số sử dụng đất toàn khu khoảng : ≤ 2,4 lần.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: Cấp nước cho sản xuất: 2 lít/m² sàn; cấp nước cho người lao động: q=100 lít/người/ngày; cấp nước tưới cây: 3 lít/m²; cấp nước rửa đường: 0,5 lít/m²; cấp nước chữa cháy 15 lít/s.

- Thoát nước thải: 100 % lượng nước cấp.

- Cấp điện: Điện sản xuất 200 ÷ 250 kW/ha; các công trình hành chính, dịch vụ: 20 -30 W/m² sàn.

- Vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: 01kg/người/ngày; chất thải rắn công nghiệp 0,15 tấn/ngày/ha đất xây dựng nhà máy.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	33.041,9	43,1
1	Công trình hiện hữu	21.517,0	
2	Công trình xây mới	11.524,9	
II	Đất cây xanh	17.027,2	22,2
III	Đất giao thông, sân bãi	25.661,9	33,5
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	961,1	1,2
	TỔNG:	76.692,1	100,0

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Cấu trúc không gian của khu vực quy hoạch được hình thành chủ yếu dựa vào hệ thống giao thông gồm các tuyến đường khu vực, đường nội bộ, đường chuyên dùng.

- Các tuyến đường khu vực và đường nội bộ: Xây dựng đấu nối với tuyến đường trục chính đến các công trình chức năng theo đặc điểm khu đất và yêu cầu về công năng.

- Khu vực nhà xưởng sản xuất được bố trí trung tâm khu đất.

- Công trình nhà văn phòng, ký túc xá bố trí ở phía và nhà ăn bố trí ở phía Bắc khu đất tách biệt với khu sản xuất ở phía Nam bằng hành lang cây xanh.

- Các công trình phụ như kho phế liệu, nhà lò hơi, kho hóa chất-kho sơn, khu xử lý nước thải- nhà điều hành bố trí phía Nam tiếp giáp khu xưởng sản xuất. Công trình nhà bảo vệ và nhà xe bố trí ở công ra vào phía Bắc khu đất, trên trục đường Đại Đăng 3.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm khí dầu mỏ hóa lỏng, trạm xử lý nước thải, trạm làm mát nước, bể phòng cháy chữa cháy,... bố trí khu vực phía Nam khu đất, phục vụ cho quá trình hoạt động của khối nhà xưởng.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Toàn bộ khu vực nhà máy đã được san lấp hoàn chỉnh đảm bảo kết nối đồng bộ với cao độ của Khu công nghiệp. Giai đoạn này chỉ tổ chức vét hữu cơ để xây dựng công trình tại 2 lô đất dự kiến xây dựng nhà xưởng mới với khối lượng đất đào khoảng 2.943,39m³.

- Cao độ xây dựng tối thiểu Hxd min = +9,50m.

6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Các trục đường đối ngoại bao gồm Đường Đại Đăng 3 (30,0m), Đường D1 (30,0m) thuộc Khu công Đại Đăng là 2 trục đường giao thông của khu nghiệp; Hệ thống giao thông nội bộ của nhà máy kết nối ra 2 tuyến đường này.

- Các trục đường chính trong nhà máy bao gồm Đường D5 (12m) kết nối với Đường N2 (8m) là đường trục chính khu vực hành chính văn phòng về phía Bắc và Đường D2 (8m) và D6 (8m) kết nối với Đường N2 (8m) là đường trục chính khu vực xưởng sản xuất về phía Bắc. Đối với các tuyến đường phục vụ cho xe container ra vào xuất nhập hàng, bán kính bó vỉa R=18m và các tuyến xe tải lưu thông có bán kính bó vỉa R=8 m.

b. Giao thông đối nội:

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Mạng lưới đường nội bộ, sân bãi được thiết kế đảm bảo đáp ứng lưu lượng giao thông, xuất nhập hàng hóa, cũng như tiếp cận đến các nhà xưởng và công trình phụ trợ, tách riêng đường xuất nhập hàng hóa và đường xe nhân viên.

- Đường D1 (4,5m), Đường N2, N3, N4, N5, N6 (8m), Đường số D3, D4, D7,

D8, N7 (4m) là các trục đường tiếp cận đến các nhà xưởng và các công trình phụ trợ. Phương tiện tiếp cận là các loại xe nâng hàng, xe phòng cháy chữa cháy và là đường đi bộ cho công nhân. Bán kính bó vỉa $R=8m$.

- Đối với đường giao thông nội bộ không quy định về khoảng lùi công trình, không tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng được thiết kế chịu lực phù hợp theo quy định.

