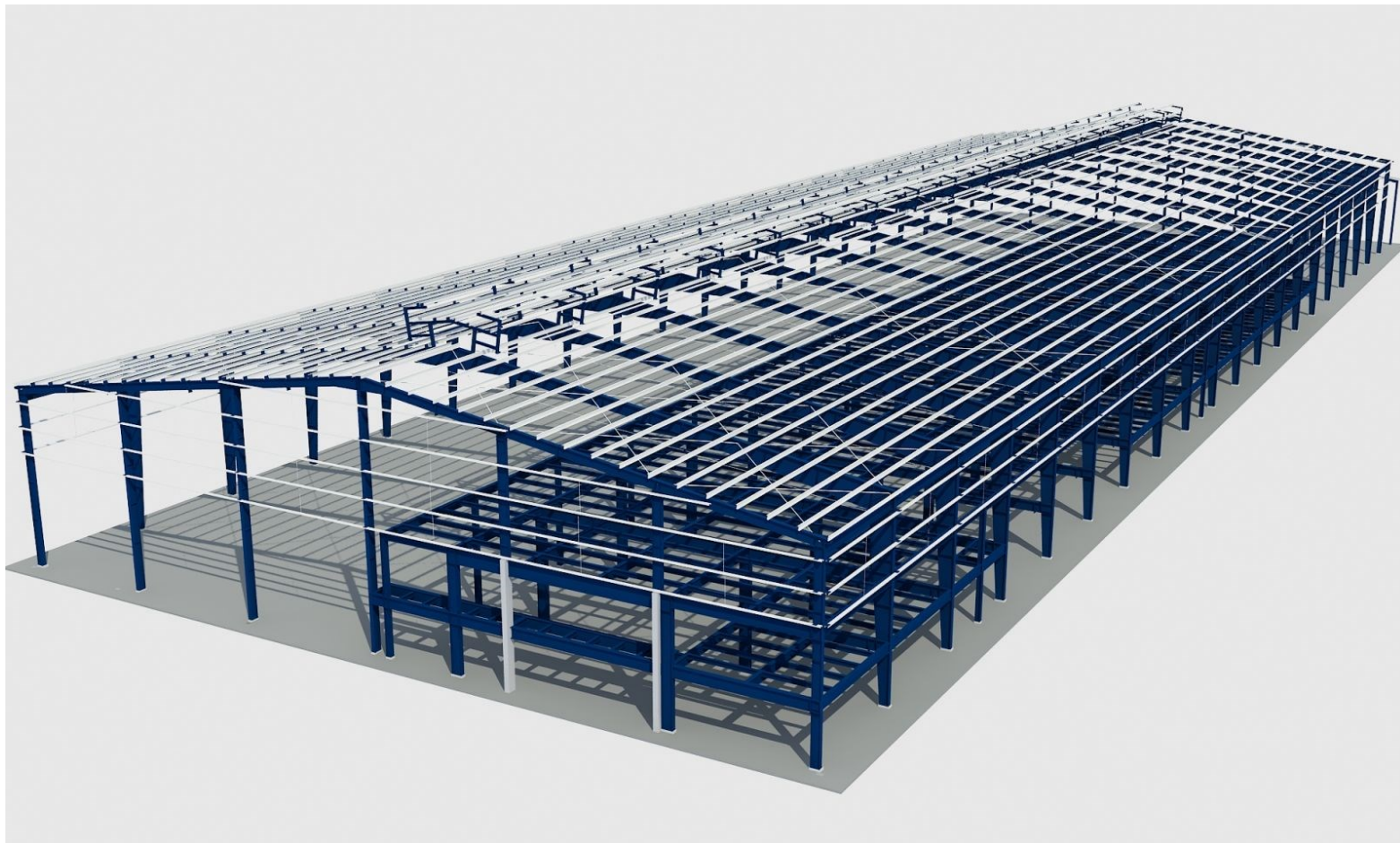


DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CƠ KHÍ GIA CÔNG CHÉ TẠO THÉP KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC CỦA
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TẠI KCN ÔNG KÈO, XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI



CHỦ ĐẦU TƯ: **CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP**

THUYẾT MINH

(Rev01: 11/2025)

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

QUY MÔ: KHOẢNG 7,5HA (74.775,2M2)

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CƠ KHÍ GIA CÔNG CHẾ TẠO THÉP
KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC CỦA CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY TNHH
CÔNG NGHIỆP

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN
THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍN

Giám đốc

Lê Trung Kiên

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU.....	4
I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:.....	4
CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.....	4
II.2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	7
II.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	9
II.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG.....	9
CHƯƠNG III: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH.....	9
III.1. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	10
CHƯƠNG IV: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ; CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11
IV.1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH	11
IV.2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐẤT QUY HOẠCH.....	11
IV.3. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH	14
IV.4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	15
IV.5. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM.....	16

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Đại Phước là xã có vị trí địa lý quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai. Là một xã nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Đồng Nai, cách Trung tâm hành chính tỉnh Đồng Nai khoảng 50km về phía Nam, thuộc khu vực Nhơn Trạch trước đây, có vị trí địa lý:

Phía Đông giáp với các xã Nhơn Trạch và Phước An

Phía Bắc, phía Tây và phía Nam giáp lần lượt các phường: Long Trường, Cát Lái, An Khánh, Phú Thuận và các xã: Nhà Bè và Bình Khánh thuộc Thành phố Hồ Chí Minh với ranh giới là các Sông Đồng Nai, Sông Nhà Bè và Sông Lòng Tàu

Nằm cách trung tâm TP.HCM 20 km, tiếp giáp các con sông như: Đồng Nai, Nhà Bè, Lòng Tàu, Đồng Tranh và Thị Vải, nằm giữa 3 điểm trọng yếu về kinh tế.

Nhơn Trạch (trước đây) là địa phương có tốc độ phát triển các KCN thuộc Top đầu so với các địa phương khác trong tỉnh; là xã phát triển KCN nhất trên cả nước; khi mới thành lập, huyện Nhơn Trạch (cũ) chưa có KCN, đến nay xã là vùng công nghiệp đô thị phát triển năng động nhất với 10 KCN như: KCN Ông Kèo lớn nhất 823 ha, 7 KCN còn lại có quy mô từ 200 - 600 ha. Trong đó, có 9 KCN đã được thành lập và đi vào hoạt động, với tổng diện tích 3.342 ha.

Các KCN này thu hút 590 Dự án (chiếm 28,8% số Dự án các KCN tỉnh), trong đó có 421 Dự án FDI, với tổng vốn 10,68 tỷ USD; 137 Dự án trong nước với tổng vốn đầu tư trên 23 nghìn tỷ đồng (khoảng 1 tỷ USD); Giải quyết việc làm cho 120 nghìn lao động (chiếm 1/5 tổng số lao động tại các KCN). Diện tích đất công nghiệp cho thuê 2.346 ha, trong đó, diện tích đã cho thuê đạt 88,37%. Tỷ lệ lấp đầy các KCN huyện Nhơn Trạch (cũ) cao so với mức bình quân của toàn tỉnh, chiếm 85%.

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Nam định hướng đến năm 2030, khu vực này được định hướng phát triển tổ hợp quy mô lớn về công nghiệp - dịch vụ và đô thị theo mô hình đô thị công nghệ cao gắn kết chặt chẽ với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.

KCN Ông Kèo nằm tại xã Đại Phước, là KCN thu hút được các doanh nghiệp lớn cả trong và ngoài nước đầu tư sản xuất. Với những trang thiết bị sản xuất hiện đại, hạn chế ô nhiễm môi trường.

Ngành Cơ khí gia công chế tạo thép, kết cấu và bồn áp lực có tiềm năng phát triển rất lớn nhờ vào vai trò quan trọng trong nhiều lĩnh vực công nghiệp, cùng với những xu hướng phát triển công nghệ và nhu cầu thị trường hiện nay.

Nắm bắt được những thuận lợi đó, Công ty TNHH Công Nghiệp đã quyết định đầu tư thực hiện Dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực tại Khu công nghiệp Ông Kèo, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai. Đây là công ty hoạt động trong lĩnh vực Sản xuất bồn áp lực và thiết bị áp lực.

Công ty đã được Sở Tài chính cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số thuế 0301684995, đăng ký lần đầu ngày 21/11/1998.

Công ty đã được Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 8070604742 chứng nhận lần đầu ngày 06/12/2017. Chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 04/05/2020.

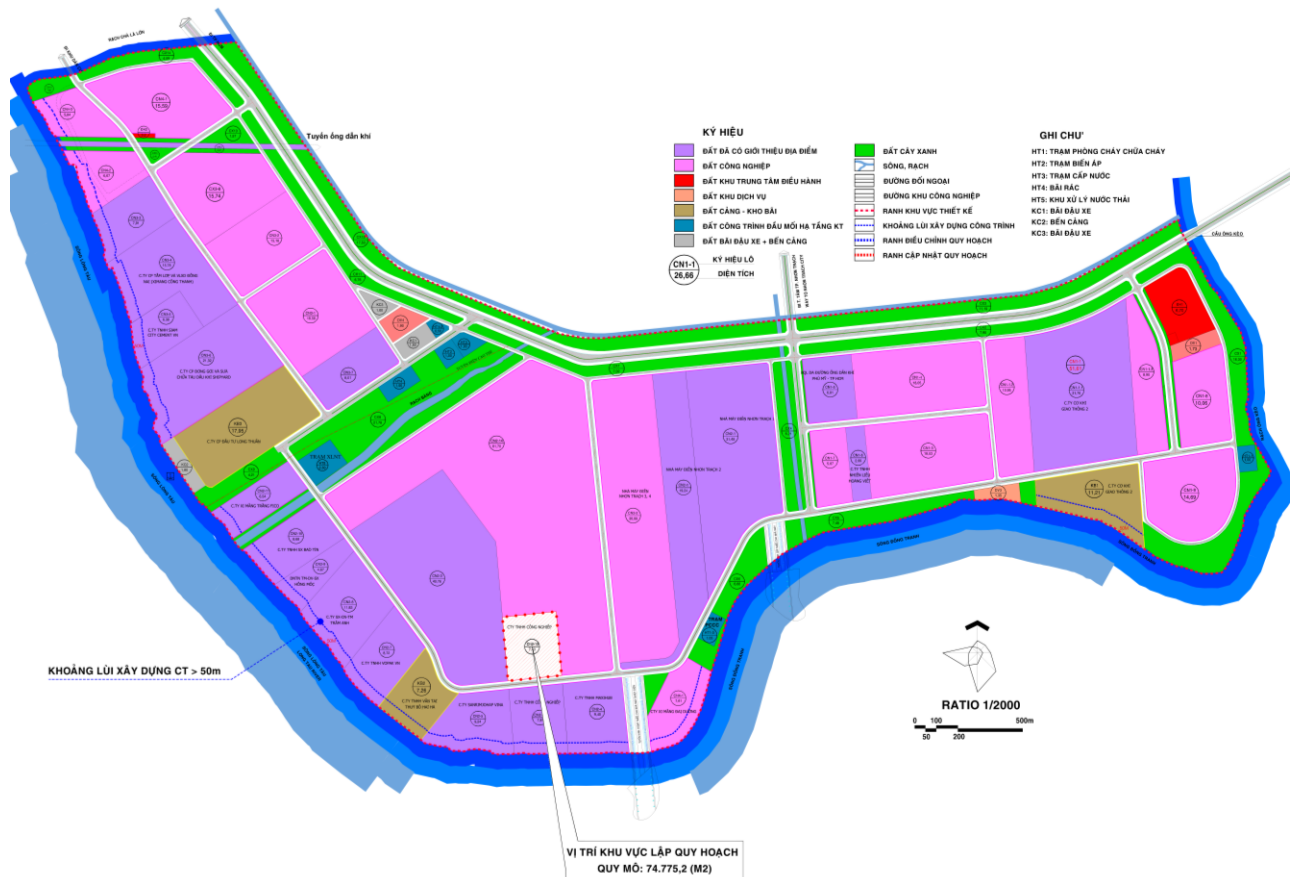
Theo quy định Dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực phải được lập quy hoạch Tổng mặt bằng để làm căn cứ thực hiện các thủ tục thẩm định, xin giấy phép xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định.



CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

II.1.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH

– Khu đất quy hoạch có vị trí thuộc KCN Ông Kèo, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.



Hình 1. Vị trí dự án trong quy hoạch KCN Ông Kèo

– Phạm vi ranh giới khu đất quy hoạch thuộc thửa đất số 268 tờ bản đồ số 76, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch), có ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp : Khu đất công ty thuộc KCN Ông Kèo;
- + Phía Tây giáp : Khu đất công ty thuộc KCN Ông Kèo;
- + Phía Nam giáp : Đường Giao thông thuộc KCN Ông Kèo;
- + Phía Bắc giáp : Khu đất công ty thuộc KCN Ông Kèo.

II.1.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

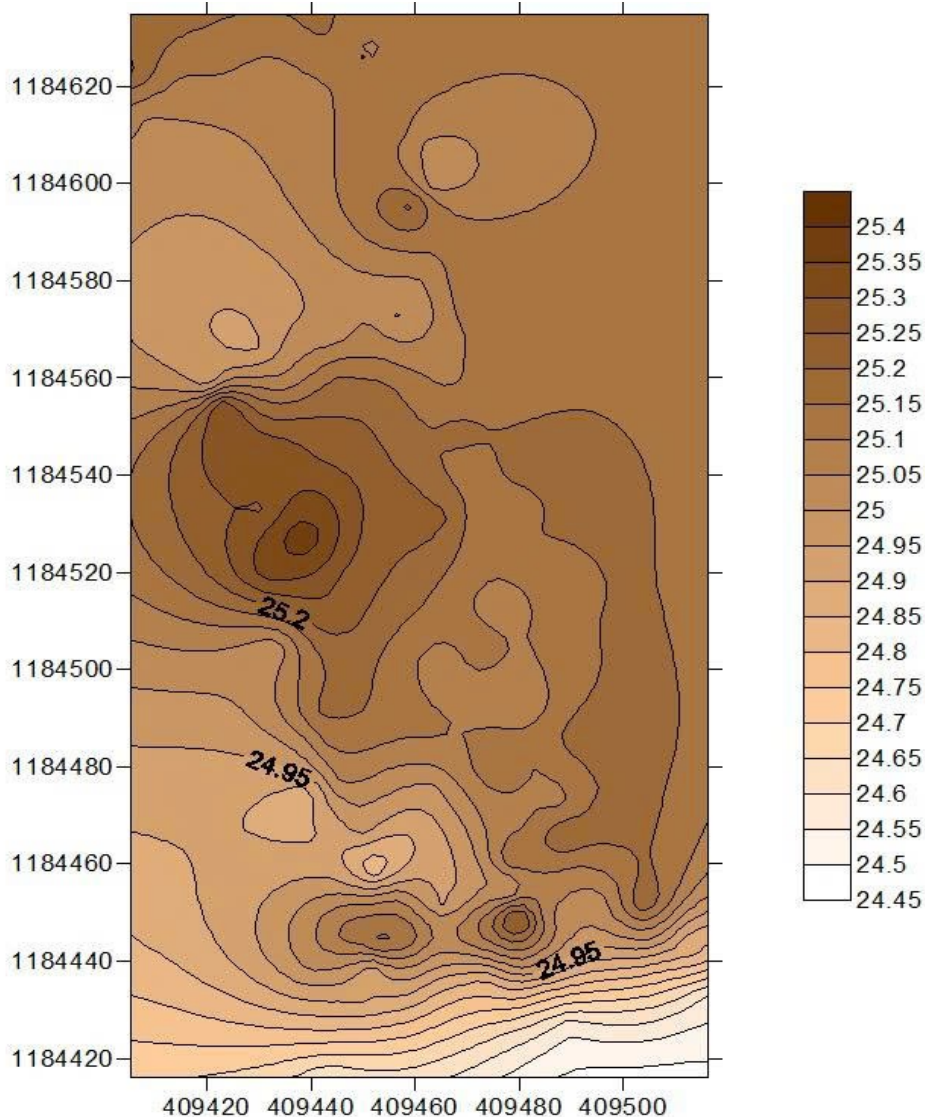
- Quy mô diện tích lập quy hoạch : 74.775,2 m²
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.
- Số lao động : khoảng 100 người.

II.2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

II.2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU ĐẤT QUY HOẠCH

a) Địa hình, địa mạo

– Theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 và kết quả điều tra thực địa cho thấy khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, chênh lệch cao độ không đáng kể, việc thoát nước của dự án rất thuận lợi do hạ tầng đường cống thoát nước đã được KCN đầu tư đồng bộ dọc trên các tuyến đường tiếp giáp dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu thoát nước của dự án và hệ thống thoát nước chung của khu công nghiệp.



Hình 2. Cao độ địa hình dự án

b) Địa chất thủy văn

– Khu vực dự án có địa chất tương đối tốt, thuận lợi cho việc lựa chọn kết cấu móng công trình.

– Trong quá trình triển khai xây dựng, đối với các công trình có tải trọng nhỏ có thể sử dụng giải pháp móng nông, móng băng.

c) Khí hậu

– Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai nên thuộc khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nóng ẩm, với hai mùa tương phản là mùa mưa và mùa khô; mùa mưa từ tháng 5 - tháng 10; mùa khô từ tháng 11 - tháng 4 năm sau. Tháng 12 thỉnh thoảng có sương lạnh.

d) Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ trung bình năm 25 - 27°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất 27 - 29°C.
- Tháng có nhiệt độ trung bình thấp nhất 23 - 25°C.
- Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối vào mùa nắng 36 - 38°C.
- Nhiệt độ Thấp nhất tuyệt đối đạt 9 - 14°C.
- Biên độ nhiệt mùa khô 5 - 12°C; mùa mưa 5 - 8°C.

e) Độ ẩm không khí

- Độ ẩm trung bình năm 78 - 82 %.
- Cao nhất trung bình 90 - 92%.
- Thấp nhất trung bình 72 - 76%.
- Tuyệt đối 20 - 30%.

f) Nắng

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.200-2.700 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.

g) Mưa

- Lượng mưa tập trung từ 10/5 đến 14/11 hàng năm, thời gian còn lại trong năm lượng mưa không đáng kể. Mưa tập trung vào các tháng 8, 9, 10.
- Tháng mưa lớn nhất đạt 3.000-4.000 mm/tháng.

h) Gió

- Mùa khô : gió mùa Đông - Bắc.
- Mùa mưa : gió mùa Tây - Nam.
- Chuyển tiếp giữa 2 mùa gió, có gió Đông và Đông Nam.

II.2.2. HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

– Tổng diện tích đất tự nhiên của khu vực lập quy hoạch là 74.775,2 m² thuộc KCN Ông Kèo, tỉnh Đồng Nai.

– Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất: Đất khu công nghiệp.

– Hiện trạng xây dựng: Ở các giai đoạn trước, chủ đầu tư đã tiến hành xây dựng một số hạng mục công trình sản xuất và công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ công tác sản xuất ở giai đoạn đầu.

II.2.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**a) Giao thông**

- Phía Nam tiếp giáp với trục đường chính của KCN Ông Kèo.

b) Thoát nước mưa

- Hiện tại công ty đã có thỏa thuận đấu nối thoát nước mưa với đại diện khu công nghiệp Ông Kèo, vị trí đấu nối trên tuyến đường số 4 tiếp giáp dự án. Đảm bảo việc thoát nước mưa khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

c) Cấp nước

- Đấu nối vào hệ thống cấp nước KCN Ông Kèo tại đường số 4 tiếp giáp dự án

d) Cấp điện

- Dọc theo các trục đường số 4 tiếp giáp dự án đã có tuyến đường dây điện trung thế hiện hữu cấp cho khu công nghiệp, đảm bảo đấu nối cấp điện khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

e) Thông tin liên lạc

- Trong KCN đã được đầu tư hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ, đảm bảo đấu nối khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Hiện tại nước thải được thoát vào hệ thống thoát nước tại đường số 4 KCN Ông Kèo, đảm bảo việc thoát và xử lý nước thải đảm bảo khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.
- Chất thải rắn sinh hoạt và sản xuất được thu gom và vận chuyển về khu xử lý.

g) Hiện trạng môi trường

- Khu đất quy hoạch nằm trong khu công nghiệp đã được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng, hiện trạng xung quanh khu đất là cây xanh công viên nên hiện trạng môi trường chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

II.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG**a) Thuận lợi:**

- Khu vực xin thỏa thuận tổng mặt bằng phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/2000 KCN Ông Kèo đã được phê duyệt.
- Tiếp giáp khu đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi cho việc đấu nối và tiếp cận.
- Hiện trạng cao độ khu đất dự án tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc san nền, thực hiện dự án.

b) Khó khăn

- Phải đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh. Do đó việc đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ khá tốn kém.
- Nhìn chung vị trí dự án nằm trong quy hoạch KCN và công ty đã được giao đất, không vướng đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng.

CHƯƠNG III: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

III.1. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 10/8/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch (cũ) và các lần điều chỉnh quy hoạch khác.
- Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:
 - + Mật độ xây dựng trong lô đất xây dựng nhà máy
Công trình bố trí xây dựng hợp khối, mật độ xây dựng $\leq 70\%$
Công trình bố trí xây dựng phân tán, mật độ xây dựng $\leq 50\%$
 - + Tầng cao trung bình 1-2 tầng,
 - + Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 20\%$.
 - + Chỉ giới xây dựng:
Công trình xây dựng cách tường rào lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 9m.
Các công trình kiến trúc xây dựng kiên cố dọc sông Lòng Tàu cách mép sông tối thiểu 50m.

CHƯƠNG IV: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ; CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV.1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH

- Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan dựa trên hình thái học khu đất, tổ chức bố trí các công trình chính đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện, vừa đảm bảo yếu tố mỹ quan, kinh tế vừa mang tính kỹ thuật, vừa thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như liên hệ với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường. Có tầm nhìn định hướng cho sự phát triển của dự án trong tương lai, bố trí các khoảng dự trữ phát triển hợp lý.
- Các khu vực dùng chứa hàng dễ cháy nổ được bố trí đảm bảo khoảng an toàn cách ly khi xảy ra sự cố.
- Khoảng cách phòng chống cháy nổ giữa các nhà trong công trình công nghiệp đảm bảo theo các quy định về PCCC.
- Đất cây xanh, thảm cỏ: Diện tích đất trống xen kẽ nhà xưởng tổ chức trồng cây xanh để tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.
- Phạm vi xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

❖ Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Với giải pháp tổ chức hệ thống giao thông đơn giản, tiếp cận dễ dàng tới các khu vực chức năng của Dự án giải pháp này được hình thành bởi các tuyến đường chính, phụ trong dự án. Đây là giải pháp quy hoạch có nhiều ưu điểm, thuận lợi cho việc sử dụng, tạo cho dự án có bố cục không gian trật tự, thuận lợi tổ chức giao thông và bố trí hạ tầng kỹ thuật.
- Việc tổ chức cây xanh xung quanh nhà máy sẽ có tác dụng bảo vệ môi trường, cách ly khói bụi và tiếng ồn cho nhà máy, tạo cảnh quan cho toàn dự án. Ngoài ra góp phần phá vỡ sự cứng nhắc khô khan đơn điệu của các khối công trình nhà xưởng, làm thay đổi nhịp điệu không gian, cải tạo vi khí hậu cho khu vực.
- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bố trí ở những nơi hợp lý đảm bảo nhu cầu phục vụ cho các khu chức năng trong Dự án cũng như dễ dàng đấu nối với hệ thống hạ tầng chung của khu công nghiệp.

IV.2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐẤT QUY HOẠCH

IV.2.1. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng và phù hợp với

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ông Kèo, tỉnh Đồng Nai đã được, cụ thể như sau:

❖ **Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch:**

- + Công trình bố trí xây dựng hợp khối, mật độ xây dựng $\leq 70\%$.
- + Công trình bố trí xây dựng phân tán, mật độ xây dựng $\leq 50\%$.

❖ **Yêu cầu về kiến trúc công trình trên lô đất:**

- + Tầng cao trung bình 1-2 tầng.
- + Chỉ giới xây dựng : Công trình chính xây dựng cách tường rào xung quanh lô đất: $\geq 9,0\text{m}$

❖ **Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

❖ **Chỉ tiêu cấp nước:**

- + Cấp nước sản xuất : $40 \text{ m}^3/\text{ha/ngày}$.
- + Cấp nước cho người lao động : 45 lít/người/ca .
- + Cấp nước tưới cây : 3 lít/m^2 .
- + Cấp nước rửa đường : $0,5 \text{ lít/m}^2$.
- + Cấp nước thất thoát trên mạng lưới : $15\% \text{ nước cấp}$.
- + Cấp nước chữa cháy : $30 \text{ lít/giây/đám cháy}$.

❖ **Chỉ tiêu cấp điện:**

- + Chỉ tiêu cấp điện sản xuất : 200 kW/ha .
- + Chỉ tiêu cấp điện cho công trình dịch vụ : $30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn}$.
- + Chỉ tiêu chiếu sáng đường giao thông : 10 kW/ha .

❖ **Chỉ tiêu thoát nước thải, rác thải:**

- + Thoát nước thải sinh hoạt : $100\% \text{ nước cấp}$.
- + Thoát nước thải sản xuất : $80\% \text{ nước cấp}$.
- + Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : $1,0 \text{ kg/người.ngày.đêm}$.
- + Chỉ tiêu rác thải rắn công nghiệp : $0,5 \text{ tấn/ha/ngày}$.

IV.2.2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ

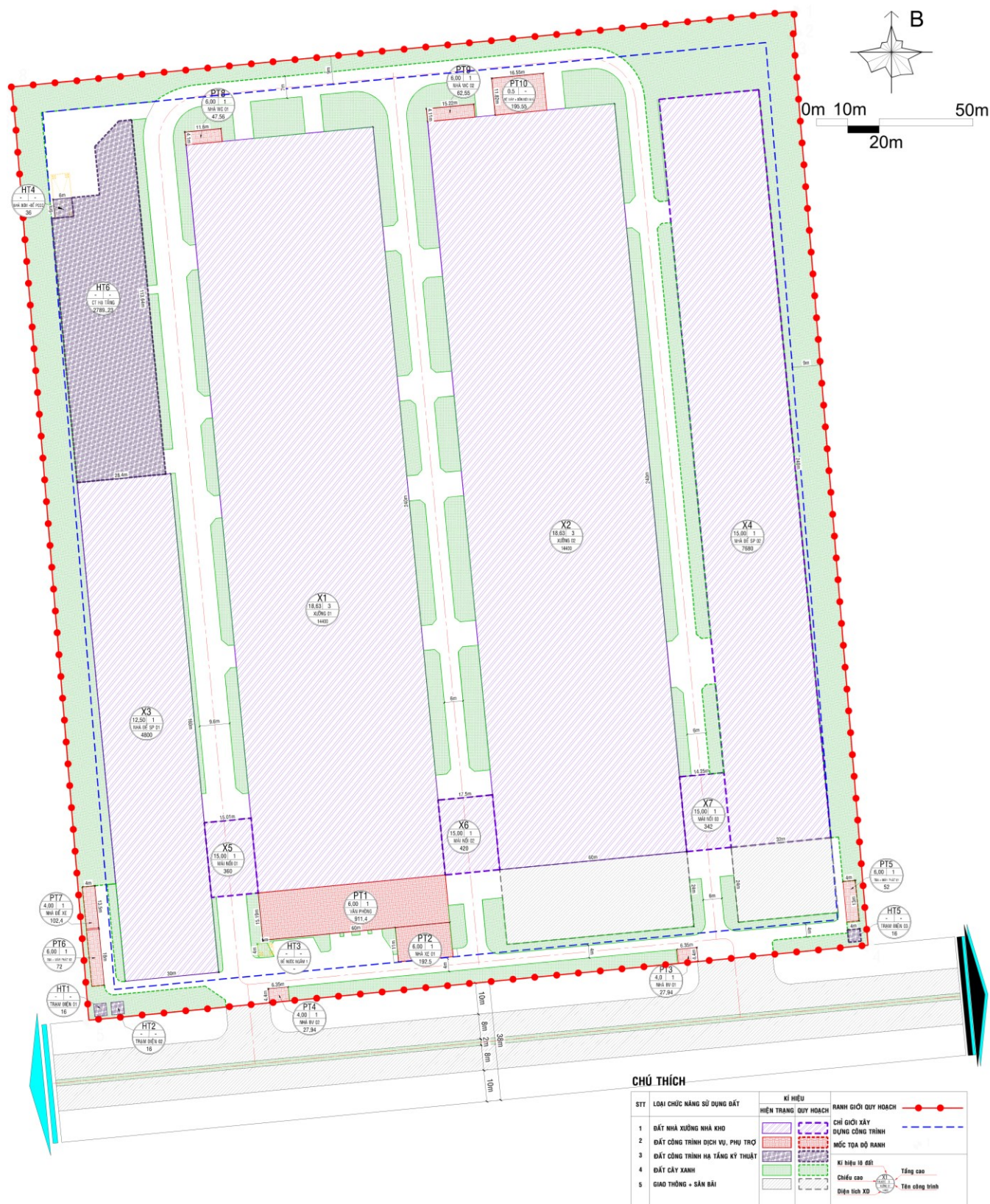
– Khu đất được quy hoạch với các công trình khu chức năng chính là:

- + Khu nhà xưởng, kho tàng.
- + Khu hành chính, dịch vụ.
- + Khu hạ tầng kỹ thuật.
- + Cây xanh.
- + Giao thông, sân bãi.

– Quy mô diện tích khu đất quy hoạch : khoảng 7,5 ha.

– Khu đất quy hoạch thuộc KCN Ông Kèo, không có dân cư sinh sống, không có chỉ tiêu về dân số trong khu vực quy hoạch;

– Số lao động dự kiến: khoảng 100 người.



Hình 3. Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất

IV.3. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)	44.093,84	58,97
I	Khu nhà xưởng	42.402,00	56,71
II	Khu hành chính, dịch vụ	1.691,84	2,26
III	Khu hạ tầng kỹ thuật	2.873,23	3,84
B	Cây xanh	15.335,06	20,51
C	Giao thông, sân bãi	12.473,07	16,68
	Tổng cộng (A+III+B+C)	74.775,20	100,00

Bảng 1: Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng	Tỷ Lệ (%)	Ghi chú
A	Xây dựng công trình (I+II)	44.093,84				58,97	
I	Khu nhà xưởng	42.402,00	80.237,09			56,71	
1	Nhà xưởng 1	14.400,00	17.204,14	+18,63	3		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD- KCNDN, ngày 11/6/2019
2	Nhà xưởng 2	14.400,00	43.200,00	+18,63	3		
3	Nhà để sản phẩm	4.800,00	4.800,00	+12,50	1		
4	Nhà để sản phẩm 02	7.680,00	7.680,00	+17,50	1		Quy hoạch mới
5	Mái nổi 01	360,00	3.412,00	+16,00	1		
6	Mái nổi 02	420,00	3.598,95	+16,00	1		
7	Mái nổi 03	342,00	342,00	+16,00	1		
II	Khu hành chính, dịch vụ	1.691,84	3.514,64	-		2,26	
8	Nhà văn phòng	911,40	2.734,20	+18,63	3		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD- KCNDN, ngày 11/6/2019
9	Nhà để xe 01	192,50	192,50	+4,50	1		
10	Nhà bảo vệ 1	27,94	27,94	+3,50	1		
11	Nhà bảo vệ 2	27,94	27,94	+3,50	1		
12	Trạm biến áp + Nhà để máy phát điện 01	52,00	52,00	+5,50	1		
13	Trạm biến áp + Nhà để máy phát điện 02	72,00	72,00	+5,50	1		Quy hoạch mới
14	Nhà để xe 02	102,40	102,40	+4,50	1		
15	Nhà vệ sinh 01	47,56	47,56	+5,50	1		
16	Nhà vệ sinh 02	62,55	62,55	+5,50	1		
17	Bê máy + bồn nén khí	195,55	195,55	-	1		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD- KCNDN, ngày 11/6/2019
III	Khu hạ tầng kỹ thuật	2.873,23	52,00			3,84	
18	Trạm điện 01	16,00	16,00	+4,50	1		
19	Trạm điện 02	16,00	16,00	+4,50	1		
	Bể nước ngầm	-	20,00	-	-		
	Nhà bơm + bể PCCC	36,00					

							11/6/2019
20	Trạm điện 03	16,00		+4,00	1		Quy hoạch mới
21	Công trình hạ tầng kỹ thuật 01	2.789,23		-	-		
B	Cây xanh	15.335,06	-	-	-	20,51	
C	Giao thông, sân bãi	12.473,07	-	-	-	16,68	
	Tổng cộng (A+III+B+C)	74.775,20	-	-	-	100,00	

Bảng 2: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**IV.4. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT****IV.4.1. QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHUẨN BỊ KỸ THUẬT****– Giao thông đối ngoại:**

- ❖ Phía Nam của dự án tiếp giáp với đường số 4 với lộ giới là 38m.
- + Chiều rộng mặt đường chính: $8+8=16\text{m}$.
- + Dải phân cách: 2m.
- + Vĩa hè hai bên, mỗi bên rộng: $10+10=20\text{m}$.

– Giao thông nội bộ:

❖ Hệ thống giao thông nội bộ được kết nối trực tiếp với mạng lưới đường giao thông hiện hữu thông qua 1 cổng vào chính kết nối ra đường số 4 phía Nam dự án, trên cơ sở phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc vận chuyển đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác Phòng cháy chữa cháy.

❖ Đường nội bộ dự án sử dụng đường bê tông, các tuyến đường chính trong khu nhà xưởng quy hoạch mặt cắt có chiều rộng từ 4 - 12 m đảm bảo cho xe lưu thông nội bộ thuận lợi.

– Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

❖ Trên cơ sở san nền tổng thể khu vực theo quy hoạch, cao độ thiết kế trên cơ sở khớp nối với cao độ quy hoạch của các tuyến đường giao thông quanh dự án đồng thời đảm bảo yêu cầu thoát nước dọc tuyến, chiều cao khống chế đảm bảo khối lượng đào đắp tối thiểu và phù hợp với quy hoạch chung. Hướng thoát nước của khu nhà xưởng thoát theo hướng: từ Bắc xuống Nam.

❖ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, đắp nền dự kiến dùng cát đen, hệ số đầm chặt $K=0,85$. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.

❖ Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính cống D400, D600. Nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát về hướng Nam của dự án đầu nối với HT cống thoát nước mưa chung của Khu công nghiệp trên đường số 4. Độ sâu thi công cống $\geq 0,5\text{m}$.

❖ Bố trí hố ga kiểm miệng ga thu nước mặt có khoảng cách $A = 20 \div 40\text{m}$ tại khu vực sân đường nội bộ công trình, tùy thuộc vào bề rộng và độ dốc cống. Kết cấu dự kiến: Hố thu nước dạng hố thu trực tiếp móng và tường hố thu BTCT M200 đá 1x2 đầy bản bê tông cốt thép M200 đá 1x2, viền hố thu thiết kế nẹp thép mạ kẽm chống sét rỉ và đảm bảo an toàn trong quá trình tháo dỡ đầy lại. 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.

IV.5. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

– Phạm vi xây dựng công trình ngầm: Gồm bể xử lý nước thải, bể nước ngầm, hệ thống thoát nước mưa nước thải

CHƯƠNG V: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

V.1. KẾT LUẬN

– Dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực tại Khu công nghiệp Ông Kèo, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai do công ty TNHH Công Nghiệp làm chủ đầu tư là một dự án phù hợp với chủ trương phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai. Việc xây dựng và đầu tư dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực tại Khu công nghiệp Ông Kèo là cần thiết, đáp ứng được nhu cầu sản xuất của công ty. Sau khi nhà máy đi vào hoạt động sẽ giúp tạo công ăn việc làm cho địa phương, đóng góp sự phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Đồng Nai nói chung và địa phương nói riêng.

V.2. KIẾN NGHỊ

– Đề dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực tại Khu công nghiệp Ông Kèo được triển khai thuận lợi, công ty TNHH Công Nghiệp kính đề nghị Ban quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai xem xét chấp thuận phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án nhà xưởng cơ khí gia công chế tạo thép kết cấu và bồn áp lực tại Khu công nghiệp Ông Kèo, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai làm cơ sở cho Công ty thực hiện các thủ tục xây dựng tiếp theo quy định, được nhanh chóng và hiệu quả

PHỤ LỤC I

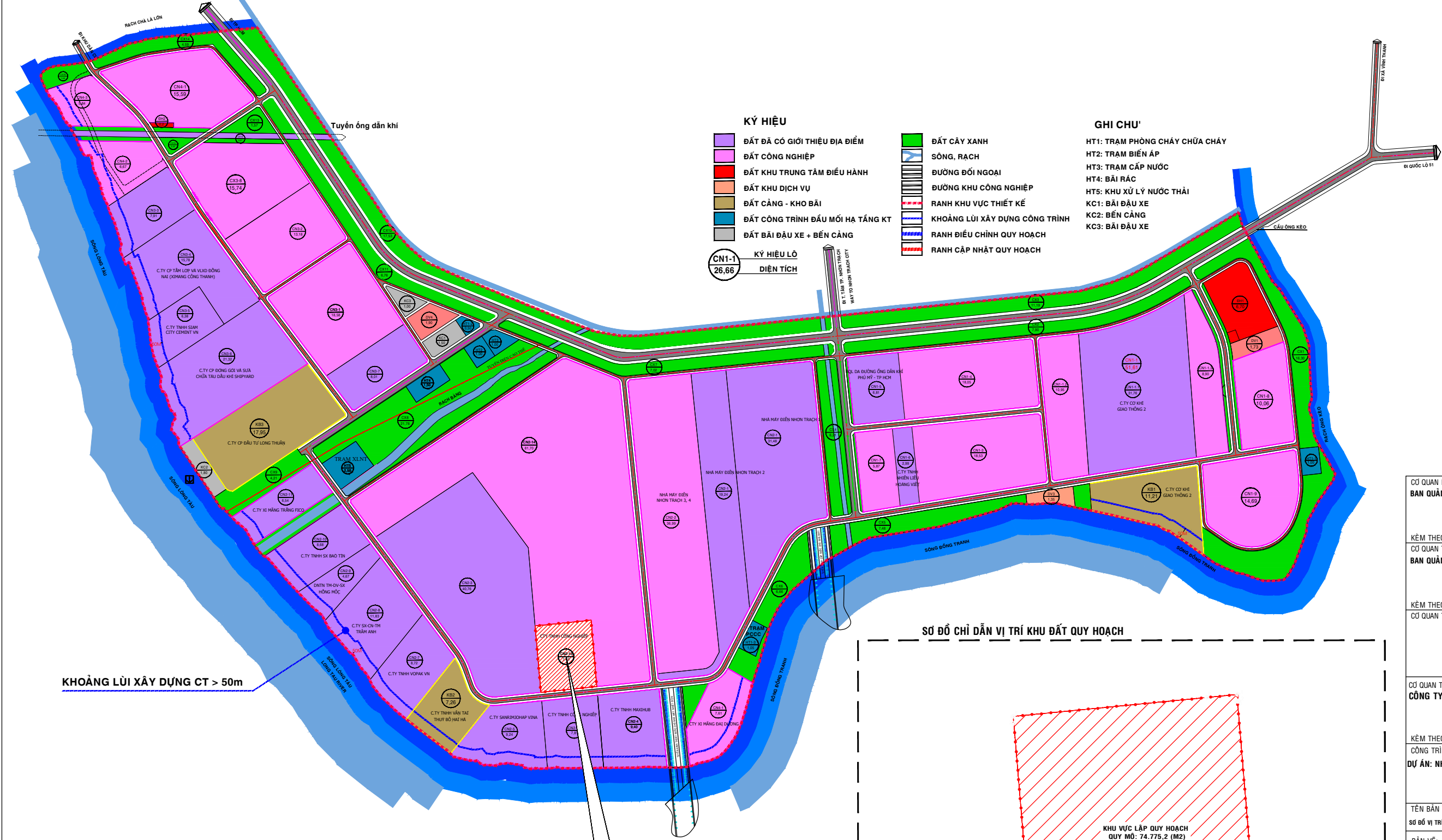
VĂN BẢN PHÁP LÝ

PHỤ LỤC II

PHẦN BẢN VẼ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: NHÀ XƯỞNG GIA CÔNG CHẾ TẠO THÉP KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC CỦA CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP ÔNG KÈO, XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI

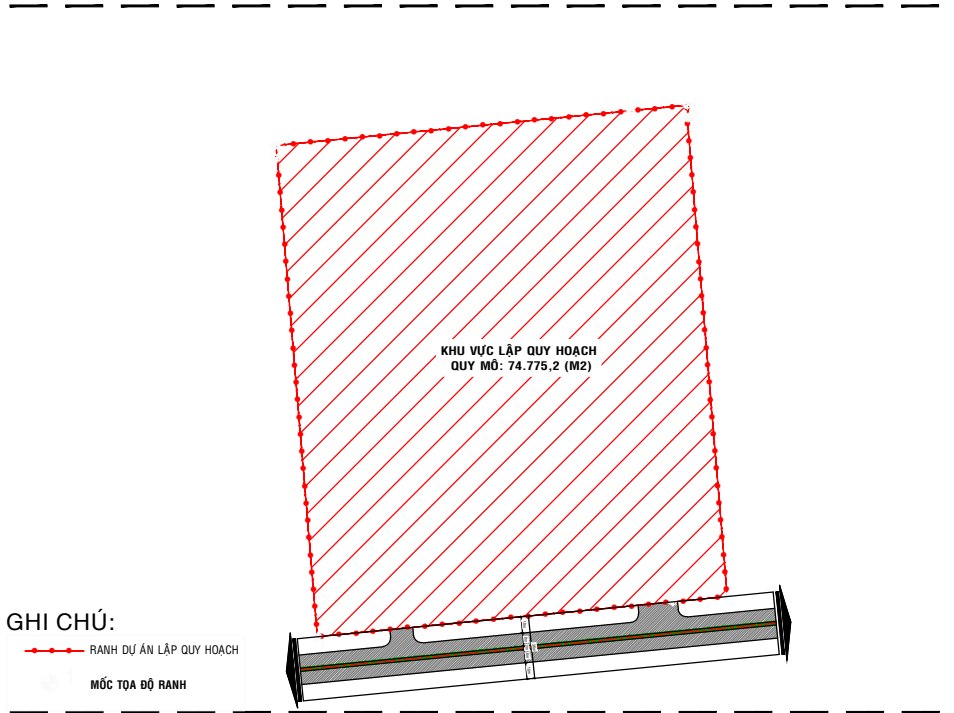
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KCN ÔNG KÈO



KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG CT > 50m

VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
QUY MÔ: 74.775,2 (M2)

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ KHU ĐẤT QUY HOẠCH



GHI CHÚ:

- RANH DỰ ÁN LẬP QUY HOẠCH
— MỐC TỌA ĐỘ RANH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM
CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
DỰ ÁN: NHÀ XƯỞNG GIA CÔNG CHẾ TẠO THÉP KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC
CỦA CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

KHU CÔNG NGHIỆP ÔNG KÈO, XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT TRONG QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KCN ÔNG KÈO

BẢN VẼ: QH-02

GHÉP: A0

TỶ LỆ: 1/500

THÁNG: 10/2025

THIẾT KẾ: KTS. HỒ BÁ GIANG

CHỦ TRÌ: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG: KS. NGUYỄN THỤY QUỲNH TRANG

QL KỸ THUẬT: KS. HỒ XUÂN HẢI

GIÁM ĐỐC

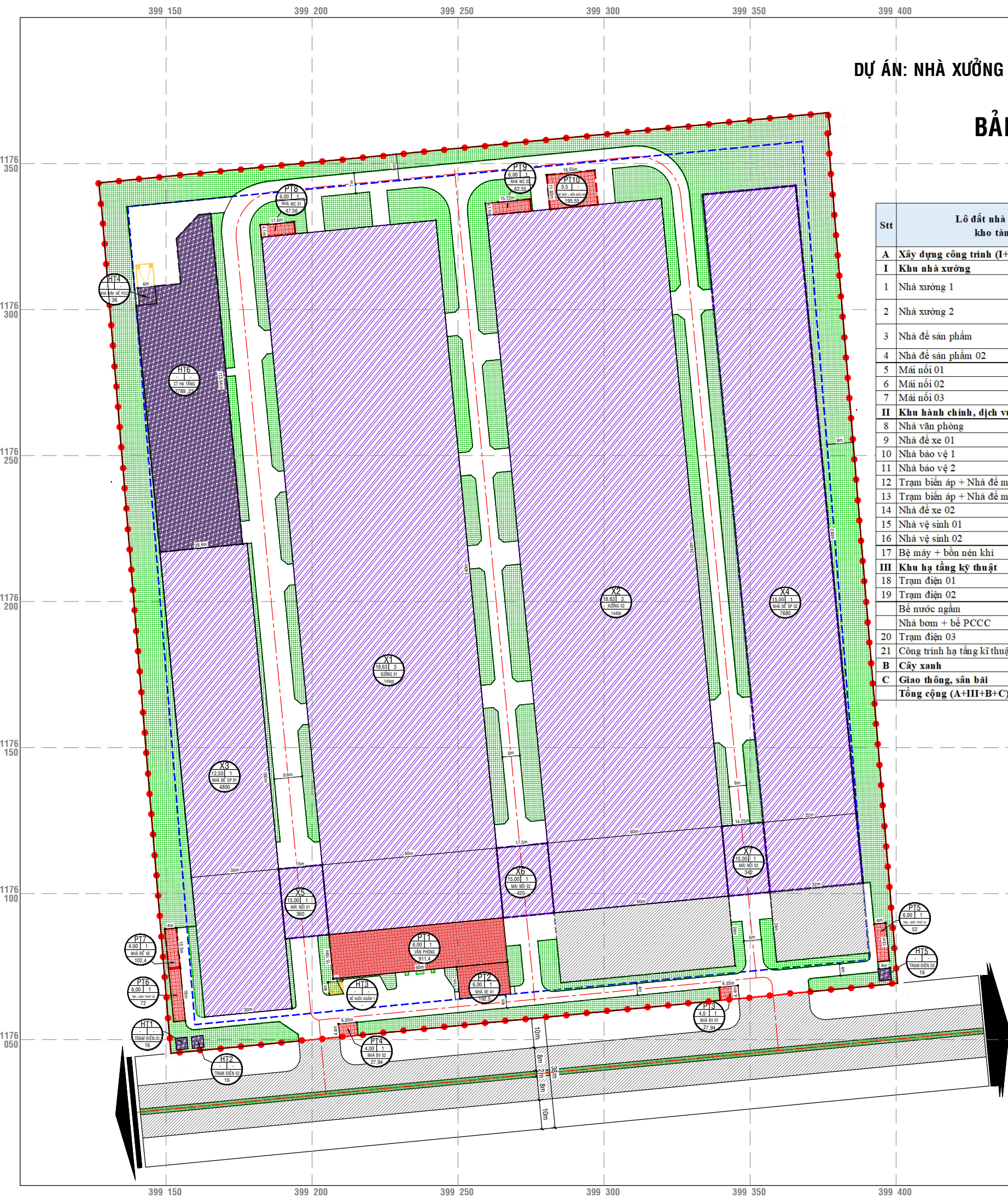
KTS. LÊ TRUNG KIẾN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍN

Địa chỉ: P77-D10, d. Võ Thị Sáu, kp. Vĩnh Thạnh, p. Trăn Biên, t. Đồng Nai, Việt Nam

Tel: 0916802014 - 0888888890

Email: Xaydungkientin@gmail.com



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

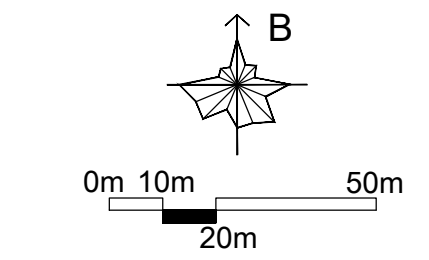
DỰ ÁN: NHÀ XƯỞNG GIA CÔNG CHẾ TẠO THÉP KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC CỦA CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

KHU CÔNG NGHIỆP ÔNG KÈO, XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng	Tỷ Lệ (%)	Ghi chú
A	Xây dựng công trình (I+II)		44.093,84				58,97	
I	Khu nhà xưởng		42.402,00	80.237,09			56,71	
1	Nhà xưởng 1	X1	14.400,00	17.204,14	+18,63	3		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD-KCNĐN, ngày 11/6/2019
2	Nhà xưởng 2	X2	14.400,00	43.200,00	+18,63	3		
3	Nhà để sản phẩm	X3	4.800,00	4.800,00	+12,50	1		
4	Nhà để sản phẩm 02	X4	7.680,00	7.680,00	+17,50	1		
5	Mái nối 01	X5	360,00	3.412,00	+16,00	1		Quy hoạch mới
6	Mái nối 02	X6	420,00	3.598,95	+16,00	1		
7	Mái nối 03	X7	342,00	342,00	+16,00	1		
II	Khu hành chính, dịch vụ		1.691,84	3.514,64	-		2,26	
8	Nhà văn phòng	PT1	911,40	2.734,20	+18,63	3		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD-KCNĐN, ngày 11/6/2019
9	Nhà để xe 01	PT2	192,50	192,50	+4,50	1		
10	Nhà bảo vệ 1	PT3	27,94	27,94	+3,50	1		
11	Nhà bảo vệ 2	PT4	27,94	27,94	+3,50	1		
12	Trạm biến áp + Nhà để máy phát điện 01	PT5	52,00	52,00	+5,50	1		
13	Trạm biến áp + Nhà để máy phát điện 02	PT6	72,00	72,00	+5,50	1		
14	Nhà để xe 02	PT7	102,40	102,40	+4,50	1		Quy hoạch mới
15	Nhà vệ sinh 01	PT8	47,56	47,56	+5,50	1		
16	Nhà vệ sinh 02	PT9	62,55	62,55	+5,50	1		
17	Bệ máy + bồn nén khí	PT10	195,55	195,55	-	1		
III	Khu hạ tầng kỹ thuật		2.873,23	52,00			3,84	
18	Trạm điện 01	HT1	16,00	16,00	+4,50	1		Theo GCNQSD, số: 116/GPXD-KCNĐN, ngày 11/6/2019
19	Trạm điện 02	HT2	16,00	16,00	+4,50	1		
	Bể nước ngầm	HT3	-	20,00	-	-		
	Nhà bơm + bể PCCC	HT4	36,00					
20	Trạm điện 03	HT5	16,00		+4,00	1		Quy hoạch mới
21	Công trình hạ tầng kỹ thuật 01	HT6	2.789,23		-	-		
B	Cây xanh		15.335,06	-	-	-	20,51	
C	Giao thông, sân bãi		12.473,07	-	-	-	16,68	
	Tổng cộng (A+III+B+C)		74.775,20	-	-	-	100,00	



BẢN KÊ TỌA ĐỘ RANH DỰ ÁN			
Hệ VN2000, kinh tuyến trực 107 45', múi chiều 3			
SỐ KÝ HIỆU MỐC	KHOẢNG CÁCH (m)	TỌA ĐỘ	
		X(m)	Y(m)
1	250	1176045,3	399151,65
2	291,6	1176069,27	399400,5
3	0,88	1176359,89	399376,66
4	7,52	1176359,97	399377,53
5	251	1176367,46	399376,81
6	7,52	1176343,38	399126,96
7	0,14	1176335,89	399127,69
8	291,58	1176335,91	399127,83
1		1176045,3	399151,65

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)	44.093,84	58,97
I	Khu nhà xưởng	42.402,00	56,71
II	Khu hành chính, dịch vụ	1.691,84	2,26
III	Khu hạ tầng kỹ thuật	2.873,23	3,84
B	Cây xanh	15.335,06	20,51
C	Giao thông, sân bãi	12.473,07	16,68
	Tổng cộng (A+III+B+C)	74.775,20	100,00

CHÚ THÍCH

STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÍ HIỆU		RANH GIỚI QUY HOẠCH
		HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH	
1	ĐẤT NHÀ XƯỞNG NHÀ KHO			CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ, PHỤ TRỢ			MỐC TỌA ĐỘ RANH
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT			Kí hiệu lô đất
4	ĐẤT CÂY XANH			Chiều cao
5	GIAO THÔNG + SÂN BÃI			Tầng cao

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM

NHÀ XƯỞNG GIA CÔNG CHẾ TẠO THÉP KẾT CẤU VÀ BỒN ÁP LỰC CỦA CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP

KHU CÔNG NGHIỆP ÔNG KÈO, XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: A0	TỶ LỆ: 1/500	THÁNG: 10/2025
THIẾT KẾ	KTS. HỒ BÁ GIANG		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN THỤY QUỲNH TRANG		
QL KỸ THUẬT	KS. HỒ XUÂN HẢI		

GIÁM ĐỐC

KTS. LÊ TRUNG KIẾN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍN

Địa chỉ: P77-D10, d. Võ Thị Sáu, kp. Vĩnh Thạnh, p. Trần Biên, t. Đồng Nai, Việt Nam

Tel: 0916802014 - 088888890 Email: Xaydungkientin@gmail.com