

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU | 3 |
| I.1 SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH | 3 |
| I.2. GIỚI HẠN, PHẠM VI NGHIÊN CỨU | 4 |
| CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG | 9 |
| II.1. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ - LIÊN HỆ VÙNG | 9 |
| II.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN | 10 |
| II.3. HIỆN TRẠNG VĂN HOÁ XÃ HỘI | 11 |
| II.4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT | 11 |
| II.6. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 12 |
| II.7. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG | 12 |
| CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT..... | 14 |
| III.1. CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU | 14 |
| III.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT | 14 |
| CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT | 16 |
| IV.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN | 16 |
| IV.2. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT | 18 |
| CHƯƠNG V: QUY ĐỊNH VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN | 20 |
| V.1. BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN | 20 |
| V.2. QUY ĐỊNH CHỈ DẪN VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN | 21 |
| V.3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÂY XANH | 22 |
| CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT..... | 26 |
| VI.1 GIAO THÔNG | 26 |
| VI.2 SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA | 32 |
| VI.3 QUY HOẠCH CẤP NƯỚC | 37 |
| VI.4 QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG..... | 40 |
| VI.5 QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN | 44 |
| VI.6 QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC..... | 48 |
| VI.7 TỔNG HỢP ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỜNG DÂY | 52 |
| CHƯƠNG VII: PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN..... | 55 |
| VII.1 GIAI ĐOẠN 1 | 55 |
| VII.2 GIAI ĐOẠN 2 | 55 |

| | |
|--|-----------|
| CHƯƠNG VIII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC | 56 |
| VIII.1 CÁC TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG | 56 |
| VIII.2 BIỆN PHÁP HẠN CHẾ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG..... | 58 |
| CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC THỰC HIỆN | 61 |
| CHƯƠNG X: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ..... | 62 |
| X.1 KẾT LUẬN | 62 |
| X.2 KIẾN NGHỊ..... | 62 |

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

I.1 SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- Tỉnh Đồng Nai là một trong những hạt nhân của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là một tỉnh có tiềm năng lợi thế về xây dựng và phát triển công nghiệp. Nằm giữa hai thành phố lớn – hai trung tâm trọng điểm phát triển kinh tế công nghiệp là Tp. Hồ Chí Minh và Bà Rịa – Vũng Tàu, tại đây có nhiều dự án lớn, những công trình trọng điểm của Nhà nước đang được triển khai. Huyện Thống Nhất cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 83km theo đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và khoảng 74km theo đường QL1A, khoảng cách này vừa là lợi thế trong giao lưu kinh tế, vừa là thách thức lớn đối với huyện Thống Nhất trong điều kiện cạnh tranh.



Sơ đồ vị trí huyện Thống Nhất

- Để trở thành vùng động lực cho sự phát triển chung của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cho cả nước, cần xây dựng một hành lang phát triển cho toàn vùng trên cơ sở quan điểm hệ thống, dài hạn, trong đó quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp như là khâu then chốt quyết định sự phát triển chung đó.

- Với chính sách kinh tế mở, cùng với kinh tế nhà nước, các thành phần kinh tế khác cũng có những bước phát triển, nhất là trong các lĩnh vực: chế biến công nghiệp thực phẩm, nông sản, cơ khí, điện tử, hàng tiêu dùng, để tạo động lực phát triển mạnh mẽ theo đúng hướng công nghiệp hóa và hiện đại hóa cả nước, sự cần thiết hình thành một chiến lược phát triển công nghiệp là một đòi hỏi cấp bách. Một trong những chiến lược quan trọng là phát

triển các cụm công nghiệp tập trung với những ưu đãi về đầu tư, chính sách thuế,... tạo ra những khu vực thu hút vốn đầu tư của các đối tác trong và ngoài nước. Các cụm công nghiệp này cũng tạo điều kiện tái bố trí các nhà máy xí nghiệp bố trí chưa hợp lý trong trung tâm thành phố, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp cận với các ngành công nghiệp tiên tiến, hiện đại thay thế dần các công nghệ cũ.

- Hiện nay, các Khu công nghiệp tại Đồng Nai phần lớn đã được lấp đầy, một số khu cũng đang phát triển mở rộng, huyện Thống Nhất nằm trên trục QL 1A và QL 20, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 83km, một địa điểm trọng tâm trong vùng kinh tế trọng điểm, đây là một ưu thế thuận lợi cho việc cạnh tranh và phát triển công nghiệp, việc hình thành cụm công nghiệp tập trung ở đây là cần thiết.

- Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung với vị trí cách thành phố Biên Hòa khoảng 41km, cách Cụm công nghiệp Biên Hòa 2 khoảng 40km, cách sân bay quốc tế Long Thành khoảng 41km. Đây là những yếu tố thuận lợi cho việc thu hút đầu tư cũng như vận tải hàng hóa trong tương lai.

- Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung cùng với các Cụm công nghiệp khác của tỉnh Đồng Nai sẽ là cơ sở để thu hút các dự án đầu tư trong và ngoài nước, tập trung nguồn nguyên liệu địa phương và nguồn nhân lực dồi dào sẵn có của huyện Thống Nhất đáp ứng yêu cầu mở rộng các Cụm công nghiệp của tỉnh.

- Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng làm Chủ đầu tư là hoàn toàn cần thiết nhằm giải quyết nhu cầu việc làm, dịch vụ công cộng cho người dân tại xã Quang Trung và các khu vực lân cận, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng cũng như đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần tạo lực hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào khu vực này, thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Thống Nhất nói riêng.

I.2. GIỚI HẠN, PHẠM VI NGHIÊN CỨU

I.2.1 PHẠM VI RANH GIỚI

- Vị trí khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có phạm vi giới hạn như sau:

- + Phía Tây - Bắc : Giáp Quốc lộ 20.
- + Phía Tây - Nam : Giáp đường nhựa Bình Lộc.
- + Phía Đông – Bắc: Giáp đất trồng cây cao su – dự kiến hình thành khu dân cư.
- + Phía Tây : Giáp đất trồng.

I.2.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

Quy mô diện tích : Khoảng 79,87ha (798.741,0m²).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

I. 3. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

Phù hợp quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 73/2008/QĐ-TTg ngày 04 tháng 06 năm 2008. Lĩnh vực dự kiến thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp là:

- Công nghiệp chế tạo, lắp ráp cơ khí, các máy móc thiết bị phục vụ công nghiệp
- Công nghiệp sản xuất hàng hóa tiêu dùng trong nước và xuất khẩu:
 - + Đồ dùng gia đình
 - + Bao bì
 - + Mỹ phẩm
 - + May mặc
 - + Văn phòng phẩm...
- Công nghiệp sản xuất và vật liệu xây dựng:
 - + Vật liệu trang trí nội thất
 - + Cấu kiện nhà lắp ghép
 - + Tấm lợp
 - + Gạch ốp lát
- Công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng và lắp điện, điện tử, xe gắn máy, ô tô;
- Kho tàng, bến bãi;
- Các ngành nghề khác không gây ô nhiễm đến môi trường;

Chuẩn bị môi trường thuận lợi thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Mặt khác tập trung các cơ sở sản xuất để không ảnh hưởng đến đời sống nhân dân trong các khu dân cư và tác động xấu đến môi trường sinh thái. Có khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động vì khu vực nằm ở vùng nông thôn. Đồng thời Cụm công nghiệp này còn có khả năng thu hút lao động từ huyện lân cận.

Tiếp thu và áp dụng công nghệ tiên tiến, chuyển giao công nghệ. Góp phần thúc đẩy kinh tế – xã hội trong khu vực, nâng cao trình độ quản lý sản xuất - kinh doanh, góp phần tăng giá trị sản xuất công nghiệp.

Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp hiện đại, hoàn thiện, đồng bộ các hệ thống kỹ thuật hạ tầng và các công trình dịch vụ kèm theo. Tăng thu nhập GDP và đem lại lợi nhuận kinh tế công nghiệp cho tỉnh và quốc gia.

Kích thích sự phát triển các ngành sản xuất khác như nông, lâm nghiệp, xây dựng cơ bản, dịch vụ...Cụ thể là:

- Thay đổi chức năng sử dụng đất từ một khu vực sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả thành khu vực sản xuất công nghiệp có hiệu quả cao.
- Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai.

- Làm căn cứ pháp lý để lập dự án khả thi đầu tư kinh doanh xây dựng hạ tầng, thu hút vốn đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào Cụm công nghiệp.
- Tiếp nhận công nghệ cao và trình độ tổ chức quản lý tiên tiến vào Cụm công nghiệp.
- Đảm bảo về an ninh, quốc phòng của Cụm công nghiệp.
- Thu hút lao động, giải quyết việc làm trong xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và các tỉnh lân cận.

I.4. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH

Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất, hình thành cơ sở phát triển cụm công nghiệp theo hướng phù hợp và hiệu quả.

Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự án.

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình v.v...

Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường cụm công nghiệp.

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống các công trình.
- Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đường giao thông.

I.5. CĂN CỨ NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

I.5.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất;

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định thu tiền thuê đất;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và quy hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về Quản lý chất lượng và Bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về Sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa, bảo vệ vùng trời Việt Nam;
- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/ 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 quy định chi tiết về hướng dẫn một số nội dung về thẩm định phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng công trình;
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây Dựng ban hành 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 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;
- Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ thu, nộp và quản lý sử dụng phí thẩm định, Dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở;
- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, nộp, quản lý sử dụng phí thẩm định thiết kế công trình xây dựng, thiết kế cơ sở;
- Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 27/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;
- Thông tư số 15/2017/TT-BTC ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương Quy định hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 27/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.
- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng kèm theo Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 10259/UBND-CNN ngày 18/12/2007 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc Quy hoạch và đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Quang Trung, huyện thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 10/04/2008 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 22/07/2008 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 27/05/2009 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng Hạ tầng Cụm Công nghiệp Quang Trung do công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng làm chủ đầu tư tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất.
- Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 23/07/2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 7751/UBND-KTN ngày 07/7/2020 về việc giãn tiến độ thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện thống nhất của Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng;
- Quyết định số 59/QĐ-SKHĐT ngày 10/07/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai về chấp thuận giãn tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 3984/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất tỉnh Đồng Nai;
- Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định số 6904/BB-HĐTĐQH XD ngày 25/12/2020 về việc Thông qua đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Quang Trung, huyện Thống Nhất, Đồng Nai.

I.5.2. CƠ SỞ BẢN ĐỒ

- Bản đồ định hướng quy hoạch phát triển không gian xã Quang Trung ;
- Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/500 khu đất lập quy hoạch;
- Các số liệu dân số, địa chất thủy văn, các thông số tiềm năng phát triển tự nhiên, tiềm lực xã hội khu vực dự án trong tổng thể quy hoạch cụm công nghiệp Quang Trung nói chung và các dự án khu vực lân cận nói riêng;
- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

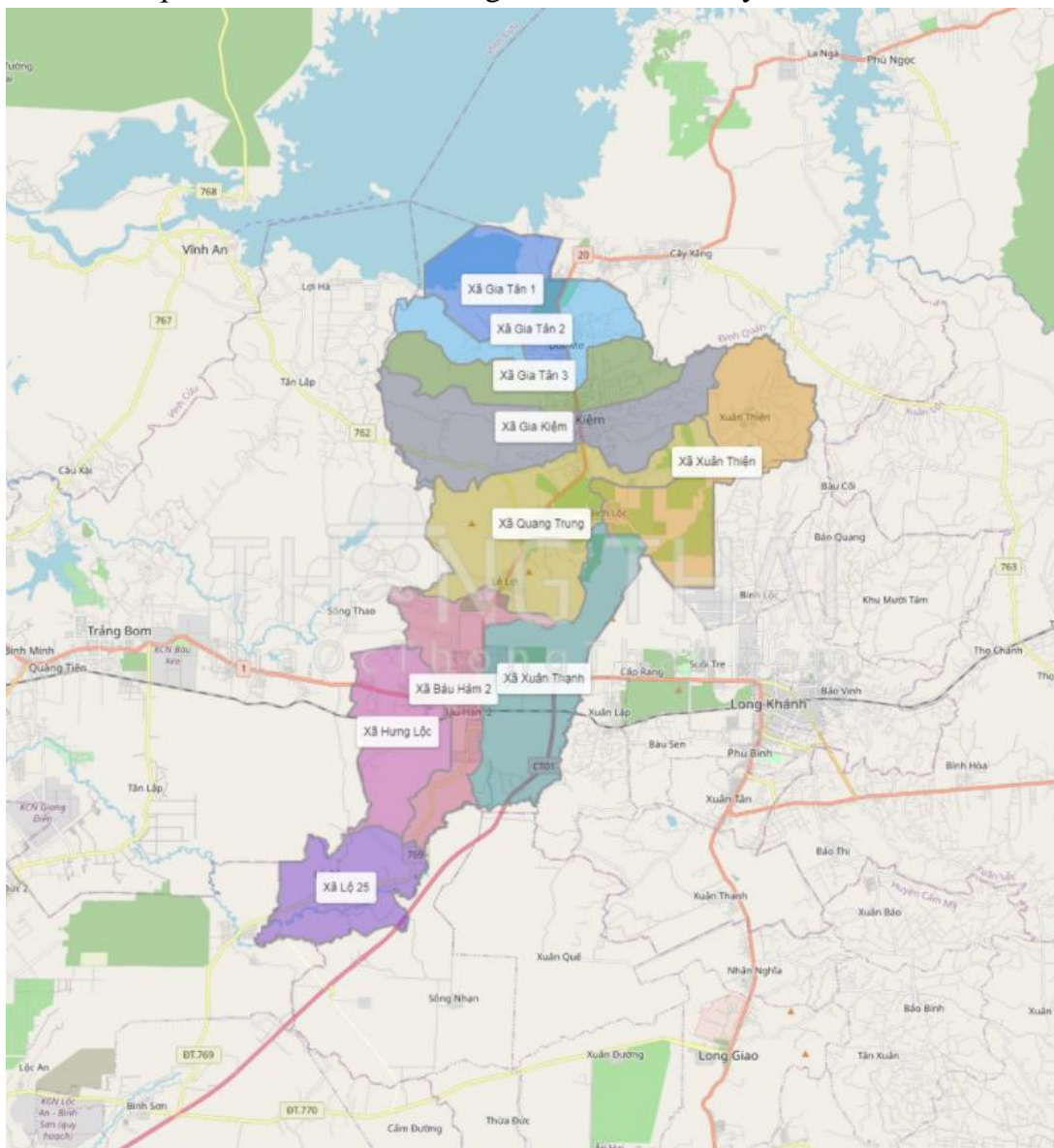
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

II.1. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ - LIÊN HỆ VÙNG

II.1.1. LIÊN HỆ VÙNG TỈNH

- Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và trong khu vực phát triển đô thị và công nghiệp tập trung của tỉnh Đồng Nai.

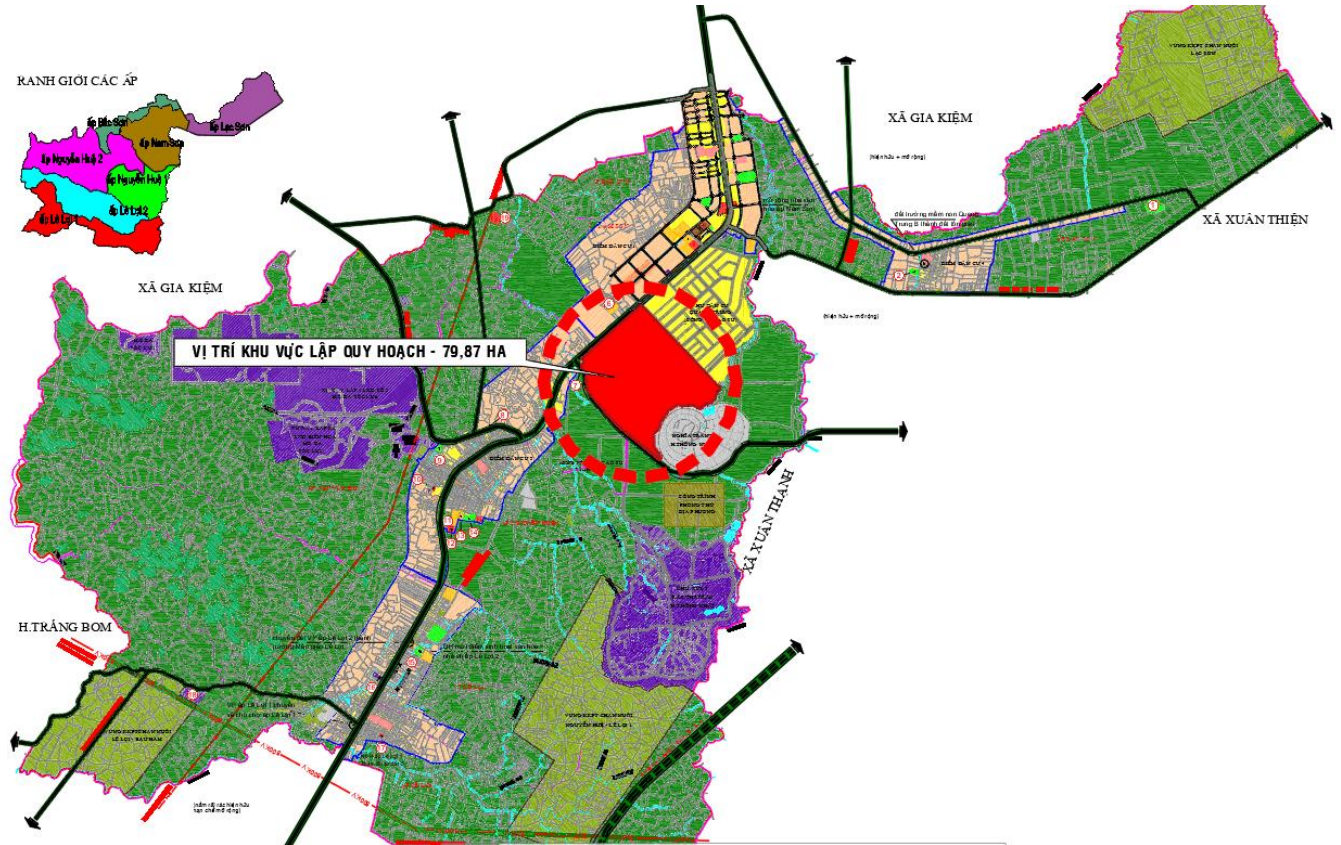
- Vị trí dự án nằm cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh khoảng 83km về phía Tây Nam. Với vị trí thuận lợi và sự phát triển đồng bộ về hệ thống giao thông, từ khu vực này có thể tiếp cận dễ dàng và nhanh chóng với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh qua Quốc lộ 1A, và cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.