Bảng thống kê đường giao thông nội bộ

STT	Tên đường	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)
1	Đường D1	1-1	4,5
2	Đường D2	2-2	8
3	Đường D3	3-3	4
4	Đường D4	3-3	4
5	Đường D5	2-2	8
6	Đường D6	2-2	8
7	Đường D7	3-3	4
8	Đường D8	3-3	4
9	Đường N1	3-3	4
10	Đường N2	2-2	8
11	Đường N3	2-2	8
12	Đường N4	2-2	8
13	Đường N5	2-2	8
14	Đường N6	2-2	8
15	Đường N7	3-3	4

6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Mạng lưới thoát nước của khu vực là thoát nước riêng. nước mưa sau khi thu gom vào hệ thống cống tròn D600, D800, D1000, D1200mm. Nước mưa được chia làm 2 lưu vực lấy tuyến đường D5 và nửa lô nhà xưởng AP làm đường phân thủy, lưu vực 1 là khu ở phía Tây - Bắc, lưu vực 2 khu phía Đông - Nam và cả 2 lưu vực được thoát vào tuyến cống nước mưa hiện hữu D1200mm của Khu công nghiệp trên tuyến đường Đại Đăng 3 ở phía Bắc.

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống cống riêng.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước bám theo hướng dốc thoát nước của nền thiết kế.

- Do khu vực quy hoạch đã được đầu tư mạng lưới thoát nước hiện hữu tương đối hoàn chỉnh tại các nhà xưởng hiện hữu, nên chỉ đầu tư mạng lưới thoát nước

mưa ở các nhà xưởng xây dựng mới để phục vụ nhu cầu thoát nước trên các đường N4, N5, các đường tránh cho xe cứu hoả giáp với đường N7.

- Bố trí hệ thống hệ thống cống D600, D800, D1000, D1200 thu nước dọc theo các trục đường giao thông xây dựng mới trong khu quy hoạch.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch được cấp nước từ đường ống cấp nước hiện hữu D100mm thuộc Khu công nghiệp trên đường Đại Đăng 3 ở phía Bắc nhà máy.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới ống bố trí mạng lưới vòng, cấp nước sản xuất và chữa cháy được bố trí mạng lưới tách riêng, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước.

+ Nước từ đường ống cấp nước bên ngoài được cấp vào bể nước chữa cháy bố trí tại vị trí khu vực đường số 1 của nhà máy; nước từ bể chữa cháy sẽ được cấp đến hệ thống xưởng sản xuất thông qua hệ thống bơm tăng áp và mạng lưới đường ống bằng thép mạ để cấp nước sản xuất và chữa cháy cho xưởng khi có sự cố.

+ Những nơi ống cấp nước đi qua đường được đi ngầm và lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống kim loại) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống.

+ Tại vị trí nhà xưởng ngoài hệ thống ống chữa cháy bên ngoài xưởng, sẽ bố trí các hệ thống chữa cháy bên trong và sẽ được thiết kế chi tiết khi triển khai xây dựng hệ thống nhà xưởng.

+ Giai đoạn này chủ đầu tư chỉ đầu tư đường ống cấp nước vào bể, hệ thống bể chữa cháy. Đường ống cấp nước chữa cháy cho hệ thống xưởng sẽ được đầu tư theo giai đoạn khi triển khai xây dựng hệ thống xưởng.

+ Ống cấp nước vào bể dùng ống đường kính D150mm.

+ Đường ống cấp nước chữa cháy của nhà xưởng sử dụng ống kim loại kích thước D100mm.

+ Bố trí 13 trụ chữa cháy (12 trụ hiện hữu ở khu vực nhà xưởng và văn phòng hiện hữu và xây dựng mới 01 trụ tại khu vực nhà kho xây mới) trên các tuyến ống cấp nước mới khoảng cách 2 trụ không quá 120m.

+ Ở những vị trí các nhà xe sẽ được bố trí các bình phòng cháy chữa cháy để phục vụ nhu cầu chữa cháy khi có sự cố xảy ra.

+ Phụ tùng thiết bị dùng phụ tùng gang và thép mạ kẽm;

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nguồn tiếp nhận: Hệ thống thu gom nước thải của nhà máy được thu gom và đầu nối vào hệ thống cống thoát nước thải D300 của Khu công nghiệp trên đường Đại Đăng 3 sau khi được xử lý sơ bộ đạt loại B tại khu xử lý nước thải riêng của nhà máy.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân viên trong khu vực nhà máy sau khi đi qua bể tự hoại xử lý cục được thoát ra hệ thống thoát nước thải riêng biệt ở bên ngoài có kích thước cống: D200mm. Đối với nước thải sản xuất sẽ được thu gom về xử lý bước đầu tại trạm xử lý riêng của nhà máy khi đạt tiêu chuẩn loại B QCVN 40:2011/BTNMT trước khi đầu nối ra hệ thống thu gom nước thải của Khu công nghiệp.

