

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KKT DUNG QUẤT VÀ CÁC KCN QUẢNG NGÃI

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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 trưởng Bộ Xây dựng về quy định 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 24/11/2010 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN phía Tây Dung Quất (điều chỉnh);

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 410/QĐ-BQL ngày 13/12/2019 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 240/QĐ-BQL ngày 21/10/2020 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi cấp cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê;

Căn cứ Quyết định số 274/QĐ-BQL ngày 05/11/2021 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc Phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê;

Căn cứ Công văn số 1762/BQL-QHXD ngày 03/11/2020 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin điều chỉnh tọa độ vị trí;

Căn cứ Công văn số 2474/UBND-XD ngày 16/8/2021 của UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án trong phạm vi ranh giới các khu công nghiệp;

Xét Tờ trình số 02/TTr-Cty ngày 15/11/2021 của Công ty TNHH Một thành viên T-N-T về việc xin thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê và Báo cáo thẩm định của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tại văn bản số 656/KQTĐ-QHXD ngày 20/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên T-N-T.

3. Ranh giới phạm vi nghiên cứu: Địa điểm lập quy hoạch thuộc phạm vi ranh giới các xã Bình Chánh và Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích khoảng 21,79ha; giới cận:

- Phía Bắc giáp : Đường giao thông hiện trạng;

- Phía Nam giáp : Đường giao thông và đất cây xanh theo quy hoạch;

- Phía Tây giáp : Đường giao thông hiện trạng;

- Phía Đông giáp : Đất xây dựng nhà máy công nghiệp và đất cây xanh theo quy hoạch.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch hạ tầng kỹ thuật một phần Khu công nghiệp phía Tây Dung Quất (điều chỉnh) đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 24/11/2010.

- Đề xuất phương án tối ưu trong đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để xây dựng Nhà xưởng cho thuê.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu quy hoạch có diện tích 21,79ha, bố trí các không gian: Nhà máy sản xuất chính, khu vực phụ trợ, cây xanh và các tuyến giao thông, hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất của các Nhà máy đạt hiệu quả.

- Bảng cân bằng sử dụng đất.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Mật độ XD gộp toàn dự án (%)
1	Nhà máy	181.588,00		50,64
	1.1 Nhà máy 01	49.877,00	40-60	
	1.2 Nhà máy 02	49.877,00	40-60	
	1.3 Nhà máy 03	34.318,00	40-60	
	1.4 Nhà máy 04	47.516,00	40-60	
2	Cây xanh	46.833,40		21,22
	Cây xanh dùng chung	9.944,00		
	Cây xanh Nhà máy 01	9.975,40		
	Cây xanh Nhà máy 02	9.975,40		
	Cây xanh Nhà máy 03	6.863,60		
	Cây xanh Nhà máy 04	9.503,20		
3	Hạ tầng kỹ thuật	2.859,00	30-50	
4	Đường giao thông	59.325,80		28,14
	Tổng cộng:	217.971,00		100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian tổng thể Khu quy hoạch là sự kết hợp hài hòa giữa các không gian: Nhà máy sản xuất, cây xanh và các tuyến giao thông, hạ tầng kỹ thuật nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất của các Nhà máy đạt hiệu quả.

a. Khu Nhà máy bố trí tại trung tâm khu quy hoạch các lô đất được kí hiệu từ: NM1 đến NM4; trong đó:

- Nhà máy NM1 diện tích là 49.877 m²:

+ Tầng cao tối đa: Nhà máy là 02 tầng, Nhà văn phòng và các khu vực phụ trợ khác là 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng công trình từ 40 - 60%; cây xanh tối thiểu 20% còn lại bố trí đất giao thông nội bộ và sân bãi.

+ Hệ số sử dụng đất từ 0,8 - 1,2 lần.

