

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

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 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đức Linh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 10/04/2018 của UBND tỉnh về việc bổ sung quy hoạch Cụm công nghiệp Đông Hà vào Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp của tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận và điều chỉnh tại Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 và Quyết định số 3358/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận ban hành quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đông Hà, huyện Đức Linh;

Căn cứ Công văn số 1778/SXD-QHKT ngày 24/6/2020 và Công văn số 3503/SXD-QHKT ngày 25/11/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý về hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số /TTr-KTHT ngày tháng 01 năm 2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà.

2. Địa điểm quy hoạch: Thôn Nam Hà, xã Đông Hà, huyện Đức Linh

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô, tính chất cụm công nghiệp:

3.1. Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà thuộc địa giới xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, với tứ cận như sau:

+ Phía Đông : Giáp Cụm công nghiệp Nam Hà

+ Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp (đất trồng cây cao su)

+ Phía Nam : Giáp đường Đông Hà – Gia Huynh

+ Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp (đất trồng cây cao su)

3.2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch: diện tích 383.999,62 m² (khoảng 38,40 ha)

3.3. Tính chất khu quy hoạch: Là Cụm công nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và phát triển kinh tế xã hội địa phương. Là cụm công nghiệp đa ngành như: gia công may mặc, giày da; lắp ráp linh kiện điện, điện tử, điện lạnh; chế biến nông sản thực phẩm, đồ uống; sản xuất các sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, hàng gia dụng các loại; chế biến gỗ, sản xuất vật liệu xây dựng, trang trí nội thất.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai - hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật : $\geq 1,0\%$

+ Đất giao thông : $\geq 10\%$

+ Đất cây xanh : $\geq 10\%$

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Công nghiệp : $\geq 200 \text{ kW/ha}$

+ Hành chính - dịch vụ : 10% nhu cầu công nghiệp

+ Đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 10% nhu cầu công nghiệp

+ Công cộng : 5% nhu cầu công nghiệp

+ Dự phòng, hao hụt : 10% nhu cầu công nghiệp

- Chỉ tiêu cấp nước

+ Công nghiệp: : 20-30 m³/ha/ngày đêm

+ Công nhân lao động:	: ≥ 75 lit/người/3ca
+ Hành chính, dịch vụ:	: $\geq 10\% \times Q_{(CN+SH)}$
+ Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: $\geq 4\% \times Q_{(CN+SH+TM)}$
+ Công cộng:	: $\geq 10\% \times Q_{(CN+SH+TM+ĐMHT)}$
+ Hao hụt, rò rỉ	: $\leq 10\% \times Q_{(CN+SH+TM+ĐMHT)}$
+ Chữa cháy:	: Theo TCVN 2622 – 1995
- Chỉ tiêu thoát nước thải	: 80% chỉ tiêu cấp nước
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc	
+ Công nghiệp:	: 10 máy/ha
+ Hành chính, dịch vụ	: 15 máy/ha
+ Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 5 máy/ha
- Chỉ tiêu rác thải:	
+ Công nghiệp:	: 200 kg/ha
+ Sinh hoạt công nhân (R_{sh})	: 0,9 kg/người
+ Hành chính, dịch vụ	: 15% x (R_{sh})
+ Đầu mối hạ tầng kỹ thuật:	: 15% x (R_{sh})

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất: Trên cơ sở nguyên tắc quy hoạch, điều kiện địa hình tự nhiên, tổng thể khu đất và ngành nghề thu hút đầu tư xác định cơ cấu sử dụng đất như sau: (Bảng chi tiết cơ cấu sử dụng đất cụm công nghiệp)

STT	Phân khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ngành nghề
I	Đất nhà máy - kho tàng	A	266,320.92	69.35	
1	Đất nhà máy xí nghiệp 1	A1 (8 lô)	105,074.77	27.36	Ngành công nghiệp nhóm 1
2	Đất nhà máy xí nghiệp 2	A2 (4 lô)	44783.43	11.66	Ngành công nghiệp nhóm 2
3	Đất nhà máy xí nghiệp 3	A3 (6 lô)	44350.68	11.55	
4	Đất nhà máy xí nghiệp 4	A4 (5 lô)	39,326.64	10.24	
5	Đất nhà máy xí nghiệp 5	A5 (4 lô)	32,785.40	8.54	
II	Đất hành chính - Dịch vụ	P	9,816.99	2.56	
1	Hành chính - dịch vụ 1	P1	5,266.37		
2	Hành chính - dịch vụ 2	P2	4,550.62		
III	Đất đầu mối hạ tầng	H	10,875.32	2.83	
1	Hạ tầng 1	H1	5,872.28		
2	Hạ tầng 2	H2	5003.04		
IV	Đất giao thông	GT	56,078.80	14.60	
V	Đất cây xanh	CX	40,907.59	10.65	
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V)		383,999.62	100.00	