- Hệ thống thu gom nước thải của nhà máy đã được xây dựng hoàn chỉnh; Bố trí tuyến cống HDPE D200mm và hố ga thoát nước thải dọc đường N7 tại khu vực 2 nhà xưởng xây mới để thu gom nước thải về trạm xử lý.

6.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn cung cấp điện cho nhà máy từ tuyến 22kV hiện hữu của khu công nghiệp chạy dọc ranh phía Đông nhà máy.

- Trạm biến áp: Hiện trạng nhà máy đã đầu tư xây dựng 4 trạm biến áp hiện hữu với tổng công suất 9.000kVA đặt tại phía nam lô nhà xưởng AP:

+ Trạm biến áp số 1 công suất 3000kVA.

+ Trạm biến áp 2,3,5 công suất mỗi trạm là 2000kVA.

- Lưới 22kV: Hiện đã có tuyến cáp trung thế 22kV ngầm đầu nối từ đường dây 22kV hiện hữu của khu công nghiệp chạy dọc ranh phía Đông nhà máy để cấp điện cho trạm biến áp.

- Lưới 0,4kV:

+ Giữ nguyên các tuyến hạ thế hiện hữu đã đầu tư xây dựng khu vực nhà xưởng hiện hữu.

+ Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV.

+ Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA - 0,4kV để đi đến các tủ điện phân phối, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường.

- Lưới chiếu sáng:

+ Hệ thống chiếu sáng của khu nhà xưởng sử dụng các tấm pin năng lượng mặt trời để cấp điện cho trụ đèn chiếu sáng.

+ Đèn đường là loại đèn Led ánh sáng trắng, công suất 80W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ, được đặt trên trụ STK cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình 30 – 40m dọc theo các tuyến đường.

+ Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện.

6.7. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin: Hiện đã có 1 điểm đầu nối hiện hữu vào tuyến cáp thông tin của khu công nghiệp trên đường Đại Đăng 3. Từ vị trí đầu nối hệ thống cáp được đi ngầm trong cống và bể cáp để dẫn về cung cấp cho nhu cầu của nhà máy.

- Hiện nhà máy đã đầu tư các tuyến cống bể đi trên các trục đường chính có dung lượng là 1 ống PVC Ø110x5mm.

- Xây dựng bổ sung tuyến cáp đi dọc đường D2 và đường D6 của nhà máy về khu vực nhà xưởng xây mới để đảm bảo nhu cầu cung cấp tín hiệu thông tin cho hoạt động của nhà xưởng.

- Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.

- Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính 110 độ dày 6,8mm chôn sâu trên 1,0m.

- Các bể cáp sử dụng bể 1 đơn kích thước 1460x1690mm đổ bê tông, nắp bằng đan bê tông dưới hè.

- Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

6.8. Quy hoạch thu gom chất thải rắn:

- Các thùng đựng rác thải, chất thải rắn sẽ được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ. Các thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế cho phù hợp với thẩm mỹ chung.

- Rác thải được công ty vệ sinh đô thị thu gom trực tiếp, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a. Giải pháp về kỹ thuật:

- Khai thác sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai và nguồn lực tự nhiên.

- Khai thác sử dụng đất đai: phải thực hiện sử dụng đúng mục đích, quy mô và tiêu chí đã đề ra trong quy hoạch.

- Khai thác các nguồn lực tự nhiên: khai thác nguồn lực tự nhiên thông qua đầu tư, phát triển phải thực hiện đồng bộ, tập trung đúng theo quy hoạch chuyên ngành, tuân thủ chặt chẽ theo quy trình kỹ thuật, công nghệ và các giải pháp bảo vệ môi trường.

b. Giải pháp về quản lý:

- Quản lý các nguồn, các tác nhân gây ô nhiễm phát sinh trong quá trình hoạt động khai thác; sử dụng đất đai; các nguồn tự nhiên; quản lý khai thác nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm; quản lý hệ thống thu gom và xử lý nước thải; quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh phát ra tiếng ồn và ô nhiễm không khí.

- Tổ chức bộ máy quản lý: giáo dục và nâng cao nhận thức, tham gia bảo vệ và gìn giữ môi trường trong cộng đồng người lao động.

c. Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải:

- Trồng cây xanh, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.

- Phân luồng, tuyên giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn và giảm lượng khí thải.

8. Thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ; phụ lục kèm theo thuyết minh (Các giải trình, Giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; Bản vẽ minh họa; Các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/5.000

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược.
- + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa đô thị tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống tỷ lệ 1/500.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bản vẽ A3 thu nhỏ kèm theo.
- Đĩa CD lưu trữ.

Điều 2. Công ty TNHH A-Pro Technology có trách nhiệm:

- Liên hệ với UBND thành phố Thủ Dầu Một để thực hiện công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.
- Triển khai thực hiện dự án, đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thủ Dầu Một, Công ty TNHH A-Pro Technology và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- CT, các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu VT. 7

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



Nguyễn Lộc Hà