II.1.2. LIÊN HỆ VÙNG HUYỆN

- Vị trí dự án thuộc khu vực huyện Thống Nhất, cách trung tâm thành phố Biên Hòa khoảng 41km về phía Tây, là khu vực có quỹ đất rộng, có các tuyến hạ tầng quốc gia, hạ tầng vùng đi qua.

- Chính vì vậy, từ nhiều năm trở lại đây, khu vực này là điểm đến của rất nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước với các dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương và phê duyệt, đã và đang chuẩn bị triển khai đầu tư.



Hình 2: Vị trí dự án trong quy hoạch nông thôn mới xã Quang Trung

II.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

II.2.1. ĐỊA HÌNH, ĐỊA MẠO

- Theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 và kết quả điều tra thực địa cho thấy địa hình trong dự án tương đối cao và phức tạp.

II.2.2. KHÍ HẬU

- Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực huyện Thống Nhất có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ và giống đặc điểm khí hậu của TP Hồ Chí Minh, được chia ra làm hai mùa rõ rệt:

+ Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11

- + Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.
- Nhiệt độ không khí :
 - + Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 25,8 - 26,2°C.
 - + Tháng có nhiệt độ cao nhất từ 31,7 – 32,2°C
 - + Tháng có nhiệt độ thấp nhất khoảng 21,5 - 22°C
 - + Nhiệt độ cao nhất đạt tới 38°C, thấp nhất khoảng 14°C
 - + Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5 - 8°C
 - + Biên độ nhiệt trong mùa khô đạt 5 - 12°C
- Độ ẩm tương đối :
 - + Độ ẩm trung bình năm từ 78 - 82%
 - + Độ ẩm cao nhất 90 - 92%, thấp nhất 72 - 76%.
- Nắng :
 - + Tổng giờ nắng trong năm từ 2400 - 2700 giờ, mùa khô chiếm 56-66% số giờ nắng.
 - + Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,5 giờ/ngày, thấp nhất đạt 4 giờ/ngày.
 - + Mùa khô có khi nắng tới 10 - 12 giờ/ngày, mùa mưa có khi cả ngày không có nắng.
- Mưa :
 - + Lượng mưa trung bình khoảng 1800 - 2000 mm/năm
 - + Mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa mưa và khô. Mùa mưa từ tháng 5 - 10, chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm. Các tháng mùa khô còn lại từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Ngày có lượng mưa cao nhất đo được khoảng 430 mm.
- Gió :
 - + Hai mùa gió đi theo hai mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành là Tây Nam. Về mùa khô, gió thịnh hành là Đông Bắc.
 - + Chuyển tiếp giữa hai mùa mưa và mùa khô còn có gió Đông và Đông Nam. Dân gian thường gọi là gió chướng. Đặc điểm của loại gió này là khi gặp thủy triều sẽ có hiện tượng nước dâng cao vào đất liền.
 - + Tốc độ gió trung bình đạt 10 - 15 m/s, lớn nhất 25 - 30m/s. Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của bão, tuy nhiên giông giạt và quét là hai hiện tượng thường xảy ra.

II.3. HIỆN TRẠNG VĂN HOÁ XÃ HỘI

- Không có công trình kiến trúc, dân cư sống trong khu vực dự án.

II.4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 798.741m² (79,87ha).
- Khu đất lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây cao su và đang được khai thác, không có công trình kiến trúc.

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất trồng cây cao su | 763,997.0 | 95.65 |
| 2 | Đường đất hiện hữu | 34,744.0 | 4.35 |
| | TỔNG CỘNG | 798,741.0 | 100.00 |

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

II.6. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

II.6.1. GIAO THÔNG

- Giao thông đối nội:

+ Trong khu vực dự án có một số đường đất nhỏ rộng khoảng 4-5m phục vụ cho việc lưu thông ra vào khai thác mỏ cao su.

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 20 nối thành phố Hồ Chí Minh – Lâm Đồng và các tỉnh lân cận tiếp cận với khu đất ở phía Tây – Bắc.

+ Đường giao thông nhựa Bình Lộc – Suối Tre nối từ Quốc lộ 20 đi xã Quang Trung với xã Xuân Thiện ở phía Tây – Nam khu đất.

II.6.2. Cấp nước

- Hiện trạng khu vực dự án có ao nhỏ, diện tích không đáng kể, nước được cấp từ nhà máy nước Gia Tân 1 theo tuyến chạy dọc QL20.

II.6.3. THOÁT NƯỚC

- Thoát nước mưa: khu vực lập quy hoạch hiện chưa có hệ thống nước thải tập trung, nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên chảy ra các ao hồ gần nhất.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải, nước thải chủ yếu đổ ra môi trường tự nhiên.

II.6.4. CẤP ĐIỆN

- Cấp điện: hệ thống điện đã được đầu tư đầu nối đến khu vực dự án, nguồn điện được cung cấp từ tuyến trung thế 12(22)KV hiện hữu dọc QL20.

II.6.5. VIỄN THÔNG

- Khu vực lập quy hoạch có hệ thống thông tin liên lạc hiện đang được lấy từ bưu điện xã Quang Trung thông qua tuyến cáp trên QL20.

II.7. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG

II.7.1. THUẬN LỢI

- Trong khu lập quy hoạch không có nhà ở hiện hữu, dân cư sinh sống. Chủ yếu là đất nông nghiệp, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng và chuẩn bị đất xây dựng.

- Về giao thông: trong khu vực thực hiện dự án có đường đất hiện hữu, xung quanh lại giáp đường QL20, đường Bình Lộc – Suối Tre, rất thuận lợi cho việc kết nối hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật,...sau này.

- Môi trường trong sạch, ít tiếng ồn, không khói bụi độc hại, cảnh quan đẹp thuận lợi để tạo diện mạo hấp dẫn cho cụm công nghiệp trong tương lai.

II.7.2. THÁCH THỨC

- Phải đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, trên nguyên tắc đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng tại các khu vực lân cận, phù hợp theo quy hoạch nông thôn mới xã Quang Trung đã được phê duyệt.

- Địa hình cao và phức tạp sẽ gây khó khăn cho việc san lấp mặt bằng, thi công hạ tầng.

CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

III.1. CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU

- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.

III.2. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT

- Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

III.2.1. DIỆN TÍCH VÀ TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

- Quy mô diện tích : Diện tích toàn khu quy hoạch khoảng 798.741,0 m² (79,87ha)
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

III.2.2. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

- Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

| | |
|--|---------------------------------|
| Đất công trình dịch vụ cụm công nghiệp | 2 - 5% |
| Đất xây dựng nhà máy | 50 - 70% |
| Đất kho bãi | ≥1% |
| Đất cây xanh | 10 - 15% |
| Đất giao thông | ≥10% |
| Đất hạ tầng kỹ thuật | 1 - 4% |
| Tiêu chuẩn cấp điện | 250kw/ha |
| Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt | 120 - 150 lít/người/ngày |
| Tiêu chuẩn cấp nước sản xuất công nghiệp | 22 - 45 m ³ /ha/ngày |
| Tiêu chuẩn nước thải | 80 - 100% nước cấp |
| Tiêu chuẩn rác thải | |
| + Nhà xưởng sản xuất | 0,2 tấn/ha/ngày |
| + Văn phòng | 1,0 - 1,2 kg/người/ngày |
| Tiêu chuẩn thông tin liên lạc | 0,5 máy/người |

- Mật độ xây dựng:

- + Công trình dịch vụ : ≤ 40%
- + Công trình nhà máy : 50 - 70%.
- + Hạ tầng kỹ thuật : ≤ 70%.
- + Công viên cây xanh : 00 - 05%.

- Tầng cao xây dựng:

- + Công trình dịch vụ : 01 - 05 tầng (≤ 22m).
- + Công trình nhà máy : 01 - 03 tầng (≤ 22m).
- + Hạ tầng kỹ thuật : 00 - 02 tầng

- + Công viên cây xanh : 00 - 01 tầng
- **Khoảng lùi xây dựng:**
- Công trình nhà máy : $\geq 6\text{m}$ tính từ chỉ giới đường đỏ.
- Công trình nhà dịch vụ : $\geq 6\text{m}$ tính từ chỉ giới đường đỏ.

CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

IV.1. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

IV.1.1. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển.

- Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là nhằm đáp ứng tối ưu nhu cầu giải quyết việc làm của người dân, tăng trưởng kinh tế của khu vực đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và bền vững với việc giữ gìn và tận dụng tối đa hiện trạng.

- Bảo đảm vệ sinh cụm công nghiệp, bảo vệ môi sinh, môi trường.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được tổ chức hợp lý, đồng thời phải được kết nối với bên ngoài để trở thành một thể thống nhất hoàn chỉnh.

IV.1.2. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG



Hình 3: Cơ cấu phân khu chức năng

| BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT | | | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|--------------|
| STT | HẠNG MỤC ĐẤT | DIỆN TÍCH | TỶ LỆ | TỶ LỆ THEO QUY CHUẨN | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG | TẦNG CAO |
| | | (M ²) | (%) | (%) | (%) | (TẦNG) |
| 1 | ĐẤT DỊCH VỤ CỤM CÔNG NGHIỆP | 20.951,58 | 2,62 | 2 - 5 | ≤40 | 1 - 5 |
| 2 | ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY | 505.009,81 | 63,23 | 50 - 65 | 50 - 70 | 1 - 3 |
| 3 | ĐẤT KHO BÃI | 22.010,11 | 2,76 | ≥ 01 | | |
| 4 | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 12.745,00 | 1,60 | 1 - 4 | ≤70 | 0 - 2 |
| a | TRẠM BIẾN THÉ, TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI VÀ TẬP TRUNG RÁC | 12.595,00 | 1,58 | | | |
| b | TRẠM THU PHÁT SÓNG DI ĐỘNG | 150,00 | 0,02 | | | |
| 5 | ĐẤT CÂY XANH | 103.210,95 | 12,92 | 10 - 15 | 0 - 5 | 0 - 1 |
| a | ĐẤT CÂY XANH - TDTT | 62.058,17 | 7,77 | | | |
| b | ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY | 41.152,78 | 5,15 | | | |
| 6 | ĐẤT GIAO THÔNG | 134.813,55 | 16,88 | ≥ 10 | | |
| a | ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI | 92.059,25 | 11,53 | | | |
| b | ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI (Đường quy hoạch song hành QL20) | 26.923,28 | 3,37 | | | |
| c | ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI (Đường quy hoạch Bình Lộc - Suối Tre) | 15.831,02 | 1,98 | | | |
| TỔNG DIỆN TÍCH | | 798.741,00 | 100,00 | | | |

Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Tổ chức các công trình nhà máy dọc theo các trục đường bên trong dự án.
- Tổ chức hệ thống công viên cây xanh tập trung tại phía Bắc và Đông Nam dự án, cây xanh cách ly phía Đông và phía Tây dự án. Cây xanh phân tán dọc theo tuyến đường chính của dự án.
- Tổ chức khu hạ tầng kỹ thuật (trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trạm tập trung rác) tại phía Tây Bắc dự án.
- Tổ chức các trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây kết hợp các trục giao thông nội bộ, đảm bảo khả năng lưu thông và tiếp cận thuận lợi với khu vực bên ngoài cũng như các khu chức năng bên trong dự án.

Ưu điểm:

- Khai thác tối đa yếu tố cây xanh, cảnh quan thiên nhiên, tạo cảnh quan hài hòa, thân thiện, đảm bảo các yêu cầu về biến đổi khí hậu.
- Các nhóm nhà máy được tổ chức dọc theo các trục giao thông dễ dàng tiếp cận, có giá trị cao về kinh tế cũng như không gian, cảnh quan khu vực.
- Hệ thống giao thông được tổ chức thuận lợi, rõ ràng, gồm hai trục giao thông chính có vai trò là trục cảnh quan, trục thương mại, theo hướng Bắc - Nam; Đông - Tây và các trục giao thông nội bộ đảm bảo khả năng lưu thông và tiếp cận thuận lợi với khu vực bên ngoài cũng như các khu chức năng bên trong dự án.

Khuyết điểm:

- Khu vực kho bãi hàng hóa tập trung nằm khá sâu nên việc khai thác gặp khó khăn trong giai đoạn đầu.

IV.2. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có, tổ chức các loại hình nhà máy, nhà dịch vụ cụm công nghiệp đáp ứng nhu cầu làm việc, sinh hoạt, nghỉ ngơi, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận,... Cụ thể như sau:

ĐẤT DỊCH VỤ CỤM CÔNG NGHIỆP:

- Công trình dịch vụ cụm công nghiệp được bố trí phân tán đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu vực.
- Tổng diện tích khoảng 20.951,58 m², chiếm 2,62% diện tích lập quy hoạch, với tầng cao 1-5 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY:

- Là khu sản xuất nguyên liệu cho các ngành.
- Tổng diện tích 505.009,81m², chiếm 63,23% diện tích lập quy hoạch, cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 50-70%.

ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Khu hạ tầng kỹ thuật (trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác): Có diện tích 12.745 m², chiếm 1.60% diện tích lập quy hoạch, cao từ 0-2 tầng, mật độ xây dựng ≤70%. Bố trí phía Tây Bắc dự án.

ĐẤT KHO BÃI

- Gồm kho bãi hàng hóa và bãi đậu xe.
- Có diện tích 22.010,11m², chiếm 2,76% diện tích lập quy hoạch. Bố trí gần khu hạ tầng kỹ thuật 2 phía Đông Nam dự án.

ĐẤT CÂY XANH

- Công viên tập trung bố trí tại phía Bắc và Đông Nam dự án, chạy dọc theo đường giao thông nội bộ, phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân, công nhân. Cây xanh phân tán trải dài theo trục đường chính củ dự án. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 62.058,17m², chiếm 7,77% diện tích lập quy hoạch. Tầng cao từ 0-1 tầng, mật độ xây dựng 0-5%.
- Cây xanh cách ly bố trí phía Đông và phía Tây dự án, với diện tích 41.152,78m², chiếm 5,15% diện tích lập quy hoạch.

ĐẤT GIAO THÔNG

- Để thuận lợi cho việc tiếp cận dự án và tổ chức cấu trúc phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo các tuyến nhà máy có vai trò là trục động lực thúc đẩy sự phát triển chung toàn dự án.