Ghi chú:

- Nhóm ngành công nghiệp 1: Chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống; Lắp ráp linh kiện điện, điện tử, điện lạnh; gia công may mặc, da giày

- Nhóm ngành công nghiệp 2: Sản xuất các sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; Sản xuất máy chuyên dụng các loại; Chế biến gỗ và các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa...; Nhóm hàng gia dụng; Sản xuất vật liệu xây dựng, trang trí nội thất

5.2. Quy hoạch phân khu và giải pháp không gian, kiến trúc cảnh quan:

Cụm công nghiệp Đông Hà được xác định là cụm công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình dịch vụ hoàn chỉnh, đồng bộ và hiện đại, vì vậy cần thiết cân đối quỹ đất quy hoạch bố trí các khu chức năng đồng bộ và hợp lý đáp ứng nhu cầu phát triển hoạt động cụm công nghiệp lâu dài như sau:

a) Khu hành chính – dịch vụ: Tổng diện tích đất $9.816,99m^2$ (*khu hành chính, dịch vụ P1 diện tích $5.266,37m^2$, khu hành chính, dịch vụ P2 diện tích $5.266,37m^2$*) chiếm tỷ lệ 2,56% diện tích Cụm công nghiệp. Được bố trí khu vực phía Nam cụm công nghiệp, thuận tiện cho quá trình quản lý điều hành và giao dịch với các đối tác đến liên hệ công tác. Xây dựng các khối nhà làm việc, nhà khách, nhà nghỉ chuyên gia, công trình đa năng, các công trình cung cấp dịch vụ là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho cụm công nghiệp.

b) Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, trạm trung chuyển chất thải..) được bố trí ở phía Nam cụm công nghiệp với diện tích đất $10.875,32m^2$ (*đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật H1 diện tích $5.872,28m^2$, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật H2 diện tích $5.003,04m^2$*) chiếm tỷ lệ 2,83% diện tích Cụm công nghiệp có địa hình trũng thấp thuận lợi cho việc thu gom nước mặt, nước thải và nguồn tiếp nhận.

c) Khu nhà máy, xí nghiệp - kho tàng: Tổng diện tích đất nhà máy, xí nghiệp - kho tàng $266.320,92m^2$ chiếm tỷ lệ 69,35% diện tích Cụm công nghiệp, bố trí trải đều trên toàn khu quy hoạch, được phân thành 5 khu, từ A1 – A5 tiếp giáp với các trục đường giao thông để đảm bảo lưu thông và vận chuyển hàng hoá; các lô đất nhà máy, xí nghiệp công nghiệp bố trí thành các cụm nhà máy sản xuất công nghiệp có cùng tính chất, có liên quan với nhau về mặt sản xuất và xử lý các chất thải công nghiệp. Đảm bảo tính linh hoạt về khả năng lựa chọn quy mô lô đất. Trong từng lô đất nhà máy, xí nghiệp bố trí tỷ lệ cây xanh đạt 20% diện tích để tạo cảnh quan và cải thiện môi trường.

d) Khu cây xanh cách ly: Tổng diện tích đất $40.907,59m^2$ chiếm tỷ lệ 10,65% diện tích Cụm công nghiệp. Được bố trí bao bọc xung quanh cụm công nghiệp, các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật, khu hành chính, dịch vụ và nhà máy xí nghiệp nhằm hạn chế ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, kết hợp với cây xanh giao thông tạo cho không gian kiến trúc cảnh quan cho cụm công nghiệp trở nên mềm mại và thân thiện môi trường.

e) Khu vực đường giao thông: Tổng diện tích đất $56.078,8m^2$ chiếm tỷ lệ 14,6% diện tích Cụm công nghiệp toàn khu quy hoạch. Là quỹ đất để xây dựng hệ thống giao thông nội khu và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, bố trí các trục cảnh quan là các tuyến giao thông chính ra vào Cụm công nghiệp kết hợp cây xanh cách ly, cây xanh giao thông tạo nên cảnh quan chung thân thiện, hài hòa của Cụm công nghiệp.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Đảm bảo kết nối phù hợp với hệ thống các tuyến đường hiện hữu tại khu vực, tránh phá vỡ các công trình hạ tầng cũng như giao thông hiện có tại khu vực.

