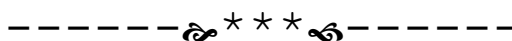


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH



1. ĐỒ ÁN: **NHÀ MÁY SẢN XUẤT ĐỒ GỖ NỘI NGOẠI THẤT.**
2. ĐỊA ĐIỂM XD: P.NHƠN HÒA – TX.AN NHƠN – TỈNH BÌNH ĐỊNH
3. CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ XUẤT NHẬP KHẨU
VĨNH THỊNH
4. ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH ĐẠI THANH

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ XNK
VĨNH THỊNH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH ĐẠI THANH

Năm 2023

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

I. Giới thiệu chung lý do điều chỉnh và sự cần thiết đầu tư

Trong năm 2017, Công ty có thực hiện xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và đã được cấp thẩm quyền phê duyệt tại quyết định số: 3442/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 nhưng chưa đầu tư xây dựng.

Hiện nay, qua khảo sát thực tế tại địa bàn Tỉnh Bình Định nói chung và các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp nói riêng, tình hình kinh doanh mặt hàng gỗ trong những năm gần đây có chiều hướng phát triển khá ổn định, sản phẩm sản xuất ra chủ yếu xuất khẩu. Thị trường tiêu thụ rộng khắp ở hầu hết các châu lục. Xét về tiềm năng, thế mạnh thì tỉnh Bình Định có nhiều điều kiện để phát huy lĩnh vực này.

Nhằm đáp ứng năng suất sản xuất của nhà máy, chủ đầu tư đã nghiên cứu thay đổi dây chuyền công nghệ dẫn đến thay đổi các phân khu chức năng của dự án nên chức năng các khu vực sản xuất theo đồ án quy hoạch được duyệt không còn đáp ứng dây chuyền sản xuất mới; đồng thời, qua khảo sát thực tế thực hiện trạng khu vực quy hoạch có địa chất phức tạp nên việc triển khai đầu tư xây dựng móng công trình theo mặt bằng đã được phê duyệt yêu cầu chiều sâu móng lớn nên phải xử lý lớp móng đá bằng công nghệ cao dẫn đến tăng tổng mức đầu tư dự án và có khả năng gây mất an toàn kết cấu công trình trong quá trình vận hành, sử dụng. Do đó, cần điều chỉnh lại mặt bằng bố trí, vị trí, quy mô các khu chức năng, các hạng mục công trình để phù hợp với điều kiện địa chất hiện trạng tại khu vực nhằm đảm bảo tính khả thi triển khai thực hiện dự án.

Ngoài ra dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 và phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 theo Quyết định số: 3134/QĐ-UBND ngày 22/08/2023.

Từ các vấn đề nêu trên, việc lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn là cần thiết và phù hợp theo các quy định hiện hành.

II. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Đầu tư xây dựng nhà máy chế biến gỗ nội ngoại thất với công suất chế biến 5400m³ gỗ thành phẩm/năm .

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

III.Các căn cứ pháp lý

3.1.Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019;

Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2143/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Sản xuất và Xuất nhập khẩu Vĩnh Thịnh đầu tư dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại Km20, Quốc lộ 19, phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3442/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại Km 20, Quốc lộ 19, phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3134/QĐ-UBND ngày 22/08/2023 của UBND tỉnh về

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn.

3.2.Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

- Các tài liệu số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tình hình phát triển kinh tế xã hội của Phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn và các nguồn khác do đơn vị tư vấn thiết kế khảo sát, đánh giá theo tình hình thực tế.

- Các tài liệu nghiên cứu chuyên môn về quy hoạch xây dựng của các tổ chức, cá nhân được công bố trên các tạp chí chuyên ngành kiến trúc, quy hoạch xây dựng và các hội thảo chuyên đề để tham khảo phục vụ công tác tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và các tiêu chuẩn quy hoạch đô thị có liên quan.