- Diện tích đất giao thông khoảng 134.813,55m², chiếm 16,88% diện tích lập quy hoạch.
Trong đó:
 - + Đất giao thông đối nội khoảng 92.059,25m², chiếm 11,53% diện tích lập quy hoạch
 - + Đất giao thông song hành QL 20 khoảng 26.923,28m² chiếm 3,37% diện tích lập quy hoạch
 - + Đất giao thông đối ngoại (Bình Lộc – Suối Tre) khoảng 15.831,02m² chiếm 1,98% diện tích lập quy hoạch

IV.2.3. BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

| BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------|-----------------------------|---------------|---------------------|-----------------|------------|
| STT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao (tầng) | Số lô (lô) |
| I | Đất xây dựng nhà máy | NM | 505.009,81 | 63,23 | 50 - 70 | 1 - 3 | 48 |
| 1 | Đất xây dựng nhà máy NM-1 | NM-1 | 50.213,16 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 5 |
| 2 | Đất xây dựng nhà máy NM-2 | NM-2 | 75.840,96 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 6 |
| 3 | Đất xây dựng nhà máy NM-3 | NM-3 | 74.665,23 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 6 |
| 4 | Đất xây dựng nhà máy NM-4 | NM-4 | 83.376,10 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 8 |
| 5 | Đất xây dựng nhà máy NM-5 | NM-5 | 86.272,87 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 8 |
| 6 | Đất xây dựng nhà máy NM-6 | NM-6 | 68.993,42 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 8 |
| 7 | Đất xây dựng nhà máy NM-7 | NM-7 | 65.648,07 | | 50 - 70 | 1 - 3 | 7 |
| II | Đất dịch vụ cụm công nghiệp | DV | 20.951,58 | 2,62 | ≤40 | 1 - 5 | |
| 1 | Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-1 | DV-1 | 4.235,00 | | ≤40 | 1 - 5 | |
| 2 | Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-2 | DV-2 | 6.237,33 | | ≤40 | 2 - 5 | |
| 3 | Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-3 | DV-3 | 5.469,32 | | ≤40 | 3 - 5 | |
| 4 | Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-4 | DV-4 | 5.009,93 | | ≤40 | 4 - 5 | |
| III | Đất kho bãi | KB | 22.010,11 | 2,76 | | | |
| IV | Đất cây xanh công viên | CX | 103.210,95 | 12,92 | 0 - 5 | 0 - 1 | |
| 1 | Đất cây xanh công viên | CX | 62.058,17 | 7,77 | 0 - 5 | 0 - 1 | |
| 2 | Đất cây xanh cách ly | CXCL | 41.152,78 | 5,15 | | | |
| V | Đất hạ tầng kỹ thuật | KT | 12.745,00 | 1,60 | | | |
| 1 | Trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác | | 12.595,00 | 1,58 | ≤70 | 0 - 2 | |
| 2 | Trạm thu phát sóng di động | | 150,00 | 0,02 | | | |
| IV | Đất giao thông | GT | 134.813,55 | 16,88 | | | |
| 1 | Giao thông đối nội | | 92.059,25 | 11,53 | | | |
| 2 | Giao thông đối ngoại (Song hành QL20) | | 26.923,28 | 3,37 | | | |
| 3 | Giao thông đối ngoại (Bình Lộc - Suối Tre) | | 15.831,02 | 1,98 | | | |
| TỔNG CỘNG | | | 798.741,00 | 100,00 | | | 48 |

Bảng 3: Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

CHƯƠNG V: QUY ĐỊNH VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

V.1. BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

V.1.1. NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc.... cho từng khu vực.

- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

- Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,... theo nội dung định hướng quy hoạch chung tại khu vực đã được phê duyệt.

- Đối với các khu vực dịch vụ bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc kết hợp bố trí mảng cây xanh tạo ra không gian mở rộng lớn với môi trường thiên nhiên thân thiện, đảm bảo khả năng tập trung đông người và phục vụ công cộng cho công nhân.

- Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của cụm công nghiệp.

V.1.2. CÁC TRỤC KHÔNG GIAN, CÁC TUYẾN VÀ ĐIỂM NHÌN

Trục giao thông, cảnh quan chính:

- Được xác định là từ các trục đường chính 29m theo hướng Bắc Nam vừa là trục giao thông kết nối với đường giao thông xung quanh và là trục cảnh quan chính của dự án, gồm:

+ Trục đường chính Đông – Tây: Là tuyến đường nối từ đường Bình Lộc – Suối Tre đến đường nội bộ bên trong dự án.

+ Trục chính Bắc - Nam: Là trục chính của dự án kết nối từ đường QL20 phía Bắc dự án qua tuyến đường chính phía Nam dự án. Dọc hai bên trục bố trí các dãy cây xanh phân tán và nhà máy để dễ tiếp cận, có giá trị kinh tế và thẩm mỹ cao.

Đường giao thông nội bộ :

- Là các trục đường Đông Tây nội bộ song song có bề rộng 21m dọc 2 bên bố trí các dãy nhà máy, đảm bảo kết nối các nhóm nhà máy và khu vực xung quanh.

- Đường nội bộ phía Đông dự án có bề rộng 21 m ngăn cách cây xanh cách ly và nhóm nhà máy kế bên.

- Đường nội bộ phía Tây dự án với bề rộng 20m, nối từ đường chính với các tuyến đường nội bộ khác, đảm bảo kết nối lưu thông vận chuyển hàng hóa.

Vị trí các công trình điểm nhấn, tượng đài biểu trưng:

- Là các công trình tại các khu vực cửa ngõ như công trình dịch vụ ở phía Bắc và phía Nam dự án.

Các khu vực cửa ngõ:

- Cửa ngõ đô thị gồm 02 vị trí, tại các nút giao giữa đường giao thông chính của dự án với tuyến đường xung quanh dự án nằm tại phía Bắc, Nam của dự án.

Không gian mở:

- Khu công viên nằm ở phía Bắc, Đông Nam và dãy cây xanh phân tán dọc trục đường chính đảm bảo phục vụ công nhân, người dân sinh sống và làm việc trong Cụm công nghiệp dễ dàng tiếp cận, với những tiện ích công cộng như sân chơi, thư giãn, khu trồng cây xanh và hoa viên, đường dạo. Công viên kết hợp với không gian cây xanh, tạo nên môi trường làm việc có hệ sinh thái trong lành và cảnh quan hấp dẫn.

V.1.3. CÁC QUẢN THỂ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Khu nhà máy được tổ chức dọc theo các trục giao thông chính, có giá trị cao về không gian, cảnh quan khu vực, đảm bảo tính kết nối và dễ dàng tiếp cận.

V.2. QUY ĐỊNH CHỈ DẪN VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

V.2.1. QUY ĐỊNH VỀ LỘ GIỚI, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

- Đối với nhà dịch vụ cụm công nghiệp:
 - + Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6,0$ m.
 - + Khoảng lùi phía sau : $\geq 6,0$ m.
- Đối với nhà máy:
 - + Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6,0$ m.
 - + Khoảng lùi phía sau : $\geq 6,0$ m.

V.2.2. QUY ĐỊNH VỀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

- Nhà dịch vụ cụm công nghiệp : $\leq 40\%$.
- Nhà máy : 50 - 70%.
- Hạ tầng kỹ thuật : $\leq 70\%$
- Cây xanh công viên : 00 – 05%

V.2.3. QUY ĐỊNH VỀ TẦNG CAO, CHIỀU CAO XÂY DỰNG

- Nhà dịch vụ, điều hành : 01 - 05 tầng. (≤ 22 m)
- Nhà máy : 01 - 03 tầng. (≤ 22 m)
- Hạ tầng kỹ thuật : 00 - 02 tầng.
- Công viên cây xanh : 00 - 01 tầng

V.2.4. QUY ĐỊNH VỀ HÌNH KHỐI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

- Đường nét hình khối công trình theo khuynh hướng hiện đại, tối giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng, thích dụng, kinh tế, thẩm mỹ.

V.2.5. QUY ĐỊNH VỀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt, tạo nên môi trường làm việc tốt cho người dân lao động.
- Mỗi ngành nghề trong khu vực nhà máy phải có vật liệu xây dựng phù hợp riêng.

V.2.6. QUY ĐỊNH VỀ MÀU SẮC

- Sử dụng các màu sắc tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy nhà máy đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

V.2.7. QUY ĐỊNH VỀ HÀNG RÀO

- Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực.
- Phần tường rào trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào. Quy định các mẫu hàng rào cho từng nhóm nhà.

V.2.8. QUY ĐỊNH VỀ HÈ PHỐ

- Hè phố (via hè) là phần đất thuộc lộ giới của tuyến đường phố.
- Trong mọi trường hợp không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.
- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

V.3. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÂY XANH

V.3.1. CĂN CỨ THIẾT KẾ

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP, ngày 11/06/2010 của Chính Phủ v/v: Quản lý cây xanh đô thị.
- Thông tư số 20/2005/TT-BXD, ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng v/v: Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.
- Thông tư số 20/2009/TT-BXD, ngày 30/06/2009 của Bộ Xây Dựng v/v: Sửa đổi, bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD, ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng.
- TCVN 362: 2005 - “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”
- TCXDVN 104: 2007: Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế.

V.3.2. VAI TRÒ CỦA CÂY XANH TRÊN ĐƯỜNG PHỐ VÀ CÔNG VIÊN

- Trước tiên hệ thống cây xanh có tác dụng cải thiện khí hậu vì chúng có khả năng ngăn chặn và lọc bức xạ mặt trời, ngăn chặn quá trình bốc hơi nước, giữ độ ẩm cho đất và độ ẩm không khí qua việc hạn chế bốc hơi nước, kiểm soát gió và lưu thông gió.

- Cây xanh có tác dụng bảo vệ môi trường: hút khí CO₂ và cung cấp khí O₂, ngăn giữ chất bụi độc hại, hạn chế tiếng ồn ở khu vực nội thành.
- Cây xanh có vai trò quan trọng trong kiến trúc và trang trí cảnh quan, những tính chất của cây xanh như: hình dạng (tán lá, thân cây), màu sắc (lá, hoa, thân cây) là những yếu tố làm tăng giá trị thẩm mỹ của các công trình nói chung và của tuyến đường nói riêng.
- Cây xanh trồng trên đường phố còn có tác dụng kiểm soát giao thông. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các góc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.
- Cây xanh trồng trong công viên có tác dụng tạo bóng mát cho các hoạt động vui chơi giải trí và tập thể dục cho người dân lao động, công nhân sống trong khu vực.

V.3.3. CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ

- Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến đường khu vực chính của dự án:
 - + Via hè 5m: Bố trí dãy cây xanh 1 bên 3m và lối đi bộ 2m.



Hình 1: Cây Dầu rái

- Cây Dầu rái được trồng dọc theo vỉa hè các tuyến đường trong Cụm công nghiệp nhằm tạo bóng mát cho các tuyến đường.

Cây Sao Đen: (Tên khoa học: Hopea odorata roxb)

- Chiều cao Cây Sao Đen từ 20 – 25m, Đường kính tán cây từ 8 – 10m. Tán lá rậm, hình chóp. Cây ít hoa.
- Cây Sao đen được trồng trên dải cây xanh phân cách.



Hình 2: Cây Sao Đen

Cây Bàng Đài Loan: (Tên khoa học: Terminalia mantaly), họ: Combretaceae (Bàng).

- Nguồn gốc xuất xứ: Bahamas. Bàng Đài Loan là cây gỗ nhỏ, thân cành nhánh nhiều, gần như mọc vòng, nằm ngang làm cho tán cây có nhiều tầng. Vỏ màu nâu xám, lá mọc tập trung ở đầu cành, dạng trái xoan ngược, đầu gần tròn, gốc thuôn dài. Ít thấy hoa. Tốc độ sinh trưởng trung bình, thuộc loại cây ưa sáng, không cần cắt tỉa thường xuyên.

- Cây Bàng Đài Loan được trồng trên dãy phân cách.



Hình 3: Cây Bàng Đài Loan

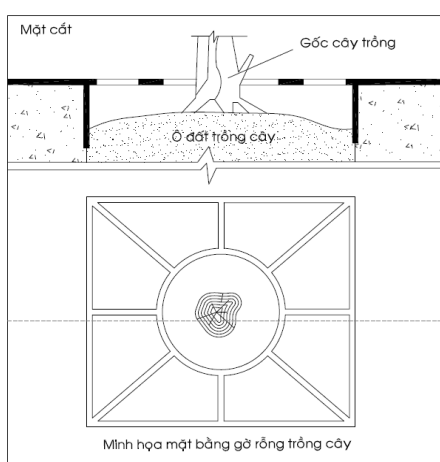
Cây Bàng Lăng Tím: (Tên khoa học: Lagerstroemia reginae Roxb)

- Cây có nguồn gốc từ ấn độ đến Australia.
- Cây gỗ lớn, thân cao từ 15 – 20m, vỏ nứt màu nâu đen. Tán lá rậm, hình chóp, rụng vào mùa khô. Lá hình bầu dục, cứng, nhẵn, dài đến 20cm, cuống to dài 0,5 – 0,7cm, tròn ở gốc, nhọn ở đỉnh.
- Cây Bằng Lăng Tím được trồng dọc theo vỉa hè đường giao thông khu vực



Hình 4: Cây Bằng Lăng Tím

V.3.4. CÂY XANH CÔNG VIÊN



Hình 5: Minh họa gờ trồng cây

Hình 6: Minh họa dải cây xanh vỉa hè

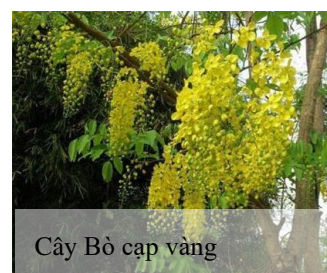
Ưu tiên chọn loại cây đặc trưng địa phương, có dáng đẹp, màu sắc nổi bật để thu hút sự chú ý, phù hợp với cảnh quan xung quanh và không tốn nhiều công chăm sóc, vừa đảm bảo tính thẩm mỹ, vừa đảm bảo tạo bóng mát.



Cây Sứ Trắng



Cây Bằng lăng tím



Cây Bò cạp vàng



Cây hoa Mỏ kết



Cây Trạng Nguyên



Cây Muồng hoa vàng

Hình 7: Một số loại cây tiểu mộc đề xuất

CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VI.1 GIAO THÔNG

VI.1.1 CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 23/07/2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- QCVN 07 – 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCXDVN 104 : 2007 “Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế”.
- 22 TCN 211 – 06 “Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế”.
- Và các tài liệu liên quan đến khu vực dự án.

VI.1.2 ĐƯỜNG KHU DỰ ÁN

VI.1.2.1 Giao thông đối ngoại

- Khu vực quy hoạch có 2 tuyến đường giao thông đối ngoại phía Bắc và phía Tây dự án cũng là 2 tuyến đường chính để kết nối của dự án:

○ Tuyến đường đi dọc ranh phía Bắc của cụm công nghiệp: Đường Quốc Lộ 20 lộ giới được quy hoạch 60m:

- + Chiều rộng mặt đường : $5.5+11+11+5.5 = 33\text{m}$.
- + Giai phân cách rộng : $2+2+2 = 6\text{m}$.
- + Phần cây xanh cách ly hai bên đường: $10.5+10.5=21\text{m}$

○ Tuyến đường đi dọc ranh phía Tây của cụm công nghiệp: là đường Bình Lộc – Suối Tre lộ giới theo quy hoạch là 45m

- + Chiều rộng mặt đường 2 bên : $16.5 \times 2 = 33\text{m}$.
- + Vĩa hè hai bên rộng : $6+6 = 12\text{m}$.

VI.1.2.2 Giao thông đối nội

- Bề rộng mặt đường: Đường trong khu nội bộ của dự án có bề rộng lòng đường (8÷25)m.
- Kết cấu mặt đường: dùng Bê tông nhựa nóng (Môđun đàn hồi yêu cầu tối thiểu là $E_{yc}=155\text{ Mpa}$), hoặc dùng Bê tông xi măng.

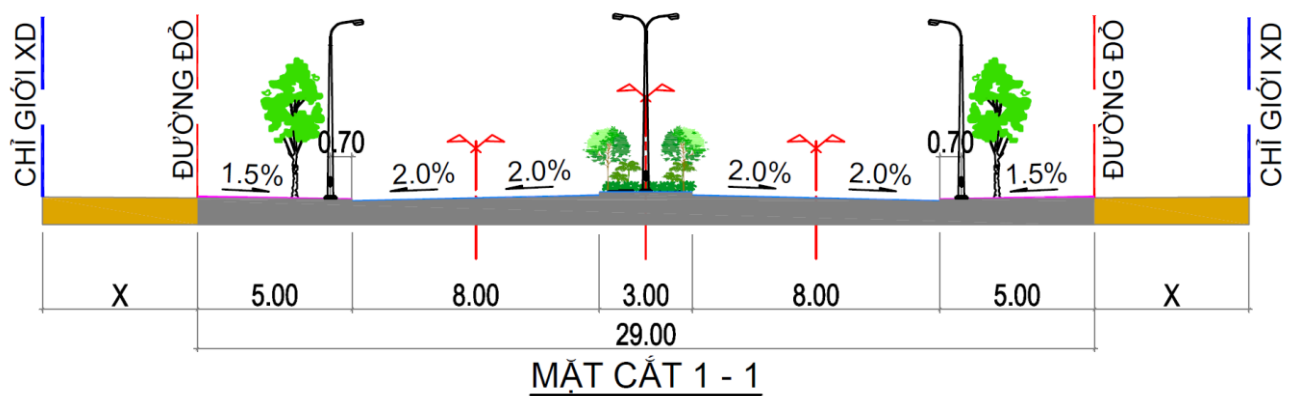
- Thiết kế trắc dọc tuyến: Trắc dọc tuyến được thiết kế bám theo phương án san nền, đảm bảo mức độ hài hòa, độ dốc dọc nhỏ phù hợp với thoát nước mưa, nước mặt nhanh nhất. Độ dốc mặt cắt ngang đường $i = 2\%$.

- Toàn bộ hệ thống giao thông nội bộ chỉ sử dụng trong phạm vi nội khu, do đó kết cấu mặt đường được tính toán theo lưu lượng xe trong nội bộ khu.

- Vía hè: Vía hè hai bên mỗi bên rộng 5m sẽ được lát gạch con sêu hoặc gạch Terrazzo kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè.

- Lộ giới: Các tuyến đường trong khu nội bộ của dự án có lộ giới thay đổi để đảm bảo lưu lượng cho từng khu vực, với các mặt cắt như sau:

➤ Đường D2 lộ giới 29 m (Mặt cắt 1-1):

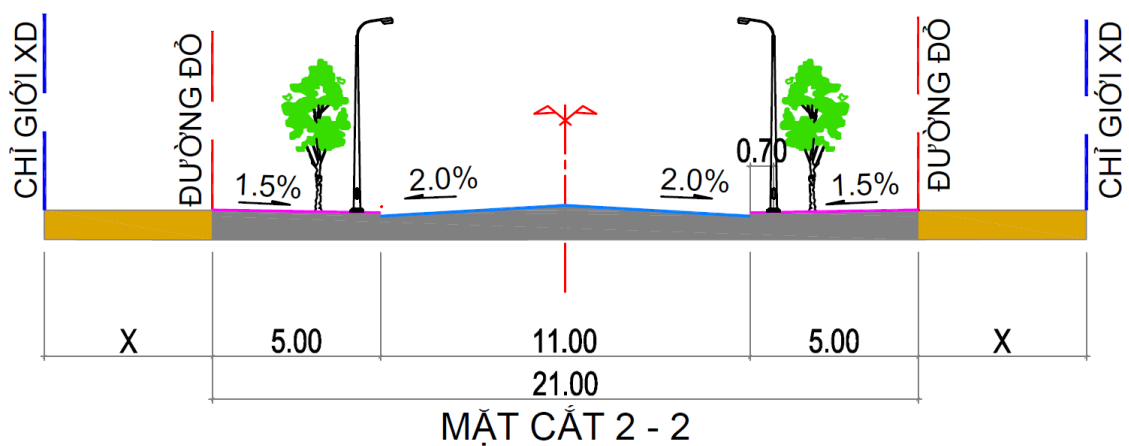


+ Chiều rộng mặt đường: $8 \times 2 = 16$ m.

+ Vía hè hai bên: $5 + 5 = 10$ m.

+ Giải phân cách giữa: 3 m.

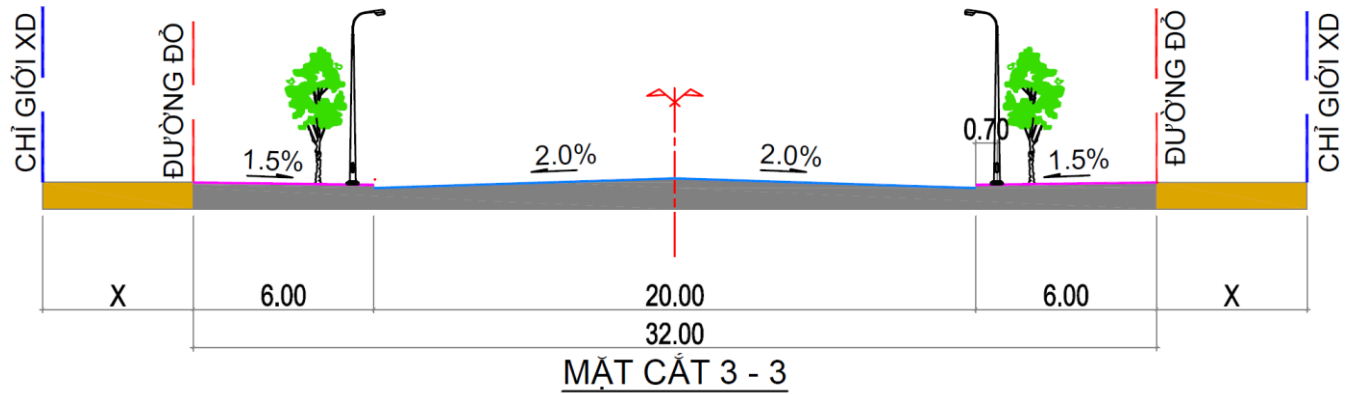
➤ Đường N2; N3 lộ giới 21 m (Mặt cắt 2-2):



+ Chiều rộng mặt đường: $5.5 \times 2 = 11\text{m}$.

+ Vía hè hai bên: $5 + 5 = 10\text{m}$.

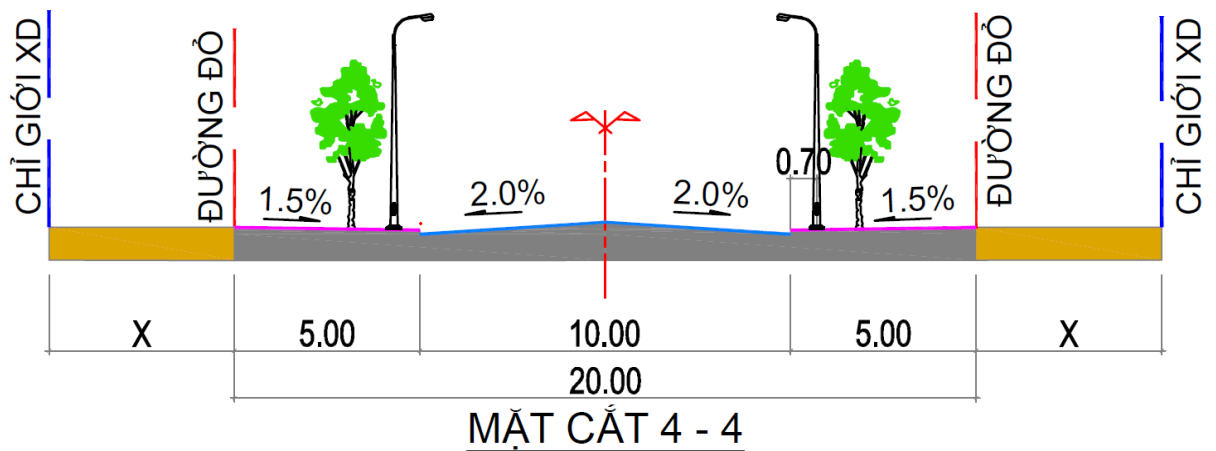
➤ Đường Song hành QL20 lộ giới 32 m (Mặt cắt 3-3):



+ Chiều rộng mặt đường: $10 \times 2 = 20\text{m}$.

+ Vía hè hai bên: $6 + 6 = 12\text{m}$.

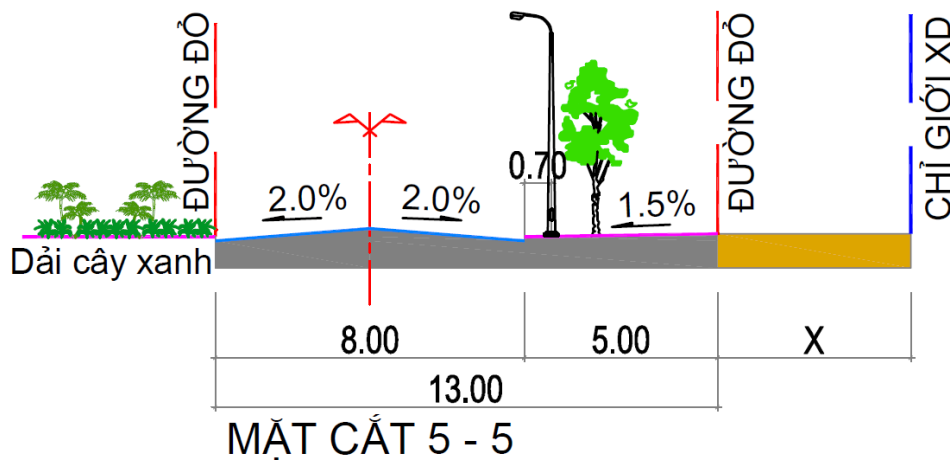
➤ Đường D1,D3 lộ giới 20 m (Mặt cắt 4-4):



+ Chiều rộng mặt đường: $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Vía hè hai bên: $5 + 5 = 10\text{m}$.

➤ Đường N1 lộ giới 13 m (Mặt cắt 5-5):



+ Chiều rộng mặt đường: $4 \times 2 = 8\text{m}$.

+ Vía hè phải : 5m.

+ Vía hè trái : không có.

Chênh cao giữa mép vỉa hè so với mặt đường là 15cm.

VI.1.2.3 Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các trục ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các trục giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các tọa độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường. Thứ tự cấm mốc quy hoạch các tuyến đường lớn trước, các tuyến nhỏ sau, các tuyến đường trục chính trước, các tuyến đường nội bộ sau.

VI.1.2.4 Nút giao cắt

- Nút giao cắt: nút giao cắt giữa các đường sẽ là các nút giao thông thông thường với bán kính $R \geq 15\text{m}$.

- Theo quy phạm tất cả các đường ống đều phải đặt dưới vỉa hè, đảm bảo khoảng cách giữa đường ống với nhau theo đúng quy phạm, với tim cây và tim cột điện 1,5m, giữa cột điện và cây bóng mát 2m.

Bảng 4: CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT

| Stt | Tên chỉ tiêu | Đơn vị | Theo quy hoạch | Theo quy phạm |
|-----|-------------------------|--------|----------------|---------------|
| 1 | Tốc độ thiết kế | Km/h | | |
| | Đường trục chính | | 60-80 | 60-80 |
| | Đường nội bộ | | 40-60 | 40-60 |
| 2 | Tầm nhìn góc phố | M | - | - |
| | Đường trục chính | | 55-100 | 55-100 |
| | Đường nội bộ | | 40-75 | 40-75 |
| 3 | Bán kính bó vỉa | M | - | - |
| | Đường trục chính | | >15 | >15 |
| | Đường nội bộ | | ≥12 | ≥12 |
| 4 | Tải trọng trục thiết kế | Tấn | | |
| | Đường trục chính | | 12 | 12 |
| | Đường nội bộ | | 12 | 12 |
| 5 | Kết cấu áo đường | | MĐ cấp cao A1 | MĐ cấp cao A1 |
| | Đường trục chính | | Eyc=155Mpa | Eyc=155Mpa |
| | Đường nội bộ | | Eyc=155Mpa | Eyc=155Mpa |

BẢNG 5: KÍCH THƯỚC, KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG

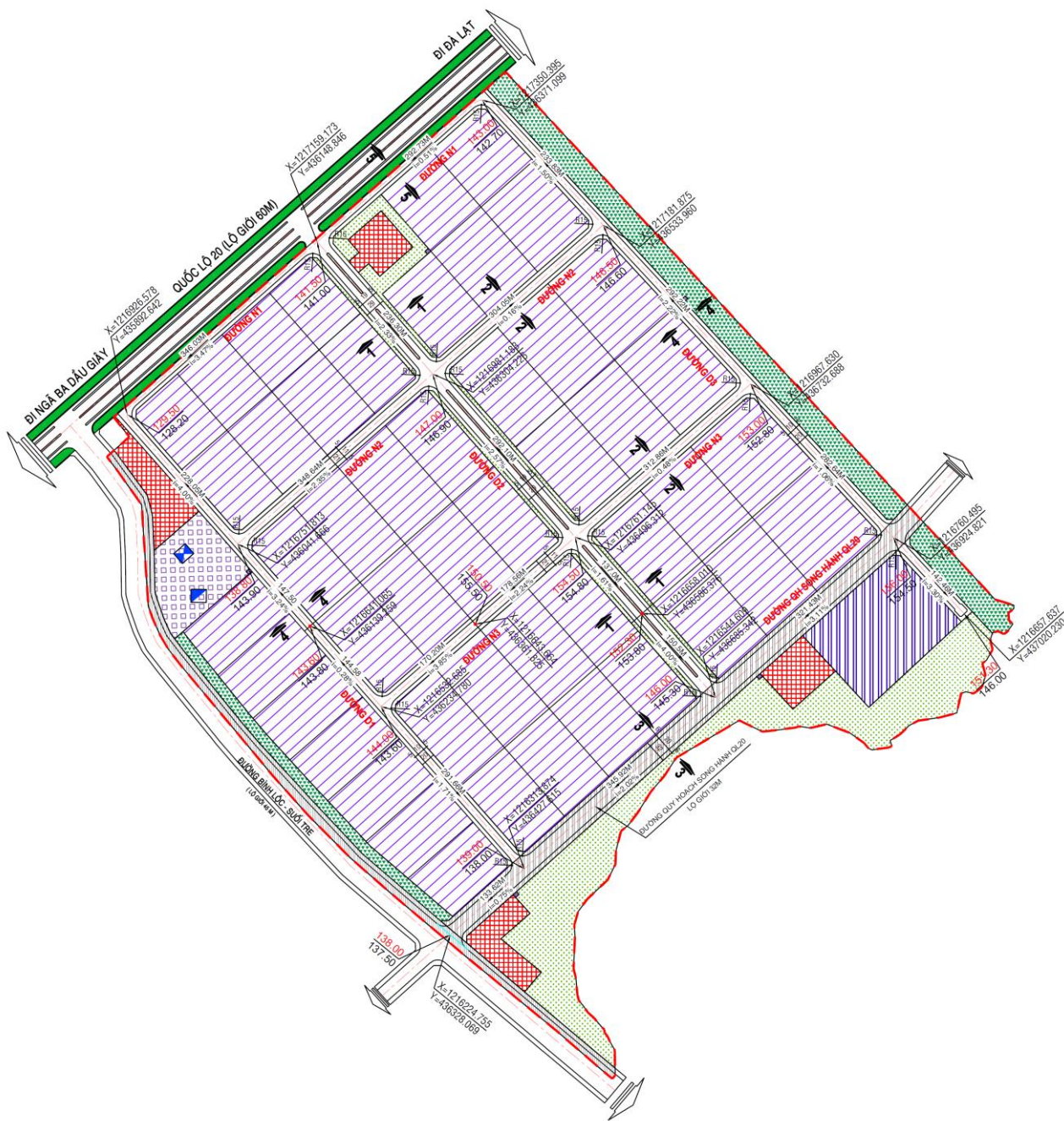
| STT | TÊN ĐƯỜNG | LOẠI MẶT CÁT | VỈA HÈ TRÁI (m) | LÒNG ĐƯỜNG (m) | VỈA HÈ PHẢI (m) | DÀI PHÂN CÁCH (m) | LỘ GIỚI (m) | CHIỀU DÀI (m) |
|-----------|---------------------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------|---------------|
| I | GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI | | | | | | | |
| 1 | ĐƯỜNG QUY HOẠCH SONG HÀNH QL 20 | 3-3 | 6 | 20 | 6 | | 32 | 800.97 |
| 2 | BÌNH LỘC – SUỐI TRE | | 6 | 33 | 6 | | 45 | 1116.21 |
| II | GIAO THÔNG ĐỐI NỘI | | | | | | | |
| 3 | ĐƯỜNG D1 | 4-4 | 5 | 10 | 5 | | 20 | 811.79 |
| 4 | ĐƯỜNG D2 | 1-1 | 5 | 16 | 5 | 3 | 29 | 815.90 |
| 5 | ĐƯỜNG D3 | 4-4 | 5 | 10 | 5 | | 20 | 951.15 |
| 6 | ĐƯỜNG N1 | 5-5 | 0 | 8 | 5 | | 13 | 638.76 |
| 7 | ĐƯỜNG N2 | 2-2 | 5 | 11 | 5 | | 21 | 652.69 |
| 8 | ĐƯỜNG N3 | 2-2 | 5 | 11 | 5 | | 21 | 661.62 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-----|---|------------------|---|----|----------------|
| 9 | ĐƯỜNG QUY HOẠCH SONG HẠNH QL20 | 3-3 | 6 | 20 | 6 | 32 | 800.97 |
| TỔNG CỘNG | | | | | | | 7250.06 |
| DIỆN TÍCH VỈA HÈ | | | | 68,045.84 | | | |
| DIỆN TÍCH MẶT ĐƯỜNG | | | | 92,716.09 | | | |

Bảng 6: KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG GIAO THÔNG

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|---------------------|----------------|------------|----------------|------------------------|
| 1 | Diện tích vỉa hè | m ² | 68.045,84 | 300,000 | 20.413.752.000 |
| 2 | Diện tích mặt đường | m ² | 92.716,09 | 1,000,000 | 92.716.090.000 |
| 3 | Dự phòng (10%) | | | | 11.312.984.200 |
| | Tổng cộng | | | | 124.442.826.200 |

Bảng chữ: Một trăm hai mươi bốn tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn hai trăm đồng.



Hình 8: Bản đồ quy hoạch giao thông

VI.2 SAN NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

VI.2.1 CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 23/07/2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

- Các tài liệu số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan.
- QCVN 07:2016: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”
- Địa hình hiện trạng.

VI.2.2 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

VI.2.2.1 San nền

a. Hiện trạng nền:

- Khu xây dựng có diện tích 79,8741ha.
- Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối dốc, cao ở đỉnh đồi và thấp dần về các bên cao độ trung bình từ +(127,00 ÷ 160,00)m, với độ dốc tương đối lớn. Hướng dốc chủ đạo cao dần về phía Đông Nam và thấp dần về phía Tây Bắc.

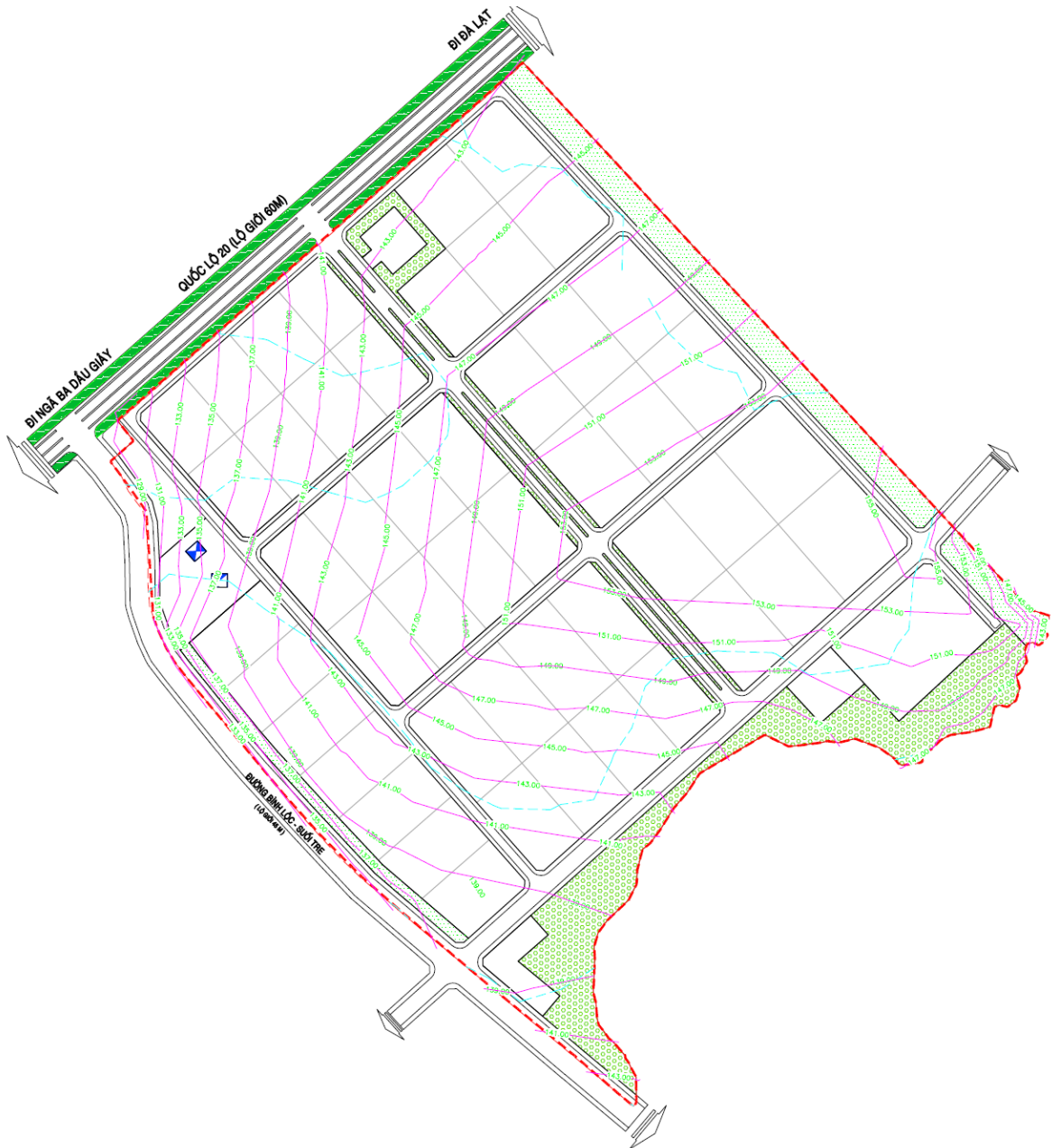
b. Giải pháp thiết kế san nền:

- Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối dốc cao ở đỉnh đồi trung tâm dự án và thấp dần về các bên, cao độ trung bình là +(127,00 ÷ 160,00)m..
- Cao độ tự nhiên của khu vực trên cao nên không chịu ảnh hưởng mực nước thủy triều.
- Bám sát địa hình tự nhiên, nhưng do ở trung tâm có đỉnh đồi tương đối cao do đó khối lượng đào tương đối lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.
- Sau khi xác định cao độ thiết kế, lập lưới ô vuông 50m x 50m, tính toán chi tiết và cho ta kết quả khối lượng và kinh phí đầu tư như sau:

Bảng 7: KHỐI LƯỢNG VÀ KINH PHÍ SAN NỀN

| Stt | Tên vật tư | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|------------------------|
| 1 | Khối lượng đào đất | m ³ | 1.079.529,4 | 80.000 | 86.362.352.000 |
| 2 | Khối lượng đắp đất | m ³ | 536.937,3 | 80.000 | 42.954.984.000 |
| 3 | Dự phòng (10%) | | | | 12.931.733.000 |
| | Tổng cộng (làm tròn) | | 1.616.466,7 | | 143.249.069.000 |

Bảng chữ: Một trăm bốn ba tỷ, hai trăm bốn chín triệu, sáu mươi chín đồng.



Hình 9: Địa hình của dự án

VI.2.2.2 Thoát nước mưa

a. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Hiện tại, nước thải từ quá trình sinh hoạt dân cư khu vực xung quanh phần lớn thoát tự nhiên vào các kênh rạch gây ô nhiễm môi trường, ô nhiễm nguồn nước, không đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.
- Phía Tây Nam khu đất, dọc đường nhựa Bình Lộ có mương thoát nước dẫn giữa khu đất về hướng Quốc lộ 20 đến phía Tây Nam của cây xăng Tín Nghĩa theo cống tròn BTCT Ø80 băng ngang qua đường nhựa Bình Lộ tiếp tục nối với 2 tuyến cống tròn

BTCT Ø240 băng ngang qua Quốc lộ 20 thoát ra suối Đĩa, xã Quang Trung và Gia Kiệm; sau đó nhập vào suối Reo, đổ về hồ Trị An (theo văn bản số 8195/UBND-KTHT ngày 14/10/2020 của UBND huyện Thống Nhất về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý của Cụm Công nghiệp Quang Trung)

b. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Độ sâu chôn cống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Tận dụng địa hình trong khu vực dự án. Hệ thống thoát nước mưa sẽ được chia ra làm nhiều khu vực nhỏ, sau khi thu gom sẽ được thoát ra suối Đĩa, xã Quang Trung và Gia Kiệm; sau đó nhập vào suối Reo, đổ về hồ Trị An (theo văn bản số 8195/UBND-KTHT ngày 14/10/2020 của UBND huyện Thống Nhất về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý của Cụm Công nghiệp Quang Trung).

- Phương án thiết kế như sau: Nước mưa được thu gom về phía Tây Bắc dự án thoát ra tại vị trí cửa xả suối Gia Kiệm hiện hữu. Tuyến cống D2500 làm mới nằm ngoài ranh quy hoạch của Cụm công nghiệp phải được đầu tư đồng bộ với hệ thống tuyến cống trong ranh để đảm bảo thoát nước thông suốt.

- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

- Lưu lượng nước mưa được tính toán theo công thức:

$$Q_{tt} = q.C.F \text{ (l/s)}$$

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

C: Hệ số dòng chảy

F : Diện tích lưu vực (ha).

- Cường độ mưa tính theo công thức:

$$q = A(1+ClgP)/(t+b)^n$$

Trong đó: - q Cường độ mưa (l/s.ha)

- P Chu kỳ lặp lại trận mưa, P = 2 năm.

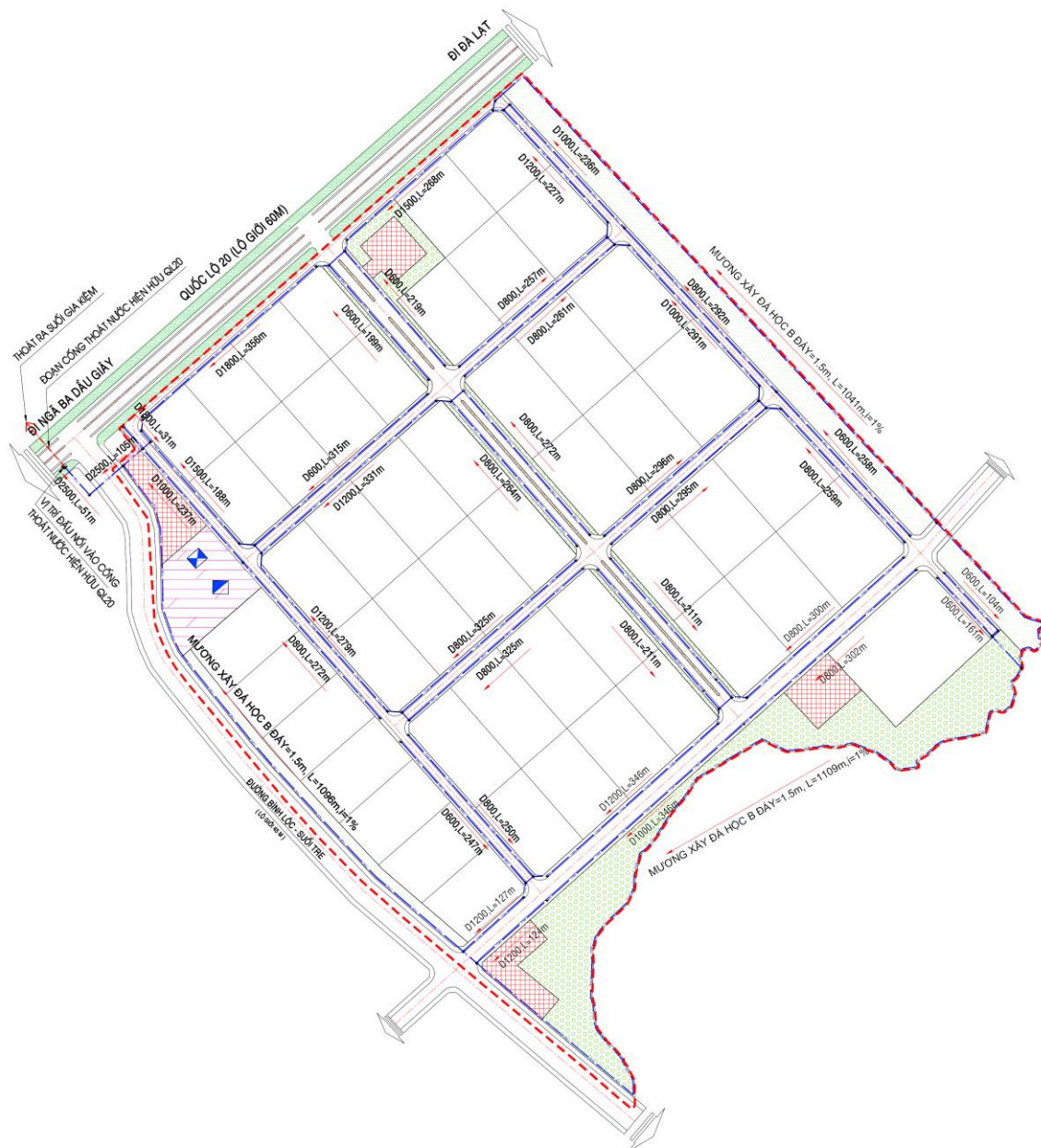
- A, n, C, b Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.

- t Thời gian mưa tính toán, phút, xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_1 + t_2, \text{ phút.}$$

Trong đó: - t_0 thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh, có thể lấy $t_m = 10$ phút.

P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. đối với khu vực dự án chọn P là 2 năm.



Hình 10: Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa

BẢNG 8: KHỐI LƯỢNG VÀ KHÁI TOÁN KINH PHÍ

| Hạng mục | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|----------------------|-------------|------------|----------------|-------------------|
| Cống tròn BTCT D600 | m | 1,502 | 1,000,000 | 1,502,000,000 |
| Cống tròn BTCT D800 | m | 4,650 | 1,500,000 | 6,975,000,000 |
| Cống tròn BTCT D1000 | m | 1,110 | 2,000,000 | 2,220,000,000 |
| Cống tròn BTCT D1200 | m | 1,434 | 2,500,000 | 3,585,000,000 |
| Cống tròn BTCT D1500 | m | 455 | 3,500,000 | 1,592,500,000 |
| Cống tròn BTCT D1800 | m | 387 | 4,500,000 | 1,741,500,000 |

| | | | | |
|----------------------|-----|-------|-----------|-----------------------|
| Cổng tròn BTCT D2500 | m | 156 | 5,500,000 | 858,000,000 |
| Mương đá học | m | 3,246 | 1,000,000 | 3,246,000,000 |
| Cửa xả | cái | 1 | 8,000,000 | 8,000,000 |
| Hố ga BTCT | cái | 324 | 6,500,000 | 2,106,000,000 |
| Dự phòng (10%) | | | | 2,383,400,000 |
| Tổng cộng | | | | 26,217,400,000 |

Bảng chữ: Hai mươi sáu tỷ hai trăm mười bảy triệu bốn trăm ngàn đồng.

VI.3 QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

VI.3.1 TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

- QCXDVN 01: 2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCXDVN 07 – 1:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 2622 - 1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- TCXD 33 - 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 01-1:2018/BYT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.
- QCVN 06:2020/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

VI.3.2 NHU CẦU DÙNG NƯỚC

Với các tiêu chuẩn cấp nước:

- Tiêu chuẩn nước sản xuất: Qsx: 45 m³/ha.ngày
- Nước dịch vụ công cộng: Qdv: 25 m³/ha.ngày
- Nước phục vụ tưới cây: 3 l/m².
- Nước phục vụ rửa đường: 0,4 l/m².
- Nước rò rỉ dọc tuyến: 15%Q.
- Tổng nhu cầu dùng nước: 3.092 m³/ngđ.
- Lưu lượng nước cấp cho chữa cháy $q_{cc} = 15$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy theo TCVN 2622 – 1995.

BẢNG DỰ BÁO NHU CẦU DÙNG NƯỚC

| Stt | Nhu cầu | Số lượng | Chỉ tiêu cấp nước | | Lưu lượng | Ghi chú |
|----------|-----------------------------------|---|---|------|--------------------------------|---------|
| | | (Người, ha, m ² , đám cháy, cháu...) | Theo (QCVN 07-1:2016; 33:2006, 2622:1995) | QH | Nhu cầu (m ³ /ng.đ) | |
| 1 | Nước sản xuất công nghiệp | 505009 | 22-45 m ³ /ha.ngđ | 45,0 | 2.273 | |
| 2 | Nước dịch vụ cụm công nghiệp | 20951 | 22-45 m ³ /ha.ngđ | 25,0 | 52 | |
| 3 | Nước tưới cây | 103210 | 3 l/m ² | 3,0 | 310 | |
| 4 | Nước rửa đường | 134813 | ≥0.4 l/m ² | 0,4 | 54 | |
| 5 | Nước dự phòng, rò rỉ | | ≤25% Q(1,2,3,4) | 15% | 403 | |
| A | Tổng lượng nước trong ngày | | | | 3.092 | |
| B | Nước chữa cháy | 1 | 15 l/s 1 đám cháy trong 3 giờ | 15 | 162 | |
| C | Tổng (A+B) | | | | 3.254 | |

VI.3.3 NGUỒN NƯỚC

Nguồn cấp nước cho khu vực là: Từ tuyến ống cấp nước bằng gang D600 nằm bên trái Quốc Lộ 20 cách Cụm công nghiệp Quang Trung khoảng 15m, tuyến ống lấy nguồn từ hệ thống cấp nước cho 5 xã Kiệm Tân và Khu đô thị Dầu Giây, giai đoạn 1, công suất 20.000 m³/ngày do Công ty Cổ phần cấp nước Gia Tân quản lý, vận hành và khai thác cung cấp nước cho nhân dân tại khu vực.