- Bám địa hình tự nhiên, tạo độ dốc thoát nước cho khu quy hoạch, giảm thiểu các ảnh hưởng đến các công trình lân cận trong khu vực quy hoạch đồng thời hạn chế khả năng đào đắp trong khu quy hoạch

- Hướng dốc nền theo địa hình tự nhiên trên toàn khu theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam, triển đất nghiêng về phía Tây Nam, với địa hình này công tác san nền khu vực cũng tuân thủ theo hướng dốc tự nhiên của địa hình hiện có để giảm khối lượng đất san nền và chủ động được hướng thoát nước cho khu quy hoạch.

+ Cao độ san nền cao nhất là +107,85m,

+ Cao độ san nền thấp nhất là 104,50m,

+ Độ dốc san nền thiết kế từ 0.3% đến 2%.

- Hệ thống tọa độ, cao độ tại các nút giao thông (giao lộ các tuyến giao thông) được thể hiện trên bản đồ quy hoạch làm cơ sở cho việc hình thành cao độ xây dựng trong từng khu vực.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch thiết kế dựa trên tuyến đường hiện hữu tại khu vực; các tuyến đối ngoại, tại cửa ngõ phía Bắc tại điểm giao của tuyến đường số 1, số 2 đầu tư đoạn đường đầu nối với đường Z30A, phía Nam đường số 7 đầu nối đường Đông Hà - Gia Huynh; các tuyến đường nội bộ thiết kế theo ô bàn cờ, để phân khu chi tiết các khu chức năng theo các yêu cầu cần có của Cụm công nghiệp. Đảm bảo kết nối giao thông, thuận lợi cho việc lưu thông và vận chuyển hàng hóa trong toàn khu quy hoạch và lân cận.

Bảng thống kê các tuyến đường quy hoạch

STT	Tên đường	Loại mặt cắt	Mặt cắt ngang			Chiều dài (m)	Chi giới đường đỏ (m)	Chi giới Xây dựng (m)	Ghi chú
			Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Vĩa hè hoặc lề đường (m)				
1	Đường số 1	2A-2A	14	7	2x3,5	695	7,0	13,0	- Toàn bộ các tuyến đường giao thông thiết kế áo đường bê tông nhựa nóng hoặc BTXM; tốc độ thiết kế 40-60km/giờ; tải trọng trục 12 tấn. Vĩa hè kết cấu bê tông xi măng hoặc lát gạch - Tuân thủ các quy định về an toàn giao thông, tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, xây dựng hiện hành
2	Đường số 2	1A-1A	17	11	2x3,0	291	8,5	14,5	
3	Đường số 3	1-1	17	11	2x3,0	748	8,5	14,5	
4	Đường số 4	2-2	14	7	2x3,5	304	7,0	13,0	
5	Đường số 5	2-2	14	7	2x3,5	340	7,0	13,0	
6	Đường số 6	2A-2A	14	7	2x3,5	437	7,0	13,0	
7	Đường số 7	1A-1A	17	11	2x3,0	234	8,5	14,5	
8	Đường số 8	2B-2B	14	7	2x3,5	633	7,0	13,0	
Tổng cộng						3.682			

Ghi chú: Chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng được tính từ tim đường ra mỗi bên

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lâu dài sẽ sử dụng nước từ nhà máy nước khu vực phía nam (nhà máy nước Đức Tín) theo tuyến cấp nước chung dọc đường Z30A. Trong giai đoạn đầu, hệ thống cấp nước chung chưa đầu tư tới khu quy hoạch, chủ đầu tư sử dụng nước ngầm từ giếng khoan, xây dựng nhà máy xử lý nước công suất 1.200m³/ngày tại khu đầu mối hạ tầng H2, sau khi qua xử lý đạt tiêu chuẩn phân phối cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Nhu cầu sử dụng nước: 1.200 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước nội khu sử dụng ống uPVC có đường kính từ Ø100 – Ø200 dọc theo các tuyến đường cấp nước đến từng khu vực chức năng đồng thời đảm bảo các yêu cầu cho việc PCCC. Ống cấp nước được đi ngầm trên vỉa hè với độ sâu chôn ống ban đầu là 0,5m (tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh ống), đặt cách chỉ giới đường đỏ 0,5m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy dựa vào hệ thống cấp nước chính trong khu quy hoạch sử dụng đầu nối trụ cấp nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng chữa cháy từ 100m đến 150m, trụ chữa cháy được đặt trên vỉa hè cách mép ngoài của lòng đường <2,5m. Lượng nước dự trữ chữa cháy với lưu lượng q=20l/s cho 01 đám cháy với thời gian chữa cháy là 3giờ, lượng nước dự trữ chữa cháy là 216m³.