- Bản đồ địa chính giải thửa 1/2.000 khu vực lập quy hoạch

- Bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/500 do đơn vị tư vấn lập.

3.3.Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật 07:2016/BXD;

Và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan;

CHƯƠNG 2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN & HIỆN TRẠNG KHU VỰC

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. Tổng quan điều kiện tự nhiên

1. Đặc điểm tự nhiên

a) Khí hậu: thị xã An Nhơn có khí hậu với 2 mùa rõ rệt. Mùa khô từ tháng 01 đến tháng 08, mùa mưa bắt đầu từ tháng 09 đến tháng 12.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình hàng năm từ 27 - 29°C; cao nhất là 42°C, thấp nhất là 15°C. Biên độ nhiệt ngày đêm trung bình 7 - 9°C vào mùa hè, 4 - 6°C vào mùa đông.

- Độ ẩm: Độ ẩm không khí tương đối thấp, trung bình khoảng 79%, các tháng 10 đến tháng 12 tương đối ẩm và tháng 1 đến tháng 9 là thời kỳ khô.

- Lượng mưa: Lượng mưa hàng năm trung bình 1.700 – 1.800 mm, lượng mưa phân bố không đều, mùa mưa từ tháng 10 đến tháng 12 chiếm khoảng 75% lượng mưa cả năm.

- Năng: Hàng năm có khoảng 240 ngày nắng. Tổng số giờ nắng trung bình thường dao động từ 1.900 – 2.400 giờ. Thời kỳ nắng nhiều từ tháng 3 đến tháng 9 và các tháng 11 đến tháng 12 nắng ít.

- Gió: Hướng gió thay đổi theo mùa. Hướng gió thịnh hành vào mùa đông là Tây Bắc sau đó đổi hướng thành Bắc, Đông Bắc. Vào mùa hè, hướng gió thịnh hành là Tây, Tây Nam. Mùa chuyển tiếp giữa hè sang đông, hướng gió thịnh hành là Đông Nam. Tốc độ gió trung bình 1,9 - 2,2 m/s, tốc độ gió cực đại (khi có bão) là 40 m/s.

- Bão: Do nằm trong vùng duyên hải Nam Trung Bộ nên hàng năm thường chịu ảnh hưởng của bão hoặc áp thấp nhiệt đới, bình quân từ 5 - 9 trận/năm, thường xuất hiện vào mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12.

b) Địa hình, địa mạo:

- Khu vực lập quy hoạch có địa hình chủ yếu là đất trồng cây hàng năm. Cao độ dốc từ Nam ra Bắc và từ Đông sang Tây.

c) Thủy văn:

- Hiện trạng nước mặt khu đất tự chảy theo địa hình chảy tràn ra suối ở phía Đông khu đất.

II. Tổng quan về hiện trạng khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí, giới cận và diện tích khu vực lập quy hoạch:

Phạm vi ranh giới: Khu đất quy hoạch thuộc Km 20, QL19, Phường Nhơn Hòa, TX. An Nhơn, T. Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

- Phía Bắc giáp: Đường quốc lộ 19
- Phía Nam giáp : Đồi núi
- Phía Đông giáp: Công ty đá granite Ánh Kim
- Phía Tây giáp: Đường đất
- Quy mô diện tích: 40.000m² (4ha).

2. Hiện trạng sử dụng đất và vật, kiến trúc:

- Bảng đánh giá hiện trạng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trống		36.688	91,72%
2	Nhà xưởng hiện trạng		3.312	8,28%
	Tổng cộng		40.000	100%

- Hiện trạng vật kiến trúc: có 01 nhà xưởng với diện tích 3.312m².

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Cao độ hiện trạng: Cao độ dốc từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông. Cao độ hiện trạng cao nhất: +29.2m (ở phía Nam khu đất), cao độ hiện trạng thấp nhất +13.6m (ở phía Đông Bắc khu đất).

a) Giao thông:

Phía Bắc khu quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 19. Khu đất có đầu nối với tuyến đường QL19 phía Tây Bắc 01 điểm hiện trạng.

b) Thoát nước mặt:

Nước mưa hiện trạng được thoát theo cao độ tự nhiên chảy về suối.

c) Cấp điện

Hiện trạng phía Tây Bắc khu đất có 01 trạm biến áp 560kVA được đầu nối.

d) Cấp nước

Hiện trạng chưa có nguồn nước cấp.

4. Đánh giá chung về hiện trạng khu vực lập quy hoạch:

a) Thuận lợi:

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trống do chủ đầu tư giai đoạn trước đã san nền và tháo dỡ công trình nhà máy thép cũ.

- Dự án Tiếp giáp với tuyến đường QL19 ở phía Bắc khu đất, thuận lợi cho việc giao thông và xây dựng công trình.

Phía Tây dự án có mương thoát nước hiện trạng nên thuận tiện cho việc thoát

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn
nước mưa dự án

b) Khó khăn:

- Phía Nam dự án là đồi núi nên phần đá và mản đá chiếm 20% tổng diện tích khu đất dự án .Nên làm móng và xây dựng gặp nhiều khó khăn về xử lý nền móng đá để xây dựng công trình.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

CHƯƠNG 3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ QUY HOẠCH

I. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Điều chỉnh tổng thể mặt bằng bố trí về vị trí và quy mô diện tích các hạng mục công trình; cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng công trình từ 19.924m² thành 20.110m², tăng 186m²

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất giao thông, sân bãi từ 9.000m² thành 11.799m² tăng 2799m²,

+ Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh, mặt nước từ 11.076m² thành 8.091m² giảm 2985m².

- Quy hoạch lối ra vào tiếp cận với đường QL19 ở phía Bắc khu đất.

- Quy hoạch 3 khu chức năng gồm: Khu hành chính văn phòng, Khu sản xuất và các hệ thống phụ trợ đi kèm.

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

STT	Hạng mục	Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số: 3442/QĐ-UBND ngày 18/9/2017		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình	19.924	50	20.410	51,03	486
2	Đất giao thông, sân bãi	9.000	22,5	11.499	28,75	2.499
3	Đất cây xanh	11.076	27,5	8.091	20,23	-2.985
	TỔNG CỘNG	40.000	100	40.000	100	

Bảng thống kê chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	Hạng mục	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao (m)
I.ĐẤT XÂY DỰNG			20.590	20.724	51,48	0,52	
1	Nhà xưởng đóng gói, sơn	1	5120	5120			1
2	Nhà xưởng lắp ráp, sơn	1	5120	5120			1
3	Nhà xưởng sơ chế	1	3840	3840			1
4	Nhà kho 1	2	720	720			1
5	Nhà xưởng tinh chế	1	3312	3312			1
6	Nhà văn phòng làm việc	1	450	900			2
7	Nhà xe 1	1	189	189			1
8	Bể nước PCCC	1	300	-			1
9	Nhà bảo vệ	1	18	18			1
10	Nhà che bom	1	25	25			1
11	Trạm điện	2	16	-			1
12	Nhà xe 2	1	420	420			1

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

13	Nhà nghỉ công nhân	1	400	400		1
14	Nhà vệ sinh 1	2	70	70		1
15	Nhà vệ sinh 2	2	70	70		1
16	Nhà vệ sinh 3	1	42	42		1
17	Phòng nén khí 1	1	100	100		1
18	Phòng nén khí 2	1	36	36		1
19	Phòng hút bụi	1	180	180		1
20	Nhà chứa rác thải	1	90	90		1
21	Kho	1	72	72		1

II. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành có liên quan, cụ thể như sau:

- Diện tích xây dựng: 20.590m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 51,48%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: hạng mục nhà văn phòng 02 tầng, còn lại các hạng mục khác 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất SDD 0,52 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Hạng mục Nhà xe 2, bể nước PCCC, nhà vệ sinh 3, trạm điện: ranh giới khu đất.
 - + Hạng mục Nhà bảo vệ, nhà xe 1, nhà nghỉ công nhân, nhà vệ sinh 1, 2, nhà kho 2, phòng nén khí 1, phòng nén khí 2, nhà chứa rác thải: lùi 1,4m so với ranh giới khu đất.
 - + Hạng mục Nhà xưởng đóng gói, sơn, Nhà xưởng lắp ráp, sơn, Nhà xưởng sơ chế, Nhà kho 1, Nhà xưởng tinh chế, Nhà văn phòng làm việc: lùi 4,2m so với ranh giới khu đất.

III. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, cấp điện, cấp nước,...) để phù hợp theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Cụ thể:

3.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực quy hoạch, tỷ lệ 1/500.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành:
 - + Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
 - + Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

cấp nước QCVN 07-1:2016/BXD;

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước QCVN 07-2:2016/BXD;

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD;

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện QCVN 07-5:2016/BXD;

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 06:2022/BXD An toàn cháy cho nhà và công trình;

3.2.Các chỉ tiêu Hạ tầng kỹ thuật:

STT	Loại hình	Chỉ tiêu
1	Cấp điện	30W/m ² sàn
2	Cấp nước	80 lít/người-ngđ
3	Thoát nước bản sinh hoạt	≥ 80% cấp nước
4	Rác thải sinh hoạt	0,8 kg/người/ngày
5	Tỷ lệ thu gom CTR	100%

3.3.Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.3.1.Chuẩn bị

3.3.1.1.San nền

a.Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo khả năng thoát nước cho khu quy hoạch cũng như các khu vực lân cận;

- Đảm bảo đầu nổi về cao độ san nền cũng như hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực;

- Đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện, an toàn;

- Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền sân đường nội bộ, nền công trình.

b. Giải pháp thiết kế san nền:

- Cao độ san nền cao nhất: +16.60m (ở phía Đông Nam khu đất), cao độ san nền thấp nhất: +14.60m (ở phía Tây Bắc khu đất).

- Hướng dốc thoát nước chính từ Nam ra Bắc, từ Đông sang Tây.

- Khối lượng chủ yếu: san gạt cục bộ, khối lượng khoảng: 4000m³.

3.1.2. Giao thông:

a.Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế trên cơ sở cao độ san nền.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

- Tổ chức mạng giao thông nội bộ hợp lý, đảm bảo yêu cầu vận chuyển hàng hoá, kết nối các hạng mục bên trong khu đất, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái chung của khu vực;
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan chung của khu vực;
- Liên hệ thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.

b. Giải pháp thiết kế:

- Giao thông đối ngoại: Phía Bắc tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 19.
- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có chiều rộng tối thiểu 3,5m, đảm bảo kết nối các hạng mục công trình và phục vụ công tác PCCC theo quy định.

3.1.3. Thoát nước mưa:

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế để đảm bảo thu và vận chuyển nước mưa ra khỏi khu đất một cách nhanh nhất. Để đạt được yêu cầu trên khi quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa cần dựa trên các nguyên tắc sau:

- + Tận dụng tối đa địa hình để bố trí thoát nước tự chảy.
- + Tránh xây dựng các trạm bơm thoát nước mưa.
- + Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát, các hướng thoát nước chung của khu vực. Cơ bản không làm thay đổi tính chất thoát nước của khu vực.
- + Hệ thống thoát nước mưa phải bao trùm toàn bộ các khu vực xây dựng, bảo đảm thu và tiêu thoát tốt lượng nước mưa rơi trên khu đất, tránh làm ảnh hưởng đến các dự án lân cận.
- + Không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất.

b. Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Bố trí hệ thống mương hộp đáy đan thông qua các hố ga đầu nối thu gom nước mưa cho khu quy hoạch thoát về tuyến mương hiện trạng tại cửa xả phía Tây Bắc khu đất.
- Bố trí hệ thống mương hở kích thước 800x800 để đón nước từ đôi núi thoát ra cửa xả.
- Để thuận tiện cho việc nạo vét và kiểm tra, giếng thăm được bố trí tại các điểm thay đổi hướng tuyến. Khoảng cách giữa hai giếng thăm khoảng 50m. Các tuyến cống được thiết kế theo độ dốc đường, đảm bảo độ dốc theo quy định.
- Nước mưa tại khu vực cây xanh và thảm cỏ chủ yếu là tự thấm.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

- Mương thoát nước mưa đặt dưới lòng đường. Các tuyến mương được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Đảm bảo độ dốc tối thiểu $i_{min} = 1/D$ và vận tốc tối thiểu.

Bảng thống kê khối lượng mương thoát nước mưa:

Stt	Thành phần	Chiều dài (m)
1	Mương đập đan 400x400	1166,91
2	Mương hở thoát nước 800x800	186
3	Hố ga	33

3.1.4. Cấp nước:

a. Cơ sở thiết kế :

- Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4513:1988.

- Phòng cháy chống cháy, phương tiện hệ thống phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình, trang bị và bố trí TCVN 3890-2023

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình TT 06/2022/TT-BXD;

- Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật TCVN 6379:199

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01/2021 /BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng

b. Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nhu cầu cấp nước sinh hoạt tối thiểu: $q_{SH} = 80$ lít/người/ngày đêm.

+ Nước sạch dùng cho các công trình công cộng: $q_{CC} = 10\% q_{SH}$

+ Tưới cây: $q_{TC} = 8\% q_{SH}$

+ Dự phòng + thất thoát: $15\% (Q_{SH} + Q_{TC})$

c. Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nước sinh hoạt và sản xuất: $Q_{SH} = 80 \times 345 = 27,6 (m^3/ngđ)$

+ Tưới cây: $Q_{TC} = 8\% q_{SH} = 2,21 (m^3/ngđ)$

+ Dự phòng + thất thoát: $Q_{DP} = 15\% \times 27,6 (m^3/ngđ) = 4,14 (m^3/ngđ)$

+ Tổng cộng: $Q = K_{max} \times (Q_{SH} + Q_{TC} + Q_{DP}) = 34 (m^3/ngđ)$

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $40 m^3/ngày-đêm$.

d. Nguồn cấp nước:

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

- Nhu cầu sử dụng nước là $40 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$.
- Nguồn nước được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực chạy dọc đường QL19 ở phía Bắc khu đất. Nước được cấp vào bể nước PCCC và các hạng mục bên trong khu đất để phục vụ việc sinh hoạt và sản xuất.
- Phương án quy hoạch mạng lưới cấp nước theo mạng vòng. Sử dụng đường ống DN100 để cấp nước cho các hạng mục và tưới cây.
- Đường ống cấp nước được đặt dọc các đường nội bộ, dưới các bãi cỏ.
- Hệ thống cấp nước PCCC được thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Bảng thống kê khối lượng cấp nước:

TT	Thành phần	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước D100	m	1433,09

3.1.4. Cấp điện:

a. Tiêu chuẩn cấp điện:

- Sinh hoạt và sản xuất:

$$P_{SH} = 30W/m^2 \text{ sản} = 30 \times 20.724 = 621.720W = 497,376 \text{ KWA.}$$

- Chiếu sáng sân vườn: $P_{CS} = 5W/m^2 = 5 \times 19.410 = 97.050W = 77.64 \text{ KWA}$

- Dự phòng: $P_{DP} = 15\% (P_{SH} + P_{CS}) = 86.25 \text{ KWA.}$

b. Nguồn điện:

- Tổng nhu cầu dụng điện cho khu quy hoạch 661,26 KVA. Lựa chọn 02 trạm biến áp (02 trạm công suất 560KVA)

- Nguồn điện được đầu nối với tuyến điện 22kV chung của khu vực chạy dọc đường QL19 ở phía Bắc khu đất

- Nguồn điện sau khi đầu nối với tuyến điện 22kV, rẽ nhánh xuống trạm biến áp đặt bên trong khu đất, sau đó sẽ dẫn vào cấp điện cho các hạng mục trong khu đất.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

- Bảng thống kê khối lượng cấp điện:

TT	Kích thước đường dây	Đơn vị	Khối lượng
	Đường dây 22KV	m	30
	Đường dây 0,4KV	m	1.560
	Máy biến áp	cái	2

3.1.5. Thông tin liên lạc:

a. Nguồn tín hiệu: Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch đấu nối với tuyến điện thông tin chạy dọc đường QL19 ở phía Bắc khu đất.

b. Giải pháp thiết kế:

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hố kỹ thuật để đấu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

- Hệ thống thông tin liên lạc có hệ thống riêng để kết nối với hệ thống PCCC, hệ thống này sẽ tự động báo về tổng đài khi có sự cố xảy ra.

3.1.6. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

***Thoát nước thải:**

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 80% theo tiêu chuẩn cấp nước với lưu lượng cấp nước sinh hoạt trung bình cho một ngày là 40m³/ngày-đêm.

- $Q_{\text{thoát SH}} = 80\% \times Q_{\text{cấp}} = 80\% \times 40 = 32$ (m³/ngày-đêm).

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hạng mục nhà văn phòng, nhà nghỉ nhân viên, nhà ăn được thu gom và xử lý bằng bể tự hoại đặt bên trong khu đất.

- Đối với các hạng mục thuộc Khu sản xuất chỉ sử dụng nước thải cho sinh hoạt, không có nước thải bản làm ảnh hưởng đến môi trường.

***Vệ sinh môi trường:** Bố trí các khu vực tập kết trung chuyển chất thải rắn trong khu vực quy hoạch, chất thải rắn được thu gom vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn tập trung của thị xã An Nhơn để xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

3.1.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Môi trường không khí:

- Khi xây dựng dự án: Giảm lượng bụi và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng các giải pháp: Có giải pháp che chắn giữa khu vực san ủi và xung quanh bằng lưới

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

che chắn hoặc trồng các giải cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, tiếng ồn và khí thải ra khu vực xung quanh. Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị gió cuốn theo. Sử dụng nhiên liệu đốt cho các loại xe có lượng lưu huỳnh thấp. Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân trong quá trình thi công.

- Khi khu nhà máy đi vào hoạt động: Để giảm lượng khí thải độc hại thải vào không khí, yêu cầu của nhà máy có thải khí độc hoặc khói bụi phải có thiết bị khử lọc khói bụi đạt tiêu chuẩn vệ sinh, sau đó mới được thải ra không khí (trước khi xây dựng các hạng mục công trình chủ đầu tư phải thực hiện đánh giá tác động môi trường được các cấp có thẩm quyền phê duyệt).

b) Môi trường nước: Trong quá trình triển khai thi công và vận hành dự án không được gây ô nhiễm cho nguồn nước.

c) Khi xây dựng dự án: Nước mưa trong khu vực san ủi, trong thời gian 15 phút đầu thường mang theo nhiều dầu mỡ, bùn đất. Do đó cần có biện pháp thu hồi dầu mỡ, tách dầu mỡ ra khỏi nguồn nước bằng các biện pháp cơ học, hoá học hoặc sinh học. Các phương pháp này sẽ được đưa ra cụ thể trong phần cam kết bảo vệ môi trường. Nước thải sinh hoạt của công nhân sẽ được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra môi trường.

d) Khi nhà máy đi vào hoạt động: Nước thải chủ yếu là nước sinh hoạt được gom theo hệ thống cống về tập trung để xử lý. Nước thải được xử lý đạt quy định đầu nối vào hệ thống xử lý của cụm công nghiệp.

đ) Môi trường đất: Khi đã có hệ thống thoát nước và xử lý nước thải đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh thì nước mưa và nước bản không chảy tràn và tự thấm xuống đất sẽ không làm ảnh hưởng đến môi trường đất trong khu vực dự án và các khu vực xung quanh dự án.

e) Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn sản xuất của nhà máy được thu gom và tập kết theo quy định dịch vụ vệ sinh môi trường của thị xã An Nhơn.

f) Quan trắc, kiểm soát môi trường khi thực hiện dự án:

- Trong quá trình chuẩn bị xây dựng, san ủi mặt bằng thi công công trình và vận hành nhà máy, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp bảo vệ và thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ cho môi trường xung quanh.

- Để thực hiện đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án, việc thiết lập một hệ thống kiểm tra đo đạc quan trắc là rất cần thiết. Các công việc này được thực hiện đúng đắn kịp thời sẽ là những biện pháp hữu hiệu để giảm thiểu ô nhiễm, đảm bảo cho môi trường phát triển bền vững.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

4. Tổng mức đầu tư: 102.359.861.000 (Bằng chữ: Một trăm lẻ hai tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi một nghìn đồng).

STT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	SÂN ĐƯỜNG BÊ TÔNG				2.607.660.000
1	Bê tông nền	m ³	2.371	1.100.000	2.607.660.000
II	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA				2.014.365.000
1	Mương đập đan D400	m	1166,91	1.500.000	1.750.365.000
2	Hố ga nước mưa	cái	33	8.000.000	264.000.000
III	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT				18.000.000
1	Bể tự hoại	cái	3	6.000.000	18.000.000
IV	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT, VÀ PCCC				573.236.000
1	Ống cấp nước D110	m	1433,09	400.000	573.236.000
V	HỆ THỐNG ĐIỆN SINH HOẠT VÀ SẢN XUẤT				2.884.000.000
1	Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt	m	1.560	800.000	1.248.000.000
2	Đường dây 22kV	m	30	1.200.000	36.000.000
3	Trạm biến áp	trạm	2	800.000.000	1.600.000.000
VI	HẠNG MỤC CÂY XANH, CẢNH QUAN				200.000.000
1	Trồng cỏ, cây cảnh quan	Tạm tính			200.000.000
VII	XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT VÀ PHỤ TRỢ	Bảng THKPHM			53.602.600.000
VIII	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Tạm tính			5.000.000.000
IX	CHI PHÍ MUA SẮM THIẾT BỊ	Bảng THKPHM			29.460.000.000
XI	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Tạm tính			2.000.000.000
XII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Tạm tính			4.000.000.000
	TỔNG CỘNG	I+...+XII			102.359.861.000

PHẦN IV:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Phê duyệt đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;
- Thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Bình Định;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản xuất và Xuất nhập khẩu Vĩnh Thịnh;
- Đơn vị lập TKQH: Công ty TNHH Đại Thanh

-

PHẦN V:

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Việc lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đã nghiên cứu và đề xuất những giải pháp quy hoạch về sử dụng đất, các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, đưa ra các chỉ tiêu quy hoạch nhằm đảm bảo tính khả thi cho dự án, đáp ứng nhu cầu về cơ sở vật chất, tạo điều kiện làm việc trong giai đoạn trước mắt cũng như phù hợp với định hướng phát triển trong tương lai.

2. Kiến nghị:

Công ty TNHH Sản xuất và Xuất nhập khẩu Vĩnh Thịnh sau khi phối hợp cùng đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch, kính mong Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt đồ án để có thể sớm tiến hành các thủ tục tiếp theo đúng như quy định hiện hành của Nhà nước./.

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội ngoại thất tại phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn