

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
THEO QUY TRÌNH RÚT GỌN (QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG)
DỰ ÁN NHÀ MÁY MEN-CHUEN (GIAI ĐOẠN 5)
Địa điểm: Khu công nghiệp Giang Điền - Xã An Viễn – Thành phố Đồng Nai

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP KHU KINH TẾ THÀNH PHỐ
ĐỒNG NAI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP KHU KINH TẾ THÀNH PHỐ
ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP
CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM




TỔNG GIÁM ĐỐC
KUO FENG NIEN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SONA E&C




TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THANH XUÂN

MỤC LỤC

PHẦN A: XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH. PHẦN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT.....	1
I. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng dịch vụ:.....	1
1. Lý do và sự cần thiết phải lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng dịch vụ:.....	1
2. Các cơ sở pháp lý:.....	2
2.1. Cơ sở pháp lý:.....	2
2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:.....	3
2.3. Cơ sở bản đồ:.....	3
II. Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch:	3
1. Vị trí, giới hạn khu đất:.....	3
2. Quy mô diện tích:	3
3. Điều kiện tự nhiên:	3
III. Phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng khu đất.....	4
1. Hiện trạng dân số và lao động:	4
2. Hiện trạng công trình kiến trúc trong khu quy hoạch:	4
3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật :	5
4. Đánh giá chung:.....	5
PHẦN B: XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	5
I. Mục tiêu lập quy hoạch:	5
1. Mục tiêu:	5
2. Tính chất:	5
3. Các khu chức năng chính:.....	6
II. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu Khu công nghiệp đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn:	6
1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung:.....	6
2. Phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu Khu công nghiệp đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn:	6
PHẦN C: LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI.....	7
I. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:	7

II. Xác định quy mô dân số, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:.....	9
1. Quy mô dân số và lao động:	9
2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:.....	9
PHẦN D: XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT.....	9
I. Phương án quy hoạch:	9
1. Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng:.....	12
2. Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...):	12
3. Đất cây xanh:	13
4. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:	14
5. Đất giao thông:	14
II. Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ:	14
PHẦN E: XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH	14
I. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch:	14
1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:.....	14
2. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất):.....	18
II. Tổ chức sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch:	19
1. Cây xanh cảnh quan:.....	20
2. Cây xanh công viên:	20
3. Cây xanh đường phố:.....	20
PHẦN G: XÁC ĐỊNH QUY HOẠCH CÁC CÔNG TRÌNH NGẦM.....	20
PHẦN H: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	20
I. Giao thông:	20
1. Giao thông đối ngoại:	20
2. Giao thông nội bộ:	21
3. Chỉ giới xây dựng:	22
II. Hệ thống thoát nước mưa:.....	22
1. Nguyên tắc thiết kế:	22

2. Cấu tạo hệ thống thoát nước mưa:.....	24
III. Hệ thống cấp nước:.....	24
1. Cơ sở quy hoạch:	24
2. Hiện trạng:	24
3. Chỉ tiêu cấp nước:.....	24
4. Nguồn nước:	25
5. Nhu cầu dùng nước:.....	25
6. Cấp nước chữa cháy:	25
IV. Hệ thống thoát nước thải:	25
1. Cơ sở quy hoạch:	25
2. Nhu cầu thoát nước thải:.....	26
3. Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính cống thoát:	26
4. Hướng thoát nước và cấu tạo hệ thống thoát nước thải:	27
5. Hệ thống thu gom rác thải:	27
V. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:	27
1. Tiêu chuẩn áp dụng:.....	27
2. Tiêu chuẩn cấp điện:.....	28
3. Hiện trạng lưới điện:.....	28
4. Phụ tải khu nhà xưởng:.....	28
5. Nguồn điện cho Nhà xưởng dịch vụ:.....	30
6. Hệ thống điện:.....	30
7. Hệ thống chiếu sáng:	32
VI. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:	33
1. Tiêu chuẩn thông tin:	33
2. Số thuê bao dự kiến:	33
3. Giải pháp quy hoạch:	34
VII. Đánh giá môi trường chiến lược:	34
PHẦN K: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	34
1. Kết luận:.....	34
2. Kiến nghị:	35
PHỤ LỤC TÍNH TOÁN.....	Error! Bookmark not defined.

PHẦN A: XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

I. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng:

1. Lý do và sự cần thiết phải lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng:

Thành phố Đồng Nai có vị trí địa lý thuận lợi, đồng thời là hạt nhân quan trọng trong vùng kinh tế động lực phía Nam và là địa phương có tốc độ phát triển các khu công nghiệp rất cao. Trong quá trình phát triển kinh tế của Thành phố và khu vực, nhu cầu trao đổi, giao thương hàng hóa xuất nhập khẩu đang gia tăng rất nhanh, đặt ra nhu cầu lớn về hệ thống kho tàng, bến bãi và các đầu mối giao thông phục vụ cho việc trung chuyển, kiểm tra hàng hóa.

Khu công nghiệp Giang Điền - Nằm ở khu vực phía Nam thành phố Đồng Nai, tiếp giáp với nhiều khu vực đang phát triển sôi động như phường Tam Phước, xã Hưng Thịnh, xã Bình An và phường Trảng Bom. Quá trình đô thị hóa của xã An Viễn đã và đang diễn ra khá mạnh mẽ, quy mô đô thị được mở rộng. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và dịch vụ công cộng xã hội đã được tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện. Với lợi thế về vị trí địa lý, hệ thống giao thông: tiếp cận nhanh các tuyến giao thông chính như quốc lộ 1A, quốc lộ 51 và cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây và Biên Hòa - Vũng Tàu; hệ thống cảng Cái Mép - Thị Vải trên sông Thị Vải; đến sân bay Long Thành khoảng 10 km, tạo thuận lợi cho vận chuyển hàng hóa bằng đường hàng không khi sân bay đi vào khai thác sẽ là cơ sở tạo động lực phát triển rất lớn cho khu vực.

Sự tăng trưởng của địa bàn kinh tế trọng điểm Phía Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng không chỉ có ảnh hưởng toàn diện đến sự phát triển của riêng Thành phố mà sẽ cải biến sâu sắc đến cả các địa phương lân cận, có thể dự báo đến khả năng như sau: Về phía Bắc, đến Tỉnh Bình Dương (hình thành cụm đô thị và các KCN Nam Bình Dương); Phía Đông, đến Đồng Nai, Vũng Tàu (hình thành một loạt các KCN tập trung thuộc Tỉnh Đồng Nai và các đô thị mới Nhơn Trạch, Phú Mỹ); phía Tây và Tây Nam có thể vượt khỏi huyện Bình Chánh, mở rộng đến tỉnh Long An (hình thành một loạt các KCN ở hai huyện Bến Lức và Đức Hòa ...).

Việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) tại Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Giang Điền, xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) đã được Ủy ban nhân dân phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 21/10/2009. Đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý việc xây dựng dự án, cũng như đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, 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 Thành phố nói chung và xã An Viễn nói riêng.

Với tất cả lý do trên, việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) tại Khu công nghiệp

Giang Điền, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai là cần thiết, tạo cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo.

2. Các cơ sở pháp lý:

2.1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ban hành ngày 18/06/2014;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Công văn số 2628/TTg-KTN ngày 22/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp và hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/05/2022 Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/06/2023 Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- 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;
- Quyết định số 3422/QĐ – UBND ngày 11/10/2007 của UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).
- Quyết định số 3072/QĐ – UBND ngày 21/10/2009 của UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).
- **Giấy phép xây dựng số 51/GPXD-KCNĐN ngày 03/07/2014 của Ban quản lý các khu công nghiệp cấp cho Công ty TNHH Men-Chuon Việt Nam được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Nhà máy Công ty TNHH Men-Chuon Việt Nam;**
- **Giấy phép xây dựng số 182/GPXD-KCNĐN ngày 19/10/2015;**
- **Giấy phép xây dựng số 152/GPXD-KCNĐN ngày 02/08/2018;**
- **Giấy phép xây dựng số 214/GPXD-KCNĐN ngày 24/10/2019.**

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Tuyển tập Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN-01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt theo quyết định số 3422/QĐ – UBND ngày 11/10/2007 của UBND;
- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3072/QĐ – UBND ngày 21/10/2009 của UBND;
- Hồ sơ khảo sát địa chất, địa hình, thủy văn khu vực dự án.
- Các đồ án liên quan đã được phê duyệt.
- Số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, địa hình; số liệu điều tra, khảo sát về kinh tế xã hội và các tài liệu, số liệu có liên quan khác.

2.3. Cơ sở bản đồ:

- Bản đồ địa chính, trích lục của khu vực quy hoạch.
- Các bản đồ khảo sát hiện trạng của khu vực quy hoạch.
- Hồ sơ hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu đất và các công trình lân cận.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tài liệu số liệu có liên quan đã được Bộ Xây dựng cho phép vận dụng.

II. Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch:

1. Vị trí, giới hạn khu đất:

Địa điểm quy hoạch dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) thuộc Khu công nghiệp Giang Điền là một phần đất nằm ở phía Đông khu công nghiệp, được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đường số 7 của Khu công nghiệp Giang Điền;
- Phía Nam: Giáp với đường số 9 của Khu công nghiệp Giang Điền;
- Phía Đông: Giáp với đường số 2 của Khu công nghiệp Giang Điền;
- Phía Tây: Giáp Công ty TNHH Air Manufacturing Innovation Việt Nam.

2. Quy mô diện tích:

- Diện tích lập quy hoạch : 60.000,00 m².
- Tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết xây dựng : 1/500.

3. Điều kiện tự nhiên:

3.1. Khí hậu:

Khu vực dự án nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm với các đặc trưng của vùng khí hậu miền Đông Nam Bộ. Hàng năm chia ra làm hai mùa rõ rệt: Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 năm sau.

- Nhiệt độ:
 - + Nhiệt độ trung bình khoảng 26,7°C.
 - + Nhiệt độ cao nhất trung bình 32,5°C.

- + Nhiệt độ thấp nhất trung bình 23°C.
- Độ ẩm không khí:
 - + Độ ẩm tương đối của khu vực dao động từ 75 - 85%.
 - + Độ ẩm cao nhất trong mùa mưa từ 83 - 87%.
 - + Độ ẩm thấp nhất vào mùa khô từ 67 - 69%.

Các tháng có độ ẩm trung bình cao nhất là tháng 9 và tháng 10, các tháng có độ ẩm nhỏ nhất là tháng 2 và tháng 3. Chênh lệch giữa nơi khô nhất và ẩm nhất là 5%.

Lượng mưa: Lượng mưa vào mùa mưa chiếm 85% lượng mưa hàng năm. Tổng lượng mưa trung bình nhiều năm là 1931 mm/năm. Tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 9 và tháng có lượng mưa thấp nhất là tháng 2. Số ngày có mưa bình quân nhiều năm là 159 ngày. Tháng có số ngày mưa nhiều nhất là tháng 9 với 23,1 ngày. Lượng mưa trung bình tháng được trình bày trong bảng sau.

Gió: Tốc độ gió bình quân nhiều năm tại khu vực có giá trị khoảng 2,8 m/s thường là vào tháng 8 và tốc độ gió bình quân với giá trị bé nhất là 2,0 m/s thường là vào tháng 12. Tốc độ gió lớn nhất là 36 m/s xuất hiện vào tháng 6/1972 với hướng Tây Nam. Gió Tây Nam thổi vào mùa mưa từ tháng 6 đến tháng 10 với tần suất 70%. Gió Đông Bắc thổi vào mùa khô (Từ tháng 11 đến tháng 2) với tần suất 60%. Từ tháng 3 đến tháng 5 có gió Đông Nam.

(Nguồn: Theo báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án do Trung tâm công nghệ môi trường CEIFNEA lập và Chủ đầu tư cung cấp).

Nắng: Số giờ nắng trung bình khá cao, ngay trong mùa mưa cũng có trên 5,4 giờ/ngày. Mùa khô có số giờ nắng 8 giờ/ngày.

3.2. Thủy văn:

Khu vực không ảnh hưởng của thủy triều, hầu như không có lụt.

3.3. Địa hình:

Khu vực quy hoạch được san nền theo cao độ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

3.4. Địa chất công trình:

Nhìn chung, địa chất công trình có khả năng chịu tải trung bình - cao từ 1,6 đến 2,0 kg/cm².

III. Phân tích, đánh giá điều kiện hiện trạng khu đất

1. Hiện trạng dân số và lao động:

Hiện tại Khu công nghiệp Giang Điền lấp đầy đạt khoảng 90% diện tích đất cho thuê, thu hút nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước, hầu như không tồn tại vướng mắc nào về dân cư cũng như pháp luật.

2. Hiện trạng công trình kiến trúc trong khu quy hoạch:

Hiện trạng công trình kiến trúc trong dự án Nhà máy Men-Chuon có các khu nhà xưởng, khu hành chính dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng và hoàn thành chiếm tỷ lệ 49,38%.

3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật :

Với khu công nghiệp: hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

4. Đánh giá chung:

4.1. Thuận lợi:

Địa điểm quy hoạch dự án thuộc Khu công nghiệp Giang Điền, đây sẽ một điều kiện thuận lợi cho sự phát triển về hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với sự phát triển hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp trong quá trình xây dựng;

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khu đất đã hoàn thành một phần hạ tầng kỹ thuật, thuận tiện cho việc xây dựng và đưa vào vận hành ngay khi được phê duyệt.

4.2. Khó khăn:

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) tại Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai là hoàn toàn khả thi và không tồn tại bất cứ vướng mắc cũng như khó khăn gì.

PHẦN B: XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

I. Mục tiêu lập quy hoạch:

1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Giang Điền, thành phố Đồng Nai tại Quyết định số 3072/QĐ – UBND ngày 21/10/2009 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Xây dựng dự án nhà xưởng công nghiệp, hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam và phù hợp với quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Giang Điền;

Xác định rõ ràng vị trí, quy mô, tính chất, các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết với các loại đất cụ thể gồm: Đất xây dựng nhà xưởng công nghiệp, đất hành chính dịch vụ, đất cây xanh, kho bãi gắn với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp;

Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, bố trí và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ trên cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

Tổ chức và cụ thể hóa không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan khu nhà xưởng, khu hành chính, dịch vụ, phù hợp với cảnh quan chung của Khu công nghiệp trên cơ sở bảo vệ môi trường và cảnh quan tự nhiên hiện có.

2. Tính chất:

Là dự án Nhà máy của Khu công nghiệp Giang Điền được chủ đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh về khối tích công trình, và hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu sản xuất, cho thuê và các dịch vụ khác đáp ứng nhu cầu hoạt động của khu

công nghiệp nói riêng và của khu vực nói chung phù hợp với tính chất của Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền đã được phê duyệt.

3. Các khu chức năng chính:

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng;
- Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...);
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm biến áp, nhà bơm, ...);
- Đất cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan;
- Đất giao thông.

II. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu Khu công nghiệp đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn:

1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung:

Cụ thể hoá định hướng phát triển không gian của dự án, xây dựng một môi trường sản xuất lý tưởng, an toàn và thân thiện với môi trường;

Liên kết hữu cơ cơ cấu quy hoạch của các phân khu chức năng cũng như các công trình thành phần trong khu vực dự án... thành một tổng thể bố cục kiến trúc cảnh quan hài hòa với Khu công nghiệp;

Bố trí quy hoạch khu cây xanh, sân vườn kết hợp với cụm công trình công nghiệp hài hoà, tạo ra hình ảnh kiến trúc nổi bật.

Gắn việc xây dựng một mô hình nhà xưởng sản xuất điển hình, hiện đại hoàn chỉnh, hài hòa với không gian tổng thể Khu công nghiệp.

2. Phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu Khu công nghiệp đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn:

2.1. Phương án quy hoạch:

Đáp ứng các yêu cầu chung của quy hoạch xây dựng, cụ thể hóa các quy định của quy hoạch chung đối với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng phải thống nhất, cụ thể hoá quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của khu quy hoạch phù hợp với hiện trạng khu quy hoạch.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

- Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hình thành đồng bộ và phù hợp với hiện trạng khu quy hoạch.

2.2. Giải pháp quy hoạch phân khu khu công nghiệp đã được phê duyệt:

Thiết kế quy hoạch chi tiết định hướng tổ chức không gian, các khu chức năng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Nhà máy Men-Chuen (giai đoạn 5) phải thống nhất, hài hòa và đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực xung quanh, tạo sự liên thông trong giao thông kết nối trong khu vực, đồng thời phù hợp với quy hoạch phân khu của toàn khu quy hoạch. Đảm bảo vấn đề cảnh quan và vệ sinh môi trường trong khu vực công nghiệp, không gian cách ly với các dự án lân cận.

Quy hoạch sử dụng đất phải thống nhất, hài hòa và liên thông với các khu vực xung quanh, đồng thời phù hợp với quy hoạch phân khu của toàn khu quy hoạch và với các dự án lân cận.

2.3. Quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết:

Việc quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn phải tuân thủ quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án. Ngoài ra, phải tuân thủ luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Đồng Nai, các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

Việc quy hoạch chi tiết phải được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

PHẦN C: LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

I. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:

Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án được xác định trên cơ sở các quy phạm, quy chuẩn hiện hành; theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; 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; Quyết định số 3072/QĐ – UBND ngày 21/10/2009 của UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai (nay là TP.Đồng Nai).

Theo đó đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà máy Men-Chuen (giai đoạn 5) được định hướng với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 60%. Cụ thể:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	$\leq 5.000m^2$	$10.000m^2$	$\geq 20.000m^2$
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
≥ 40	70	40	35

Mật độ xây dựng : $\leq 60\%$;

Tỷ lệ đất cây xanh : $\geq 20\%$;

Đường, bãi xe nội bộ : $10 \div 20\%$;

Đường, bãi xe: Được bố trí hợp lý theo tính chất của lô nhà máy, xí nghiệp.

Tầng cao xây dựng: Phụ thuộc vào dây chuyền công nghệ của từng dự án khi đầu tư vào khu công nghiệp.

Chỉ giới xây dựng công trình công nghiệp:

Đối với đường Quy hoạch phân khu : $\geq 6m$.

Đối với đường Quy hoạch chi tiết : $\geq 0m$.

Các chỉ tiêu áp dụng cho khu cây xanh cảnh quan:

Mật độ xây dựng : $\leq 5\%$;

Tầng cao xây dựng : 1 tầng;

Các chỉ tiêu áp dụng cho khu hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu cấp nước:

Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp : $20 m^3/ha/ngày.đêm$

Đất hành chính, dịch vụ : $20 m^3/ha/ ngày.đêm$

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông : $8 m^3/ha/ ngày.đêm$

Đất cây xanh : $10 m^3/ha/ ngày.đêm$

Chỉ tiêu thoát nước thải : 80% TC cấp nước

Chỉ tiêu cấp điện:

Đất xây dựng xí nghiệp, nhà máy : $250 KW/ha$

Đất hành chính, dịch vụ : $300 KW/ha$

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : $80 KW/ha$

Đất giao thông : $10 KW/ha$

Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 10 - 20 máy/ha.

II. Xác định quy mô dân số, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:

1. Quy mô dân số và lao động:

Dự án Nhà máy Men-Chuen (giai đoạn 5) có quy mô: 60.000,00 m².

Trong đó:

Diện tích đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng chiếm khoảng 47,36 % diện tích toàn khu; Dự kiến diện tích khoảng 28.416,00 m²;

Dự kiến 1 ha đất xây dựng nhà xưởng cần 50 lao động;

Dự báo số lao động cho Nhà máy Men-Chuen (giai đoạn 5) là:

$$6 \text{ ha} \times 50 \text{ người} = 300 \text{ người.}$$

2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:

Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Nhà máy được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định vị trí, quy mô công trình trạm biến áp và nhà bơm và các thông số kỹ thuật chi tiết;

Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội:

- Diện tích khu vực lập quy hoạch : 60.000,00 m².

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

- Dự báo số lao động : 300 người.

Dự án được chia làm các phân khu chức năng sau:

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng: 28.416,00 m²;

- Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...): 5.398,96 m²;

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : 163,11 m²;

- Đất cây xanh : 16.536,79 m²;

- Đất giao thông : 9.485,14 m².

PHẦN D: XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

I. Phương án quy hoạch:

Giao thông đối ngoại của dự án Nhà máy có 3 tuyến đường cụ thể: phía Bắc là trục Đường số 7 của KCN có lộ giới 27,5m (10,0m-10,0m-7,5m). Phía Nam là trục Đường số 9 có lộ giới 27,5m (10,0m-10,0m-7,5m). Phía Đông có trục Đường số 2 của KCN có lộ giới 27,5m (10,0m-10,0m-7,5m).

Kết nối theo trục dọc của dự án Nhà máy là các trục đường số 01, 02, 03 (lòng đường 4,0 m).

Kết nối theo trục ngang của dự án Nhà máy là các trục đường 04 (lòng đường 4,0m), đường số 5 (lòng đường 4,5 m) và đường số 6 (lòng đường 9,0m), đường số 7 (lòng đường 6,0m) và đường số 8 (lòng đường 4,0m).

Chức năng sử dụng đất chính của khu dự án:

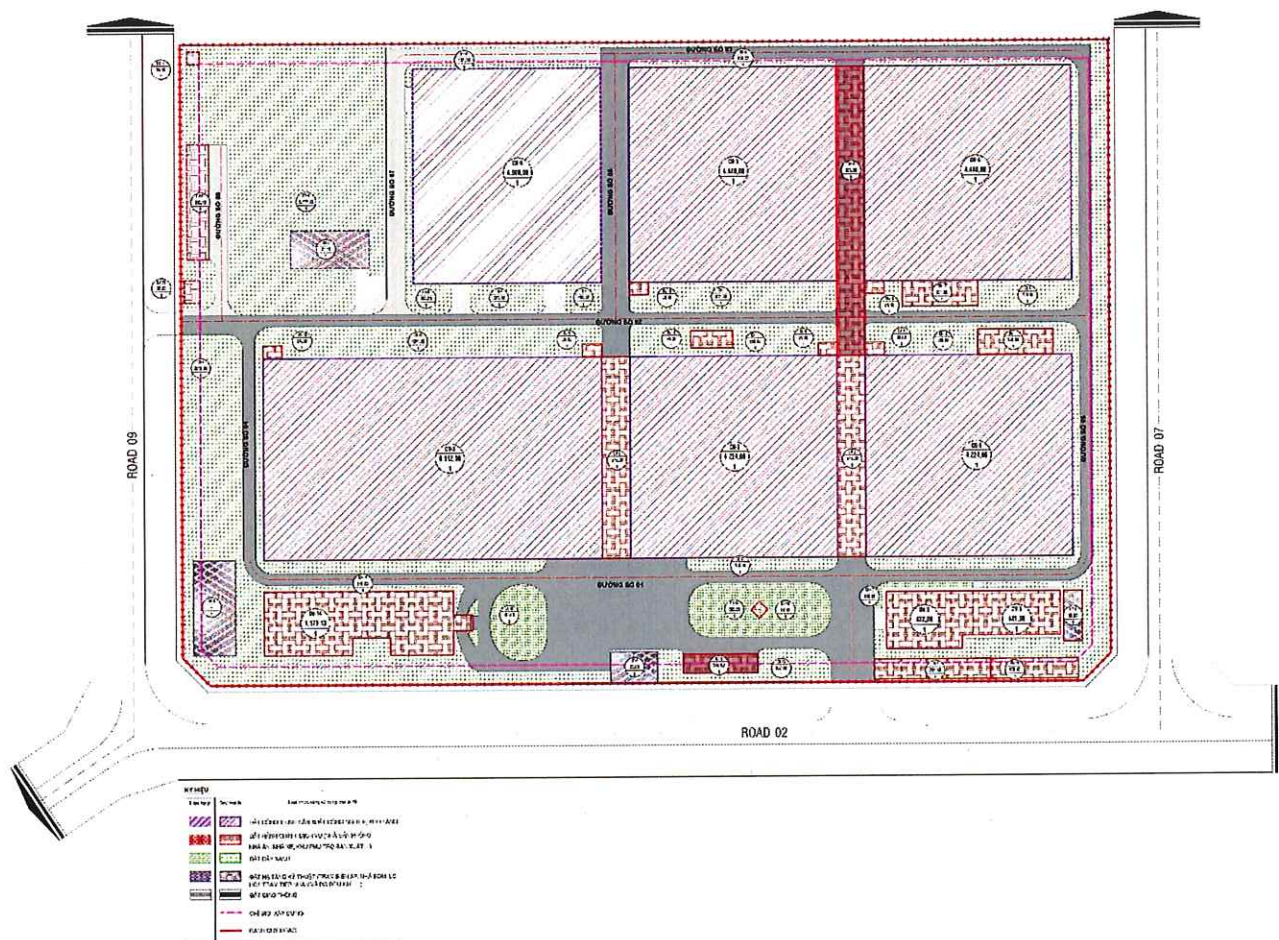
- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng;
- Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...);
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm biến áp, nhà bơm, ...);
- Đất cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan;
- Đất giao thông.

Ưu điểm:

- Phân khu chức năng hợp lý;
- Tỷ lệ đất cây xanh phù hợp với quy chuẩn và giúp cải tạo vi khí hậu kiến tạo cảnh quan và không gian trong lành cho khu nhà xưởng dịch vụ;
- Đất cây xanh được bố trí phân tán hợp lý đến từng trục đường;
- Các công trình thương mại dịch vụ được bố trí trên các trục đường giao thông chính và quan trọng của khu dự án giúp khả năng tiếp cận và lưu thông là tốt nhất và được bao bọc bởi công viên cây xanh làm tăng giá trị cảnh quan kiến trúc.
- Giao thông mạch lạc rõ ràng giúp lưu thông thuận tiện đảm bảo giao thông đối nội cũng như đối ngoại của khu vực;

Nhược điểm:

Không có nhược điểm lớn.



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng cân bằng đất đai tổng mặt bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Đất xây dựng công trình		33.978,07	56,63	
I.1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	CN	28.416,00	47,36	
1	Nhà xưởng A	CN-1	4.224,00		Hiện hữu
2	Nhà xưởng B	CN-2	4.224,00		
3	Nhà xưởng C	CN-3	6.912,00		
4	Nhà xưởng D	CN-4	4.488,00		
5	Nhà xưởng E	CN-5	4.488,00		
6	Nhà xưởng F	CN-6	4.080,00		Quy hoạch xây mới
I.2	Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...)	VP-PT	5.398,96	9,00	

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Nhà bảo vệ & nhà để xe	DV-1	211,40		Hiện hữu
2	Văn phòng	DV-2	432,00		
3	Nhà ăn	DV-3	441,00		
4	Nhà xe hơi	DV-4	144,00		
5	Mái che 01	DV-5	576,00		
6	Mái che 02	DV-6	576,00		Hiện hữu
7	Nhà vệ sinh công nhân 01	DV-7	24,00		
8	Nhà vệ sinh công nhân 02	DV-8	24,00		
9	Nhà vệ sinh công nhân 03	DV-9	24,00		
10	Nhà vệ sinh công nhân 04	DV-10	24,00		
11	Nhà phụ trợ	DV-11	150,04		
12	Nhà rác	DV-12	74,25		
13	Chòi nghỉ chân	DV-13	14,44		
14	Nhà nghỉ giữa ca	DV-14	1.179,13		
15	Nhà phụ trợ 02	DV-15	201,60		
16	Nhà vệ sinh công nhân 05	DV-16	24,40		
17	Mái che 03	DV-17	823,50		
18	Nhà vệ sinh công nhân 06	DV-18	24,40		
19	Nhà để xe	DV-19	176,40		
20	Nhà để xe hơi + xe hai bánh	DV-20	218,40		Quy hoạch xây mới
21	Nhà bảo vệ 02	DV-21	36,00		
I.3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		163,11	0,27	Hiện hữu
1	Trạm biến áp + Máy phát điện	HT-1	96,00		
2	Nhà bơm + Bể nước	HT-2	20,00		
3	Nhà bơm + Bể nước 02	HT-3	31,11		
4	Trạm biến áp 02	HT-4	16,00		Quy hoạch xây mới
II	Đất cây xanh	CX	16.536,79	27,56	≥ 20
III	Giao thông, sân bãi		9.485,14	15,81	
Tổng			60.000,00	100,00	

1. Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng:

Tổng diện tích đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng là **28.416,00 m²** chiếm khoảng **47,36%** tổng diện tích đất toàn dự án; bao gồm các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp có quy mô diện tích từ 4.080,00 m² đến 6.912,00 m².

2. Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...):

Là khu vực có vị trí tiếp cận thuận lợi và cảnh quan đẹp kết hợp với công viên cây xanh xung quanh. Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...) có diện tích **5.398,96 m²** chiếm **9,00%** tổng diện tích đất toàn dự án.

Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...) bố trí các công trình sau:

Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật Đất hành chính, dịch vụ

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Ghi chú
1.2	Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...)	VP-PT	5.398,96	9,00		
1	Nhà bảo vệ & nhà để xe	DV-1	211,40		1	Hiện hữu
2	Văn phòng	DV-2	432,00		2	
3	Nhà ăn	DV-3	441,00		2	
4	Nhà xe hơi	DV-4	144,00		1	
5	Mái che 01	DV-5	576,00		1	
6	Mái che 02	DV-6	576,00		1	
7	Nhà vệ sinh công nhân 01	DV-7	24,00		1	
8	Nhà vệ sinh công nhân 02	DV-8	24,00		1	
9	Nhà vệ sinh công nhân 03	DV-9	24,00		1	
10	Nhà vệ sinh công nhân 04	DV-10	24,00		1	
11	Nhà phụ trợ	DV-11	150,04		1	
12	Nhà rác	DV-12	74,25		1	
13	Chòi nghỉ chân	DV-13	14,44		1	
14	Nhà nghỉ giữa ca	DV-14	1.179,13		2	
15	Nhà phụ trợ 02	DV-15	201,60		1	
16	Nhà vệ sinh công nhân 05	DV-16	24,40		1	
17	Mái che 03	DV-17	823,50		1	
18	Nhà vệ sinh công nhân 06	DV-18	24,40		1	
19	Nhà để xe	DV-19	176,40		1	
20	Nhà để xe hơi + xe hai bánh	DV-20	218,40		1	Quy hoạch xây mới
21	Nhà bảo vệ 02	DV-21	36,00		1	

3. Đất cây xanh:

Đất cây xanh có diện tích **16.536,79 m²** chiếm **27,56%** tổng diện tích đất toàn dự án. Cây xanh trong Nhà máy có các thành phần chủ yếu:

Cây xanh cảnh quan: Ngoài chức năng làm lá phổi xanh của khu công nghiệp, tạo môi trường thông thoáng, hiệu quả kiến trúc cảnh quan, cây xanh còn kết hợp với khu dịch vụ làm tăng khả năng phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, tái tạo sức lao động cho công nhân, nhân viên trong Nhà máy.

Cây xanh công viên: Được chú trọng bố trí công trình kiến trúc nhỏ, như chòi nghỉ, đài phun nước...các cây xanh được trồng đa dạng và theo mùa tạo không gian nghỉ ngơi và gặp gỡ cộng đồng.

Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật khu cây xanh

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (Tầng)
II	Đất cây xanh	CX	16.536,79	27,56	05	1

4. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích **163,11 m²** chiếm **0,27%** tổng diện tích đất toàn dự án. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng công trình trạm biến áp, nhà bơm,... phục vụ cho dự án Nhà xưởng và được bố trí tại điểm có vị trí thuận lợi về giao thông.

Bảng các chỉ tiêu kỹ thuật khu công trình hạ tầng kỹ thuật

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (Tầng)
III	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		198,74	0,24	100	1
1	Trạm biến áp + Máy phát điện (hiện hữu)	HT-1	96,00		100	1
2	Nhà bơm + Bể nước (hiện hữu)	HT-2	20,00		100	1
3	Nhà bơm + Bể nước 02 (hiện hữu)	HT-3	31,11		100	1
4	Trạm biến áp 02 (quy hoạch)	HT-4	16,00		100	1

5. Đất giao thông:

Đất giao thông có diện tích **13.479,37 m²** chiếm **16,27%** tổng diện tích đất toàn dự án. Đây là đất xây dựng các hệ thống đường giao thông cơ giới.

II. Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ:

Chỉ giới xây dựng đảm bảo các công trình khi xây dựng đáp ứng yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

Khoảng lùi xây dựng: Được quy định từ ranh giới khu đất đến mép ngoài công trình có mái che, trong khoảng cách ly tuyệt đối không được xây dựng công trình kiên cố. Nhưng có thể được dùng làm đường nội bộ, hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy, bãi đậu xe, trồng cây xanh.

PHẦN E: XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

I. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch:

1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

1.1. Quan điểm chung:

Tổng thể dự án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích kỹ cảnh quan không gian xung quanh từ đó tạo ra khu chức năng hợp lý.

Tạo nên một tổ hợp kiến trúc thống nhất, hiện đại hài hoà với môi trường cảnh quan chung.

Các công trình nhà xưởng và các dãy nhà xưởng kết hợp với các tuyến giao thông nhằm liên kết chặt chẽ các phân khu chức năng với nhau, gắn kết mật thiết với các yếu tố cảnh quan địa hình địa mạo, cảnh quan tự nhiên.

Tạo nên một tổ hợp kiến trúc thống nhất, kết hợp kiến trúc hài hoà với môi trường cảnh quan chung.

1.2. Quan điểm tổ chức không gian cụ thể:

Toàn dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) được chia thành các không gian là các khu chức năng cụ thể như sau:

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng;
- Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...);
- Đất cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm biến áp, nhà bơm, ...);
- Đất giao thông.

1.3. Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan của dự án:

Điểm nhấn cấp 1: Là trục Đường số 02 (đường chính khu lộ giới 4,0m, có dải cây xanh cảnh quan hai bên từ 6,0m đến 10,0m). Hai bên đường là các dãy nhà xưởng được xây dựng hiện đại, đồng bộ tạo nên nét đặc trưng và tính đặc thù của dự án nhà xưởng hiện đại và đẳng cấp cho khu vực quy hoạch;

Điểm nhấn cấp 2: Là nhà điều hành, dịch vụ hiện hữu phía Đông dự án, kết hợp với khu cây xanh cảnh quan và các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, các tuyến đi bộ sẽ là nơi làm việc, giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của cán bộ công nhân viên.

1.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian hình thành một dự án nhà xưởng hoàn chỉnh, hiện đại, đồng bộ, phù hợp với hiện trạng tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

Hệ thống giao thông được tổ chức rõ ràng, gồm các trục giao thông chính vuông góc theo hướng Bắc- Nam và hướng Đông- Tây, đảm bảo khả năng lưu thông; tiếp cận thuận lợi giữa các khu chức năng trong dự án và các khu lân cận.

Đất công trình sản xuất công nghiệp:

Đất công trình sản xuất công nghiệp với cách tổ chức không gian phù hợp, kết nối giao thông tốt với các khu vực lân cận. Do đó sự hình thành đất công trình sản xuất công nghiệp là một trong những mắt xích quan trọng trong sự phát triển công nghiệp cũng như kết nối giao thông trong thành phố Đồng Nai.

Đất công trình sản xuất công nghiệp phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương.

Các lô đất xây dựng các nhà máy xí nghiệp có diện tích từ 4080,00 m² đến 6912,00 m². Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong Khu công nghiệp và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ;

Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng, cây xanh và cây xanh cách ly;
Sử dụng hợp lý đất đai.

Hình thức kiến trúc:

Hình thức kiến trúc hiện đại, được xây dựng hoàn thiện theo module thiết kế của chủ đầu tư, sử dụng chi tiết kiến trúc và vật liệu xây dựng hợp lý, không rườm rà tôn trọng cảnh quan kiến trúc tổng thể và phù hợp với môi trường khí hậu nóng ẩm của Việt Nam.

Tạo dựng được tuyến mặt đứng sinh động, màu sắc trang nhã đảm bảo tính hài hòa, làm nổi bật được tầm vóc kiến trúc và nét đặc thù trong kiến trúc Khu công nghiệp - hiện đại - bền vững.

Các công trình và không gian bên ngoài phải được thiết kế đồng thời, đảm bảo tính thống nhất, có tổ chức và tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch quy định.

Chú ý thiết kế mặt đứng và hình khối của các công trình sao cho phù hợp với các công trình lân cận, tạo dựng được diện mạo mặt đứng thống nhất.

Tạo dựng được nhịp điệu kiến trúc và công năng hợp lý.

Chú ý đến các không gian xanh từ bên trong cho đến ngoài các công trình và giữa các công trình với nhau, kèm theo nó các yếu tố mặt nước, tượng đài và cây tạo cảnh như hoa, cỏ và biểu tượng, tạo thành các yếu tố điểm nhấn.

Đối với các nhà xưởng giải pháp thiết kế kiến trúc phải phù hợp với dây chuyền công nghệ. Màu sắc sử dụng các tông màu nhạt (xám, trắng, kem, xanh nhạt).

Mái nhà xưởng sử dụng màu xanh da trời.

Không được sử dụng các tông màu nổi (màu cam, xanh lá cây, vàng, đỏ...) làm tông màu chủ đạo khi xây dựng nhà xưởng, kho tàng trong khu công nghiệp.

Chỉ được sử dụng các tông màu nổi trên để làm điểm nhấn tạo mỹ quan.

Khu kho tàng:

Là khu Logistics hiện đại tiếp nhận, lưu trữ, cung ứng, phân phối hàng hóa phục vụ nhu cầu sản xuất và tiêu dùng, tạo ra các điều kiện thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội trong vùng;

Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hòa với các quần thể kiến trúc khác trong Nhà xưởng và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ;

Vị trí bố trí Khu kho tàng: Phải cao ráo, không bị ngập lụt và gần nơi phân phối, tiêu thụ;

Trong khu vực kho tàng, phải bố trí các kho thành từng nhóm theo phân loại hàng hoá trong kho và có đường giao thông thuận tiện, có bãi để xe, trang thiết bị phục vụ kho;

Thuận tiện về giao thông, vận chuyển;

Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đối với khu dân dụng;

Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng, cây xanh và cây xanh cách ly;

Sử dụng hợp lý đất đai.

Mật độ xây dựng tối đa : 100%;

Tầng cao xây dựng : 1 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 13\text{m}$.

Hình thức kiến trúc:

Yêu cầu kiến trúc có phong cách bản địa, kết hợp với công viên cây xanh tạo môi trường kiến trúc khu vực dịch vụ hậu cần hiện đại, xanh - sạch - đẹp.

Đối với các kho tàng giải pháp thiết kế kiến trúc phải phù hợp với dây chuyền công nghệ. Màu sắc sử dụng các tông màu nhạt (xám, trắng, kem, xanh nhạt).

Mái kho tàng sử dụng màu xám, xanh da trời.

Không được sử dụng các tông màu nổi (màu cam, xanh lá cây, vàng, đỏ...) làm tông màu chủ đạo khi xây dựng nhà xưởng, kho tàng trong khu công nghiệp.

Chỉ được sử dụng các tông màu nổi trên để làm điểm nhấn tạo mỹ quan.

Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...):

Là bộ mặt đặc trưng giao tiếp thường xuyên không chỉ có tính chất hành chính, thương mại mà còn mang ý nghĩa văn hoá - xã hội công nghiệp. Yêu cầu kiến trúc có phong cách bản địa, kết hợp với công viên cây xanh tạo môi trường kiến trúc khu vực công nghiệp hiện đại, xanh - sạch - đẹp.

Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...) có diện tích **5.398,96 m²** chiếm **9,0%** tổng diện tích đất toàn dự án, được bố trí ở bên trục đường chính vào Nhà xưởng nhằm phục vụ tốt cho toàn khu và tạo cảnh quan, biểu tượng cho khu vực công nghiệp:

Mật độ xây dựng tối đa : 100%;

Tầng cao xây dựng : 1 ÷ 2 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 13\text{m}$.

Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3 ÷ 1,0 m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

Hình thức kiến trúc: Đối với các công trình điều hành dịch vụ, các giải pháp thiết kế kiến trúc cần đảm bảo phù hợp công năng cho từng loại hình công trình và cảnh quan chung, tổ hợp các hình khối chi tiết đơn giản, màu sắc chọn tông màu sáng, hài hòa tạo sự đồng đều.

Dùng những tông màu nhẹ (xanh nhạt, kem, xám trắng, vàng nhạt ...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người.

Đường nét hình khối kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà.

Khuyến khích sử dụng vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện môi trường sinh thái, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.

Màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng tông màu sáng (trắng, xám trắng, nâu nhạt, xanh nhạt ...), màu sắc nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan xung quanh, hạn

ché dùng các sắc màu tối, sẫm, chói, ... 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.

Hàng rào chỉ mang tính ước lệ, xây dựng trùng ranh lộ giới, xây dựng thông thoáng chiếm 70% diện tích hàng rào, khuyến khích thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo, tại giao lộ phải xây dựng vạt góc tối thiểu bằng bán kính bo của giao lộ và chiều cao phải thấp hơn tầm mắt, là phần trang trí đóng góp vào kiến trúc tổng thể của khu vực.

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích **163,11 m²** chiếm **0,27%** tổng diện tích đất toàn dự án. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm biến áp, nhà bơm, nhà xe, ... phục vụ cho Nhà xưởng được bố trí tại điểm có vị trí thuận lợi về giao thông.

Mật độ xây dựng tối đa : 100%;

Tầng cao xây dựng : 1 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 13\text{m}$.

Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

Ghi chú: Tuân thủ khoảng cách về an toàn môi trường (ATMT) đối với Khu công nghiệp được quy định cụ thể tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng điểm 2.5.2: Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT):

Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, trạm biến áp, nhà bơm ...

Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

2. Yêu cầu về bố trí công trình, hạng mục công trình trong khu đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất):

2.1. Các lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng:

Diện tích quy hoạch **28.416,00 m²**, gồm các nhà xưởng được bố trí tại các lô (CN-1, CN-2, CN-3, CN-4, CN-5 và CN-6).

Các công trình nhà xưởng có diện tích từ $4.080,00 \text{ m}^2 \div 6.912,00 \text{ m}^2$.

Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 100\%$;

Tầng cao tối đa : 1 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 13\text{m}$;

Hệ số sử dụng đất : 1 lần.

Diện tích nhà xưởng : $4.080,00 \text{ m}^2 \div 6.912,00 \text{ m}^2$

Chỉ giới xây dựng công trình công nghiệp:

Đối với đường Quy hoạch phân khu : $\geq 6\text{m}$.

Đối với đường Quy hoạch chi tiết : $\geq 0m$.

Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực.

2.2. Đất hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, khu phụ trợ sản xuất ...):

Diện tích quy hoạch **5.395,96 m²** chiếm khoảng **9,0%** tổng diện tích đất toàn dự án, được bố trí tại các lô (DV-1 – DV-21).

Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 100\%$;

Tầng cao tối đa : ≤ 02 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 13m$;

Hệ số sử dụng đất : 2 lần.

Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực.

2.3. Đất cây xanh:

Diện tích quy hoạch **16.536,79 m²** chiếm khoảng **27,56%** tổng diện tích đất toàn dự án, được bố trí ở lô CX, cây xanh cảnh quan nhà xưởng và các phần diện tích đất cây xanh dọc theo các tuyến đường.

Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 05\%$;

Tầng cao tối đa : 01 tầng;

Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực các công trình kiến trúc nhỏ, như chòi nghỉ, tượng đài, đài phun nước... các cây xanh được trồng đa dạng và theo mùa tạo không gian nghỉ ngơi và gặp gỡ cộng đồng.

2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Diện tích quy hoạch **163,11 m²** chiếm khoảng **0,27%** tổng diện tích đất toàn dự án, được bố trí tại các lô (HT-1 – HT-4).

Mật độ xây dựng tối đa : $\leq 100\%$;

Tầng cao tối đa : 01 tầng;

Chiều cao xây dựng tối đa : $\leq 20m$;

Hệ số sử dụng đất : 1 lần.

Yêu cầu kiến trúc: Hình khối kiến trúc hiện đại, vật liệu màu sắc tự nhiên phù hợp khí hậu khu vực.

II. Tổ chức sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch:

Hệ thống cây xanh cảnh quan- sân bãi của dự án Nhà máy Men-Chuon (giai đoạn 5) được thiết lập trên cơ sở nghiên cứu vị trí bố trí đảm bảo bán kính phục vụ theo từng nhóm công trình, đồ án đề xuất các phương án các mảng xanh, cho khu nhà xưởng và khu điều hành dịch vụ gồm có: cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan, sân bãi nhằm tạo không gian xanh, không gian mở và cải tạo vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.

1. Cây xanh cảnh quan:

Cây xanh cảnh quan trồng tập trung, theo nhóm. Và chọn lựa chủng loại sao cho phù hợp với cảnh quan và môi trường trong khu công nghiệp cũng như địa phương.

Cây xanh trên đường (cây xanh, thảm cỏ trồng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ). Tất cả các tuyến đường chính đều phải trồng cây xanh.

2. Cây xanh công viên:

Bố trí các khu vườn hoa qui mô nhỏ phục vụ từng nhóm công trình, khu vực sân bãi được bố trí xen kẽ các khu cây xanh đáp ứng nhu cầu dừng đỗ của các phương tiện giao thông cơ giới phục vụ Nhà xưởng.

Khi thiết kế xây dựng các công trình, kể cả các tiểu cảnh như giả sơn, đài phun nước trong tiểu cảnh... cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao, diện tích chiếm đất. Cần tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết và tiêu chuẩn thiết kế nhà liên kế để không làm xáo trộn khuôn viên xây dựng mới đảm bảo không được vượt qua chỉ tiêu tối đa.

Phía trước các công trình cần chú ý tới các yếu tố về cảnh quan và đảm bảo về tầm nhìn.

3. Cây xanh đường phố:

Dải cây xanh dọc các tuyến đường có tác dụng tạo trục nhấn chính cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

PHẦN G: XÁC ĐỊNH QUY HOẠCH CÁC CÔNG TRÌNH NGẦM

Hệ thống các công trình ngầm được xây dựng trong khu quy hoạch bên dưới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoặc xây dựng bên dưới mảng cây xanh bên trong khu quy hoạch, đảm bảo đáp ứng nhu cầu dự trữ và cung cấp kịp thời lượng nước cho quá trình sản xuất và sinh hoạt.

Công trình ngầm gồm: Bể ngầm cấp nước có diện tích 405 m² và 300 m² Xây ngầm bên dưới phòng bơm thuộc hạng mục HT-2, HT-3. Đảm bảo dự trữ đủ nước chữa cháy trong quá trình hoạt động sản xuất của khu quy hoạch.

PHẦN H: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

I. Giao thông:

1. Giao thông đối ngoại:

Hệ thống đường giao thông đối ngoại trong dự án Nhà xưởng Công ty TNHH Men – Chuon Việt Nam gồm: Đường số 2 và đường số 9.

Dự án có 2 cổng ra vào, cụ thể như sau:

+ Đường N8 mở cổng tiếp giáp ra đường số 2 KCN Giang Điền.

+ Đường N2 mở cổng tiếp giáp ra đường số 9 KCN Giang Điền.

Lộ giới các đường giao thông đối ngoại như sau:

- Đường số 2: Lộ giới : 31,5m, trong đó:
- + Phần đường dành cho xe chạy : 7,5m;
- + Vĩa hè : 12m+12m;
- Đường số 9: Lộ giới : 31,5m, trong đó:
- + Phần đường dành cho xe chạy : 7,5m;
- + Vĩa hè : 12m+12m;

2. Giao thông nội bộ:

2.1. Nguyên tắc bố trí mạng giao thông:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan Khu công nghiệp và các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật.
- Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện trong quá trình sử dụng.
- Đầu nối thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.
- Bố trí mạng lưới giao thông hợp lý làm cơ sở để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

2.2. Quy mô xây dựng:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ trong dự án Nhà xưởng Công ty TNHH Men – Chuon Việt Nam gồm: Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9.
- Đường N1 (mặt cắt 1-1):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m
- Đường N2 (mặt cắt 2-2):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m
- Đường N3 (mặt cắt 3-3):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m
- Đường N4 (mặt cắt 4-4):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m
- Đường N5 (mặt cắt 5-5):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m
- Đường N6 (mặt cắt 6-6):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 6m
- Đường N7 (mặt cắt 7-7):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 9m
- Đường N8 (mặt cắt 8-8):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 9m
- Đường N9 (mặt cắt 9-9):
- + Phần đường dành cho xe chạy : 4m

3. Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng đảm bảo các công trình khi xây dựng đáp ứng yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và yêu cầu phòng cháy, chữa cháy.

Thông kê khối lượng đường giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)	Diện tích (m ²)
			Hiện hữu	Quy hoạch	Mặt đường	Quy hoạch
1	Đường N1	1-1	264,00	-	4,00	-
2	Đường N2	2-2	288,50	-	4,00	-
3	Đường N3	3-3	220,00	-	4,00	-
4	Đường N4	4-4	-	56,00	4,00	224,00
5	Đường N5	5-5	80,50	-	4,00	-
6	Đường N6	6-6	-	84,00	6,00	504,00
7	Đường N7	7-7	166,00	-	9,00	-
8	Đường N8	8-8	199,50	-	9,00	-
9	Đường N9	9-9	164,50	-	4,00	-
11	Tổng		1.383,00	140,00		728,00

II. Hệ thống thoát nước mưa:

1. Nguyên tắc thiết kế:

Thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa theo nguyên tắc chảy riêng không cùng hệ thống thoát nước thải.

Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn, lưu lượng dùng tính toán nước mưa được xác định theo công thức:

$$Q = q.F.\beta.\Psi \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó:

- q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)
- F: Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)
- β : Hệ số phân bố mưa
- Ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, lấy C = 0.7

Cường độ mưa tính toán (q) được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n} . K$$

Trong đó:

- A, C, b, n: tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.
- P: chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, lấy P = 2 (năm).

- K: hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

- T: Thời gian dòng chảy mưa, $T = t_1 + m.t_2$ (phút)

Trong đó :

$$t_1 = t_0 + t_r = 5 \text{ (phút)}$$

Với , t_0 : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường (bó vỉa),

t_r : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu:

$$t_r = 0.021x(l_1/v_1)$$

Trong đó:

l_1 : chiều dài rãnh đường (m).

v_1 : tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

t_2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 S(l_2/v_2)$$

Trong đó:

v_2 : Vận tốc dòng chảy trong mỗi đoạn cống/mương (m/s)

l_2 : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

m : hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm $m=2$, mương máng $m=1,2$.

- Công thức tính khả năng tiêu thoát của mương thoát nước:

Lưu lượng tính toán: Sử dụng công thức Manning

$$Q = 1000.w.v \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (l/s).

w: Diện tích tiết diện ướt của dòng chảy

$$w = Bx(0,8.H) \text{ (m}^2\text{)}$$

v : Vận tốc dòng chảy trung bình (m/s)

$$v = (1/n).R^{2/3}.i^{1/2}$$

Trong đó:

R: Bán kính thủy lực, $R = w/P$ (m)

Với P: chu vi mặt cắt ướt: $P = B+(0,8x2xH)$ (m)

B: Chiều rộng mương (m)

H: Chiều cao (m)

i: độ dốc thủy lực của mương

n: hệ số nhám, $n=0,015$

- Công thức tính khả năng tiêu thoát của cống tròn:

Lưu lượng tính toán: Sử dụng công thức Manning

$$Q = 1000.w.v \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (l/s).

w: Diện tích tiết diện ướt của dòng chảy

$$w = p.D^2/4 \text{ (m}^2\text{)}$$

v : Vận tốc dòng chảy trung bình (m/s)

$$v = (1/n).R^{2/3}.i^{1/2}$$

Trong đó:

R: Bán kính thủy lực, $R = w/P$ (m)

Với P: chu vi mặt cắt ướt: $P = p.D$ (m)

i: độ dốc thủy lực của cống

n: hệ số nhám, $n=0,013$

Kết quả tính toán thủy lực: (xem phụ lục).

2. Cấu tạo hệ thống thoát nước mưa:

Hướng thoát nước chính: Nước mưa sẽ chia thành nhiều lưu vực thoát nước, nước mưa từ đường và các khu nhà xưởng sẽ được thu về các mương, cống bố trí dọc hai bên đường. Nước mưa sau khi thu gom được đầu nối vào tuyến cống hiện hữu trên đường số 2, đường số 7 và đường số 9 của Khu công nghiệp.

Cấu tạo hệ thống:

- Hệ thống thoát nước mưa trong quy hoạch sử dụng cống tròn bê tông cốt thép D300, D400, D600.

- Cống tròn dưới vỉa hè và khu đất xây xanh chịu tải trọng tiêu chuẩn, cống qua đường chịu tải trọng cao.

- Hồ ga đặt tại các giao điểm của cống thoát hoặc tại vị trí cống đổi hướng và trên tuyến cống cứ trung bình khoảng 16÷30m bố trí một giếng thu để phục vụ công tác nạo vét, quản lý và thu gom nước mưa.

III. Hệ thống cấp nước:

1. Cơ sở quy hoạch:

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- TCVN 13606-2023 Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

2. Hiện trạng:

- Dọc trên tuyến đường số 9 và số 7, 2 của Khu công nghiệp Giang Điền đã có tuyến ống cấp nước sạch D180 và D110.

3. Chỉ tiêu cấp nước:

- Nước sản xuất : trung bình 20 m³/ha.ngày
- Nước cho khu hành chính, dịch vụ: 20 m³/ha.ngày
- Nước tưới cây, rửa đường : 10 m³/ha.ngày
- Nhu cầu dự phòng, rò rỉ : 10% lượng nước cung cấp.

4. Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu nhà xưởng được lấy từ 2 nguồn, bao gồm tuyến ống D180 hiện hữu trên đường số 9 và tuyến ống D110 hiện hữu trên đường số 7, 2 thuộc Khu công nghiệp Giang Điền.

5. Nhu cầu dùng nước:

Bảng công suất cấp nước

Stt	Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu cấp nước (m ³ /ng.đ)
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	2,84	20	m ³ /ha	68,2
2	Đất hành chính, dịch vụ	0,54	20	m ³ /ha	5,1
3	Đất cây xanh	1,65	10	m ³ /ha	49,6
4	Rửa đường	0,95	10	m ³ /ha	3,8
5	Nước các nhu cầu khác + rò rỉ		10%Q	%	12,7
6	Tổng nước cấp vào mạng lưới				139,00
Tính tròn					140,00

Mạng lưới cấp nước:

+ Hệ thống cấp nước cho dự án Nhà xưởng Men-chuon là mạng lưới đường ống cung cấp nước đến từng xưởng.

+ Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạch vòng nhằm đảm bảo cấp nước liên tục cho các nhà máy. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

6. Cấp nước chữa cháy:

- Theo QCVN 06-2022/BXD thì nhà xưởng dịch vụ có diện tích dưới 150 ha lưu lượng nước chữa cháy yêu cầu tính cho một đám cháy được quy định trong bảng 9 và bảng 10 QCVN 06:2022/BXD, thời gian chữa cháy 3h với lưu lượng chữa cháy 70l/s. Vì vậy nhu cầu dự trữ nước chữa cháy được tính toán trong 3h là 756m³.

Dọc theo tuyến đường số 09 thuộc KCN Giang Điền bố trí trụ cứu hỏa DN100 bán kính phục vụ 150m để cấp nước cho xe cứu hỏa khi có cháy với áp lực tại điểm bất lợi 10m.c.n

Ghi chú:

IV. Hệ thống thoát nước thải:

1. Cơ sở quy hoạch:

- QCVN 07-2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCVN 7957-2023: 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 CN.

2. Nhu cầu thoát nước thải:

Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.

Bảng nhu cầu thoát nước thải

Stt	Mục đích sử dụng	Diện tích (ha)	Nhu cầu dùng thoát nước thải (m ³ /ha/ngđ)	Lưu lượng (m ³ /ngđ)
1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng	2,84	20	56,8
2	Đất hành chính - dịch vụ	0,54	20	10,80
	Tổng			67,60
	Làm tròn			68,00

3. Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính cống thoát:

- Đường kính cống thoát nước được tính trên cơ sở công thức thủy lực cơ bản như sau, căn cứ theo TCVN 7957-2023 (Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài- Tiêu chuẩn thiết kế):

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2} \text{ (m}^3\text{/s) (Theo công thức số 18, điều 5.3.1)}$$

Trong đó:

- + Q : Lưu lượng tính toán (m³/s)
- + I : Độ dốc thủy lực
- + R : Bán kính thủy lực (m)
- + A : Diện tích tính toán cống (m²)
- + n : Hệ số nhám Manning (Theo bảng 9, điều 5.3.2)
- + Diện tích cống A: $A = p \times D^2/4$

Trong đó

- a. + p : hệ số pi $p = 3,14$
- b. + D : Đường kính trong của cống tròn (m)
- + Bán kính thủy lực R: $R = A/c$ (m)

Trong đó :

- + A: Diện tích cống tính toán (m²)
- + c : Chu vi ướt (m)

Độ đầy tính toán của cống: (tra theo bảng 11, điều 5.3.5)

- + Đối với cống D = 200 - 300 mm, độ đầy không quá 0,6 D.
- + Đối với cống D = 350 - 450 mm, độ đầy không quá 0,7 D.

Hệ số nhám, với ống HDPE, $n = 0,011$ (tra bảng 9, điều 5.3.2)

Lưu lượng nước thải tính toán được tính theo công thức:

$$Q_{tt} = q \times K_{ch}(m^3/s)$$

Trong đó:

+ q : lưu lượng nước thải ứng với đoạn cống tính toán (m^3/s). Theo nhu cầu thoát nước thải từng lô của quy hoạch được phê duyệt.

+ K_{ch} : Hệ số không điều hòa (tra theo bảng 8, điều 5.1.5)

- Dựa vào các công thức trên ta lập được các bảng tính toán lưu lượng và tính toán thủy lực các đoạn cống (Xem phụ lục tính toán kèm theo).

4. Hướng thoát nước và cấu tạo hệ thống thoát nước thải:

- Dự án sẽ được xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải của dự án sẽ được đầu nối điểm đầu nối giai đoạn 1 dẫn vào tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên đường số 07, và điểm đầu nối giai đoạn 2 dẫn vào tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên đường số 09. 02 điểm đầu nối trên dẫn về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

- Cấu tạo hệ thống thoát nước thải:

+ Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình $25 \div 30m$ để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đầu nối. Được đầu nối với hố ga không chế có van để kiểm soát chất lượng nước thải...

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn HDPE gân xoắn.

5. Hệ thống thu gom rác thải:

- Thu gom chất thải rắn tại các khu vực chức năng: Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại theo tính chất và được lưu trữ trong thùng chứa, kho chứa riêng biệt.

- Vận chuyển chất thải rắn: đơn vị có chức năng thu gom xử lý sẽ định kỳ sẽ vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý tập trung bằng xe chuyên dụng.

- Chỉ tiêu rác công nghiệp: 0,3tấn/ha/ngđ. Tổng diện tích đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng là 2.84ha nên tổng khối lượng chất thải rắn cần thu gom là 0,85 tấn/ngđ.

V. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

1. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN 07:2023/BXD;

- Quy phạm trang bị điện 2006: Quy định chung 11 TCN-18-2006;

- Quy phạm trang bị điện 2006: Hệ thống dẫn điện 11 TCN-19-2006;

- Nghị định 81/ 2009/NĐ-CP: Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp;

- Chiếu sáng nhân tạo đường phố, quảng trường, đô thị TCXDVN 259-2001;

- Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333-2005;

2. Tiêu chuẩn cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện
- + Đất xây dựng xí nghiệp, nhà máy : 250 kW/ha = 0,025 kW/m²
- + Đất xây dựng trung tâm HC-DV : 300 kW/ha = 0,030 kW/m²
- + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật : 80 KW/ha
- + Đất cây xanh : 20 KW/ha
- + Đất giao thông : 10 kW/ha = 0,001 kW/m²

3. Hiện trạng lưới điện:

- Hiện có các đường dây 22kV phục vụ các công ty trong khu vực và trong khu công nghiệp.

4. Phụ tải khu nhà xưởng:

- Công suất phụ tải được tính theo suất phụ tải/ha tương ứng với các mục đích sử dụng đất:

- Phụ tải điện, bao gồm: phụ tải điện sinh hoạt và phụ tải điện công trình công cộng như chiếu sáng công cộng, phụ tải khu vực cây xanh, công viên, các phụ tải dự trữ phát triển khác. Tính toán nhu cầu công suất cấp điện cho khu vực thiết kế dựa trên các chỉ tiêu cấp điện được quy định, cụ thể theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về thiết kế xây dựng theo quyết định số 04/2008/QĐ-BXD và QCVN 01:2021/BXD.

Bảng tổng hợp nhu cầu công suất

Stt	Chức năng	Số lượng		Tiêu chuẩn cấp điện	Nhu cầu (kW)	Kđ t	Hệ số CosΨ	Tổng	
	Tên phụ tải	m ²	Tổng	kw/m ²				kW	kVA
I	TRAM BIẾN ÁP SỐ 1(1500 kva hiện hữu)		1.00		-	1.0	0.80	1,178.72	1,473.40
1	Khu vực xưởng CN1	4224	1.00	0.025	105.60	1.0	0.80	105.60	132.00
2	Khu vực xưởng CN2	4224	1.00	0.025	105.60	1.0	0.80	105.60	132.00
3	Khu vực xưởng CN3	6912	1.00	0.025	172.80	1.0	0.80	172.80	216.00
4	Hành chính dịch vụ								
a	DV1	211.4	2.00	0.030	12.68	1.0	0.80	12.68	15.86
b	DV2	432	2.00	0.030	25.92	1.0	0.80	25.92	32.40
c	DV3	441	2.00	0.030	26.46	1.0	0.80	26.46	33.08
d	DV4	144	1.00	0.030	4.32	1.0	0.80	4.32	5.40
e	DV5	576	1.00	0.030	17.28	1.0	0.80	17.28	21.60
f	DV6	576	1.00	0.030	17.28	1.0	0.80	17.28	21.60

Stt	Chức năng	Số lượng		Tiêu chuẩn cấp điện	Nhu cầu (kW)	Kđ t	Hệ số Cos Ψ	Tổng	
g	DV7	24	1.00	0.030	0.72	1.0	0.80	0.72	0.90
h	DV8	24	1.00	0.030	0.72	1.0	0.80	0.72	0.90
i	DV9	24	1.00	0.030	0.72	1.0	0.80	0.72	0.90
j	DV10	24	1.00	0.030	0.72	1.0	0.80	0.72	0.90
k	DV11	150.0 4	1.00	0.030	4.50	1.0	0.80	4.50	5.63
l	DV12	74.25	1.00	0.030	2.23	1.0	0.80	2.23	2.78
m	DV13	14.44	1.00	0.030	0.43	1.0	0.80	0.43	0.54
n	DV14	1179. 13	2.00	0.030	70.75	1.0	0.80	70.75	88.43
o	DV19	176.4	1.00	0.030	5.29	1.0	0.80	5.29	6.62
5	Nhà bơm + bể nước 01	1	1.00	0	199	1.0	0.80	199	249
6	Giao thông, chiếu sáng	5691. 1	1.00	0.001	5.69	1.0	0.80	6	7
7	Phụ tải khác					1.0	0.80	400.00	500.00
II	TRẠM BIẾN ÁP SỐ 2(1500 kva hiện hữu)		1.00		-			1,207.51	1,509.39
1	Khu nhà xưởng CN4	4488	1.00	0.025	112.20	1.0	0.80	112.20	140.25
2	Khu vực xưởng CN5	4488	1.00	0.025	112.20	1.0	0.80	112.20	140.25
4	Hành chính dịch vụ								
a	DV15	201.6	1.00	0.030	6.05	1.0	0.80	6.05	7.56
b	DV16	24.4	1.00	0.030	0.73	1.0	0.80	0.73	0.92
c	DV17	823.5	1.00	0.030	24.71	1.0	0.80	24.71	30.88
d	DV18	24.4	1.00	0.030	0.73	1.0	0.80	0.73	0.92
e	DV19	2609	-	0.025	-	1.0	0.80	-	-
5	Nhà bơm + bể nước 02	1	1.00	0	199	1.0	0.80	199	249
6	Giao thông, chiếu sáng	1897. 0	1.00	0.001	1.90	1.0	0.80	2	2
7	Phụ tải khác					1.0	0.80	750.00	937.50
III	TRẠM BIẾN ÁP SỐ 3(Thiết kế)		1.00		-	1.0	0.80	164.53	205.66
1	Khu vực xưởng CN6	4080	1.00	0.025	102.0	1.0	0.80	102.00	127.50

Stt	Chức năng	Số lượng		Tiêu chuẩn cấp điện	Nhu cầu (kW)	Kđ t	Hệ số Cos Ψ	Tổng	
2	Hành chính dịch vụ								
a	Văn phòng trong xưởng	100	2.00	0.030	3.0	1.0	0.80	3.00	3.75
b	DV 20	218.4	1.00	0.030	6.6	1.0	0.80	6.55	8.19
c	DV21	36	1.00	0.030	1.1	1.0	0.80	1.08	1.35
3	Giao thông, chiếu sáng	1897.0	1.00	0.001	1.90	1.0	0.80	2	2
4	Phụ tải khác + dự kiến phát triển					1.0	0.80	50.00	62.50

Chi chú (*): số liệu tính toán theo bảng quy hoạch sử dụng đất.

- Để đảm bảo nhu cầu cung cấp điện theo các giai đoạn hiện tại và phát triển trong tương lai hiện đã lắp đặt 02 trạm biến áp T1 và T2 có công suất mỗi trạm 1500 KVA và trạm T3 làm mới có công suất trạm 200 KVA

5. Nguồn điện cho Nhà xưởng:

- Nguồn 22kV được cấp từ tuyến 22kV hiện hữu trên đường số 07, đường số 09.

- Trạm T1 - 1500KVA đầu nối trên đường số 07.

- Trạm T2 - 1500KVA đầu nối trên đường số 07.

- Trạm T3 - 200KVA đầu nối trên đường số 09.

6. Hệ thống điện:

- Tuyến trung thế 22kV xây dựng mới là tuyến trung thế 3 pha. Từ điểm đầu nối, cáp ngầm 22kV đến tủ RMU đặt tại nhà trạm biến áp, từ các tủ RMU, tuyến đi cáp ngầm đến máy biến áp lắp mới.

- Tuyến trung thế 3 pha trung thế cáp ngầm XDM, có tiết diện đảm bảo công suất cấp điện cho toàn khu cũng như có dự phòng khi phụ tải tăng lên. Dây trung hòa đi riêng.

- Tiết diện dây dẫn của các tuyến đường dây trong dự án được chọn thỏa mãn điều kiện chênh lệch điện áp tối đa Uđm là + 5% và đảm bảo cấp điện an toàn, ổn định cho phụ tải khu.

- Toàn bộ tuyến đường dây và vật tư thiết bị, trạm biến áp... xây dựng mới từ điểm đầu nối đến bên trong khu vực dự án do Chủ đầu tư tự đầu tư xây dựng.

- Đường dây 22kV được xây dựng mới đi ngầm để đảm bảo mỹ quan khu vực dự án. Căn cứ vào công suất các trạm biến áp lắp đặt trong khu quy hoạch và có tính đến dự phòng tương lai khi phục tải khu vực tăng lên, tính toán chọn dây dẫn cáp ngầm trung thế như sau:

- Công suất TBA XDM (cho một TBA): 200 KVA.