6.4. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

Căn cứ vào lưu vực thủy văn tính toán và lượng nước thải sinh hoạt giải pháp thoát nước được thiết kế riêng biệt cho 2 hệ thống, thoát nước mưa và hệ thống thoát thải.

- Hệ thống thoát mưa:

+ Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, nước mưa được thu gom về các hố ga thu gom nước qua mạng lưới cống BTCT dọc theo các tuyến đường giao thông tập trung về cửa xả 1 chảy về nguồn tiếp nhận (Suối Gia Huynh); thoát nước trực đường số 6 tập trung về cửa xả 2 thoát ra rãnh thoát nước hiện hữu khu vực. Hệ thống cống sử dụng cống tròn BTCT đường kính từ D400 đến D1800, bố trí dưới vỉa hè cách bó vỉa từ 0,5m – 1,0m hoặc đặt dưới đường, bố trí hố ga ngăn mùi thu gom nước khoảng cách từ 25m đến 40m.

+ Cao độ của các tuyến thoát nước chủ yếu bám theo độ dốc của các tuyến giao thông và nội suy từ các cao độ nút giao thông trong khu vực. Thiết kế thỏa mãn các yêu cầu và yếu tố kỹ thuật chung cho mạng lưới thoát mưa.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Nguồn nhận nước: Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 900 m³/ngày đêm

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, bằng hệ thống ống HDPE Ø 300 đến Ø 400 chôn ngầm trên vỉa hè, lòng đường thu nước từ các khu chức năng qua các hố ga thu nước thải, vận chuyển về khu xử lý nước thải tập trung của dự án. Nước thải từ các khu chức năng được xử lý sơ bộ trước khi thải vào hệ thống chung.

+ Xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 900m³/ngày đêm để xử lý toàn bộ nước thải khu quy hoạch, tiêu chuẩn nước thải đạt loại A trước khi thải ra môi trường.

+ Tuyến ống thoát nước được bố trí trên vỉa hè để thu nước từ các hạng mục công trình và thuận tiện cho quản lý vận hành.

+ Độ sâu chôn ống ban đầu là 1,5m (tính từ mặt nền hoàn thiện đến đỉnh ống). Độ dốc dọc phải đảm bảo độ dốc tối thiểu và vận tốc dòng chảy $>0,7\text{m/s}$. Triệt để lợi dụng độ dốc địa hình để giảm thiểu khối lượng đào đắp.

+ Hố ga (giếng kỹ thuật) được bố trí dọc tuyến ống thoát nước và tại các ngã ba ngã tư đường, khoảng cách giữa các hố ga trung bình không quá 30m phụ thuộc vào quy hoạch bố trí chi tiết các khu đất chức năng.

- Quy hoạch mạng lưới xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Rác thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường được thu gom hàng ngày đưa về trạm tập kết trung chuyển chất thải của khu quy hoạch, hợp đồng với đơn vị chức năng vận chuyển đến khu xử lý rác tập trung của huyện; Chất thải rắn công nghiệp nguy hại thu gom tập trung về trạm trung chuyển, phân loại lưu trữ theo quy định, hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý chất thải nguy hại xử lý.

+ Khối lượng rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp thông thường theo tiêu chuẩn quy hoạch: 8,3 tấn/ngày

+ Đảm bảo các nội dung khác theo yêu cầu của Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Điện trung thế và trạm biến áp:

+ Nguồn điện được đầu nối với lưới điện 3 pha, đường dây 22KV dọc tuyến đường Z30A tuyến hiện hữu 473 từ trạm 110KV Đức Linh. Chủ đầu tư thỏa thuận đầu nối với đơn vị cung cấp theo quy định.

+ Nhu cầu sử dụng điện tính toán cho toàn khu quy hoạch: 7.500 KVA, bố trí 04 trạm biến áp tại các khu đất hành chính, dịch vụ và đất đầu mỗi hạ tầng thuận tiện cho việc vận hành và chuyển tải cung cấp cho các khu chức năng.