VI.3.4 GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

Dung tích bể chứa nước được xác định bằng công thức:

$$W_b = W_{đh} + W_{bt} + W_{cc}$$

trong đó: $W_{đh} = 20\% Q_{max} = 618 \text{ m}^3$ (lưu lượng điều hòa)

$W_{bt} = 4\% Q_{max} = 124 \text{ m}^3$ (lưu lượng trữ nước trong bể)

$W_{cc} = 162 \text{ m}^3$ (lưu lượng chữa cháy liên tục trong 3 giờ).

Chọn bể có dung tích bể $W_b = 910 \text{ m}^3$.

VI.3.5 MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $\leq 150\text{m}$ /1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

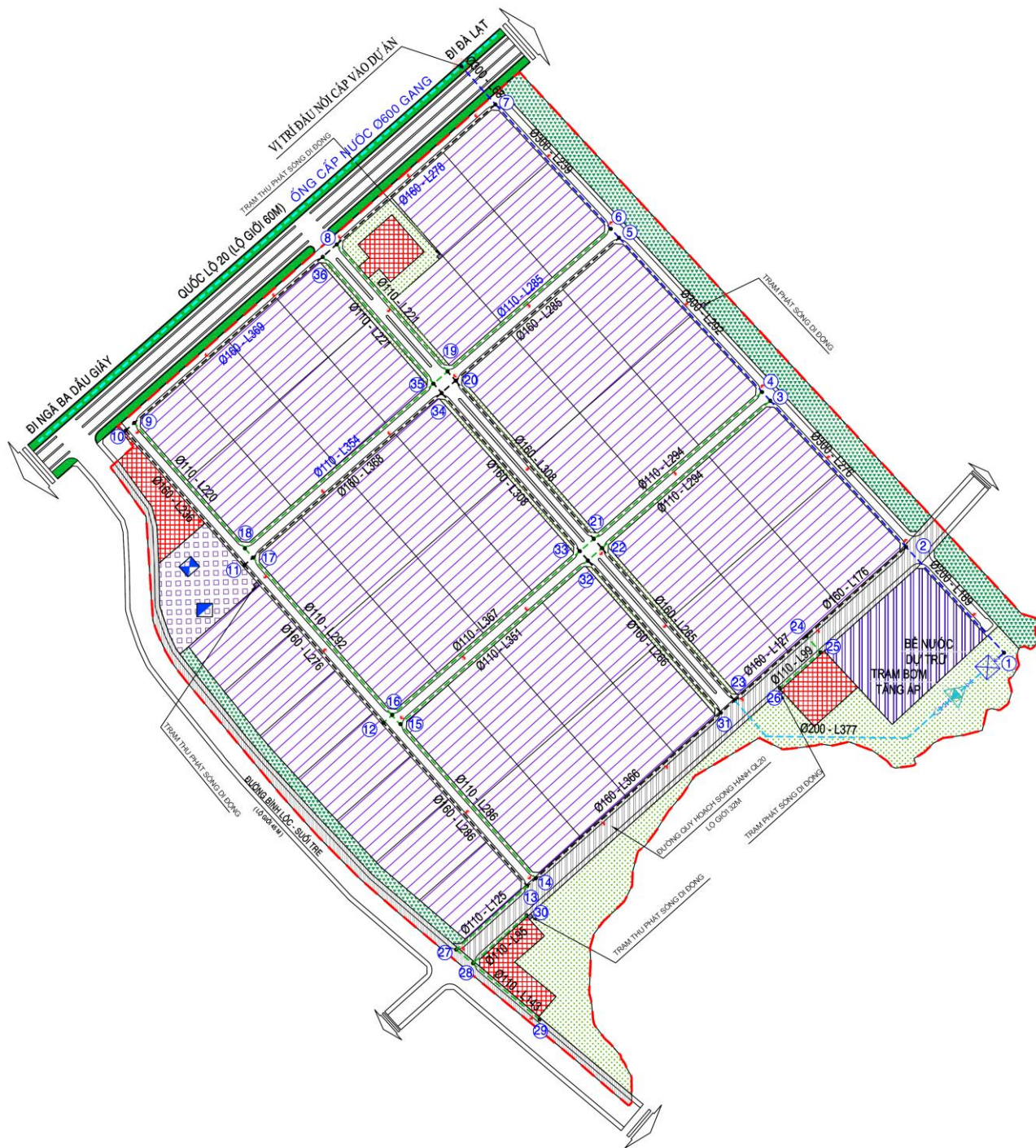
- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø300. 200, 160, 110. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước, vì ống có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét. Hơn nữa ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

KHỐI LƯỢNG VÀ KINH PHÍ CẤP NƯỚC

| Stt | Tên vật tư | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|--------------------------------------|-------------|------------|----------------|-----------------------|
| 1 | Ống HDPE Ø300 | m | 875 | 2.000.000 | 1.750.000.000 |
| 2 | Ống HDPE Ø200 | m | 566 | 1.500.000 | 849.000.000 |
| 3 | Ống HDPE Ø160 | m | 3.914 | 1.000.000 | 3.914.000.000 |
| 4 | Ống HDPE Ø110 | m | 3.647 | 600.000 | 2.188.200.000 |
| 5 | Trụ tiếp nước cứu hỏa | trụ | 36 | 10.000.000 | 360.000.000 |
| 6 | Bể chứa (dự phòng) + Bơm tăng áp | BỂ | 1 | 4.850.000.000 | 4.850.000.000 |
| 7 | Chi phí phụ tùng chiếm 30% đường ống | | 30% | | 2.193.360.000 |
| 8 | Dự phòng (10%) | | | | 1.435.456.000 |
| 8 | Tổng cộng | | | | 17.540.016.000 |

- **Bảng chữ: Mười bảy tỷ năm trăm bốn mươi triệu không trăm mười sáu ngàn đồng.**



Hình 11: Bản đồ quy hoạch cấp nước

VI.4 QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

VI.4.1 TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ

- QCVN 01: 2019/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07 – 2:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế.”
- QCVN 40-2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

VI.4.2 LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

| Stt | Nhu cầu | Số lượng | Chỉ tiêu cấp nước | | Lưu lượng |
|-----|--|---|---|------|--------------|
| | | (Người, m ² , đám cháy, cháu...) | Theo (QCVN 07-1:2016; 33:2006, 2622:1995) | QH | |
| 1 | Nước sản xuất công nghiệp | 505009 | 22-45 m ³ /ha.ngđ | 45.0 | 1 |
| 2 | Nước dịch vụ cụm công nghiệp | 20891 | 22-45 m ³ /ha.ngđ | 25.0 | 2 |
| 3 | Tổng lưu lượng nước thải Q = | | 100% | | 2,325 |

- Lưu lượng nước thải bằng 100% lượng nước cấp cụm công nghiệp: $Q_{nt} = 2800\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (xét hệ số không điều hòa $K=1,20$)

VI.4.3 GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC THẢI

Hệ thống thoát nước thải trong Khu công nghiệp được chia làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung làm sạch lần 2.

- Hệ thống riêng trong từng nhà máy là công trình xử lý ngay tại nhà máy trước khi xả ra cống bên ngoài để loại bỏ các tạp chất đặc biệt để không làm ảnh hưởng tới quá trình xử lý của nhà máy xử lý chung.

- Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt để. Sau khi xử lý triệt để tại trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa dẫn ra cửa xả.

- Nước thải của khu Cụm công nghiệp sẽ được đi riêng với hệ thống thoát nước và nước thải phải được xử lý đạt các chỉ số nồng độ chất độc hại theo quy chuẩn Việt Nam 40:2011/BTNMT loại A.

- Toàn bộ nước thải được dẫn về khu xử lý được đặt tại khu vực cây xanh nằm phía Tây Bắc của dự án với công suất $Q=2800\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (gồm 2 module, công suất $1.400\text{m}^3/\text{ngày đêm}/01\text{ module}$). Diện tích khu xử lý nước thải khoảng 2500m^2 .

- Nước thải sau xử lý sẽ dẫn ra khỏi ranh dự án và nhập chung vào hệ thống nước mưa

thoát thoát ra suối Đĩa về suối Gia Kiệm sau đó chảy về hồ Trị An.

VI.4.4 MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI

Trong khu dự án bố trí các tuyến cống thu gom nước thải từ các nhà máy đưa ra có đường kính D300 ~ D400 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải, đưa nước thải về khu xử lý nước thải.

Cống thoát nước thải dùng ống HPDE, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng BTCT với khoảng cách từ 25~40m.

VI.4.5 XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Sơ đồ dây chuyền xử lý nước thải:

- Nước thải => Hố thu nước thải => Bể tách dầu mỡ => Bể điều hòa => Bể chỉnh pH => Bể keo tụ + tạo bông => Bể lắng hóa lý => Bể sinh học thiếu khí => Bể sinh học hiếu khí => Bể lắng sinh học => Bể khử trùng => Hệ thống thoát nước của khu vực thoát ra suối Đĩa về suối Gia Kiệm sau đó chảy về hồ Trị An.

Nước thải dẫn về khu xử lý cần được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT

Bảng giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp

| Stt | Thông số | Đơn vị | Giá trị C | |
|-----|-------------------------|--------|----------------|----------------|
| | | | A | B |
| 1 | Nhiệt độ | 0C | 40 | 40 |
| 2 | pH | - | 6-9 | 5,5-9 |
| 3 | Mùi | - | Không khó chịu | Không khó chịu |
| 4 | Độ màu (Co-Pt ở pH = 7) | - | 20 | 70 |
| 5 | BOD5 (200C) | mg/l | 30 | 50 |
| 6 | COD | mg/l | 50 | 100 |
| 7 | Chất rắn lơ lửng | mg/l | 50 | 100 |
| 8 | Asen | mg/l | 0,05 | 0,1 |
| 9 | Thủy ngân | mg/l | 0,005 | 0,01 |
| 10 | Chì | mg/l | 0,1 | 0,5 |
| 11 | Cadimi | mg/l | 0,005 | 0,01 |
| 12 | Crom (VI) | mg/l | 0,05 | 0,1 |
| 13 | Crom (III) | mg/l | 0,2 | 1 |
| 14 | Đồng | mg/l | 2 | 2 |
| 15 | Kẽm | mg/l | 3 | 3 |
| 16 | Niken | mg/l | 0,2 | 0,5 |

| | | | | |
|----|-------------------------------------|-----------|-------|------|
| 17 | Mangan | mg/l | 0,5 | 1 |
| 18 | Sắt | mg/l | 1 | 5 |
| 19 | Thiếc | mg/l | 0,2 | 1 |
| 20 | Xianua | mg/l | 0,07 | 0,1 |
| 21 | Phenol | mg/l | 0,1 | 0,5 |
| 22 | Dầu mỡ khoáng | mg/l | 5 | 5 |
| 23 | Dầu động thực vật | mg/l | 10 | 20 |
| 24 | Clo dư | mg/l | 1 | 2 |
| 25 | PCB | mg/l | 0,003 | 0,01 |
| 26 | Hoá chất bảo vệ thực vật lân hữu cơ | mg/l | 0,3 | 1 |
| 27 | Hoá chất bảo vệ thực vật Clo hữu cơ | mg/l | 0,1 | 0,1 |
| 28 | Sunfua | mg/l | 0,2 | 0,5 |
| 29 | Florua | mg/l | 5 | 10 |
| 30 | Clorua | mg/l | 500 | 600 |
| 31 | Amoni (tính theo Nitơ) | mg/l | 5 | 10 |
| 32 | Tổng Nitơ | mg/l | 15 | 30 |
| 33 | Tổng Phốtpho | mg/l | 4 | 6 |
| 34 | Coliform | MPN/100ml | 3000 | 5000 |
| 35 | Tổng hoạt độ phóng xạ α | Bq/l | 0,1 | 0,1 |
| 36 | Tổng hoạt độ phóng xạ β | Bq/l | 1,0 | 1,0 |

Chú thích:

- *Cột A quy định giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào các nguồn tiếp nhận là các nguồn nước được dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt;*
- *Cột B quy định giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào các nguồn tiếp nhận là các nguồn nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt;*
- *Thông số clorua không áp dụng đối với nguồn tiếp nhận là nước mặn và nước lợ.*

BẢNG KHỐI LƯỢNG VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ

| Stt | Hạng mục | Đơn vị tính | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|---------------------|-------------|------------|----------------|-------------------|
| 1 | Cống tròn HDPE D300 | m | 7,089 | 600,000 | 4,253,400,000 |
| 2 | Cống tròn HDPE D400 | m | 78 | 800,000 | 62,400,000 |
| 3 | Hố ga BTCT | cái | 180 | 6,500,000 | 1,170,000,000 |
| 4 | Trạm xử lý NT | trạm | 1 | 18,560,000,000 | 18,560,000,000 |
| 5 | Dự phòng (10%) | | | | 2,404,580,000 |

| | | | | |
|---|-----------|--|--|----------------|
| 6 | Tổng cộng | | | 26,450,380,000 |
|---|-----------|--|--|----------------|

Bằng chữ : Hai mươi sáu tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng.



Hình 12: Bản đồ quy hoạch thoát nước thải

VI.5 QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN

VI.5.1 CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 23/07/2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- QCVN 01 - 2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07 - 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCXDVN 259 - 2001 “ Thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”.
- TCXDVN 33 – 2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”.
- Quy phạm trang bị điện, bộ công nghiệp 11 - TCN - 19 - 2006.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực về an toàn điện.
- Nghị định 79/2009/NĐ-CP ngày 28/09/2009 của Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.

VI.5.2 PHỤ TẢI ĐIỆN

BẢNG 13: THỐNG KÊ PHỤ TẢI ĐIỆN

| Stt | Nhu cầu | Số liệu tính toán (m2) | Tiêu chuẩn (Kw/ha) | Ptt (KW) |
|-----|--|------------------------------|--------------------------|---------------|
| 1 | Đất xây dựng nhà máy | 505010 | 250 | 12,625 |
| 2 | Đất công trình dịch vụ điều hành | 20952 | 200 | 419 |
| 3 | Đất kho bãi | 22010 | 50 | 110 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 12745 | 10 | 13 |
| 5 | Chiếu sáng giao thông | 134814 | 10 | 135 |
| 6 | Đất cây xanh | 103211 | 5 | 52 |
| 7 | Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5% dự phòng, hệ số đồng thời 0.8 | | | 12,285 |
| 8 | Tổng công suất điện (kVA) | | | 14,453 |

VI.5.3 NGUỒN VÀ LƯỚI ĐIỆN

Nguồn cấp điện cho dự án là: kết nối với đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc Quốc Lộ 20 đi nối trên các trụ BTLT từ trạm biến áp 110/22kV Kiệm Tân.

Xây dựng mới 5 trạm biến áp, trong đó 3 trạm biến áp T1-160kVA, T2-160kVA, T3-160kVA là trạm giàn cấp điện hạ thế cho khu vực công trình dịch vụ điều hành của cụm công nghiệp DV-1, 2, 3, trạm T4-250kVA là trạm giàn cấp cho công trình dịch vụ DV-4, kho bãi và

trạm bơm nước và 1 trạm biến áp treo T5-3x50kVA cấp cho đèn chiếu sáng đường toàn khu và trạm xử lý nước thải.

Các trạm biến áp phân phối cho từng nhà máy công nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ được đầu tư xây dựng theo từng nhà máy, xí nghiệp theo từng giai đoạn đầu tư của người thuê/ mua lấy từ nguồn trung thể xây dựng mới của cụm công nghiệp để đảm bảo tính độc lập, an toàn cung cấp điện, vận hành kinh tế của hệ thống và đảm bảo hiệu quả kinh tế cao theo từng giai đoạn đầu tư.

Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện của cụm công nghiệp dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV đi dạng mạch vòng vận hành hở để tăng độ an toàn cung cấp điện nhằm giảm thiệt hại trong sản xuất khi có bất kỳ sự cố nào trên đường dây thì dễ dàng cô lập điểm gặp sự cố mà ít ảnh hưởng đến cung cấp điện nhất. Các tuyến trung thế đi trên trụ BTLT cao 12m, khoảng cách các trụ trung bình 35-40m, tổng chiều dài các tuyến trung thế là 4.730m. Đối với tuyến đường dây băng qua đường chính cụm công nghiệp thì ngầm hóa tuyến nổi trên đoạn băng đường đó, khi đó bố trí ống lồng BTCT để đảm bảo được tải trọng tác động khi xe ra vào cụm công nghiệp.

Tuyến cáp ngầm trung thế: Sử dụng cáp trung thế là dây nhôm lõi thép 24kV- AsXV-95mm²/24kV+E-As50mm², cáp được đặt trên các trụ BTLT đi trên vỉa hè có chiều dài 4.535m.

Các chỉ tiêu chiếu sáng đáp ứng TCXDVN 259-2001, có bố trí trạm biến áp hạ thế treo trụ 3x50kVA cấp điện cho chiếu sáng, đèn đường là loại đèn tiết kiệm năng lượng (đèn led) theo chủ trương của tỉnh tại văn bản số 9417/UBND-CNN ngày 07/10/2016 và có độ vưon xa 1,5m, độ cao treo đèn là 9m, gá trên trụ BTLT của phát tuyến trung thế, khoảng cách trung bình các trụ từ 35 ~ 40m dọc đường về 1 phía của vỉa hè.

Các tuyến hạ thế được bố trí ngầm dọc theo lề đường sẽ giảm thiểu được khả năng chiếm dụng đất của Công trình thuận tiện cho việc thiết lập trạm và phân phối điện hạ thế đến hộ phụ tải, đảm bảo vẻ mỹ quan và thuận tiện cho việc vận hành.

Đối với đường đôi 20m, có dải phân cách ở giữa, chiếu sáng 2 bên dùng đèn đôi 2 bóng Sodium 250/150W, 220V ánh sáng vàng cam trên trụ thép côn tròn mạ kẽm 9m trồng giữa dải phân cách, khoảng cách các trụ là 40m.

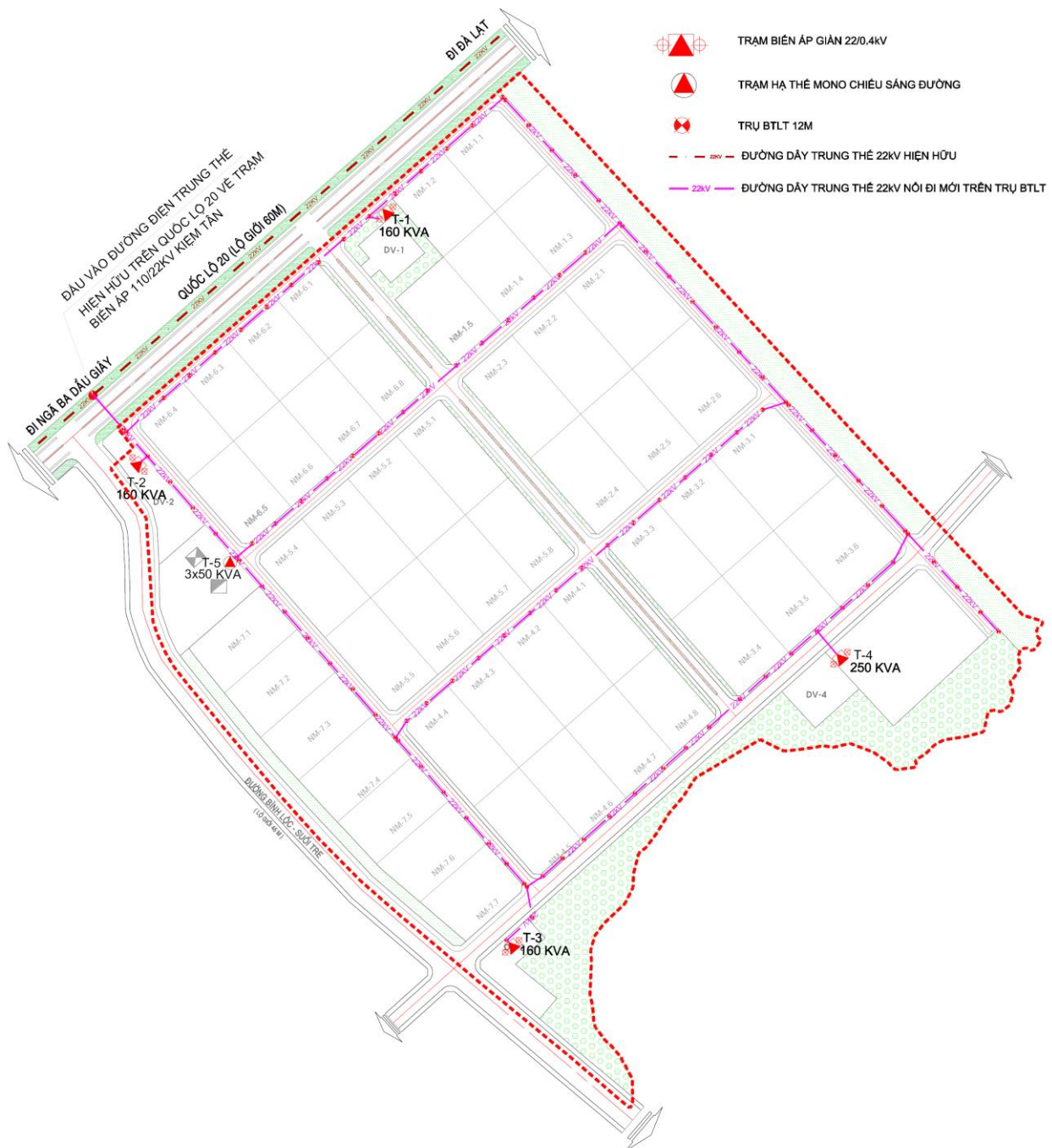
Tuyến cáp ngầm cho đèn chiếu sáng: Sử dụng cáp CXV/DSTA 4x16mm² 0,6/1kV, cáp được đặt trong ống xoắn chịu lực HDPE D65/50 chôn trong mương dưới đất có chiều sâu tối thiểu 0,8m. Cáp cấp nguồn từ hộp cáp đấu nối ngầm lên đèn, cần đèn đi trong ống STK DN25, được neo vào thân trụ BTLT 12m

Bảng 14: KHỐI LƯỢNG VÀ KINH PHÍ CẤP ĐIỆN

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|--|--------|------------|----------------|-------------------|
| 1 | Xây dựng mới đường dây trung thế 22 kV | km | 4.73 | 1,500,000,000 | 7,095,000,000 |
| 2 | Xây dựng mới đường dây chiếu sáng 0,4 kV | km | 6.01 | 600,000,000 | 3,606,000,000 |
| 3 | Xây dựng mới trạm giàn hạ thế 22/0,4 | kV | | | |

| | | | | | |
|----|---|--------------|-----|------------|-----------------------|
| | Kv | A | 730 | 1,500,000 | 1,095,000,000 |
| 4 | Xây dựng mới trạm treo hạ thế 22/0,4 Kv | kV A | 150 | 1,000,000 | 150,000,000 |
| 5 | Tủ điều khiển chiếu sáng | tủ | 1 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 6 | Cần đèn chiếu sáng đơn 1 bóng 250w | đèn | 139 | 9,000,000 | 1,251,000,000 |
| 7 | Trụ đèn và đèn chiếu sáng đôi 2 bóng 250w | trụ + đèn | 20 | 14,000,000 | 280,000,000 |
| 8 | Trụ BTLT cao 12m | trụ | 123 | 2,200,000 | 270,600,000 |
| 9 | Trang thiết bị phụ trợ (15%) | | | | 2,063,640,000 |
| 10 | Dự phòng (10%) | | | | 1,582,124,000 |
| | Tổng cộng | | | | 17,403,364,000 |

Bảng chữ: Mười bảy tỷ, bốn trăm lẻ ba triệu, ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng.



Hình 13: Bản đồ quy hoạch cấp điện

VI.6 QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

VI.6.1 CƠ SỞ THIẾT KẾ

- Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 23/07/2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- QCVN 07 - 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực dự án.
- QCVN 33:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- TCN 68 : 254 – 2006 Công trình ngoại vi mạng viễn thông.
- Quy phạm xây dựng mạng ngoại vi.
- Quy hoạch phát triển mạng viễn thông.

VI.6.2 DỰ BÁO NHU CẦU

- Dự kiến số thuê bao như sau:
 - + Tiêu chuẩn : Nhà máy: 10 thuê bao/ ha.
 - + Nhà điều hành: 15 thuê bao/ ha
- Dự phòng 15%.
- Ta có bảng dự kiến dung lượng thuê bao:

BẢNG 14: DỰ KIẾN DUNG LƯỢNG THUÊ BAO

| Stt | Nhu cầu | Số liệu tính toán (m ²) | Chỉ tiêu (Số/ha) | Dung lượng | Dự phòng (15%) | Tổng dung lượng |
|----------|----------------------------------|---|---------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 1 | Đất xây dựng nhà máy | 505010 | 10 | 505 | 76 | 581 |
| 2 | Đất công trình dịch vụ điều hành | 20952 | 15 | 31 | 5 | 36 |
| 3 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 12745 | 10 | 13 | 2 | 15 |
| 4 | Tổng | | | | | 632 |

VI.6.3 THIẾT KẾ

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho cụm công nghiệp được lấy từ bưu điện xã Quang Trung hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường quốc lộ 20.

- Lắp đặt một bưu điện cho dự án tại khu vực nhà điều hành. Từ các bưu điện này, cáp quang/ đồng sẽ được kéo đầu nối với các hộp phân phối cáp của từng khu vực của nhà máy, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau từ 10 đôi đến 700 đôi hoặc cáp quang 6~12 lõi.

- Toàn bộ hệ thống cáp được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.
- Việc cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất

VI.6.4 GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

VI.6.4.1 Mục tiêu:

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào Cụm công nghiệp.
- Từng bước mở rộng dung lượng và nâng cao chất lượng thông tin.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.

VI.6.4.2 Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.
- Cấp thông tin sẽ đi đến từng công trình và nhà máy cụ thể.

VI.6.4.3 Cấp

- Lựa chọn cáp đồng/ quang là cáp kéo trên trụ bê tông, cáp chính có dung lượng cho 700 thuê bao. Cáp cấp đến các khu vực nhà ở là cáp đồng từ 10~700 lõi hoặc cáp quang 6~12 lõi.
- Tất cả các tuyến cáp thông ngầm hóa
- Trong dự án bố trí 4 trạm thu phát sóng đi động (trạm monopole), 30m²/trạm, với bán kính phủ sóng 250m



Hình 14: Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc

Bảng 15: KHỐI LƯỢNG VÀ KINH PHÍ THÔNG TIN LIÊN LẠC

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Khối lượng | Đơn giá (đồng) | Thành tiền (đồng) |
|-----|------------------------------|--------|------------|----------------|-------------------|
| 1 | Đường dây thông tin liên lạc | m | 3935 | 150,000 | 590,250,000 |
| 2 | Buru điện/ Tủ cáp | cái | 1 | 20,000,000 | 6,500,000 |
| 3 | Ống PVC DN110 | m | 7870 | 26,500 | 26,322,450 |
| 4 | Trang thiết bị phụ trợ (30%) | | | | 186,921,735 |

| | | | | | |
|---|------------------|--|--|--|--------------------|
| 5 | Dự phòng (10%) | | | | 80,999,419 |
| | Tổng cộng | | | | 890,993,604 |

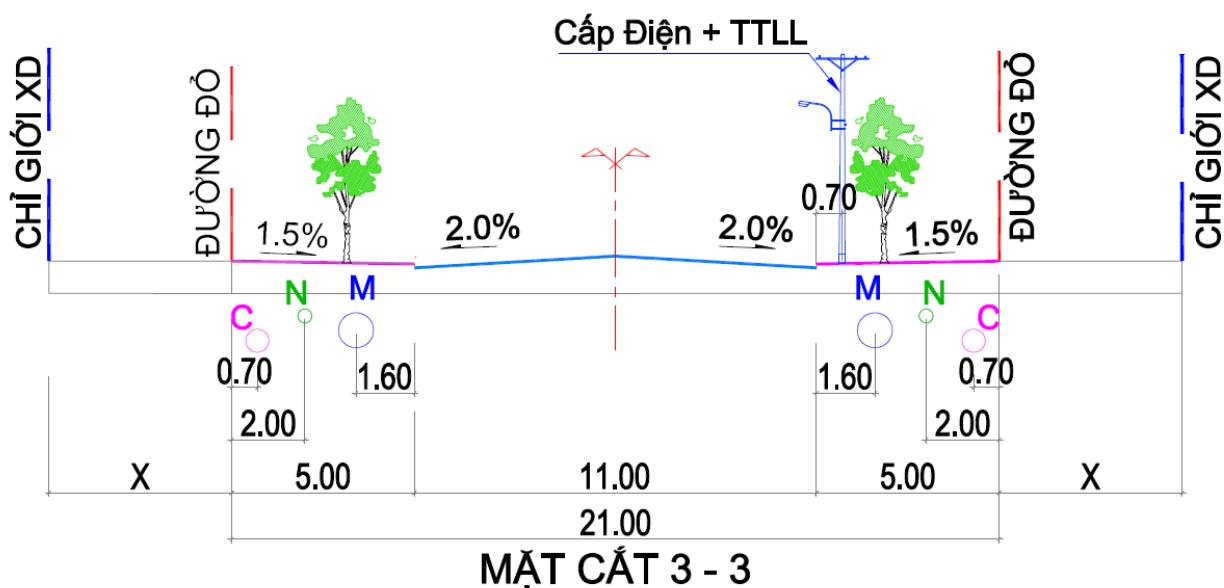
Bảng chữ: Tám trăm chín mươi triệu, chín trăm chín mươi bốn ngàn đồng.

VI.7 TỔNG HỢP ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỜNG DÂY

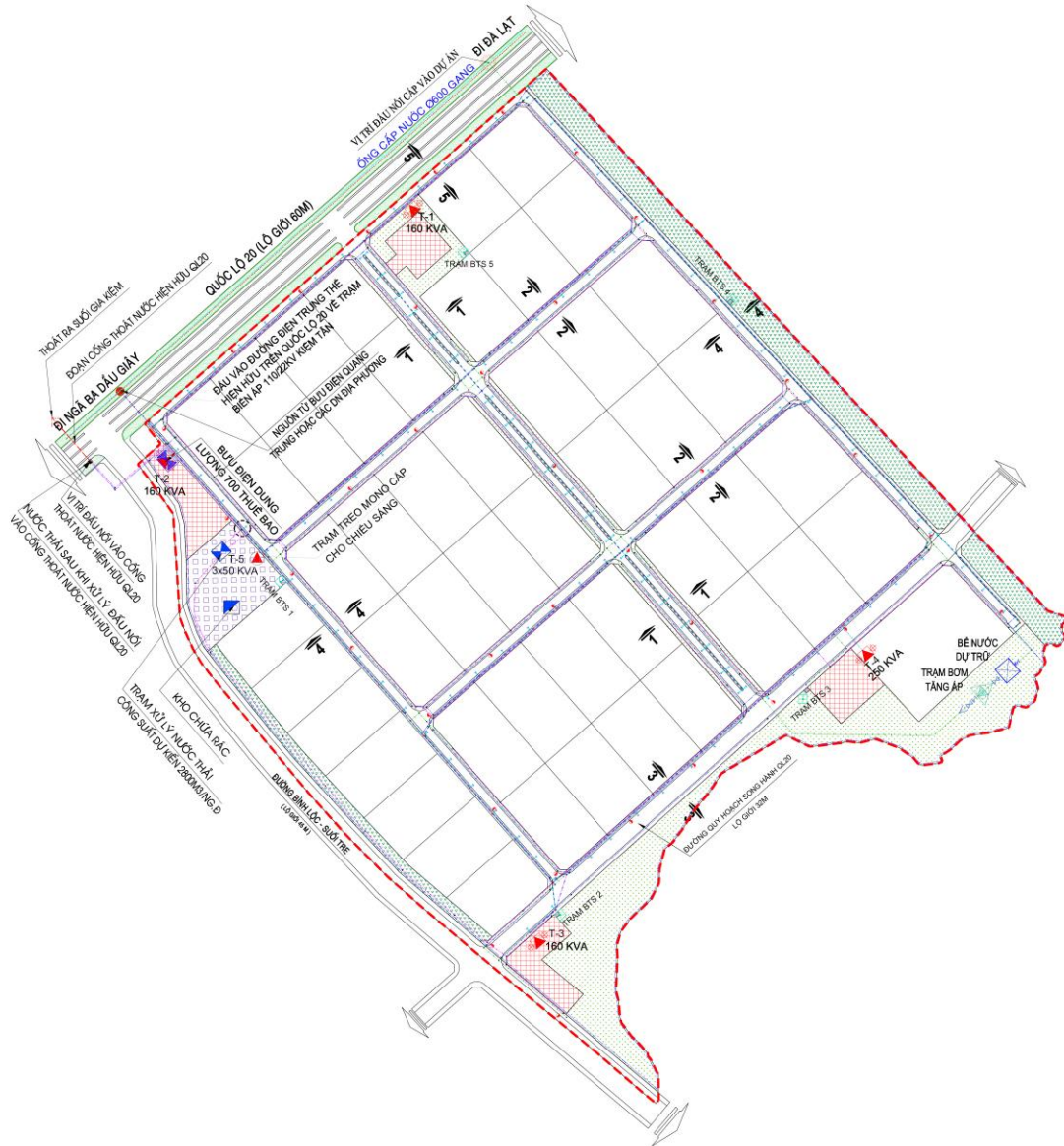
Căn cứ vào tính chất của từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật ta có: Đường cấp nước, cống thoát nước thải, cống thoát nước mưa được bố trí ngầm dưới vỉa hè. Đường dây cáp điện, được bố trí nổi trên trụ bê tông dọc theo tuyến đường. Đường dây chiếu sáng, tuyến ống cáp thông tin liên lạc được bố trí ngầm hóa dọc theo tuyến đường.

Bố trí đường dây đường ống là vấn đề rất phức tạp, cần xem xét một cách tổng thể, giải quyết không hợp lý thường gây tình trạng đào đường liên tục, gây cản trở giao thông và đời sống sinh hoạt của người dân, nếu bố trí gần công trình xây dựng có thể gây ảnh hưởng tới nền móng, nguy hại đến kết cấu của công trình. Vì vậy khi bố trí cần xem xét đến biện pháp thi công, bảo dưỡng bảo trì về sau,... cách bố trí đường dây đường ống đóng vai trò quan trọng cho mỹ quan đô thị và đời sống xã hội.

Đánh giá khu quy hoạch, nhận thấy Cụm công nghiệp Quang Trung được quy hoạch xây dựng mới nên việc xây dựng các công trình hạ tầng phải đảm bảo về kinh tế, kỹ thuật và kiến trúc. Do đó, chọn cách bố trí đi ngầm và đi nổi đảm bảo tiết kiệm diện tích tránh xung đột nhưng tuyệt đối phải đảm bảo an toàn và mỹ quan của dự án.



Hình 15: Các mặt cắt đại diện bố trí đường dây đường ống của dự án



Hình 16: Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống

KHAI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG TOÀN KHU

| Stt | Hạng mục | Giá trị trước thuế (VNĐ) | Ghi chú |
|-----|----------------------------------|--------------------------|---------|
| 1 | Hệ thống giao thông | 124.442.826.200 | |
| 2 | San nền | 143.249.069.000 | |
| 3 | Hệ thống thoát nước mưa | 26.217.400.000 | |
| 4 | Hệ thống cấp nước | 17.540.016.000 | |
| 5 | Hệ thống thoát nước thải + xử lý | 26.450.380.000 | |
| 6 | Hệ thống điện | 17,403,364,000 | |
| 7 | Hệ thống thông tin liên lạc | 890,993,604 | |
| | Tổng cộng | 356.194.048.804 | |

(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi sáu tỷ một trăm chín mươi bốn triệu bốn mươi tám ngàn tám trăm lẻ bốn đồng).

CHƯƠNG VII: PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Dự án Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung huyện Thống Nhất sẽ được phân kỳ đầu tư và thực hiện gói đầu theo 2 giai đoạn sau đây:

VII.1 GIAI ĐOẠN 1

- Từ quý III/2020 đến quý I/2021: Hoàn thành thủ tục giải phóng mặt bằng.

VII.2 GIAI ĐOẠN 2

- Từ quý II/2021 đến quý IV/2023: Khởi công xây dựng hạ tầng và hoàn thành dự án.

CHƯƠNG VIII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

VIII.1 CÁC TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

VIII.1.1 TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC

Dự án xây dựng Cụm công nghiệp Quang Trung nhằm thúc đẩy quá trình phát triển công nghiệp trên địa bàn huyện Thống Nhất góp phần phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Thống Nhất nói riêng.

VIII.1.2 CÁC TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC

VIII.1.2.1 Trong thời gian xây dựng

Các hoạt động kỹ thuật trong giai đoạn này bao gồm: san lấp mặt bằng, thi công các công trình, thi công kết cấu mặt đường, bãi, ... Một số tác động đến môi trường khu vực trong giai đoạn này là:

- Tăng tiếng ồn nhưng mức độ không lớn do vận hành máy đào, máy xúc, xe lu, máy đóng cọc, tăng lượng bụi bản cũng như các khí thải xả từ các nhà máy thi công, rơi rớt từ các công trình che chắn không kỹ.

- Ô nhiễm nước do nước sinh hoạt của công nhân, hệ thống thoát nước chưa hoàn chỉnh, vật liệu xây dựng độc hại để không đúng quy định.

- Ô nhiễm đất bởi rác thải và nước sinh hoạt, nước lẫn dầu của máy thi công và công nhân hoạt động tại khu vực xây dựng.

Một số tai nạn cần được phòng tránh như: hỏa hoạn, sự cố các công trình tạm và một số tai nạn trong khi thi công.

VIII.1.2.2 Trong giai đoạn khai thác

Loại hình sản xuất chủ yếu dự kiến sẽ thu hút đầu tư vào dự án là: Sản xuất chế biến nông sản và cơ khí phục vụ sản xuất nông nghiệp. Do vậy, các tác động chủ yếu đến môi trường trong quá trình hoạt động của dự án có thể khái quát như sau:

- Các phế thải rắn bao gồm: Chất thải sinh hoạt công nhân, mặt cưa, bao bì, ...

- Khí thải từ các nhà máy sản xuất không quá nhiều và độc hại do đặc thù của các loại hình sản xuất không đốt nhiên liệu hoá thạch, chủ yếu bao gồm: bụi, CO₂, SO₂, NO_x, ..

- Nước thải bao gồm: nước thải sinh hoạt của công nhân và nước thải sản xuất từ các nhà máy, chất thải khác như dầu mỡ, ...

Các loại chất thải trên cùng với tiếng ồn, bụi phát sinh trong quá trình sản xuất là tác nhân chính gây nên các tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh. Có thể dự báo các tác động môi trường của dự án như sau:

*** Ô nhiễm không khí:**

Bụi: Nguồn ô nhiễm chủ yếu từ các nhà máy sản xuất gỗ, chế biến nông sản và cơ khí nhằm làm sạch bề mặt kim loại. Bụi có thể gây tác động xấu đến sức khỏe công nhân và dân cư xung quanh.

Khí thải độc hại: Các loại hình sản xuất trong dự án hầu như không gây tác động lớn đến môi trường không khí do lượng thải ra không đáng kể.

*** Ô nhiễm tiếng ồn:**

Do các nhà máy nằm trong Cụm công nghiệp, cách ly với khu vực xung quanh cho nên tiếng ồn và rung chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân trực tiếp sản xuất mà không ảnh hưởng đối với khu dân cư xung quanh hoặc chỉ làm ảnh hưởng ở mức độ nhẹ.

Tuy nhiên bằng các biện pháp hoàn thiện công nghệ, các trang bị kỹ thuật, các biện pháp bảo hộ lao động, tác động của tiếng ồn có thể giảm đến tiêu chuẩn cho phép.

*** Ô nhiễm nguồn nước**

Chất thải rắn không được thu gom, thải ra kênh rạch, sông suối sẽ làm cho nguồn nước mặt bị ô nhiễm, hay làm tắc nghẽn đường lưu thông nước, làm mất mỹ quan. Chất thải rắn nếu không được chôn lấp hợp vệ sinh sẽ dễ dàng thấm xuống tầng nước ngầm gây suy thoái tầng nước ngầm trong vùng và lan ra các vùng xung quanh.

Trong quá trình hoạt động, Cụm công nghiệp sẽ thải ra một lượng đáng kể nước thải. Nếu có biện pháp xử lý tốt, chất lượng nước thải đạt tiêu chuẩn QCVN 24-2009 (cột A) trước khi xả vào nguồn tiếp nhận thì sẽ không có chất độc hại vượt mức cho phép, khi đó có thể dự báo rằng hoạt động của Cụm công nghiệp cũng không tác động xấu đến nguồn nước ngầm và nước mặt ở đây.

Tuy nhiên, nếu không có các biện pháp xử lý thích đáng thì sẽ ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng nước mặt, nước ngầm, môi trường đất và các hệ sinh thái của nguồn tiếp nhận. Nguyên nhân là do các chất ô nhiễm có nồng độ như BOD, COD, cặn lơ lửng, hóa chất độc hại và vi sinh cao trong nước thải từ Cụm công nghiệp đổ vào các vực nước này. Đây là tác động tiêu cực chính, lâu dài và đáng quan tâm của dự án nên nhất định phải có biện pháp ngăn ngừa hữu hiệu.

*** Đánh giá các tác động do các sự cố:**

Sự cố rò rỉ: Sự cố rò rỉ do các nguyên nhân nguyên liệu dạng lỏng hay khí khi xảy ra sẽ gây ra những tác hại lớn (nhất là rò rỉ các hợp chất dạng khí) như gây độc hại cho con người, động thực vật, gây cháy, nổ, ... Các sự cố này có thể dẫn đến thiệt hại lớn về kinh tế, xã hội cũng như hệ sinh thái trong khu vực và các vùng lân cận.

Sự cố cháy nổ: Sự cố cháy nổ khi xảy ra có thể dẫn tới những thiệt hại về kinh tế, xã hội và làm ô nhiễm cả 3 hệ thống sinh thái nước, đất, không khí một cách nghiêm trọng. Hơn nữa, còn ảnh hưởng tới tính mạng con người, vật nuôi và tài sản của nhân dân trong khu vực lân cận.

Sự cố xảy ra do tai nạn lao động: Đây là sự cố thường gặp khi lao động sản xuất, sự cố có thể thiệt hại đến tính mạng hoặc ảnh hưởng trực tiếp sức khỏe con người và tiêu hao vật chất, vì vậy phải có chế độ nghỉ ngơi thích hợp và quy định an toàn trong lao động.

*** Đánh giá tác động đến giao thông:**

Do khu vực dự án lượng dân cư thưa thớt nên vấn đề đường sá, giao thông trong giai đoạn xây dựng dự án không ảnh hưởng nhiều đến đời sống người dân trong khu vực. Ngược lại, chính sự phát triển của dự án sẽ làm cải thiện hệ thống đường sá ở khu vực cũng như thúc đẩy quá trình xây dựng và đô thị hoá.

VIII.2 BIỆN PHÁP HẠN CHẾ TÁC ĐỘNG TIÊU CỰC ĐẾN MÔI TRƯỜNG

Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường nêu trên, một số biện pháp hạn chế tác động và phòng ngừa ô nhiễm môi trường tại khu vực dự án như sau:

VIII.2.1 BIỆN PHÁP TRONG GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH TỔNG THỂ

Bố trí nhà máy trên cơ sở phân tích chia thành nhóm ngành có mức độ ô nhiễm nặng nhẹ khác nhau nhằm giảm thiểu và tránh gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh.

Vùng cách ly vệ sinh công nghiệp là vùng đệm cách ly giữa Cụm công nghiệp và khu dân cư xung quanh. Điều này rất cần thiết, đặc biệt là trong tình trạng ô nhiễm ở các Cụm công nghiệp như hiện nay.

Để đảm bảo khoảng cách và vùng cách ly vệ sinh, Cụm công nghiệp sẽ quy hoạch hành lang cách ly với khu dân cư xung quanh, xây dựng tường rào và vành đai cây xanh xung quanh Cụm công nghiệp đảm bảo khoảng cách cách ly theo quy định.

VIII.2.2 BIỆN PHÁP TRONG GIAI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG

Quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Cụm công nghiệp sẽ được thực hiện trong thời gian tương đối dài, khu vực thi công khá rộng, vì vậy Chủ đầu tư dự án và Ban quản lý phải quan tâm và có biện pháp hữu hiệu để bảo vệ môi trường, an toàn lao động và

sức khoẻ của công nhân thi công cũng như môi trường xung quanh. Những biện pháp tổng hợp cần áp dụng bao gồm:

- Quan tâm ngay từ đầu đến vấn đề vệ sinh môi trường, an toàn lao động và bảo vệ sức khoẻ cho công nhân ngay khi lập đề án thiết kế thi công.
- Tổ chức thi công một cách hợp lý để bảo vệ an toàn lao động và vệ sinh môi trường.
- Để hạn chế tiếng ồn và chấn động trong quá trình thi công đóng cọc móng công trình, trong quá trình xây dựng các công trình, chủ yếu dùng loại máy ép thủy lực để nén cọc xuống độ sâu cần thiết, không sử dụng loại búa Diezel.

VIII.2.3 BIỆN PHÁP TRONG GIAI ĐOẠN KHAI THÁC

VIII.2.3.1 Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Cây xanh đóng vai trò hết sức quan trọng trong việc giảm thiểu, xử lý ô nhiễm không khí, cải thiện chất lượng môi trường. Do đó, công tác trồng cây xanh trong Cụm công nghiệp sẽ được thực hiện một cách đồng bộ.

Các đơn vị thành viên có trách nhiệm xử lý khí thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường, định kỳ thuê đơn vị chức năng đo đạc và gửi kết quả về Sở Tài Nguyên Môi Trường để xem xét, Cụm công nghiệp Quang Trung có trách nhiệm kiểm tra, giám sát và khuyến cáo đối với các đơn vị không đảm bảo tiêu chuẩn quy định.

VIII.2.3.2 Biện pháp không chế tiếng ồn, rung

Một số thiết bị như máy phát điện, bơm chân không, quạt gió, ... tiếng ồn, rung khá cao, do đó các đơn vị phải hạn chế tiếng ồn để đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh, đối với các nguồn ồn này phải cách ly và bố trí các vật liệu cách âm, còn biện pháp chống rung thường dùng là gắn lò xo đàn hồi trên bộ máy kiên cố.

VIII.2.3.3 Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước

Các nhà máy, xí nghiệp trong Cụm công nghiệp Quang Trung phải có 02 hệ thống thoát nước riêng biệt: hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải.

Cụm công nghiệp sẽ đề ra tiêu chuẩn riêng và bắt buộc các đơn vị thành viên phải cam kết đảm bảo đạt tiêu chuẩn Cụm công nghiệp. Dựa theo nhu cầu sử dụng nước Cụm công nghiệp sẽ đầu tư hệ thống xử lý phù hợp. Tiêu chuẩn áp dụng cho Cụm công nghiệp Quang Trung tuân thủ đúng theo QCVN 24:2009.

VIII.2.3.4 Biện pháp quản lý chất thải rắn

Trong Cụm công nghiệp không có chất thải rắn độc hại. Chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt và không nguy hại. Rác sinh hoạt phát sinh từ khu điều hành, các dịch vụ của Cụm công

nghiệp và từ các đơn vị thành viên của Cụm công nghiệp. Các đơn vị thành viên phải có trách nhiệm thu gom, lưu trữ rác đúng quy định và hợp đồng với Công ty dịch vụ vệ sinh môi trường địa phương định kỳ đến thu gom, vận chuyển đến bãi rác theo quy định của Huyện Thống Nhất. Các chất thải có thể tái chế do còn giá trị sử dụng nên các đơn vị thành viên sẽ tiến hành thu gom, phân loại và hợp đồng với đơn vị thu mua phế liệu.

VIII.2.3.5 Đề phòng tai nạn lao động

Các doanh nghiệp thành viên phải thiết lập bảng nội quy về an toàn lao động cho từng khâu và từng công đoạn sản xuất, đồng thời phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức các buổi huấn luyện về kỹ thuật an toàn lao động và đồng thời sẽ trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân khi làm việc tại những khâu đòi hỏi độ an toàn cao. Các trang thiết bị bảo hộ lao động có thể kể đến như: kính phòng hộ mắt, mặt nạ chống hơi khí độc, găng tay, khẩu trang, giày ủng, quần áo bảo hộ lao động, thiết bị giảm âm, ... Ngoài ra còn có các chế độ ăn uống và bồi dưỡng thích hợp.

CHƯƠNG IX: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- a. **Chủ đầu tư:**
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương Mại Đại Dũng
- b. **Vốn đầu tư:**
Vốn của chủ đầu tư + vốn vay và các nguồn vốn huy động khác.
- c. **Hình thức chọn thầu:**
Chỉ định thầu.
- d. **Đơn vị lập quy hoạch:**
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú.
- e. **Cơ quan thẩm định:**
Sở Xây Dựng tỉnh Đồng Nai
- f. **Cơ quan phê duyệt:**
UBND tỉnh Đồng Nai.

CHƯƠNG X: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

X.1 KẾT LUẬN

- Dựa trên số liệu tính toán trong phương án trên, việc thực hiện quy hoạch dự án Cụm Công nghiệp Quang Trung này mang tính chất khả thi cao và thoả mãn các yêu cầu về phát triển kinh tế và xã hội như:

- Cụm công nghiệp Quang Trung sau khi xây dựng xong sẽ thu hút đầu tư, đóng góp vào quá trình thúc đẩy phát triển nền kinh tế của xã Quang Trung, huyện Thống Nhất nói riêng và của tỉnh Đồng Nai nói chung, giải quyết nhu cầu việc làm của người dân trong vùng.

- Góp phần đẩy quá trình công nghiệp hoá tại địa bàn, phù hợp với xu hướng phát triển chung của tỉnh.

X.2 KIẾN NGHỊ

- Để dự án Cụm công nghiệp Quang Trung được triển khai thuận lợi, Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng xin kiến nghị Sở Xây Dựng, UBND tỉnh Đồng Nai xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 làm cơ sở pháp lý và quản lý xây dựng trên địa bàn.

PHỤ LỤC 1

BẢNG TÍNH SỬ DỤNG ĐẤT

PHỤ LỤC 2

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

PHỤ LỤC 3

PHẦN BẢN VẼ