- Nhà máy NM2 diện tích là 49.877 m²:

+ Tầng cao tối đa: Nhà máy là 02 tầng, Nhà văn phòng và các khu vực phụ trợ khác là 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng công trình từ 40 - 60%; cây xanh tối thiểu 20% còn lại bố trí đất giao thông nội bộ và sân bãi.

+ Hệ số sử dụng đất từ 0,8 - 1,2 lần.

- Nhà máy NM3 diện tích là 34.318 m²:

+ Tầng cao tối đa: Nhà máy là 02 tầng, Nhà văn phòng và các khu vực phụ trợ khác là 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng công trình từ 40 - 60%; cây xanh tối thiểu 20% còn lại bố trí đất giao thông nội bộ và sân bãi.

+ Hệ số sử dụng đất từ 0,8 - 1,2 lần.

- Nhà máy NM4 diện tích là 47.516 m²:

+ Tầng cao tối đa: Nhà máy là 02 tầng, Nhà văn phòng và các khu vực phụ trợ khác là 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng công trình từ 40 - 60%; cây xanh tối thiểu 20% còn lại bố trí đất giao thông nội bộ.

+ Hệ số sử dụng đất từ 0,8 - 1,2 lần.

b. Khu vực hạ tầng kỹ thuật bố trí phía Bắc khu quy hoạch NM3 kí hiệu HT, có diện tích là 2.859 m²:

- Tầng cao tối đa là 02 tầng.

- Mật độ xây dựng từ 30 - 50%.

- Hệ số sử dụng đất từ 0,6 - 1,0 lần.

c. Khu công viên cây xanh:

- Cây xanh tập trung bố trí tại các nhóm lô đất được kí hiệu CX1 và CX2 và cây xanh trong các nhà máy.

- Cây xanh bố trí hài hoà với cảnh quan chung của khu vực tạo thành hệ thống liên tục và đan xen giữa các khu chức năng, bảo đảm cân bằng các hệ sinh thái và môi trường.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- San nền khu quy hoạch hướng dốc về phía đường giao thông đảm bảo thoát nước mặt, không gây ngập úng cục bộ cho các khu vực xung quanh.

- Cao độ khống chế san nền được xác định theo các tuyến đường hiện trạng, nhằm đảm bảo cho khu vực thiết kế thoát nước mặt nhanh và không bị ngập lụt, đồng thời phù hợp với cao độ của khu vực lân cận.

- Phân các ô san nền theo hướng dốc về phía đường giao thông của khu vực, cao độ san nền từ +4,30m đến +5,70m.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa chia làm 03 lưu vực chính. Các tuyến công chính dùng công tròn BTCT có kích thước từ D600 đến D800 đi dọc theo đường, thu gom nước mưa từ các khu vực dẫn ra hệ thống thoát nước chung của tuyến đường số 5 và Kênh thoát nước chung của khu vực ở phía Nam.

7.2. Giao thông, chỉ giới xây dựng:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường gom song song với đường Trì Bình - cảng Dung Quất (Mặt cắt A - A): Mặt cắt ngang 20,0m, trong đó lòng đường 8,0m; vỉa hè mỗi bên 6,0m.

+ Đường số 5 (Mặt cắt 4 - 4): Mặt cắt ngang 22,50m, trong đó lòng đường 10,50m; vỉa hè mỗi bên 5,0m.

+ Đường số 2 (Mặt cắt 5 - 5): Mặt cắt ngang 36,0m, trong đó lòng đường 15,0m; vỉa hè mỗi bên 8,0m; giải phân cách 5,0m.

+ Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m trên các trục đường này.

- Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch:

+ Loại đường (Mặt cắt 1 - 1): Mặt cắt ngang 26,0m, trong đó lòng đường 20,0m; vỉa hè mỗi bên 3,0m.

+ Loại đường (Mặt cắt 2 - 2): Mặt cắt ngang 16,0m, trong đó lòng đường 10,0m; vỉa hè mỗi bên 3,0m.

+ Loại đường (Mặt cắt 2'-2'): Mặt cắt ngang 13,0m, trong đó lòng đường 10,0m; vỉa hè 01 bên 3,0m.

+ Loại đường (Mặt cắt 3 - 3): Mặt cắt ngang 8,0m, trong đó lòng đường 5,0m; vỉa hè 01 bên 3,0m.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước sản xuất, sinh hoạt: Được cung cấp từ đường ống hiện có trên đường số 5 của phân khu công nghiệp Sài Gòn - Dung Quất có đường kính D90; hệ thống đường ống cấp nước được quy hoạch theo dạng mạch vòng, các tuyến ống cấp nước cho dự án sử dụng ống nước có đường kính D63.

- Nguồn cấp nước phòng cháy chữa cháy: Được cung cấp từ đường ống

hiện có trên đường số 5 của phân khu công nghiệp Sài Gòn - Dung Quất có đường kính D90 dẫn về bể chứa nước ngầm có dung tích $V \geq 500\text{m}^3$; hệ thống đường ống cấp nước được quy hoạch theo dạng mạch vòng, các tuyến ống cấp nước cho dự án sử dụng ống nước có đường kính D100. Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo tuyến ống cấp nước có đường kính D100, khoảng cách giữa các trụ $\leq 150\text{m}$.

7.4. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ tuyến cáp 22kV hiện có dọc theo đường số 5 của phân khu công nghiệp Sài Gòn - Dung Quất.

- Trạm biến áp 22/0.4kV: Bố trí 01 trạm biến áp đặt ngoài trời, công suất trạm $2 \times 2.500\text{ kVA}$ đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV: Từ trạm biến áp 22/0.4kV, các tuyến cáp 0.4kV sẽ đi ngầm để cấp điện cho các tủ điện của từng lô đất; Cáp cấp điện sử dụng cáp lõi đồng $3 \times 70 + 35\text{mm}$ có cách điện XLPE.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Cáp điện chiếu sáng đi ngầm dọc theo vỉa hè đường để cấp điện chiếu sáng; cáp chiếu sáng sử dụng cáp lõi đồng $3 \times 10 + 6\text{mm}$ có cách điện XLPE.

+ Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhôm kẽm, chiều cao cột 8-12m.

7.5. Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa;

- Hệ thống thoát nước thải dùng công tròn BTCT có kích thước từ D300 đi dọc theo vỉa hè đường, thu gom nước thải từ các nhà xưởng về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Nước thải từ các nhà xưởng thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung tại khu đất hạ tầng kỹ thuật có công suất $800\text{m}^3/\text{ng.đêm}$; nước thải sau khi xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

b. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải phát sinh của dự án phải được phân loại, thu gom, tập kết về các điểm trung chuyển trước khi vận chuyển đến bãi rác chung của KKT Dung Quất (khu xử lý chất thải rắn Bình Nguyên, huyện Bình Sơn).

- Bố trí các thùng rác công cộng trên các trục đường, trong khuôn viên dự án với khoảng cách hợp lý.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

7.6. Tổng hợp đường dây đường ống:

- Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật của dự án được quy hoạch đi ngầm dọc theo các tuyến đường, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- Chủ yếu bố trí đường dây đường ống đi trên dải cây xanh, trường hợp

đường dây đường ống phải đi dưới lòng đường giao thông (qua đường, qua các nút giao thông) độ sâu chôn ống và kết cấu bảo vệ phải đảm bảo theo qui định.

(Có hồ sơ quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên T-N-T chịu trách nhiệm tổ chức quản lý, điều hành và triển khai thực hiện; đảm bảo chất lượng, tiến độ và tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

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

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng: Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, Quản lý Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đầu tư, Công ty TNHH Một thành viên T-N-T và các đơn vị trực thuộc có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: Kq

- Như điều 4;
- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Các Sở: XD, TN&MT;
- UBND huyện Bình Sơn;
- UBND các xã: Bình Chánh, Bình Thạnh;
- Trưởng Ban, các PTB;
- Lưu:VT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lương Trọng Nguyên