- Đường dây hạ áp:

+ Toàn bộ dùng hệ thống cáp hạ áp treo trên trụ dọc theo vỉa hè các tuyến đường nội khu. Tuyến hạ áp chạy dọc theo các tuyến giao thông nội bộ để dẫn đến các khu chức năng trong khu quy hoạch, sử dụng trụ BTLT có chiều cao 12m, khoảng cách trụ trung bình 40m.

+ Phụ kiện: tương thích với quy mô xây dựng tuyến và quy định hiện hành.

- Cấp điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp: Sử dụng công suất của trạm biến áp làm nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng công cộng trong khu vực quy hoạch.

+ Các trục đường nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế đèn chiếu sáng theo kiểu chiếu sáng một bên đường, khoảng cách trụ đèn khoảng 25m – 30m, công suất đèn chiếu sáng đường 150 – 250W/220V loại cao áp Sodium có chụp đèn; Chiếu sáng trang trí, cảnh quan sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.

+ Hệ thống chiếu sáng được điều khiển bởi tủ điều khiển tự động đặt tại khu hành chính, dịch vụ

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: được lấy từ tuyến cáp viễn thông hiện hữu dọc tuyến đường Z30A, chủ đầu tư thỏa thuận đấu nối với đơn vị cung cấp dịch vụ về vị trí đấu nối, nhu cầu sử dụng, chỉ tiêu kỹ thuật...theo quy định

- Nhu cầu hệ thống thông tin liên lạc: khoảng 350 máy

- Mạng lưới phân phối: sử dụng hệ thống cáp quang đi nối kết hợp trên cột cáp điện, dẫn đến các tủ cáp chính, từ tủ cáp chính phân phối đến các khu chức năng. Tủ cáp được lắp trên vỉa hè, sát tường rào đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

7.1. Nguồn ô nhiễm:

- Tác động ô nhiễm không khí do khí thải và bụi từ các phương tiện giao thông, phương tiện chuyên chở vật tư.

- Ô nhiễm nước ngầm, nước mặt và đất từ quá trình thấm của dầu mỡ thải, chất thải của công nhân làm việc (nước và chất rắn). Việc thi công nền móng công trình cũng làm ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước ngầm.

- Chất thải rắn trong quá trình thi công như chất thải sinh hoạt của công nhân xây dựng, nguyên vật liệu xây dựng hư hỏng, rỏ vãi, dư thừa...

- Nước thải trong quá trình xây dựng thi công, gồm: nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng, nước thải từ quá trình rửa thiết bị vận chuyển.

- Tiếng ồn phát sinh do các phương tiện vận chuyển, máy móc trong quá trình san lấp mặt bằng và thi công.

7.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

7.2.1. Trong giai đoạn xây dựng:

a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Không đốt chất thải trong khu vực dự án.

- Không tích lũy các chất dễ cháy trên công trường, tổ chức vận chuyển đến nơi thích hợp.

- Kiểm soát việc sử dụng hóa chất.

- Bảo dưỡng thường xuyên các loại máy móc làm việc để nâng cao hiệu quả làm việc nhằm giảm bớt ô nhiễm khí thải.

- Giảm thanh tất cả các loại máy móc để giảm tiếng ồn.

- Bảo vệ chất lượng đất và nước ngầm.

+ Xây dựng nhà vệ sinh tạm thời

+ Không chôn lấp các loại hóa chất (kể cả dầu mỡ) và những chất gây hại trên vùng đất trồng.

+ Không chôn lấp các nguyên liệu loại bỏ ở khu vực dự án.

+ Thu gom hóa chất vào các thùng có nắp đậy và vận chuyển đến nơi xử lý.

b) Không chế chất thải rắn bằng các biện pháp:

- Phân loại chất thải rắn trước khi dùng để san lấp.

- Tận dụng các vật liệu như gỗ, sắt thép, bao bì cho các mục đích khác hoặc thu gom bán phế liệu.

- Thu gom các loại vật liệu độc hại, hóa chất vào các thùng kín và có biện pháp xử lý phù hợp.

7.2.2. Các biện pháp khống chế trong giai đoạn hình thành dự án:

a) Biện pháp khống chế ô nhiễm không khí:

- Không đốt các chất thải độc hại trong khu vực dự án.

- Cấm sản xuất thải ra các chất khí độc hại trong khu vực dự án.

b) Bảo vệ nguồn nước:

- Đảm bảo hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt hiệu quả cao.

- Các bể tự hoại bảo đảm không bị thấm, tránh gây ô nhiễm nước ngầm.

- Xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn loại B (TCVN 5945 – 1995) trước khi cho thải ra môi trường.

- Bố trí hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt cho khu vực dự án và các công trình công cộng.

c) Biện pháp quản lý và khống chế chất thải rắn: Có chế độ thu gom và vận chuyển hợp lý và triệt để.

d) Biện pháp phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét tại các nóc nhà và công trình có độ cao.

e) Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực: Khống chế và giới hạn lượng chất thải và phát thải ở một mức độ nhất định, không vượt quá khả năng tự làm sạch vốn có của môi trường tự nhiên. Môi trường nước và không khí đều thỏa mãn các tiêu chuẩn cho phép.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, trạm xử lý nước sinh hoạt, sản xuất; trạm xử lý nước thải, điện, thông tin liên lạc

- Công trình: Nhà quản lý điều hành, cung cấp dịch vụ, cây xanh, cảnh quan...

9. Quy định quản lý đồ án:

9.1. Quy định quản lý kiến trúc:

a) Khu hành chính – dịch vụ (ký hiệu P1, P2):

- Tầng cao tối đa: Tối đa 05 tầng.

- Chiều cao tối đa: 20m.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

b) Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu H1, H2):

- Tầng cao tối đa: Tối đa 02 tầng.

- Chiều cao tối đa: tùy theo tính chất kỹ thuật của từng hạng mục hạ tầng.

- Mật độ xây dựng: Từ 40% - 70%.

c) Khu nhà máy xí nghiệp – kho tàng (ký hiệu: A1 – A5):

- Tầng cao tối đa: Tối đa 05 tầng.
- Chiều cao tối đa: tùy theo yêu cầu sản xuất của từng nhà máy và < 45m.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 70%.

- Thiết kế, xây dựng nhà máy, xí nghiệp trong từng lô đất công nghiệp phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông; tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2019/BXD; quan hệ với công trình liền kề tuân thủ quy chuẩn quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN: 06/2020/BXD; bố trí cây xanh cho từng lô đất nhà máy đạt tỷ lệ 20%/diện tích lô đất.

d) Khu cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL):

- Tầng cao tối đa: Tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 05%.

9.2. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

a) Giao thông: Đảm bảo các yêu cầu về độ dốc đường; đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến giao thông ngoài khu vực dự án.

b) Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu của Quy chuẩn về nước cấp sinh hoạt và nước cấp sản xuất theo đúng quy định.

c) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: bố trí bể tự hoại đảm bảo yêu cầu kỹ thuật để thu nước thải và xử lý sơ bộ trước khi xả thải vào hệ thống chung, hố thăm (hố kỹ thuật) đảm bảo ngăn mùi không ảnh hưởng đến môi trường chung.

- Vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn.

d) Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực dự án cho thời điểm hiện tại và tương lai.

e) Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp, phòng chống cháy nổ cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động; đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực dự án cho thời điểm hiện tại và tương lai.

f) Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các dự án liên quan. Trong giai đoạn đầu tư các công trình trong phạm vi dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

10. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu công nghiệp Đông Hà
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ đầu tư

- Tiến độ thực hiện: xây dựng hoàn thành và đưa vào vận hành các công trình hạ tầng cụm công nghiệp cuối năm 2022.

Điều 2: Chủ đầu tư (Công ty TNHH Khu công nghiệp Đông Hà) phối hợp với phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Đông Hà và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch và quản lý triển khai quy hoạch theo quy định của pháp luật; đồng thời, liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện điều chỉnh các nội dung có liên như: Đất đai, môi trường, PCCC, Giấy phép xây dựng...theo quy định

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Văn hóa & Thông tin, Chủ tịch UBND xã Đông Hà, Giám đốc Công ty TNHH Khu công nghiệp Đông Hà và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế Quyết định số 5077/QĐ-UBND ngày 11/10/2018 của Chủ tịch UBND huyện Đức Linh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà và Quyết định số 6004/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Đức Linh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đông Hà.

Nơi nhận :

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng (B/cáo);
- TT. Huyện ủy (B/cáo);
- TT. HĐND Huyện (B/cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Chánh VP.HĐ&UB huyện;
- Lưu: VT, KTHT, CV, Dương



Nguyễn Văn Húy