• Tính toán chọn dây dẫn cáp ngầm trung thế:

$$I_{tt} = \frac{P}{\sqrt{3} \times U \times \cos \mu}$$

- Công suất phụ tải của cả các giai đoạn thuộc dự án theo tính toán:
- S yêu cầu= 200 KVA
- Công suất dự trữ phát triển lên 2 lần (400 KVA)
- Tổng Công suất (bao gồm công suất dự trữ phát triển) để tính toán:
- S tổng= 400 KVA
- Điện áp định mức : $U = 22 \text{ KV}$
- Hệ số công suất: $\cos \mu = 0,85$
- Nhu cầu công suất TBA: $P = S_{\text{tổng}} \times \cos \mu$

$$P = 400 \times 0,85 = 340 \text{ KW}$$

- Dòng điện làm việc tính toán:

$$I_{tt} = \frac{340}{\sqrt{3} \times 22 \times 0,85} = 10,5 \text{ A}$$

- Chọn tiết diện dây dẫn theo mật độ dòng kinh tế :

$$S_{tt} = \frac{I_{tt}}{J_{kt}}$$

- J_{kt} : là mật độ dòng kinh tế($J_{kt} = 2-2,5$)- Chọn $J_{kt}=2$;

$$S_{tt} = 10,5/2 = 5,3 \text{ mm}^2$$

- Để dự phòng phát triển phụ tải trong giai đoạn sau đề xuất chọn loại cáp ngầm có tiết diện CXV/DSTA-24KV-3x10mm².

- Tiết diện cáp tuyến trung thế cáp ngầm 22kV phải đảm bảo nhu cầu phụ tải của cả dự án sau này, cũng như đặt thù vận hành lưới điện cáp ngầm. Vì vậy chọn dây dẫn cáp ngầm trung thế là cáp đồng CXV/DSTA-24kV-3x10mm², cáp CXV-0,6/1kV-1M6mm² làm dây trung hòa.

Trạm biến áp hợp bộ:

- Đối với khu vực có mật độ phụ tải lớn, sử dụng điện 3 pha, bán kính cấp điện lớn, công suất phụ tải lớn và bố trí được mặt bằng xây dựng thì nên sử dụng các mô hình trạm như sau:

- Trạm hợp bộ kios (trạm compact hay trạm hợp bộ): Trạm hợp bộ MBA, tủ hạ áp trong 1 khối kios, trạm được bố trí tại nơi cần đảm bảo về mỹ quan đô thị, đặt trong khu vực quy hoạch sẵn, vườn hoa, công viên...

- Thiết kế mới các trạm biến áp được thiết trí theo kiểu trạm KIOS (hợp bộ), ngoài trời không tường rào bao che. Trạm vận hành theo chế độ định kỳ kiểm tra.

- Máy biến áp XDM nằm trong nhà trạm.

- Tính chọn dây phía thứ cấp và thiết bị đóng cắt hạ thế cho các trạm biến áp

phân phối 22/0,4KV sẽ được tính toán cụ thể cho từng trạm cụ thể phù hợp theo các tiêu chuẩn hiện hành của ngành điện.

+ Máy biến áp : tổ nối dây D/yo-11, ngâm dầu, làm mát tự nhiên, tỷ số biến đổi 22/0,4kV. (Đầu sứ Bushing phù hợp kết nối với đầu cáp ngầm kiểu Elbow).

+ Phía trung áp 22kV: Dùng sơ đồ khối đường dây máy biến áp.

+ Phía 0,4kV : Dùng sơ đồ 1 hệ thống thanh cái không phân đoạn.

+ Đo đếm điện năng: Dùng kiểu gián tiếp qua TI phía 0,4kV bao gồm đo đếm điện năng tác dụng và phản kháng của trạm biến áp.

+ Phần tủ điện hạ thế trạm biến áp được đặt trong thùng trạm biến áp.

- Tủ điện phân phối chính hạ thế: Vỏ tủ chế tạo bằng tole tráng kẽm dày 2mm; tại ngăn lắp đo đếm có tấm mica chống tổn thất, có vị trí niêm chì, bass khóa và ổ khóa rời riêng.

- Tủ tụ bù hạ áp (trọn bộ, có thiết bị đóng cắt bảo vệ đi kèm): Dung lượng phù hợp công suất thiết kế, đóng cắt hoàn toàn tự động tất cả các cấp tụ theo hệ số công suất, đảm bảo hệ số công suất $\cos \mu \geq 0,9$.

7. Hệ thống chiếu sáng:

Nguồn điện và tủ điều khiển:

- Nguồn điện cho hệ thống chiếu sáng là nguồn 3 pha 400V được cấp từ trạm biến áp- 22/0.4kV (T1 và T2) đã thi công, và giai đoạn 5 sử dụng máy biến áp -22/0.4kV(T3) cấp điện chiếu sáng cho khu vực còn lại.

- Dùng 01 tủ chiếu sáng để cấp điện cho các tuyến chiếu sáng.

- Tủ chiếu sáng điều khiển cho 2 tuyến ra.

- Vỏ tủ bằng Composite (hoặc thép tấm), sơn tĩnh điện, treo ở tầm thích hợp để điều khiển và bảo dưỡng.

Đóng cắt và điều khiển:

- Các tuyến chiếu sáng được đóng cắt và bảo vệ bằng MCB đặt trong tủ.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển theo thời gian với các chế độ:

+ Từ 18h đến 22h: bật toàn bộ đèn.

+ Từ 22h đến 6h : bật 1/3 số đèn.

+ Từ 6h đến 18h: tắt toàn bộ đèn.

Bố trí đèn:

- Bố trí đèn một bên đường.

- Trụ đèn bố trí cách mép bó vỉa 0.5m.

- Khoảng cách hai đèn trên trụ STK trung bình $20 \div 30m$.

- Các đường có vị trí giáp xưởng cần đèn chiếu sáng được gắn trên kết cấu thép nhà xưởng.

Trụ đèn và cần đèn:

- Tuyến chiếu sáng được đi ngầm, sử dụng trụ STK cao 7m và cần đèn STK cao 2m, vươn xa 1,5m. Đèn treo ở độ cao 9m so với đường.

Đèn và chóa đèn:

- Sử dụng đèn LED cao áp, ánh sáng vàng, công suất 80W/220V chiếu sáng cho đường.

- Chóa đèn loại bán rộng $0\div 65^0$ hạn chế chói lóa. Độ kín nước không nhỏ hơn IP65 cho phần quang.

Cáp cấp điện:

- Với đèn treo trên trụ STK, dùng cáp ngầm hạ thế 4 lõi CXV/DSTA 0.6/1kV, luồn trong ống uPVC D60 chôn ngầm trong đất, cấp điện từ tủ đến trụ đèn.

- Sử dụng cáp CV 2x2,5mm² đấu nối từ đường dây chiếu sáng lên đèn.

Tiếp địa:

- Tất cả các trụ đèn STK đều được nối đất bằng 1 cọc tiếp địa Ø16 dài 2.4m.

- Sử dụng dây đồng trần 25mm² liên kết vỏ tất cả các trụ STK với nhau.

- Sử dụng dây đồng trần 25mm² rải dọc tuyến nối đất liên hoàn.

Bán kính cấp điện:

Để đảm bảo sụt áp trong giới hạn cho phép ($\leq 5\%$), chiều dài mỗi tuyến chiếu sáng tính từ tủ điều khiển không vượt quá 1,0km.

Mương cáp:

- Với tuyến chiếu sáng trên vỉa hè, cáp được luồn trong ống uPVC D60, chôn sâu 0,6m. Bề rộng đáy mương từ 0,3÷0,4m.

- Với các tuyến qua đường, cáp luồn trong ống STK D60, chôn sâu 1m. Bề rộng đáy mương cáp từ 0,3÷0,4m.

VI. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

1. Tiêu chuẩn thông tin:

10-30 máy/ha

2. Số thuê bao dự kiến:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án Nhà xưởng dịch vụ sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu Điện hiện hữu trong khu công nghiệp.

- Hệ thống nội ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng đủ đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu nhà xưởng.

- Dự kiến quy hoạch số lượng máy cho từng mục đích sử dụng sẽ là:

Bảng tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc

Stt	Mục đích sử dụng	Quy mô	Tiêu chuẩn	Tổng	Dự phòng	Tổng cộng
		ha	máy/ha		10%	
1	Đất công trình sản xuất công	2.84	10	28	3	31

	ngành, TTCN, kho tàng					
2	Đất khu HC-DV	0.54	30	16	2	18
3	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	0.02	10	0	0	0
4	Đất giao thông	0.95	-	-	-	-
5	Đất cây xanh mặt nước	1.65	-	-	-	-
	Tổng số máy					49

Vậy số lượng thuê bao cần cấp cho khu vực thiết kế là: 49 thuê bao.

3. Giải pháp quy hoạch:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho dự án chủ yếu là các mạng cáp điện thoại, đảm bảo nhu cầu sử dụng điện thoại theo từng khu vực và theo từng giai đoạn, đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong những năm tới.

- Các tuyến cáp ngầm sẽ được đặt trong ống uPVC đi trong các mương cáp. Tuyến cáp thông tin được bố trí cách các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác từ 0,5÷ 1m.

- Các tuyến cáp, hầm cáp, cống cáp, tủ phân phối cáp quang sẽ do doanh nghiệp viễn thông đầu tư.

VII. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Biện pháp và công nghệ xử lý nước thải.
- Xử lý chất thải rắn.
- Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải.

Việc đầu tư xây dựng, vận hành Nhà xưởng Công ty TNHH Men – Chuon Việt Nam – giai đoạn 5 sẽ làm gia tăng lượng chất thải (nước thải, khí thải, bụi, chất thải rắn) vào môi trường xung quanh, thông qua các hoạt động sản xuất cụ thể của Công ty. Để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường khi vận hành dự án, Công ty lắp đặt đồng bộ các công trình bảo vệ môi trường cùng với dây chuyền sản xuất theo quy định của pháp luật trước khi đi vào hoạt động chính thức.

PHẦN K: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

- Việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng Công ty TNHH Men – Chuon Việt Nam – Giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai mang tính khả thi, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội và thu hút đầu tư của xã An Viễn.

- Khu quy hoạch này góp phần thu hút vốn đầu tư công nghiệp trên địa bàn Thành phố Đồng Nai góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế và gia tăng giá trị cho các sản phẩm công nghiệp trên địa bàn thành phố, giải quyết việc làm cho người lao động và phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

2. Kiến nghị:

Cơ quan chức năng Thành phố Đồng Nai xem xét thẩm định, trình duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Nhà xưởng Công ty TNHH Men – Chuon Việt Nam – Giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

**BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP,
KHU KINH TẾ
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 1080896594

Chứng nhận lần đầu: ngày 13 tháng 12 năm 2019

Chứng nhận thay đổi lần thứ hai: ngày 12 tháng 11 năm 2024

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ ba: ngày 26 tháng 6 năm 2026

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1080896594 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2019, thay đổi lần thứ hai ngày 12 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2140208043 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2013, thay đổi lần thứ tám ngày 28 tháng 10 năm 2019;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM nộp ngày 17 tháng 6 năm 2026,

**BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

(1/7/1080896594)



Chứng nhận:

Dự án đầu tư NHÀ MÁY CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM TẠI KCN NHƠN TRẠCH 6; mã số dự án 1080896594 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2019, thay đổi lần thứ hai ngày 12 tháng 11 năm 2024;

Được đăng ký:

- Sáp nhập dự án CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM (mã số dự án 2140208043) vào dự án NHÀ MÁY CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM TẠI KCN NHƠN TRẠCH 6 (mã số dự án 1080896594).

- Điều chỉnh Nhà đầu tư.

- Cập nhật thông tin Tổ chức kinh tế thực hiện dự án.

- Điều chỉnh tên dự án từ NHÀ MÁY CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM TẠI KCN NHƠN TRẠCH 6 thành CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM.

- Bổ sung mục tiêu hoạt động, tăng quy mô sản xuất.

- Điều chỉnh tiến độ thực hiện mục tiêu dự án.

- Cập nhật thông tin địa điểm thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

EVER HORIZON LIMITED; Giấy phép thành lập số 2215429 cấp ngày 03 tháng 01 năm 2013 tại Anguilla International Business Companies Act, 200.

Địa chỉ trụ sở chính: P.O.Box 850, trung tâm doanh nghiệp Offshore, Valley, Anguilla, Liên hiệp Vương quốc Anh và Bắc Ai-Len.

Người đại diện: Ông KUO, FENG-NIEN; chức danh: Tổng Giám đốc; sinh ngày 11 tháng 8 năm 1971; quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan); hộ chiếu số: 362300793 cấp ngày 26 tháng 4 năm 2023 tại Đài Loan; địa chỉ thường trú: số 392, 396 tầng 10, số 396 tầng 1/10 đoạn 1 đường Neihu khu Neihu, thành phố Đài Bắc, Đài Loan.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM; Giấy chứng nhận đầu tư số 472043001047 chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2013 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603076036 thay đổi lần thứ sáu ngày 12 tháng 6 năm 2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Đồng Nai cấp.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: **CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM** (tên cũ là **NHÀ MÁY CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM TẠI KCN NHƠN TRẠCH 6**).

(2/7/1080896594)



2. Mục tiêu, quy mô, địa điểm thực hiện dự án:

2.1. Địa điểm thứ nhất: Đường số 2, Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai; diện tích đất sử dụng: 60.000 m².

Stt	Mục tiêu hoạt động	Quy mô				Mã ngành theo VSIC	Mã CPC
		Giai đoạn 1 (Từ tháng 10/2014 đến tháng 12/2020)	Giai đoạn 2 (Từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2026)	Giai đoạn 3 (Từ tháng 01/2027 đến tháng 12/2034)	Giai đoạn 4 (Từ tháng 01/2035 trở đi)		
01	Se sợi, dệt sợi.	900 tấn sợi/năm				1311	
02	Dệt sợi thành vải; hoàn tất vải thành phẩm (trong quy trình sản xuất không bao gồm công đoạn nhuộm).	9.000.000 mét vải/năm	Tăng lên thành 22.400.000 mét vải/năm	Tăng lên thành 10.080 tấn sản phẩm/năm, tương đương khoảng 51.000.000 m ² vải/năm	Tăng lên thành 16.800 tấn sản phẩm/năm, tương đương khoảng 85.000.000 m ² vải/năm	1312 1313 1391 1392	
03	Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).			50.000 sản phẩm/năm		1410	
04	Sản xuất, gia công hàng dệt sẵn (trừ trang phục).			5.000 sản phẩm/năm		1392	
05	Sản xuất, gia công thảm, chăn, đệm.			5.000 sản phẩm/năm		1393	
06	Sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đâu.			5.000 sản phẩm/năm		1399	
07	Sản xuất trang phục đan móc, hàng dệt kim.			2.000 sản phẩm/năm		1430	

(3/7/1080896594)



08	Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự.			5.000 sản phẩm/năm	1512	
09	Cho thuê nhà xưởng và các công trình phụ trợ.			Diện tích 4.374,4 m ²	6810	
10	Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn (không gắn với thành lập cơ sở bán buôn) các mặt hàng thuộc 46 nhóm mã HS: 4202, 5401, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5509, 5701, 5702, 5703, 5705, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6117, 6203, 6204, 6205, 6206, 6209, 6216, 6217, 6301, 6302, 6303, 6304, 6305, 6303, 6103, 6104, 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, 6114, 6115 và 6116.				4641 4642 4649 4679	622

2.2. Địa điểm thứ hai: Đường số 9, Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI, xã Phước An, thành phố Đồng Nai; diện tích đất sử dụng: 100.000 m².

Stt	Mục tiêu hoạt động	Quy mô		Mã ngành theo VSIC
		Giai đoạn 1 (Từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2034)	Giai đoạn 2 (Từ tháng 01/2035 trở đi)	
01	Dệt sợi thành các loại vải; hoàn tất vải thành phẩm (trong quy trình sản xuất bao gồm công đoạn nhuộm).	10.080 tấn sản phẩm/năm, tương đương khoảng 51.000.000 m ² vải/năm	Tăng lên thành 16.800 tấn sản phẩm/năm, tương đương khoảng 85.000.000 m ² vải/năm	1312 1313 1391

3. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.149.888.000.000 (một nghìn một trăm bốn mươi chín tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu) đồng, tương đương 50.000.000 (năm mươi triệu) đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án: 408.865.000.000 (bốn trăm lẻ tám tỷ, tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, tương đương 18.000.000 (mười tám triệu) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 36% tổng vốn đầu tư, do EVER HORIZON LIMITED góp; tiền độ góp vốn: Đã góp đủ.

4. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 13 tháng 12 năm 2019.

Thời hạn hoạt động tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI đến tháng 6 năm 2055; thời hạn hoạt động tại Khu công nghiệp Giang Điền đến tháng 8 năm 2058. Sau thời hạn trên, nếu Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI, Khu công nghiệp Giang Điền được gia hạn thời gian hoạt động và nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục đầu tư tại các địa điểm hiện tại thì phải thỏa thuận về thời hạn và điều kiện thuê đất với Công ty kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI, Khu công nghiệp Giang Điền để tiếp tục hoạt động.

Trường hợp Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI, Khu công nghiệp Giang Điền không được gia hạn thêm thời hạn hoạt động, nhà đầu tư phải di dời dự án đến vị trí mới phù hợp để tiếp tục hoạt động hoặc thực hiện thủ tục chấm dứt dự án theo quy định.

5. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Địa điểm thứ nhất (đăng ký hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2140208043 chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2013): Đi vào hoạt động từ tháng 10 năm 2014.

- Địa điểm thứ hai (đăng ký hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1080896594 chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2019): Đi vào hoạt động từ tháng 01 năm 2022.

(5/7/1080896594)



Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo quy định về Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
2. Thuế nhập khẩu và các loại thuế khác: Theo quy định tại thời điểm nộp thuế.

Điều 3: Các quy định đối với Nhà đầu tư, Tổ chức kinh tế thực hiện dự án:

1. Thực hiện thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng và báo cáo định kỳ trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.
2. Triển khai dự án đầu tư theo mục tiêu, nội dung, tiến độ đã cam kết và tuân thủ các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai dự án đầu tư.
3. Đối với những hàng hóa thuộc diện quản lý chuyên ngành hoặc kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ được triển khai kinh doanh sau khi được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy phép kinh doanh, giấy tờ có giá trị tương đương và/hoặc đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.
4. Chỉ được triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản khi đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan; bảo đảm đáp ứng điều kiện trong suốt quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh.
Thời hạn cho thuê bất động sản tại Khu công nghiệp Giang Điền không được vượt quá thời hạn thuê đất giữa Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam và Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.
5. Đối với phần tăng quy mô dệt sợi thành vải, hoàn tất vải thành phẩm từ 22.400.000 mét vải/năm lên 85.000.000 m² vải/năm, tương đương 16.800 tấn sản phẩm/năm; các mục tiêu bổ sung: Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú); sản xuất, gia công hàng dệt sẵn (trừ trang phục); sản xuất, gia công thảm, chăn, đệm; sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đầu; sản xuất trang phục đan móc, hàng dệt kim; sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự thực hiện tại Khu công nghiệp Giang Điền: Công ty phải hoàn tất thủ tục môi trường theo quy định trước khi triển khai hoạt động.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1080896594 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2019, thay đổi lần thứ hai ngày 12 tháng 11 năm 2024 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2140208043 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 9 năm 2013, thay đổi lần thứ tám ngày 28 tháng 10 năm 2019.

(6/7/1080896594)



Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 03 (ba) bản gốc; Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản, CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu VT, ĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Việt Phương

(7/7/1080896594)

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN**

Mã số doanh nghiệp: 3603076036

Đăng ký lần đầu: ngày 11 tháng 09 năm 2013

Đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 12 tháng 06 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: MEN-CHUEN VIETNAM CO., LTD

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường số 2, KCN Giang Điền, Xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 02518966868

Số Fax: 02518966969

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ : 408.865.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn trăm lẻ tám tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng

Tương đương 18.000.000 USD

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: EVER HORIZON LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 2215429

Ngày cấp: 03/01/2013 Nơi cấp: Anguilla International Business Companies Act,
200

Địa chỉ trụ sở chính: P.O.Box 850, trung tâm doanh nghiệp Offshore, Valley, Liên hiệp
Vương quốc Anh và Bắc Ireland

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: KUO, FENG-NIEN

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 11/08/1971

Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan)

Hộ chiếu nước ngoài: 362300793

Ngày cấp: 26/04/2023

Nơi cấp: Đài Loan

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Đường số 2, KCN Giang Điền, Xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lê Hoàng Huynh

Đồng Nai, ngày 03 tháng 4 năm 2014

Số: 51/GPXD-KCNĐN

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM.**

Địa chỉ: KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Nhà máy Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam.

- Tổng số công trình: 09 và các công trình phụ trợ.
- Trên lô đất: theo Hợp đồng thuê lại đất số 08/HĐTD/GĐ ngày 23/10/2013 ký kết giữa Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam với Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp.

- Diện tích đất: 35.000,00 m².
- Do Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons lập.
- Chỉ giới xây dựng: Tuân theo quy định của KCN.
- Mật độ xây dựng: 29,26 %; Hệ số sử dụng đất: 31,82 %.
- Tại: KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2.1. Nhà xưởng 1:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: FAC-A01 đến FAC-A12.
- + Diện tích xây dựng: 4.248,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 42,248,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 10,80 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: ± 0,00 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.2. Nhà xưởng 2:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: FAC-A01 đến FAC-A12.
- + Diện tích xây dựng: 4.248,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 42,248,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 10,80 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: ± 0,00 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.3. Nhà phụ trợ:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: UTIL-A01, UTIL-A02.
- + Diện tích xây dựng: 192,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 192,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 5,30 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: ± 0,00 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.4. Nhà văn phòng và nhà ăn:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: UTIL-A01, UTIL-A02.
- + Diện tích xây dựng: 873,00 m².

- + Tổng diện tích sàn: 1.746,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 14,20 m. Số tầng: 02 tầng.
- + Cốt nền công trình: +0,50 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.5. Nhà bơm và bể nước ngầm:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: WATER-A01 đến WATER-A06.
- + Diện tích xây dựng: 150,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 170,40 m².
- + Chiều cao công trình: + 3,55 m. Số tầng: 01 tầng ngầm, 01 tầng trệt.
- + Cốt đáy bể: - 2,50 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.6. Nhà xe hơi:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: CAR-A01, CAR-A02.
- + Diện tích xây dựng: 144,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 144,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 3,50 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: ± 0,00 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.7. Trạm biến áp và máy phát điện:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: CAR-A01, CAR-A02.
- + Diện tích xây dựng: 96,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 96,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 4,90 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: + 0,20 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.8. Nhà xe 02 bánh:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: MOTO-A01 đến MOTO-A03.
- + Diện tích xây dựng: 168,00 m².
- + Tổng diện tích sàn: 168,00 m².
- + Chiều cao công trình: + 3,65 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: + 0,20 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.9. Nhà bảo vệ:

- + Theo thiết kế có ký hiệu: GUA-A01 đến GUA-A03.
- + Diện tích xây dựng: 27,70 m².
- + Tổng diện tích sàn: 27,70 m².
- + Chiều cao công trình: + 4,95 m. Số tầng: 01 tầng.
- + Cốt nền công trình: + 0,15 m (so với nền đường nội bộ).
- + Màu sắc công trình: xanh, vàng nhạt.

2.10. Các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật:

- + Cổng, tường rào, cột cờ.
- + 02 mái nổi: diện tích xây dựng: 2 x 47,70 m².
- + Hệ thống giao thông nội bộ.
- + Hệ thống cấp, thoát nước.
- + Hệ thống cấp điện, PCCC, chống sét.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Hợp đồng thuê lại đất số 08/2013/HĐTD/GĐ ngày 23/10/2013 ký kết giữa Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam với Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: chưa có.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như mục 1;
 - Lưu VT, QHXD (Th);
- 7223C.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chức năng

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung giấy phép xây dựng phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Thực hiện đầy đủ các nội dung về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định.



Số: 152/GPXD-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 02 tháng 8 năm 2018

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: CÔNG TY TNHH MEN - CHUEN VIỆT NAM.

Địa chỉ: KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình Nhà nghỉ giữa ca.

- Tổng số công trình: 01.
- Trên lô đất có diện tích: 60.000,00 m².
- Do: Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons lập thiết kế.
- Chỉ giới xây dựng: công trình xây dựng phù hợp quy hoạch KCN.
- Mật độ xây dựng: 32,59%.
- Thiết kế có ký hiệu: theo bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng đính kèm.

Nhà nghỉ giữa ca :

- + Diện tích xây dựng: 1.057,36 m².
- + Tổng diện tích sàn: 2.114,72 m².
- + Chiều cao công trình: + 13,60 m. Số tầng: 02.
- + Cốt nền công trình: + 0,60 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).
- + Màu sắc công trình: xám, xanh, trắng, đỏ.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Hợp đồng thuê lại đất số 08/HĐTD/GĐ ngày 23/10/2013 và Phụ lục số 02 Hợp đồng thuê lại đất ngày 03/4/2017 ký kết giữa Công ty TNHH Men - Chuen Việt Nam với Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: theo bản vẽ tổng mặt bằng.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (Th).

TRƯỞNG BAN

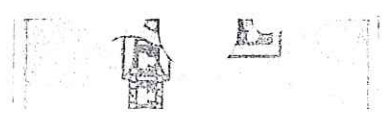


Cao Tiến Sỹ



CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
6. Thực hiện đầy đủ các nội dung về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định.
7. Thực hiện theo nội dung kết quả thẩm định thiết kế số 2137/KCNĐN-QHXD ngày 26/7/2018 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.



Số: 182 /GPXD-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 10 năm 2015.

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM.**

Địa chỉ: KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình: Nhà kho + nhà vệ sinh, nhà rác, mái nổi.

- Do: Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons lập thiết kế.
- Trên lô đất có diện tích: 35.000,00 m².
- Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng cách tường rào trên 6m, phù hợp quy hoạch chi tiết khu công nghiệp.
- Mật độ xây dựng: 52,84 %.
- Tổng số công trình: 03.
- Theo thiết kế có ký hiệu: Bản vẽ xin cấp phép xây dựng đính kèm.

2.1. Nhà kho + nhà vệ sinh:

- + Diện tích xây dựng: 6.960,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn: 6.960,00 m²;
- + Chiều cao công trình: + 13,00 m; số tầng: 01;
- + Cốt nền xây dựng: + 1,20 m (so với cốt nền đường nội bộ);
- + Màu sắc công trình: Trắng, xanh, xám.

2.2. Mái nổi:

- + Diện tích xây dựng: 576,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn: 576,00 m²;
- + Chiều cao công trình: + 8,70 m;
- + Cốt nền xây dựng: + 1,20 m (so với cốt nền đường nội bộ);
- + Màu sắc công trình: Xanh.

2.3. Nhà rác:

- + Diện tích xây dựng: 99,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn: 99,00 m²;
- + Chiều cao công trình: + 5,00 m; số tầng: 01;
- + Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt nền đường nội bộ);
- + Màu sắc công trình: Trắng, xanh.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà máy tại KCN Giang Điền số 08/HĐTD/GĐ ngày 23/10/2013 ký kết giữa Tổng Công ty Phát triển KCN và Công ty TNHH Men – Chuen Việt Nam.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: theo bản vẽ mặt bằng tổng thể đính kèm.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên phải đề nghị gia hạn giấy phép./.

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (Tuan);
- 11804C.

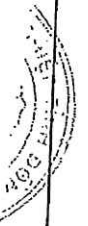


TRƯỞNG BAN

Cao Tiến Sỹ

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Phải thực hiện đầy đủ các nội dung yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định.



GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: CÔNG TY TNHH MEN-CHUEN VIỆT NAM.

Địa chỉ: KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình: Nhà xưởng 4, Nhà xưởng 5, các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.

- Tổng số công trình: 02 chính, các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.
- Trên lô đất có diện tích đất: 60.000,00 m².
- Tại KCN Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Do: Công ty Cổ phần Xây lắp Sonacons lập thiết kế.
- Mật độ xây dựng: 51,43 %.
- Chỉ giới xây dựng: Công trình chính cách tường rào trên 6 m, phù hợp quy hoạch chi tiết KCN Giang Điền.
- Theo thiết kế có ký hiệu: Bản vẽ đề nghị cấp GPXD đính kèm.

2.1. Nhà xưởng 4:

- + Diện tích xây dựng tầng 1: 4.488,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn: 4.488,00 m²;
- + Chiều cao công trình: + 12,30 m; số tầng: 01.
- + Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt mặt đất đặt công trình);
- + Màu sắc công trình: xám, xanh, vàng.

2.2. Nhà xưởng 5:

- + Diện tích xây dựng tầng 1: 4.488,00 m²;
- + Tổng diện tích sàn: 4.488,00 m²;
- + Chiều cao công trình: + 12,30 m; số tầng: 01.
- + Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt mặt đất đặt công trình);
- + Màu sắc công trình: xám, xanh, vàng.

2.3. Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật:

- Nhà phụ trợ 02, 03 (02 nhà): Diện tích xây dựng (DTXD): 200,80 x 2 = 401,60 m². Chiều cao công trình: + 4,20 m. Số tầng: 01. Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).

- Chòi nghỉ chân (trên bề nước ngầm): DTXD: 67,26 m². Chiều cao công trình: + 5,00 m. Số tầng: 01. Cốt nền xây dựng: + 0,30 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).

- Nhà xe 02 bánh: DTXD: 177,35 m². Chiều cao công trình: + 3,75 m. Số tầng: 01. Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).

- Mái che nhà xưởng 03, 04: DTXD: 823,50 x 2 = 1.647,00 m². Chiều cao công trình: + 7,70 m.

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày khởi công công trình, Chủ đầu tư phải báo cáo thông tin công trình bằng văn bản theo Mẫu số 01 Phụ lục V Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng đến Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.
5. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
6. Khi cần thay đổi thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung xây dựng quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
7. Thực hiện đầy đủ các nội dung về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định.



- Nhà vệ sinh công nhân 05, 06 (02 nhà): DTXD: $24,00 \times 2 = 48,00 \text{ m}^2$.
- Bể nước ngầm + nhà bơm: DTXD: $300,00 \text{ m}^2$. Chiều sâu đáy bể: - 3,30 m. Số tầng: 01. Cốt nền xây dựng: $\pm 0,0 \text{ m}$ (so với cốt mặt đất đặt công trình). Nhà bơm: DTXD: $30,00 \text{ m}^2$; Chiều cao công trình: + 3,55 m.

- Sân đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp điện.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Hợp đồng thuê lại đất số 08/HĐTD/GĐ ngày 23/10/2013, Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 03/4/2017 được ký kết giữa Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam. Trích đo và tách thửa đất bản đồ địa chính số 613 TLĐT ngày 16/10/2013, số 04 TLĐT ngày 17/02/2017 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thực hiện.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: theo bản vẽ mặt bằng tổng thể.

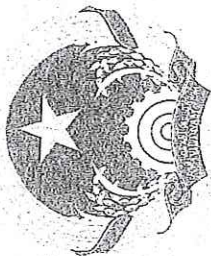
5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (T).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**





GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên; mã số doanh nghiệp: 3603076036 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 11/9/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 28/02/2020
Địa chỉ: Đường số 2, KCN Giảng Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Borm, tỉnh Đồng Nai

CY 616600

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
 "Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số 01;....."	

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



75262962000047

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

Thông tin về thửa đất được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH738224 ngày 03/5/2017 thửa đất số 1657, tờ bản đồ số 4 xã An Viễn, huyện Trảng Bom đã cấp cho Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Nhà xưởng 4, Nhà xưởng 5 và các công trình phụ trợ

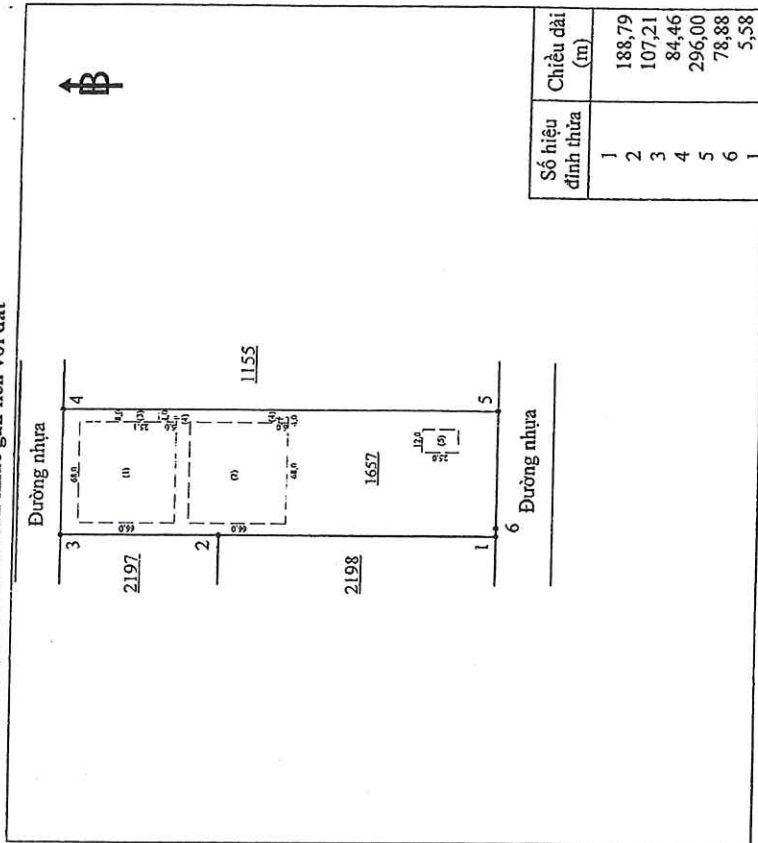
Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà xưởng 4	4488,0	4488,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
2. Nhà xưởng 5	4488,0	4488,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
3. Nhà phụ trợ 02	200,8	200,8	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
4. Nhà vệ sinh công nhân 05, 06 (02 nhà) (24,0 x 2)		48,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
5. Bể nước ngầm + nhà bơm	300,0	-/-	Riêng	Cấp 3	01/06/2058

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, Ngày 31 tháng 12 năm 2020

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 64780

TRANG BỐ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1657

Tờ bản đồ số: 04

Số phát hành GCN: CY 616600

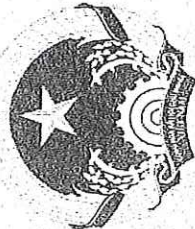
Số vào sổ cấp GCN: CT 64780

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: (110)L-429TCX3/T6 ngày 15/03/2021) tại Ngân hàng Mega International Commercial Bank Co., LTD - chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà The Landmark, số 7 SB Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 001144.TC.070. Mã vạch 752629621000007.	Ngày 15/03/2021 CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN DẤU Lê Thanh Tuấn

Trang bố sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý



Trang bố sung số: 01/..



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty TNHH Men - Chuen Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 2140208043, do Ban Quản lý các khu
công nghiệp Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 11/9/2013, đăng ký thay đổi lần
thứ tư, ngày 31/12/2015

Địa chỉ: Khu công nghiệp Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Borm, tỉnh Đồng Nai

CE 837491

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tùy xén hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



75325616000018

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 1155 Từ bán đồ số: 4
b) Địa chỉ: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 35000,0m² (bằng chữ: ba mươi lăm nghìn phẩy không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 35000,0m², Không được cấp: 0,0m²
d) Hình thức sử dụng: Đất khu công nghiệp
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/06/2058.
g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp).

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Nhà máy Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam

Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà xưởng 1	4248,0	4248,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
2. Nhà xưởng 2	4248,0	4248,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
3. Nhà phụ trợ	192,0	192,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
4. Nhà văn phòng và nhà ăn	873,0	1746,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
5. Nhà bơm và bể nước ngầm	150,0	170,4	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
6. Nhà xe hơi	144,0	144,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
7. Trạm biến áp và máy phát điện	96,0	96,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
8. Nhà xe 02 bánh	168,0	168,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
9. Nhà bảo vệ	27,7	27,7	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
10. Nhà kho + nhà vệ sinh	6960,0	6960,0	Riêng	Cấp 3	01/06/2058
11. Mái nối	576,0	576,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058
12. Nhà rác	99,0	99,0	Riêng	Cấp 4	01/06/2058

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

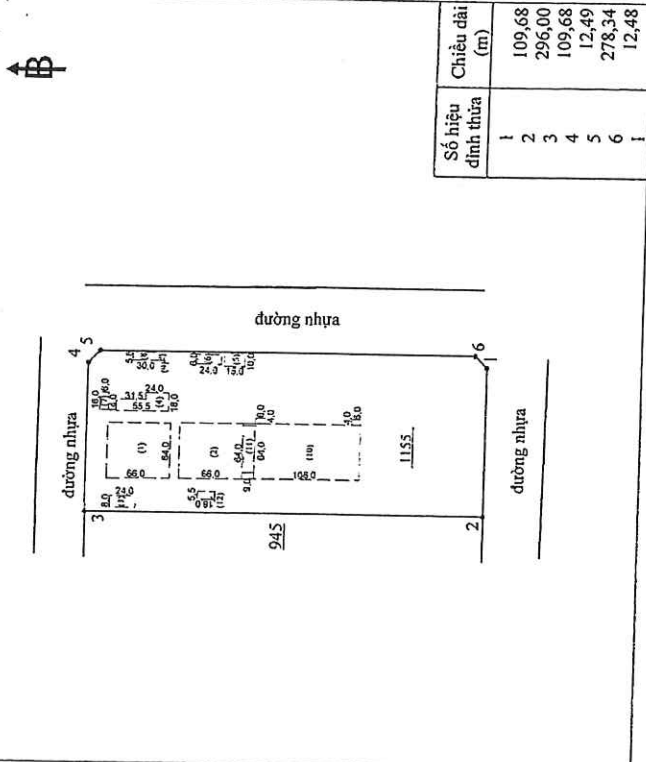
Đồng Nai, Ngày 22. tháng 12. năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
KT. GIÁM ĐỐC
PHO GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số báo cáo cấp GCN: CT33511

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1155
Số phát hành GCN: CE837491

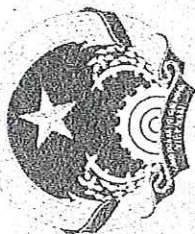
Tờ bản đồ số: 4
Số vào sổ cấp GCN: CT33511

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV634981 ký, cấp ngày 24/03/2015 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE837491. Cụ thể như sau: - Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp số: (104)L-429MTCX1/T1, ngày 24/04/2015) tại Ngân hàng MEGA INTERNATIONAL COMMERCIAL BANK CO., LTD (MEGA ICBC) – Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh, (Địa chỉ: 5B Tôn Đức Thắng, quận 1, Tp.Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 26296.001146.TC.VS. - Lý do: Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.	Ngày 23/12/2016 Giám đốc  Hoàng Văn Dung
Xóa nội dung đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2016. Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp số: (106)L-429MTCX2/T3, ngày 15/06/2017) tại Ngân hàng Mega International Bank Co., LTD. Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (Mega ICBC), địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà The Landmark, số 5B Tôn Đức Thắng, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 001144.TC.024.	Ngày 19/06/2017 Giám đốc  Hoàng Văn Dung

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số:)	



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên; mã số doanh nghiệp: 3603076036 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 11/9/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 28/02/2020
Địa chỉ: Đường số 2, KCN Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CY 154251

64374

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



7536363000046

II. Thừa đất nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

Thông tin về thửa đất và 12 hạng mục công trình (từ số 01 đến số 12) được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE837491 ngày 23/12/2016 thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 4 xã An Viễn, huyện Trảng Bom đã cấp cho Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Nhà máy Công ty TNHH Men-Chuen Việt Nam

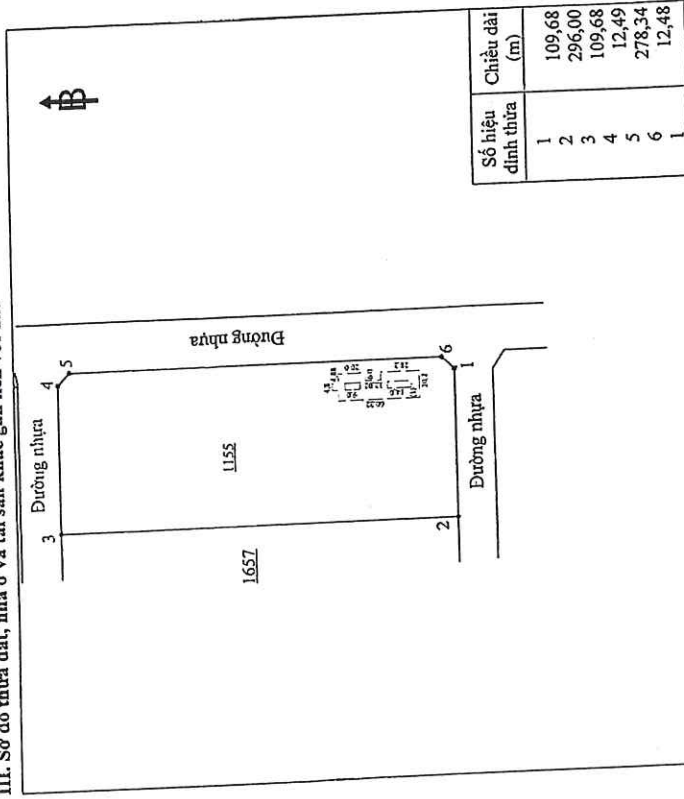
Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sân (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà nghỉ giữa ca	1057,36	2114,72	Riêng	Cấp 3	01/06/2058

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, Ngày 21. tháng 12. năm 2020
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 64786

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

SONADEZ 61	
CÔNG	Số: 35
VĂN	Ngày: 14/01/2013
ĐẾN	Chuyên: Duyệt
Lưu HS số: Duyệt	

/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, xã An Viễn
huyện Trảng Bom và xã Tam Phước thành phố Biên Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/03/2008 của Chính phủ quy định về Khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 301/TTr-SXD ngày 18/12/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom và xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa do Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp làm chủ đầu tư với nội dung sau:

1. Điều chỉnh bổ sung tính chất dự án: Là khu công nghiệp đa ngành (trong đó có ngành công nghiệp hỗ trợ) tập trung ưu tiên thu hút các ngành sản xuất công nghiệp có công nghệ hiện đại.

2. Điều chỉnh các khu chức năng:

a) Điều chỉnh tổ chức lại các trục giao thông, không gian chức năng, phân lô sử dụng đất để bố trí phân khu đất công nghiệp hỗ trợ tại khu vực góc Đông Nam của Khu công nghiệp; phạm vi điều chỉnh khoảng 74,3ha (gồm

Số 2, Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại: (061) 3822501 - FAX: (061) 3823854 - 3824934

68,71ha đất công nghiệp và 5,59ha đất giao thông), sang các chức năng cụ thể như sau:

+ 70,55 ha đất công nghiệp (tăng 1,84ha) trong đó dành 42,24ha tại phía Nam để bố trí cho các loại hình công nghiệp hỗ trợ.

+ 3,75 ha đất giao thông (giảm 1,84ha): Bỏ 02 phân đoạn phía Nam của đường ĐCD.10 và ĐCD.12; Tổ chức nối dài đường ĐCD.09 về hướng Tây.

b) Điều chỉnh để cân đối lại nhu cầu sử dụng đất các khu chức năng tại phía Bắc khu công nghiệp trong phạm vi 17,35ha (gồm 11,26ha đất điều hành dịch vụ; 4,14ha đất công nghiệp và 1,95ha đất hạ tầng đầu mối) sang các chức năng:

+ 6,95ha đất điều hành dịch vụ (giảm 4,31ha).

+ 9,4ha đất công nghiệp (tăng 5,26ha).

+ 01 ha đất hạ tầng đầu mối (giảm 0,95ha).

Sau khi điều chỉnh, tỷ lệ sử dụng các loại đất có sự thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt		Điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy - Đất công nghiệp - Đất công nghiệp hỗ trợ	319,58 319,58 0	60,39	326,66 284,42 42,24	61,73
2	Đất điều hành - dịch vụ	15,54	2,93	11,23	2,12
3	Đất kho bãi	7,34	1,39	7,34	1,39
4	Đất đầu mối HTKT	12,43	2,35	11,48	2,17
5	Đất cây xanh	86,47	16,34	86,25	16,30
6	Đất giao thông	87,84	16,60	86,24	16,29
	Tổng cộng	529,20	100	529,20	100

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Trưởng ban Ban Quản lý các KCN tỉnh, Chủ tịch UBND thành

phổ Biên Hòa, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Tam Phước, Chủ tịch UBND xã Giang Điền, Chủ tịch UBND xã An Viễn, Giám đốc Tổng Công ty Phát triển KCN, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Thị Mỹ Thanh



SONADEZI BIEN HOA	
CÔNG	Số: 677/B
VĂN	Ngày: 27/10/09
ĐIỂN	Chuyên:

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: 3072/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 21 tháng 10 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn, huyện Trảng Bom
và xã Tam Phước huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ theo Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ về Khu công nghiệp, Khu chế xuất, khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 3422/QĐ - UBND ngày 11/10/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, tại xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước huyện Long Thành;

Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước huyện Long Thành do Công ty tư vấn quy hoạch - phát triển đô thị H.C.M.C lập tháng 08/2009;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 262/TTr-SXD ngày 13/10/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước huyện Long Thành với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí và quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu công nghiệp Giang Điền thuộc các xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền.

1

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp và Khu du lịch sinh thái Giang Điền.
- Phía Tây giáp đô thị Tam Phước.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp.
- b) Quy mô điều chỉnh quy hoạch:
- Diện tích quy hoạch: 529,20 ha.
- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000.

2. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất:

- Là khu công nghiệp đa ngành tập trung vào các ngành công nghiệp có công nghệ hiện đại, ít gây ô nhiễm môi trường, đặc biệt ưu tiên các loại hình công nghệ cao sử dụng lao động có tay nghề cao. Chủ yếu bố trí các ngành nghề như sau:

+ Công nghiệp chế tạo lắp ráp điện tử, điện gia dụng, thiết bị công nghệ thông tin.

+ Ngành công nghiệp cơ khí, chế tạo: Cơ khí chính xác, chế tạo các máy móc động lực, chế tạo và lắp ráp các phương tiện giao thông, máy móc phục vụ nông nghiệp, xây dựng, chế tạo máy, dụng cụ y tế.

+ Ngành công nghiệp dược phẩm, hương liệu.

- Không bố trí các nhóm ngành: Công nghiệp gây ô nhiễm về khói, bụi, sử dụng và thải nhiều nước trong quá trình sản xuất, không bố trí nhóm ngành dệt da, may mặc, chế biến gỗ.

b) Mục tiêu:

- Hình thành Khu công nghiệp sản xuất tập trung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xây dựng hoàn chỉnh; cấp điện, cấp thoát nước... tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tập trung sản xuất.

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc, quy hoạch mặt bằng sử dụng đất cho các lô đất công nghiệp, đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng đầu tư.

- Tạo điều kiện thuận lợi để khuyến khích đầu tư, tranh thủ các cơ hội đầu tư vào địa phương.

- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch theo định hướng của UBND tỉnh Đồng Nai.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp: 40 m³/ha/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước: 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện: 250 Kwh/ha.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: 10 máy/ha.

b) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 50\%$.
- Mật độ xây dựng khu trung tâm điều hành dịch vụ $\leq 40\%$.
- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy $\geq 20\%$.

- Khoảng cách xây dựng: Nhà điều hành, nhà xưởng sản xuất xây dựng cách tường rào lô đất tất cả các phía tối thiểu $\geq 6m$.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan thiết kế đô thị

a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất xây dựng nhà máy:	319,58 ha	chiếm tỷ lệ	60,39 %
- Đất trung tâm điều hành - dịch vụ:	15,54 ha	chiếm tỷ lệ	2,93 %
- Đất kho bãi:	7,34 ha	chiếm tỷ lệ	1,39 %
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:	12,43 ha	chiếm tỷ lệ	2,35 %
- Đất cây xanh:	86,47 ha	chiếm tỷ lệ	16,34 %
- Đất giao thông:	87,84 ha	chiếm tỷ lệ	16,60 %

Tổng cộng : 529,20 ha chiếm tỷ lệ 100,00 %

b) Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc theo quy mô hình của một Khu công nghiệp hiện đại với các khu chức năng chính như sau:

- Khu trung tâm quản lý và dịch vụ bao gồm: Nhà điều hành, quản lý và trưng bày giới thiệu sản phẩm, bưu điện, ngân hàng... tổng diện tích 15,54 ha, mật độ xây dựng 35 - 40%, tầng cao công trình: ≥ 03 tầng.

- Đất xây dựng nhà máy: Tổng diện tích 319,58 ha, các lô đất liên hệ thuận tiện với tuyến giao thông, với khu dịch vụ và các công trình phụ trợ khác, mật độ cây xanh trong từng nhà máy tối thiểu $\geq 20\%$ diện tích lô đất.

+ Mật độ xây dựng thuần (net - tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng thực hiện theo bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	$\leq 5.000m^2$	$10.000m^2$	$\geq 20.000m^2$
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
≥ 40	70	40	35

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Có diện tích là 12,43 ha nơi tập kết trung chuyển đồ rác phế thải, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải.

- Khu cây xanh: Trong phạm vi khu công nghiệp tổng diện tích cây xanh khoảng 86,47 ha ngoài ra còn tổ chức thêm:



+ Cây xanh trong khu vực trung tâm quản lý và dịch vụ, phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí cho công nhân, cải thiện môi trường đồng thời đóng góp cho việc tạo cảnh quan khu trung tâm.

+ Cây xanh trong khuôn viên của từng nhà máy xí nghiệp có vai trò cải thiện môi trường trong từng nhà máy, mật độ cây xanh trong từng nhà máy tối thiểu $\geq 20\%$ diện tích lô đất.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- San nền: Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, sử dụng phương pháp san lấp cân bằng tại chỗ, san lấp cục bộ để hạn chế tối đa khối lượng san lấp, cốt không chế san lấp thấp nhất ở cao độ + 42,80 m và cao nhất ở cao độ + 54,50 m.

- Thoát nước mưa: Được thiết kế tách riêng với thoát nước bản, sử dụng cống tròn, cống hộp B.T.C.T làm hệ thống thoát nước mưa cho Khu công nghiệp, nước sau khi thu gom theo mương B.4000 và B.2000 dẫn về suối Sơn ở phía Tây Bắc và về sông Buông ở phía Đông Bắc Khu công nghiệp. (Hệ thống thoát nước từ ranh Khu công nghiệp ra suối Sơn và sông Buông do chủ đầu tư tự thỏa thuận với UBND huyện Long Thành và UBND huyện Trảng Bom).

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường lộ giới 45m; mặt đường 15m, dải cây xanh và vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 15m.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường trục chính lộ giới 37m; mặt đường 02 bên mỗi bên rộng 7,5m, dải cây xanh ngăn cách giữa rộng 02m, vỉa hè - cây xanh 02 bên mỗi bên rộng 10m.

+ Đường liên khu vực lộ giới 32m; mặt đường 14m, vỉa hè - cây xanh mỗi bên rộng 09m.

+ Đường nội bộ lộ giới 27,5m; mặt đường 7,5m, vỉa hè - cây xanh mỗi bên rộng 10m.

+ Đường tuần tra số 1 và số 2 lộ giới 17m; mặt đường 07m, vỉa hè - cây xanh mỗi bên rộng 05m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng của tất cả các tuyến đường cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu $\geq 06m$.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua tuyến ống dọc Quốc lộ 1A xây dựng tuyến ống Ø500 dẫn về cấp cho Khu công nghiệp.

- Tổng nhu cầu dùng nước 15.000 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống: Xây dựng mạng vòng khép kín, hệ thống tự cứu hỏa đặt dọc các tuyến ống chính với cự ly 150 m/trụ.

d) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải 12.000 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới thoát nước bản là hệ thống tự chảy và độc lập hoàn toàn với

hệ thống thoát nước mưa, gồm các tuyến cống B.T.C.T: Ø300 – Ø1000. Nước bẩn xử lý nước thải hai cấp: Xử lý cục bộ tại nhà máy và triệt để tại trạm xử lý đạt tiêu chuẩn loại B theo TCVN 5945-2005 trước khi xả ra sông Buông. Chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải ngay trong giai đoạn đầu trước khi các nhà máy xí nghiệp đi vào hoạt động.

- Rác thải công nghiệp: Được tập trung vào bãi thu gom sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp theo quy hoạch của tỉnh.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Trong giai đoạn đầu sử dụng điện lưới quốc gia thông qua tuyến 22 KV từ trạm biến thế 220/110KV Sông Mỹ, về lâu dài xây dựng trạm 110/22KV cho Khu công nghiệp do ngành điện đầu tư.

- Mạng lưới phân phối các tuyến trung thế đi nổi trên trụ B.T.C.T hệ thống hạ thế chiếu sáng đi ngầm.

g) Thông tin liên lạc:

- Tổng dung lượng 3.675 số.

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai thông qua Trạm viễn thông xã Giang Điền.

- Mạng lưới phân phối các tuyến cáp luồn trong ống PVC đi ngầm.

6. Phân đợt đầu tư xây dựng, nguồn vốn thực hiện

a) Giai đoạn 1 (từ năm 2009 đến năm 2010):

- Thực hiện các công tác: Cắm mốc khoanh vùng dự án, chuẩn bị đầu tư, đền bù giải tỏa, thu hồi đất, lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

b) Giai đoạn 2 (từ năm 2010 đến năm 2015):

- Xây dựng trạm xử lý nước thải, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đưa vào khai thác sử dụng giai đoạn 1 (100ha).

c) Giai đoạn 3 (từ năm 2015 đến năm 2020):

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đưa vào khai thác sử dụng.

d) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ đầu tư.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt UBND huyện Trảng Bom, UBND huyện Long Thành, UBND các xã: Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước, huyện Long Thành, Giám đốc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt UBND huyện Long Thành, UBND huyện Trảng Bom giao các phòng ban chuyên môn chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND các xã: Giang Điền, An Viễn và xã Tam Phước, quản lý theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ quy hoạch được duyệt UBND huyện Long Thành, UBND huyện Trảng Bom phối hợp cùng các Sở, ngành có chức năng liên quan và chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch cho các nhà đầu tư trong phạm vi vùng quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin truyền thông, công an phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND tỉnh ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 11/10/2007 của UBND tỉnh và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND các xã: Giang Điền, An Viễn và xã Tam Phước, Giám đốc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Thường trực Tỉnh Ủy (báo cáo);
 - Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
 - Lưu: VT, CNN.
- 15.10 QHCT KCN Giang dien

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thái

SONADEZI
BIÊN HÒA
ISO 9001

CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA
Địa chỉ: Số 1, đường 1,
Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
ĐT : (061) 8860561/ 562/ 563
Fax : (061) 8860573
E-mail : management@sonadezi.com.vn.
Website: http://www.sonadezi.com.vn

Số công văn đến: 477B

PHIẾU CHUYỂN TÀI LIỆU

Trình: Chủ tịch HĐQT ☐

Tổng Giám đốc ☒

Chỉ thị của Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc:

Nơi nhận/ người nhận: Mr. Trần
giúp khai thực hiện các việc
theo:

Ngày: 28/10/2009

Chủ tịch HĐQT
Chữ ký

Ngày: / /200

Tổng Giám đốc
Chữ ký

Nơi lưu bản chính của tài liệu: P. D. an

Ý kiến của Phó Tổng Giám đốc:

- Sản phẩm: A B, A B
- Bao bì: } hiện khai các mặt tiếp
- Phòng tiếp đãi: } theo quy định

Ngày: 28/10/2009

Phó Tổng Giám
đốc
Chữ ký

Phân công của Trưởng đơn vị:

Ngày: / /200

Trưởng đơn vị
Chữ ký

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số: 3422/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 11 tháng 10 năm 2007

SONADEZI BIÊN HÒA	
CÔNG	Số: 632 B
VĂN	Ngày: 24/10/2007
ĐẾN	Chức vụ: Giám đốc

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn - huyện Trảng Bom,
và xã Tam Phước - huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 23/5/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền;

Xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn - huyện Trảng Bom và xã Tam Phước - huyện Long Thành do Phân viện Quy hoạch đô thị - nông thôn miền Nam lập tháng 8/2007;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 264/TTr-SXD ngày 27/9/2007 và đề nghị của Giám đốc công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa tại Tờ trình số 797/PTCN-ĐA ngày 10/9/2007 về việc phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền tại xã Giang Điền, An Viễn - huyện Trảng Bom, xã Tam Phước - huyện Long Thành (Kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Phân viện Quy hoạch đô thị - nông thôn miền Nam lập tháng 8/2007).

Số 2, đường Nguyễn Văn Trãi, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại : (061)3822501 - Fax : (061) 3823854 - 3824934

Điều 2. Phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết trên với các nội dung sau:

1. Phạm vi, vị trí và quy mô lập quy hoạch:

a. Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch thuộc một phần xã An Viễn, Giang Điền huyện Trảng Bom, xã Tam Phước huyện Long Thành có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giới hạn bởi đường liên khu vực và tiếp giáp khu dân cư dịch vụ Giang Điền đang triển khai quy hoạch và khu du lịch sinh thái Giang Điền.

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

b. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch: 529,20 ha

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000.

2. Tính chất, mục tiêu :

a. Mục tiêu:

- Hình thành Khu công nghiệp sản xuất tập trung, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật xây dựng hoàn chỉnh, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tập trung sản xuất, nâng cao hiệu quả sản xuất và chất lượng sản phẩm.

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc, quy hoạch mặt bằng sử dụng đất cho các lô đất công nghiệp, đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng đầu tư.

- Tạo điều kiện thuận lợi để khuyến khích đầu tư và tranh thủ các cơ hội đầu tư vào địa phương.

- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

b. Tính chất:

Là Khu công nghiệp tập trung đa ngành; ưu tiên cho các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, hiện đại, công nghiệp sạch ít gây ô nhiễm môi trường : điện, điện tử, sản xuất gia công cơ khí, chế tạo các sản phẩm công nghệ cao trong tự động hóa, cơ điện tử và cơ khí chính xác, sản xuất chế tạo lắp ráp ô tô xe máy, sản xuất sản phẩm trang trí nội ngoại thất, các ngành nghề sản xuất ít gây ô nhiễm khác.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng:

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp : 40 m³/ha/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80 % nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện
+ Đất công nghiệp : 250 Kw/ha.
+ Đất dịch vụ : 300 Kw/ha.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 5 máy/ha.

b. Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng trong lô đất xây dựng nhà máy:
 - + Công trình bố trí xây dựng hợp khối $\leq 70\%$.
 - + Công trình bố trí xây dựng phân tán $\leq 50\%$.
- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy $\geq 20\%$.
- Tầng cao xây dựng: trung bình 1-2 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng cách tường rào lô đất (tất cả các phía) tối thiểu 9m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

4. Quy hoạch sử dụng đất, Phân khu chức năng, Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :

a. Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất xây dựng nhà máy:	317,34 ha	chiếm tỷ lệ	59,97%
- Đất khu dịch vụ, dịch vụ, nghiên cứu và đào tạo:	16,56 ha	chiếm tỷ lệ	3,13%
- Đất kho bãi:	7,29 ha	chiếm tỷ lệ	1,38%
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật :	12,44 ha	chiếm tỷ lệ	2,35 %
- Đất cây xanh	86,02 ha	chiếm tỷ lệ	16,25%
- Đất giao thông khu công nghiệp:	89,55 ha	chiếm tỷ lệ	16,92%
Tổng cộng :	529,20 ha	chiếm tỷ lệ	100,00%

b. Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :

Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc theo quy mô hình của một Khu công nghiệp hiện đại với các khu chức năng chính như sau:

b1. Đất khu dịch vụ, dịch vụ, nghiên cứu và đào tạo :

Trung tâm khu công nghiệp là khu vực bao gồm: Trụ sở cơ quan quản lý và điều hành, Nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm, nghỉ ngơi, giải trí, sân thể thao, dịch vụ y tế, bưu điện, ngân hàng, cơ sở nghiên cứu và đào tạo, trung tâm thương mại, khu dịch vụ ăn uống... Tổng diện tích 16,56ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình tối đa 04 tầng.

b2. Khu xây dựng nhà máy sản xuất:

Khu sản xuất được chia thành từng cụm nhà máy với tổng diện tích 317,34 ha, cơ cấu sử dụng đất trong lô đất nhà máy xí nghiệp được quy hoạch theo quy chuẩn: diện tích xây dựng nhà xưởng hợp khối mật độ xây dựng tối đa là 70%, nhà xưởng xây dựng phân tán mật độ xây dựng tối đa 50% , cây xanh tối thiểu 20% và sân đường bên bãi 15-20%.

b3. Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Các công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng có tổng diện tích là 12,44 ha là nơi tập kết trung chuyển đồ rác phế thải, trạm cấp nước, trạm phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải.

b4. Khu kho tàng bến bãi :

Bố trí gồm ba khu kho tàng bến bãi tổng hợp phục vụ chung cho toàn khu công nghiệp với tổng diện tích 7,29ha.

b5. Khu cây xanh:

Trong phạm vi khu công nghiệp, tổng diện tích cây xanh quy hoạch tập trung 86,02 ha ; ngoài ra còn tổ chức thêm:

- Cây xanh trong khu vực trung tâm quản lý và dịch vụ, vườn cây xung quanh các công trình của khu trung tâm và khu sân thể thao, phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí cho công nhân, cải thiện môi trường đồng thời đóng góp cho việc tổ chức cảnh quan khu Trung tâm khu công nghiệp.

- Cây xanh trong khuôn viên của từng nhà máy xí nghiệp có vai trò cải thiện môi trường thuộc lô đất nhà máy.

- Cây xanh dọc theo các tuyến đường tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu cho khu công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- **San nền:** khu vực có địa hình tự nhiên tương đối cao từ 43,50m – 55,50m, sử dụng phương án san nền bám sát điều kiện địa hình tự nhiên, san ủi cân bằng tại chỗ.

- **Thoát nước mưa:** Được thiết kế tách riêng với thoát nước bản, Sử dụng cống tròn, cống hộp B.T.C.T làm hệ thống thoát nước mưa cho khu công nghiệp nước sau khi thu gom dẫn về hai suối hiện hữu; suối Sơn ở phía Tây Bắc và suối ở phía Đông Bắc.

b. Quy hoạch giao thông:

◦ Đường giao thông đối ngoại:

- Đường liên khu vực nối từ quốc lộ 1A sang quốc lộ 51 giới hạn ở phía Tây Bắc khu công nghiệp lộ giới 45m; Mặt đường 02 bên mỗi bên rộng 12m, dải cây xanh ngăn cách ở giữa rộng 1,0 m, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 10m.

◦ Đường khu công nghiệp:

- Đường giao thông trục chính lộ giới 37 m; Mặt đường 02 bên mỗi bên rộng 7,5 m, dải cây xanh ngăn cách ở giữa rộng 2,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

- Đường nội bộ lộ giới 27,5m; Mặt đường 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

- Đường tuần tra, phòng cháy chữa cháy lộ giới 17m; Mặt đường 5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

◦ Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng của tất cả các tuyến đường cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu $\geq 7m$.

c. Quy hoạch cấp nước:

- **Nguồn nước:** Nguồn nước cấp cho Khu công nghiệp được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua hệ thống ống $\phi 500$ dọc quốc lộ 1, xây dựng tuyến nhánh dẫn về đáp ứng nhu cầu sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: 21.200m³/ngày.

- Mạng lưới đường ống: xây dựng mạng vòng khép kín có đường kính từ $\phi 100 - \phi 400$, hệ thống trụ cứu hỏa đặt dọc các tuyến ống chính với cự ly 150m/trụ.

d. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước bản công nghiệp 17.000 m³/ngày, xử lý nước thải hai cấp: xử lý cục bộ tại nhà máy và triệt để tại trạm xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo TCVN, trước khi xả ra nguồn tiếp nhận là sông Buông. Xây dựng khu xử lý công suất: Q=12.000 m³/ngày.

- Mạng lưới thoát nước bản là hệ thống tự chảy và độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, gồm các tuyến cống BTCT $\phi 200 - \phi 800$.

- Rác thải công nghiệp: được tập trung vào bãi thu gom sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp theo quy hoạch của tỉnh.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện sử dụng điện lưới quốc gia thông qua tuyến 22kV từ trạm biến thế 110/22kV Sông Mây.

- Mạng lưới phân phối các tuyến trung thế đi nổi trên trụ BTCT, các tuyến hạ thế luồn trong ống PVC đi ngầm.

g. Thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai thông qua bưu điện xã Giang Điền.

- Mạng lưới phân phối các tuyến cáp luồn trong ống PVC đi ngầm.

Điều 3. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND các xã: Giang Điền, An Viễn, Tam Phước, Giám đốc Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt UBND huyện Trảng Bom, UBND huyện Long Thành giao các phòng ban chuyên môn chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Giang Điền, An Viễn, Tam Phước quản lý theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng và quy hoạch chung.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND tỉnh ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công nghiệp, Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND các xã : Giang Điền, An Viễn, Tam Phước, Giám đốc Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *f. gll*

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
 - Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
 - Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND Tỉnh;
 - Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
 - Lưu: VT, CNN, KT.
- An. QĐ KCN Giang Điền

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thái

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 3459/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 04 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Giang Điền tại huyện Trảng Bom và thành phố Biên Hòa**

SONADEZI	
CÔNG	Số: 612/B
VĂN	Ngày: 02/11/2015
ĐẾN	Chuyên: Căn cứ
	Lưu HS số: 26/11/2003

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 208/TTr-SXD ngày 15/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền với nội dung sau:

- Vị trí 1: Điều chỉnh một phần phía Tây Nam lô TT-1 diện tích 6,15ha từ Đất điều hành, dịch vụ sang Đất công nghiệp.

- Vị trí 2: Điều chỉnh toàn bộ lô B.Xe-2 diện tích 17,12 ha từ Đất giao thông, bãi xe sang Đất kho bãi.

- Vị trí 3: Điều chỉnh một phần góc phía Tây Nam Khu công nghiệp diện tích 8,93ha gồm các chức năng: Đất Kho bãi diện tích 7,34ha và Đất Giao thông diện tích 1,59ha sang Đất điều hành dịch vụ diện tích 8,93ha (Xây dựng Ký túc xá cho công nhân diện tích 8,80ha và Trụ sở Trung đội dân quân tự vệ diện tích 0,13ha).

Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại : (061)3822501 - Fax : (061) 3823854 - 3824934

Với việc điều chỉnh cục bộ trên, tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu có sự thay đổi như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng – Giảm (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất Công nghiệp	284,42	53,75	290,57	54,91	+ 6,15
2	Đất Công nghiệp hỗ trợ	42,24	7,98	42,24	7,98	-
3	Đất Kho bãi	7,34	1,39	17,12	3,24	+ 9,78
4	Đất công trình đầu mối HTKT	11,48	2,17	11,48	2,17	-
5	Đất Trung tâm điều hành – Dịch vụ	11,23	2,12	14,01	2,65	+ 2,78
6	Đất Cây xanh – Mặt nước	86,25	16,30	86,25	16,30	-
7	Đất Giao thông – Bãi xe	86,24	16,30	67,55	12,76	- 18,71
	Tổng cộng	529,20	100,00	529,20	100,00	0,00

Điều 2. Các vấn đề phát sinh không đáng kể khác, Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp có trách nhiệm làm rõ trong quá trình triển khai các bước tiếp theo. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo các Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 11/10/2007, số 3072/QĐ-UBND ngày 21/10/2009, số 61/QĐ-UBND ngày 08/01/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Giang Điền tại các xã Giang Điền, An Viễn huyện Trảng Bom và xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Lãnh đạo Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh