

<u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</u> BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	_____, ngày ____ tháng ____ năm 2026 TRƯỞNG BAN
<u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u> BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	_____, ngày ____ tháng ____ năm 2026 TRƯỞNG BAN
<u>CHỦ ĐẦU TƯ</u> CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT	_____, ngày <u>15</u> tháng <u>8</u> năm 2026 TỔNG GIÁM ĐỐC  <i>Nguyễn Hoàng Dũng</i>
<u>ĐƠN VỊ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH</u> CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG ĐA ĐIỂM	_____, ngày ____ tháng ____ năm 2026 GIÁM ĐỐC  <i>Tống Phước Hoàng</i>

ĐỒNG NAI, NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2026

MỤC LỤC

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	2
II. BÁO CÁO RÀ SOÁT QUY HOẠCH	4
III. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	5
IV. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:	6
V. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	9
VI. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA ĐỒ ÁN	12
VII. HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH	12
VIII. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH, CÓ SO SÁNH VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRƯỚC KHI ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	12
IX. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT;	13
X. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	13
XI. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ	13
XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	13

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

I.1. Các văn bản pháp lý chung

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật số 112/2025/QH15 của Quốc hội: Luật Quy hoạch;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật số 146/2025/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024;
- Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ: Về kết hợp quốc phòng với kinh tế - xã hội và kinh tế - xã hội với quốc phòng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định

số 34/2026/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

– Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025;

– Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

– Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

– Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Thông tư 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường;

– Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

– Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

– Thông tư số 09/2026/TT-BTNMT ngày 29/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2025;

– Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập);

– Các Quyết định phê duyệt và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo tại các quyết định: Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019, Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015, Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019;

– Văn bản số 5184/UBND-CNN ngày 02/7/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm bê tông cốt thép thoát nước mưa đường số 5A, khu công nghiệp Bàu Xéo 1 sang mương hở bê tông cốt thép;

– Văn bản số 1063/SXD-QLHT ngày 10/8/2009 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm bê tông cốt thép thoát nước mưa đường số 5A, khu công nghiệp Bàu Xéo 1 sang mương hở bê tông cốt thép.

I.2. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ nền hiện trạng địa hình, địa chính tỷ lệ 1/2000 khu đất lập quy hoạch;
- Bản đồ quy hoạch KCN Bàu Xéo đã được phê duyệt;
- Các tài liệu, dự án khác có liên quan.

II. BÁO CÁO RÀ SOÁT QUY HOẠCH

Thực hiện theo Điều 43, 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, báo cáo về kết quả rà soát quy hoạch Khu công nghiệp Bàu Xéo với các nội dung như sau:

II.1. Xác định nội dung, phân tích, đánh giá tác động của những yếu tố mới đến nội dung quy hoạch Khu công nghiệp đã được phê duyệt:

1. Cập nhật mương hở dọc tuyến đường 5A: Không ảnh hưởng nhiều đến định hướng hạ tầng kỹ thuật chung; đảm bảo khả năng tiêu thoát nước, nhưng làm giảm diện tích sử dụng đất công nghiệp và dịch vụ. Ảnh hưởng đến tỷ lệ sử dụng đất của toàn khu (đất giao thông tăng, đất công nghiệp và dịch vụ giảm)

2. Điều chỉnh lô đất B1: Đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo được phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 đã xác định mật độ xây dựng tại lô đất này tối đa 60%, tầng cao 1-2 tầng. Tuy nhiên khi điều chỉnh qua đất xây dựng nhà máy đề nghị hạn chế các ngành phát sinh xử lý nước thải, hoặc nằm trong giới hạn công suất xử lý môi trường chung của Khu công nghiệp Bàu Xéo.

3. Điều chỉnh rẻo đất trước hàng rào từ mục đích “xây dựng nhà máy” sang “đất giao thông”: nhằm giải quyết vấn đề chưa cập nhật chính xác giữa ranh đất thực tế đã giao cho các nhà máy hiện hữu (trước khi lập quy hoạch) và ranh sử dụng đất trong quy hoạch. Theo đó điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp, tăng diện tích giao thông. Tuy nhiên đây là phần diện tích nhỏ hẹp chạy dọc theo mép bên trong vỉa hè nên xem như mở rộng vỉa hè ở khu vực này.

II.2. Đánh giá chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện:

- Khu công nghiệp Bàu Xéo với quy mô quy hoạch khoảng 499,7993 ha đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và đưa vào hoạt động ổn định theo quy hoạch được duyệt và các quyết định điều chỉnh cục bộ qua các thời kỳ. Các doanh nghiệp hoạt động ổn định, đóng góp tích cực vào phát triển kinh tế địa phương.

- Qua các lần điều chỉnh cục bộ năm 2025 và 2019, các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, qua đó góp phần thúc đẩy nguồn vốn đầu tư vào Khu công nghiệp Bàu Xéo ngày càng tốt hơn.

II.3. Kiến nghị, đề xuất mức độ và nội dung cần điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp:

a) Kiến nghị, đề xuất mức độ điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp:

Các nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn (*Điểm a khoản 2, Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024*).

Do vậy, Công ty Cổ phần Thống Nhất kiến nghị, đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu công nghiệp.

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch

b.1) **Điều chỉnh 1:** Cập nhật bổ sung mương hờ dọc tuyến đường 5A theo chủ trương UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 5184/UBND-CNN ngày 02/7/2009 và đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông qua điều chỉnh Thiết kế cơ sở tại văn bản số 1063/SXD-QLHT ngày 10/8/2009. Sau khi điều chỉnh tăng đất Giao thông và giảm đất Công nghiệp, dịch vụ.

b.2) **Điều chỉnh 2:** Điều chỉnh ký hiệu lô đất B1 từ mục đích “kho tàng bến bãi” qua đất “xây dựng nhà máy” với cùng chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao... đã được thể hiện tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo kèm Quyết định điều chỉnh cục bộ số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019.

b.3) **Điều chỉnh 3:** Điều chỉnh rẻo đất có diện tích 6.358,5 m² chạy dọc theo mép bên trong vỉa hè (hình thành do quy hoạch định vị ranh đất giao thông bị hở so với ranh hàng rào mặt tiền nhà máy hiện hữu tồn tại trước khi có quy hoạch KCN) từ đất “xây dựng nhà máy” sang đất “Giao thông”.

III. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Trên cơ sở kết quả rà soát tại Mục II, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo là cần thiết, cụ thể như sau:

- Việc điều chỉnh quy hoạch thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15: “5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.”

- Việc điều chỉnh 3 vị trí theo mục II nhằm cải thiện và định hướng phát triển Khu công nghiệp phục vụ tốt hơn cho lợi ích cộng đồng. Sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

+ Đảm bảo đồng bộ giữa quy hoạch Khu công nghiệp và hiện trạng pháp lý của Khu công nghiệp Bàu Xéo.

+ Việc cập nhật các nội dung điều chỉnh vào quy hoạch sẽ thuận lợi cho công tác quản lý đất đai; Hạn chế chồng chéo trong quá trình quản lý sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.

+ Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội địa phương và vùng.

Do đó việc **“Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo”** với mục tiêu điều chỉnh thiết kế các vị trí trên là cần thiết và phù hợp với Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

IV. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:



Hiện trạng KCN Bàu Xéo

– Tổng diện tích dự án là: 499,7993 ha.

– Hiện trạng KCN: KCN Bàu Xéo sở hữu vị trí đặc địa, kết nối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không thuận lợi. Với lợi thế này, KCN Bàu Xéo được định vị là khu công nghiệp vệ tinh, phục vụ nhu cầu đầu tư mở rộng hoặc phát triển chuỗi của nhà đầu tư hiện hữu trong các KCN lân cận.

– Hiện trạng khu vực dự kiến điều chỉnh đã cơ bản được đầu tư xây dựng với tỷ lệ lấp đầy cao, trong đó đất nhà máy, kho tàng chiếm chủ yếu. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước và thoát nước đã được xây dựng tương đối hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất. Tuy nhiên, qua quá trình khai thác sử dụng đất chưa hiệu quả tại một số vị trí. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 là cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hoàn thiện hạ tầng và phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn mới.

+ Vị trí điều chỉnh 1:

Hiện tuyến mương hồ đã được xây dựng theo thiết kế đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông qua điều chỉnh Thiết kế cơ sở tại văn bản số 1063/SXD-QLHT ngày 10/8/2009. Ranh giới các lô đất B2,B3,F1,F5 cũng được di dời vào trong chừa hành lang an toàn cho mương hồ theo thiết kế đã phê duyệt.

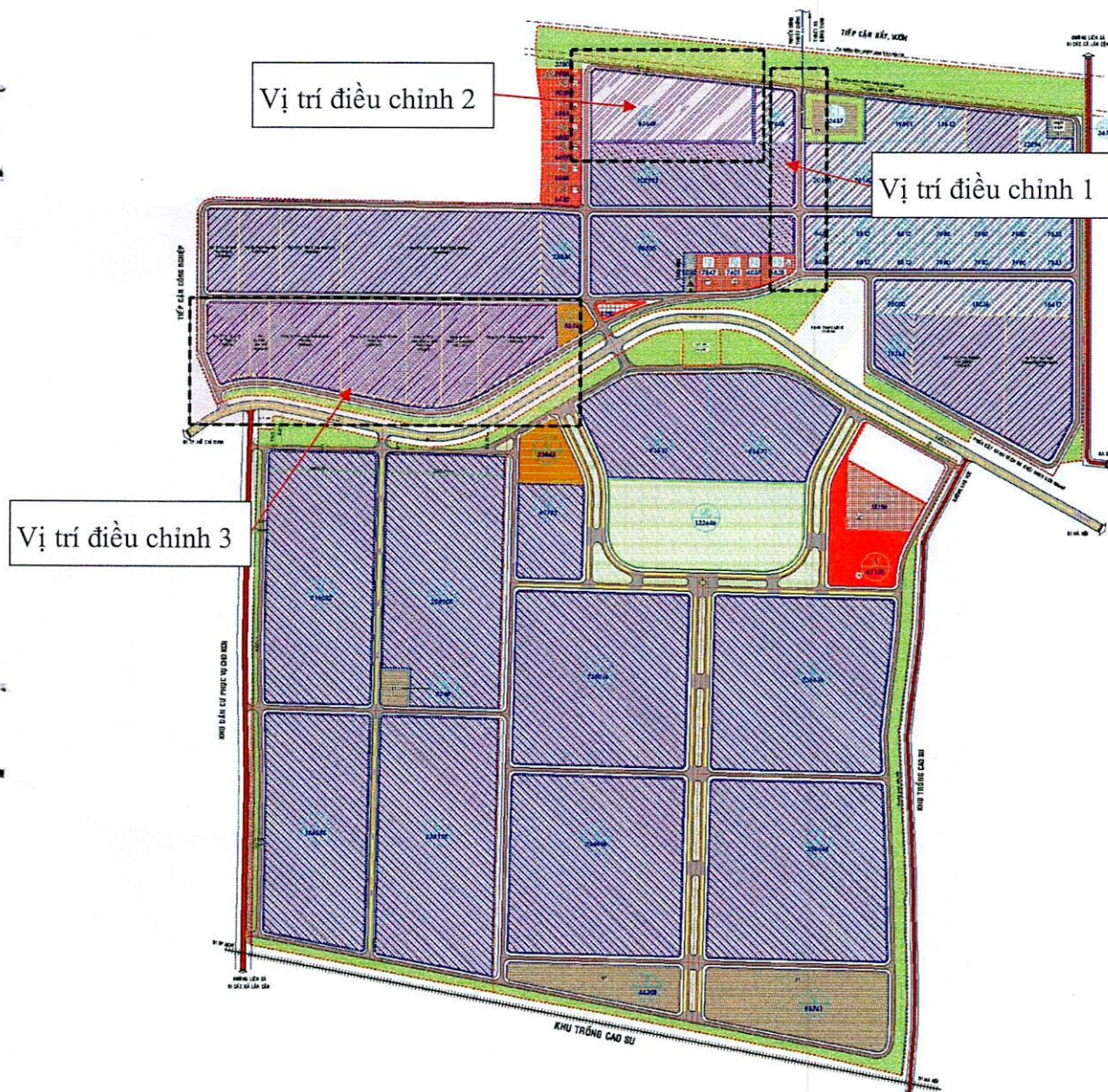


+ **Vị trí điều chỉnh 2:** Lô đất B1 theo Quy hoạch đã được phê duyệt là đất Kho tàng – bến bãi, mật độ xây dựng: 60%, tầng cao: 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 0,9 lần, tuy nhiên hiện chưa khai thác sử dụng, do vị trí không phù hợp cho chức năng là kho tàng bến bãi (nằm ở rìa phía bắc khu công nghiệp nên không thuận tiện tiếp cận).



+ **Vị trí điều chỉnh 3:** Rào đất có diện tích 6.358,5 m² chạy dọc theo mép bên trong vỉa hè trước các nhà máy hiện hữu nay trở thành khu vực trồng cỏ và cây xanh vỉa hè (mặc dù có chức năng đất công nghiệp nhưng các nhà máy không có nhu cầu thuê do đã ổn định).





Hình 1: Mặt bằng quy hoạch của KCN Bàu Xéo

V. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

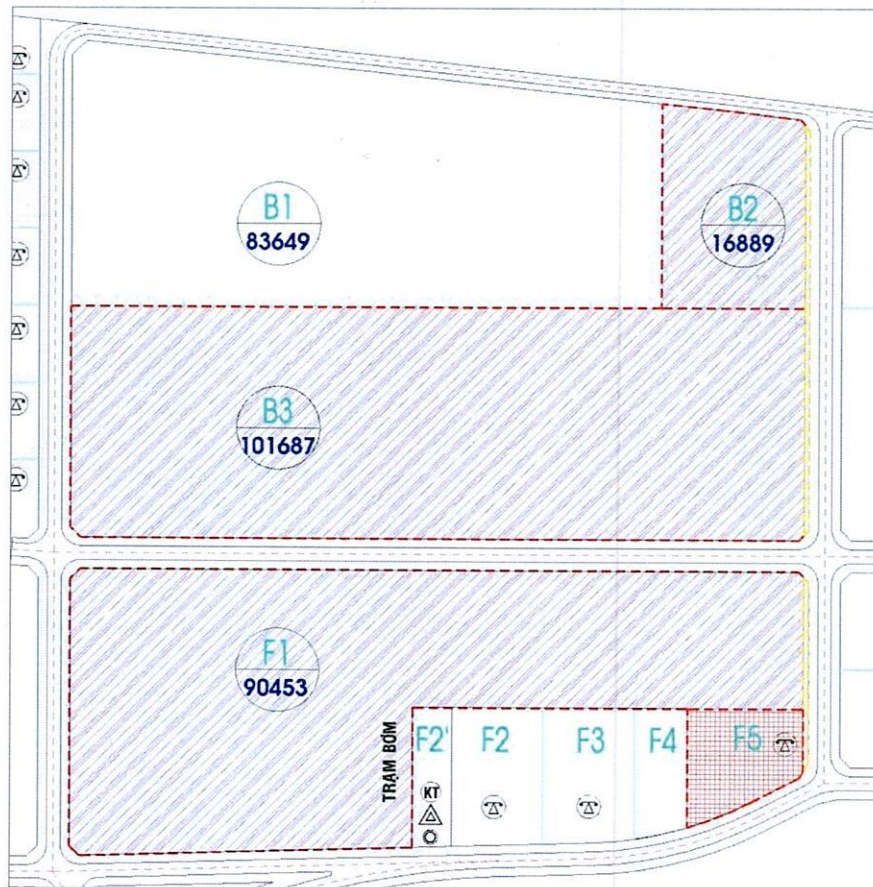
– **Điều chỉnh 1:** Cập nhật bổ sung mương hở dọc tuyến đường 5A theo chủ trương UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 5184/UBND-CNN ngày 02/7/2009 và đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông qua điều chỉnh Thiết kế cơ sở tại văn bản số 1063/SXD-QLHT ngày 10/8/2009. Sau khi điều chỉnh tăng đất Giao thông và giảm đất Công nghiệp, dịch vụ.

– **Điều chỉnh 2:** Điều chỉnh ký hiệu lô đất B1 từ mục đích “kho tàng bến bãi” qua đất “xây dựng nhà máy” với cùng chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao... đã được thể hiện tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo kèm Quyết định điều chỉnh cục bộ số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019.

– **Điều chỉnh 3:** Điều chỉnh rẻo đất có diện tích 6.358,5 m² chạy dọc theo mép bên trong vỉa hè (hình thành do quy hoạch định vị ranh đất giao thông bị hở so với ranh hàng rào mặt tiền nhà máy hiện hữu (tồn tại trước khi có quy hoạch KCN) từ đất “xây dựng nhà máy” sang đất “Giao thông”.

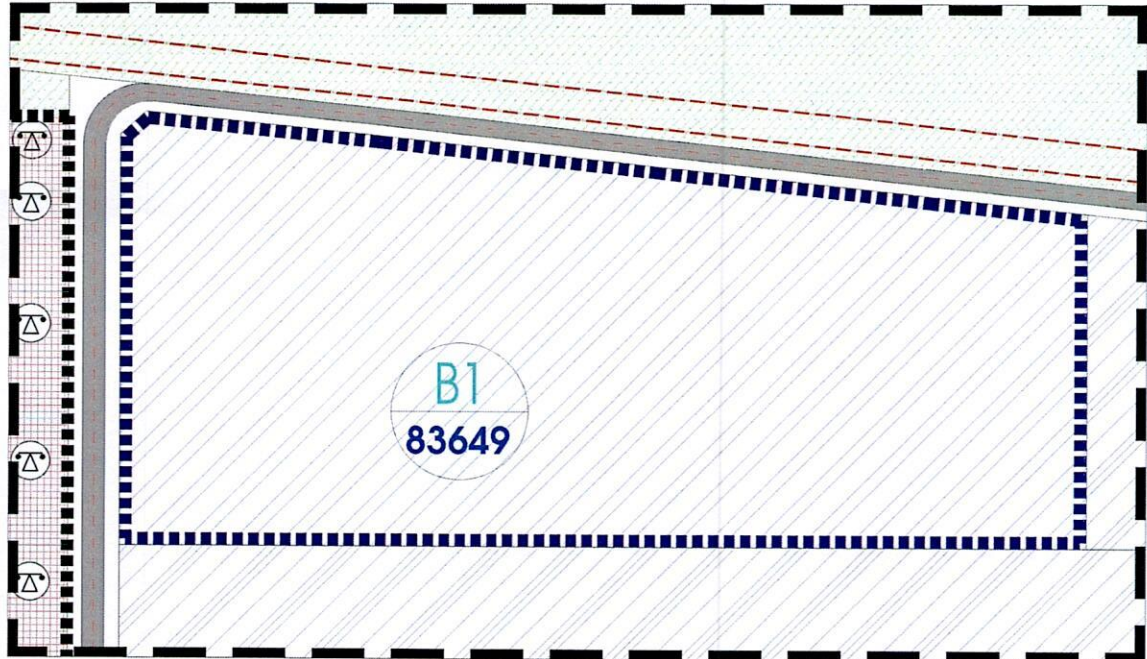
Công ty Cổ phần Thống Nhất kiến nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo để cập nhật 3 vị trí điều chỉnh của KCN với nội dung cụ thể như sau:

*** Điều chỉnh 1:**



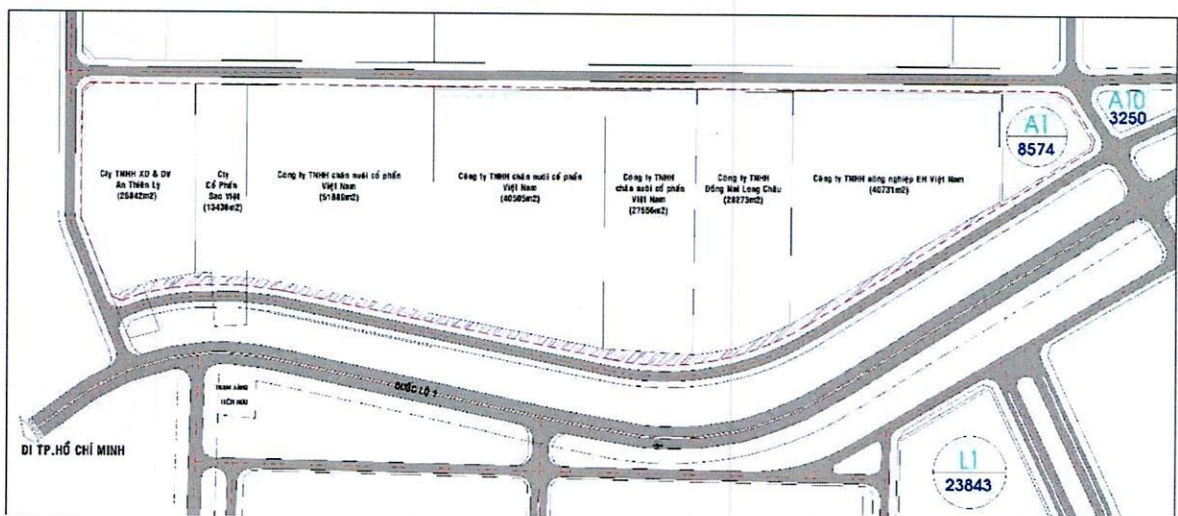
- + Giảm diện tích lô B2 (đất Nhà máy) phần phía Đông tiếp giáp đường 5A từ: 17.445 m² xuống 16.889 m². Phần diện tích giảm: 556 m² được cập nhật thành đất giao thông (mương hồ).
- + Giảm diện tích lô B3 (đất Nhà máy) phần phía Đông tiếp giáp đường 5A từ: 102.941 m² xuống 101.687 m². Phần diện tích giảm: 1.254 m² được cập nhật thành đất giao thông (mương hồ).
- + Giảm diện tích lô F1 (đất Nhà máy) phần phía Đông tiếp giáp đường 5A từ: 90.855 m² xuống 90.453 m². Phần diện tích giảm: 402 m² được cập nhật thành đất giao thông (mương hồ).
- + Giảm diện tích lô F5 (đất Dịch vụ) phần phía Đông tiếp giáp đường 5A từ: 6.825 m² xuống 6.641 m². Phần diện tích giảm: 184 m² được cập nhật thành đất giao thông (mương hồ).

*** Điều chỉnh 2:**



- + Diện tích lô B1: 83.649 m² (đất Kho tàng – bến bãi).
- + Điều chỉnh toàn bộ lô B1 thành đất xây dựng nhà máy.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%, tầng cao từ 1-3 tầng.

*** Điều chỉnh 3:**



- + Điều chỉnh rẻo đất có diện tích 6.358,5 m² chạy dọc theo mép bên trong vỉa hè (hình thành do quy hoạch định vị ranh đất giao thông bị hở so với ranh hàng rào mặt tiền nhà máy hiện hữu (tồn tại trước khi có quy hoạch KCN) từ đất “xây dựng nhà máy” sang đất “giao thông”.

VI. PHÂN TÍCH, LÀM RÕ TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA ĐỒ ÁN

– Nội dung hồ sơ cơ bản vẫn tuân thủ theo định hướng của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo đã phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/9/2007 và được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015, Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019.

VII. HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

– Việc điều chỉnh không làm thay đổi chức năng sử dụng đất hay định hướng phát triển chung của khu vực, ngược lại, việc điều chỉnh còn góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo giá trị kinh tế – xã hội thiết thực cho khu vực và địa phương;

– Bên cạnh đó, việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ kho tàng, bến bãi sang đất nhà máy giúp khai thác quỹ đầu tư hiệu quả hơn, phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp và nhu cầu thực tế. Các nhà máy sau khi hình thành sẽ tạo thêm việc làm, tăng nguồn thu ngân sách và góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa.

VIII. XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH, CÓ SO SÁNH VỚI CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRƯỚC KHI ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

– Nội dung điều chỉnh trên hoàn toàn không làm thay đổi về nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc - quy hoạch của Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo đã phê duyệt theo Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/9/2007 và được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015, Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019, cụ thể cơ cấu điều chỉnh thể hiện như bảng sau:

Stt	Loại đất	Theo quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (đề xuất)		Chênh lệch diện tích (m2)
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng nhà máy	3.280.806	65,64	3.353.819	67,10	+73.013
2	Đất trung tâm dịch vụ	171.127	3,42	170.943	3,42	-184
3	Đất kho tàng – bến bãi	83.649	1,67	0	0	-83.649
4	Đất cây xanh	638.094	12,77	638.094	12,77	0
5	Đất khu kỹ thuật	177.697	3,56	177.697	3,56	0
6	Đất giao thông	643.370	12,87	654.006,5	13,09	+10.636,5
7	Đất cửa hàng xăng dầu	3.250	0,07	3.250	0,07	0
	Tổng cộng	4.997.993	100,0	4.997.993	100,0	

IX. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

– Nội dung cập nhật điều chỉnh KCN Bàu Xéo không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt, không ảnh hưởng đến khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của KCN, không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng hiện hữu của KCN như là cấp, thoát nước, hệ thống điện, thông tin liên lạc, hệ thống tuyến ống cung cấp và truyền tải nhiên liệu (khí, gas, xăng, dầu...).

– Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch vẫn tiếp tục thực hiện theo các nội dung quy định tại Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/9/2007 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015, Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo tại KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc một phần phường Trảng Bom và một phần thuộc xã An Viễn, thành phố Đồng Nai).

X. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

– Trước khi triển khai thi công, đề nghị Công ty Cổ phần Thống Nhất đề thống nhất biện pháp thi công chi tiết đảm bảo an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường của KCN, hoàn trả mặt bằng trong quá trình thi công dự án và công tác phối hợp quản lý trong quá trình khai thác.

– Cập nhật bổ sung 3 nội dung điều chỉnh vào quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN Bàu Xéo được thực hiện trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch của KCN đã được phê duyệt và đảm bảo tính thống nhất.

– Hồ sơ phải cập nhật đầy đủ hồ sơ pháp lý có liên quan, bản vẽ quy hoạch để làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng và triển khai đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

XI. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ

– Việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch được triển khai theo lộ trình ngắn hạn và trung hạn, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và khả năng áp dụng ngay vào thực tế quản lý đầu tư – xây dựng của khu công nghiệp. Toàn bộ quá trình sẽ được giám sát bởi cơ quan quản lý quy hoạch đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành.

– Tiến độ thực hiện dự kiến: trong năm 2026.

XII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở các phân tích về hiệu quả kinh tế – xã hội, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo phương án đề xuất, nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng giao thông và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong khu vực. Đồng thời, đề nghị trong quá trình triển khai cần tuân thủ

đầy đủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng, môi trường và phòng cháy chữa cháy; tổ chức giám sát chặt chẽ việc thực hiện để đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung, hạn chế phát sinh tác động tiêu cực và tối ưu hóa lợi ích kinh tế – xã hội.

Việc điều chỉnh quy hoạch 3 nội dung sẽ góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên vùng, nâng cao năng lực kết nối, hỗ trợ thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của thành phố Đồng Nai, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng (*khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*). Nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực và không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn trường hợp này thuộc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng.

Công ty Cổ Phần Thống Nhất kính đề nghị Ban Quản lý các KCN, KKT thành phố Đồng Nai sớm xem xét, chấp thuận nội dung xin Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo để cập nhật 3 nội dung điều chỉnh cục bộ, làm cơ sở cho việc triển khai các bước tiếp theo, tạo điều kiện thuận lợi trong việc xây dựng và quản lý xây dựng, đáp ứng nhu cầu kinh doanh của nhà đầu tư.

PHẦN PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu Công nghiệp Bàu Xéo tại xã Sông Trầu, Tây Hòa, xã Đồi 61
và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**CÔNG TY CP THỐNG NHẤT
CÔNG VẠN ĐẾN**
Số: 100.....Ngày: 25/10/2007.

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 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/08/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 206/CP-CN ngày 25/02/2003 của Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương xây dựng các Khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai (trong đó có Khu công nghiệp Bàu Xéo);

Căn cứ Văn bản số 1944/TTg-CN ngày 24/11/2006 của Chính phủ về việc cho phép thành lập KCN Bàu Xéo;

Căn cứ Văn bản số 877/GTVT-VT ngày 22/02/2005 của Bộ Giao thông - Vận tải về việc giải quyết các đường nhánh KCN Bàu Xéo nối với QL1 đoạn qua tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 5883/BGTVT-VT ngày 27/9/2006 của Bộ Giao thông - Vận tải về việc mở dài phân cách giữa trên QL1A tại Km 1845+130;

Căn cứ Quyết định số 828/QĐ-UBT ngày 04/4/2000 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2873/QĐ-CT.UBT ngày 08/9/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Tín Nghĩa, Công ty Cao su Đồng Nai và các Thành viên liên quan lập thủ tục đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 6325/QĐ-CT.UBT ngày 13/12/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Cổ phần Thống Nhất lập thủ tục bổ sung diện tích đất tại KCN Bàu Xéo 2 để xây dựng đường bao KCN Bàu Xéo 2 và dải cây xanh cách ly với khu dân cư tại xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 802/BXD-KTQH ngày 12/5/2005 của Bộ Xây dựng về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và Dân dụng (IDICO) lập tháng 5/2007;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 153/TTr-SXD ngày 11/6/2007 và đề nghị của Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất tại Tờ trình số 10/TTr-CPTN ngày 16/04/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bàu Xéo tại xã Sông Trầu, Tây Hòa, xã Đồi 61 và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (kèm theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và Dân dụng (IDICO) lập tháng 5/2007).

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

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch

a. Vị trí :

Khu vực lập quy hoạch Khu công nghiệp Bàu Xéo thuộc địa bàn xã Sông Trầu, xã Đồi 61, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cách trung tâm huyện khoảng 3km về phía Đông. KCN Bàu Xéo gồm 02 khu:

- Khu 1 ở phía Bắc Quốc lộ 1A có diện tích 188,4832 ha.
- Khu 2 ở phía Nam Quốc lộ 1A có diện tích 311,3825 ha.

Giới hạn khu đất như sau:

- + Phía Bắc : giáp đường điện cao thế 220KV, 110KV và 35KV.
- + Phía Nam : giáp tuyến đường sắt Bắc-Nam.
- + Phía Đông khu 1 và khu 2 : giáp với khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Tây khu 1 và khu 2 : giáp khu đất các dự án dân cư theo quy hoạch.

b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch :

- Quy mô diện tích : tổng diện tích 2 khu khoảng 499,8657 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2000.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch:

a. Tính chất:

Là Khu công nghiệp tập trung chủ yếu vào các loại hình công nghiệp nhẹ, công nghiệp chế biến ít độc hại, ít sử dụng nước. Ưu tiên các ngành công nghiệp có công nghệ sản xuất hiện đại. Các loại sản phẩm sản xuất ra đáp ứng nhu cầu sử dụng trong nước và xuất khẩu. Tập trung chủ yếu vào các ngành nghề sau :

- Công nghiệp chế biến nông sản, chế biến lương thực thực phẩm.
- Công nghiệp nhựa, cao su thành phẩm.
- Công nghiệp dệt may, sản xuất giày, đồ chơi.
- Công nghiệp sản xuất đồ gỗ, trang trí nội thất.

- Công nghiệp sản xuất bao bì.
- Công nghiệp sản xuất dụng cụ thể dục thể thao.
- Công nghiệp điện tử và vi điện tử.
- Công nghiệp cơ khí (dập khung, chế tạo xe máy và phụ tùng).
- Công nghiệp sản xuất dược phẩm, văn phòng phẩm.
- Công nghiệp sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, thủy tinh, vật liệu xây dựng.

b. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa công tác phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Trảng Bom, quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.
- Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Khu công nghiệp theo quy định.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Phân khu chức năng:

Khu đất quy hoạch có QL1A chạy ngang qua và chia thành 02 khu: Khu Bàu Xéo 1 nằm về phía Bắc QL1A và Khu Bàu Xéo 2 nằm về phía Nam QL1A, trên cơ sở nhiệm vụ sản xuất chế biến của các nhà máy, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất như sau:

- Khu trung tâm quản lý điều hành, dịch vụ công cộng được bố trí tại khu vực trung tâm tiếp cận với QL1A, tổng diện tích 17,4377ha, tầng cao trung bình 1-5 tầng, mật độ xây dựng 40-60%.
- Khu kho tàng bến bãi được bố trí về phía Tây Bắc khu 1, diện tích 8,3649ha
- Khu nhà máy – xí nghiệp với tổng diện tích 328,0806 ha, tầng cao trung bình tùy theo tính chất sản xuất công nghiệp, mật độ xây dựng 50-70%.
- Khu cây xanh với tổng diện tích 63,8758 ha, bao gồm cây xanh công viên 13,2646ha, cây xanh cách ly và phân tán 50,6112ha.
- Khu kỹ thuật, tổng diện tích 17,7697ha, gồm :
 - + Trạm chữa cháy, trạm bơm tăng áp và bể chứa nước 4.000m³ tại khu 1 (gần khu dịch vụ), phục vụ cho toàn Khu công nghiệp.
 - + Trạm xử lý nước thải chính được bố trí tại khu 1, vị trí thấp nhất (góc đường số 5A và đường số 8A) với diện tích 2,2457ha. Ngoài ra còn bố trí thêm 02 trạm xử lý cục bộ tại khu đất 02 công ty ShingMark và PouSung thuộc khu 2.
 - + Trạm điện: Ngoài trạm biến áp trung gian 110/22KV theo quy hoạch, bổ sung thêm trạm cắt và phân phối riêng cho Khu công nghiệp trong phần đất xây dựng trạm xử lý nước thải chính Khu công nghiệp.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Các nhà máy xí nghiệp được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tận dụng tối ưu được sự thông thoáng cho từng nhà máy xí nghiệp.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn Khu công nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Hạng mục	Khu 1		Khu 2		Tổng cộng	
	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
- Đất xây dựng nhà máy	1.204.913	63,92	2.075.893	66,67	3.280.806	65,64
- Đất khu trung tâm dịch vụ	80.123	4,25	94.254	3,03	174.377	3,49
- Đất kho tàng – bến bãi	83.649	4,44	-	-	83.649	1,67
- Đất cây xanh	231.440	12,28	407.318	13,08	638.758	12,78
- Đất khu kỹ thuật	29.383	1,56	148.314	4,76	177.697	3,55
- Đất giao thông	255.324	13,55	388.046	12,43	643.370	12,87
Tổng cộng	1.884.832	100,00	3.113.825	100,00	4.998.657	100%

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng: Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành:

b.1. Các chỉ tiêu kinh tế:

- + Chỉ tiêu cấp nước : 45 m³/ha/ngày.
- + Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- + Chỉ tiêu cấp điện : 250 KW/ha.

b.2. Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng và tỷ lệ cây xanh trong lô đất xây dựng nhà máy:
 - + Công trình xây dựng phân tán: Mật độ xây dựng ≤50%, cây xanh ≥20%.
 - + Công trình xây dựng hợp khối: Mật độ xây dựng ≤60%, cây xanh ≥20%.
- Tầng cao xây dựng trung bình toàn khu 1-3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng nhà máy xí nghiệp cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m và cách tường rào lô đất (tất cả các phía) theo yêu cầu phòng cháy chữa cháy về cấp công trình chịu lửa.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền- Thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và cốt cao trình quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.
- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.
- Cao độ nền thiết kế cao nhất là +64,5m tại vị trí Đông Nam khu 2; thấp nhất là +55,2m tại phía Bắc khu 1 (trạm xử lý nước thải chính).
- Lưu vực và hướng thoát: nước mưa trong toàn khu quy hoạch được thoát theo hướng Nam - Bắc, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc công chủ yếu theo độ dốc đường: Nước mưa tại khu 2 được tập trung về vị trí gần cây xăng hiện hữu và

thông qua QL1A bằng cống đôi chịu lực Ø2.500 dài 200m, nhập vào hệ thống thoát nước khu 1 và thoát về vị trí thấp nhất (gần trạm xử lý nước thải chính), sau đó thoát ra suối Sông Thao cách khu đất khoảng 1.000m bằng cống đôi Ø2.500.

* Quá trình lập hồ sơ thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa toàn khu công nghiệp, Chủ đầu tư cần phải kiểm tra, tính toán lại theo thực tế lưu lượng nước mưa, nước thải của khu số 2, tính toán tiết diện cống thoát qua QL1A phải đảm bảo đủ thoát, không để ngập úng cục bộ, nước chảy tràn qua QL1A.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mạng lưới giao thông của Khu công nghiệp như sau:

- Đoạn đường nối QL1A với khu 1 và khu 2 (tại nút 3,4) có lộ giới 25m, lòng đường 17m, vỉa hè 2x4m.
- Đường 4B, 7B, 9B, 11B có lộ giới 68m, dải cây xanh giữa 20m, lòng đường chính 2x9m, dải phân cách hai bên 2x3m, lòng đường phụ 2x4m, vỉa hè 2x8m.
- Đường 6B có lộ giới 32m, lòng đường chính 9m, lòng đường phụ 4m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x8m.
- Đường 3B có lộ giới 25m, lòng đường 2x7,5m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x4m.
- Đường 5B, 10B, 12B có lộ giới 25m, lòng đường 9m, vỉa hè 2x8m.
- Đường 8A có lộ 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m.
- Đường 1A-5A, 6A (đoạn phía Đông), 7A, 9A, 8B có lộ giới 24,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7m.
- Đường 6A (đoạn phía Tây) có lộ giới 21,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè phía nhà máy 7m, phía ranh KCN 4m.
- Đường 1B, 13B, 14B có lộ giới 17,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè phía nhà máy 7m.
- Đường 2B: Đoạn phía Tây có lộ giới 13m, lòng đường 10,5m, vỉa hè phía nhà máy 2,5m. Đoạn phía Đông có lộ giới 15,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè phía nhà máy 5m.

* Tất cả các hệ thống giao thông phải được gắn kết đồng bộ với dự án lân cận.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: 13.057 m³/ngày.
- Nguồn cấp: Được cấp từ nhà máy nước Thiện Tân với tuyến ống cấp nước chạy dọc QL1A.
- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.
- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gắn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường :

- Tổng lưu lượng nước thải : 15.120m³/ngày.đêm.
- Bố trí 01 trạm xử lý nước thải chính với công suất 10.400m³/ngày.đêm tại vị trí phía Bắc khu đất (khu 1). Ngoài ra còn bố trí thêm 02 trạm xử lý nước thải cục bộ cho 02 nhà máy ShingMark và PouSung thuộc khu 2, hai trạm này sau khi xử lý sẽ bơm về trạm xử lý chính thuộc khu 1 qua đường QL1A (công suất, hệ thống bơm và đường kính ống sẽ được thiết kế chi tiết trong bản vẽ thiết kế cơ sở).

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý nước thải.

- Xử lý nước thải 2 cấp: Xử lý cục bộ tại nhà máy và xử lý triệt để tại trạm xử lý tập trung theo quy hoạch trước khi nhập vào đường cống thoát nước mưa tại phía Bắc để xả ra suối Sông Thao cách khu đất khoảng 1.000m.

- Rác thải : Được tập trung vào bãi thu gom, sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp của Tỉnh.

e. Quy hoạch hệ thống điện :

- Nhu cầu phụ tải toàn Khu công nghiệp là : 107.592 KVA.

- Nguồn điện : Được cấp từ trạm biến áp trung gian 110/22 KV 2x63 = 126 MVA cung cấp điện cho toàn bộ Khu công nghiệp Bàu Xéo và khu dân cư tập trung.

- Giải pháp :

+ Đường dây cấp điện sản xuất dùng dây cáp Cu\XLPE\DSTA\PVC và cáp nhôm nhiều sợi xoắn, có lõi thép cường lực để chịu lực căng, độ võng theo tiêu chuẩn Việt Nam. Dây bọc cách điện hạ thế 3KV (bọc PVC).

+ Đường dây cấp điện chiếu sáng: tuyến cáp chôn ngầm bọc cách điện Cu\XLPE\DSTA\PVC (cách điện 1000V).

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc :

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến: 2.043 máy.

- Nguồn: được ghép nối vào mạng viễn thông của huyện Trảng Bom.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hồ ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 3. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Sông Trầu, UBND xã Tây Hòa, UBND xã Đồi 61, UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty cổ phần Thống Nhất, 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 có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Trảng Bom chỉ đạo các Phòng, Ban chuyên môn phối hợp với chủ đầu tư lập kế hoạch chuyển mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho Chủ đầu tư cùng UBND xã Sông Trầu, UBND xã Tây Hòa, UBND xã Đồi 61, UBND thị trấn Trảng Bom quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Chủ đầu tư lập danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, lập kế hoạch đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện, bưu điện, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chọn vị trí đầu nổi đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung tại khu vực.

5. Chủ đầu tư hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch và trình UBND huyện Trảng Bom ký ban hành sau khi có Văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày quyết định được ký.

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, Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Sông Trầu, Chủ tịch UBND xã Tây Hòa, Chủ tịch UBND xã Đồi 61, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Công ty cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

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, TH, CNN(An).

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



Ao Văn Thịnh

ÔNG NAI

Số: 735/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom

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 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 31/TTr-SXD ngày 12/02/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom với nội dung sau:

- Điều chỉnh thu hẹp ranh giới phía Đông khu công nghiệp, tách phạm vi khoảng 664m² có chức năng là Đất cây xanh ra khỏi khu công nghiệp.

- Điều chỉnh phân lô, dịch chuyển ranh giới giữa 2 lô (F4 và F5) Đất trung tâm dịch vụ phía Bắc khu công nghiệp (tiếp giáp đường số 4A) theo hướng thu hẹp diện tích lô F4 (từ 6.478m² còn 4.037m², giảm 2.441m²) phù hợp để bố trí Đôn công an khu công nghiệp; Mở rộng diện tích lô F5 (từ 4.384m² lên 6.825m², tăng 2.441m²).

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	Hạng mục	Theo QĐ số 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007		Điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng nhà máy	3.280.806	65,64	3.280.806	65,64
02	Đất khu kỹ thuật	177.697	03,55	177.697	03,56
03	Đất kho tàng – bến bãi	83.649	01,67	83.649	01,67

04	Đất trung tâm dịch vụ	174.377	03,49	174.377	03,49
05	Đất cây xanh	638.758	12,78	638.094	12,77
06	Đất giao thông	643.370	12,87	643.370	12,87
	Tổng cộng	4.998.657	100,00	4.997.993	100,00

Điều 2. Đối với phạm vi khoảng 664m² tách ra khỏi khu công nghiệp, UBND huyện Trảng Bom có trách nhiệm cập nhật vào các hồ sơ quy hoạch xây dựng có liên quan. Các vấn đề phát sinh không đáng kể khác, Công ty cổ phần Thống Nhất 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 Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/6/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Bàu Xéo tại xã sông Trầu, Tây Hòa, xã Đồi 61 và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

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 KCN tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Giám đốc Công ty cổ phần Thống Nhất, 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

Số: 877 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom**

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 428/TTr-SXD ngày 24/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom với các nội dung như sau:

- Điều chỉnh phạm vi khoảng 3.250 m² từ đất cây xanh (giáp đường 2A, 3A, 4A) sang đất hạ tầng kỹ thuật - cửa hàng xăng dầu.
- Điều chỉnh một phần lô A9 khoảng 3.250 m² trong tổng thể 6.159 m² đất trung tâm dịch vụ sang đất cây xanh.
- Với nội dung điều chỉnh trên, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 735/QĐ- UBND ngày 30/3/2015 của UBND tỉnh		Điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Xây dựng nhà máy	3.280.806	65,64	3.280.806	65,64

2	Đất Khu kỹ thuật	177.697	3,56	177.697	3,56
3	Đất kho tàng bên bãi	83.649	1,67	83.649	1,67
4	Đất trung tâm dịch vụ	174.377	3,49	171.127	3,42
5	Đất cây xanh	638.094	12,77	638.094	12,77
6	Đất giao thông	643.370	12,87	643.370	12,87
7	Cửa hàng xăng dầu	0	0	3.250	0,07
	Tổng cộng	4.997.993	100	4.997.993	100

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Thống Nhất có trách nhiệm triển khai các bước tiếp theo, lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại khu vực.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/6/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom và Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom.

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; Giám đốc Công an tỉnh; Trưởng Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Công ty Cổ phần Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

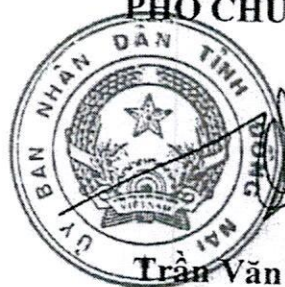
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



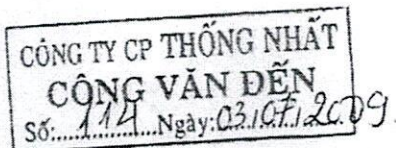
Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 5184/UBND-CNN
V/v điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm bê tông cốt thép thoát nước mưa đường số 5A, Khu công nghiệp Bàu Xéo I sang mương hờ bê tông cốt thép.

Biên Hòa, ngày 02 tháng 7 năm 2009



Kính gửi:

- Giám đốc Sở Xây dựng;
- Giám đốc Công ty Cổ phần Thống Nhất.

Sau khi xem xét Văn bản số 779/SXD-QLHT ngày 22/6/2009 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm bê tông cốt thép thoát nước mưa đường số 5A, Khu công nghiệp Bàu Xéo I sang mương hờ bê tông cốt thép, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương, chấp thuận cho Công ty Cổ phần Thống Nhất điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm bê tông cốt thép 2Ø2800 dọc hai bên đường số 5A, Khu công nghiệp Bàu Xéo I (chiều dài 448,0m) sang mương hờ bê tông cốt thép (kích thước rộng 4m, sâu 3m), phía trên có rào chắn bảo vệ theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản nêu trên.

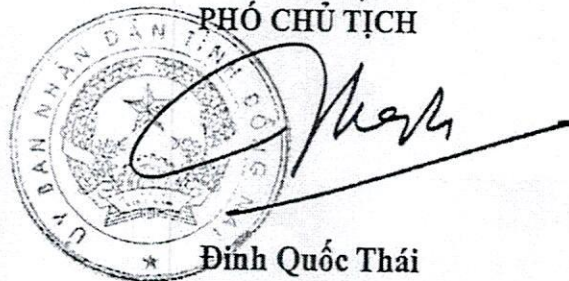
2. Công ty Cổ phần Thống Nhất lập hồ sơ điều chỉnh thiết kế cơ sở cho đoạn thay đổi trên trình Sở Xây dựng thẩm duyệt theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN (Sơn).

1.7 điều chỉnh cống ngầm KCN Bàu Xéo

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thái

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1065/SXD-QLHT

Biên Hòa, ngày 10 tháng 8 năm 2009

V/v Điều chỉnh thiết kế
đoạn công ngầm bê tông cốt
thép thoát nước mưa đường
số 5A, Khu công nghiệp
Bàu Xéo 1 sang mương hồ
bê tông cốt thép.

CÔNG TY CP THỐNG NHẤT
CÔNG VÁN ĐẾN
Số: 142 Ngày: 13/08/09

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Thống Nhất

Ngày 15/07/2009, Sở Xây dựng đã nhận được hồ sơ Điều chỉnh thiết kế cơ sở đoạn công ngầm bê tông cốt thép 2D2800 thành mương hồ BTCT dọc theo đường số 5A khu công nghiệp Bàu xéo 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bàu Xéo do công ty Cổ Phần Thống Nhất làm chủ đầu tư kèm theo tờ trình số 42/TTr.CPTN ngày 07/07/2009 về việc Đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở đoạn mương hồ BTCT thoát nước mưa đường số 5A, khu công nghiệp Bàu Xéo 1, huyện Trảng Bom.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/03/2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

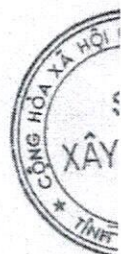
Căn cứ Quyết định số 27/2009/QĐ-UBND ngày 21/04/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định, quyết định đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến về Điều chỉnh thiết kế cơ sở đoạn công ngầm bê tông cốt thép 2D2800 thành mương hồ BTCT dọc theo đường số 5A khu công nghiệp Bàu xéo 1 thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bàu Xéo như sau:

I. Hồ sơ pháp lý gửi Sở Xây dựng gồm có:

- Tờ trình số 42/TTr.CPTN ngày 07/07/2009 của công ty cổ phần Thống Nhất về việc đề nghị thẩm định thiết kế cơ sở đoạn mương hồ BTCT thoát nước mưa đường số 5A, KCN Bàu Xéo1, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 10/10/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty cổ phần Thống Nhất thuê đất để xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bàu Xéo(giai đoạn 1) tại xã Sông Trầu, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.



- Văn bản số 5184/UBND-CNN ngày 02/07/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm BTCT thoát nước mưa đường số 5A, khu công nghiệp Bàu Xéo 1 sang mương hồ BTCT.

- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 47221000042 của Công ty Cổ phần Thống Nhất được Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 29/12/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 29/08/2007

- Thuyết minh dự án, thuyết minh thiết kế cơ sở và bản vẽ thiết kế cơ sở.

- Hồ sơ khảo sát bổ sung hiện trạng sau khi san nền, Hạng mục đường song hành bên phải QL1 và đường 5A.

- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo, Đồng Nai của Bộ Xây dựng số 2775/BXD-KSTK ngày 28/12/2007.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của nhà thầu lập thiết kế : Công ty Cổ phần tư vấn cấp thoát nước và Môi trường số 4103005823 do Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/09/2006.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của nhà thầu lập khảo sát : Trung tâm Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Khoa học Công nghệ đường bộ 7.

- Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm thiết kế, chủ nhiệm khảo sát xây dựng.

II. Thông tin chung về dự án đầu tư xây dựng công trình.

1. Tên dự án đầu tư xây dựng công trình : Điều chỉnh thiết kế cơ sở đoạn cống ngầm BTCT 2D2800 thành mương hồ BTCT dọc theo đường số 5A KCN Bàu Xéo 1, thuộc dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo.

2. Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Thống Nhất.

3. Địa điểm xây dựng : Khu công nghiệp Bàu Xéo 1.

4. Diện tích sử dụng đất : 1792 m².

5. Tổng mức đầu tư : 6.000.000.000 đồng.

6. Nguồn vốn : Công ty Cổ phần Thống Nhất.

7. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở : Công ty Cổ phần tư vấn cấp thoát nước và Môi trường.

8. Nhà thầu khảo sát địa chất công trình : Trung tâm Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Khoa học Công nghệ đường bộ 7.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng :

+ Quy trình khoan thăm dò địa chất công trình 22TCN 259-2000.

+ Quy trình thiết kế cầu, cống theo trạng thái giới hạn 22-TCN 18-79.

+ Tính toán đặc trưng dòng chảy lũ do mưa rào 22TCN 220-95.

+ Các thiết kế định hình được áp dụng trong ngành và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành của nhà nước đang được áp dụng.

III. Quy mô xây dựng và các giải pháp thiết kế chủ yếu:

1. **Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm BTCT 2D2800 có chiều dài 448,0 m thuộc hệ thống thoát nước mưa nằm trên hành lang đường số 5A, KCN Bàu Xéo 1 – Dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo sang mương hồ BTCT đá 1x2 M250 với kích thước rộng 4,0m, sâu 3,0m phía trên có rào chắn bảo vệ.

2. **Giải pháp thiết kế chủ yếu của mương hồ BTCT:**

- Kích thước : rộng 4,0m, sâu 3,0m.
- Lớp bê tông lót đáy : bê tông đá 4x6 M100, dày 12 cm.
- Thành và đáy mương : bê tông đá 1x2 M250, dày 25 cm.
- Thành mương đến mặt đất tự nhiên: mái dốc theo tỷ lệ 1:1, lu lèn đạt độ chặt $K \geq 0.95$, lát gạch bê tông xi măng có lỗ tròn cỏ.
- Dọc theo mương bố trí hàng rào hộ lan để đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

IV. Ý kiến nhận xét về điều chỉnh thiết kế:

1. Việc điều chỉnh thiết kế đoạn cống ngầm BTCT 2D2800 có chiều dài 448,0 m thuộc hệ thống thoát nước mưa nằm trên hành lang đường số 5A, KCN Bàu Xéo 1 – Dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo sang mương hồ BTCT có kích thước rộng 4,0m, sâu 3,0m phía trên có rào chắn bảo vệ là phù hợp theo văn bản số 5184/UBND-CNN ngày 02/07/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Điều chỉnh thiết kế (nêu trên) áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam (được chủ đầu tư chấp thuận là phù hợp. Tuy nhiên cần bổ sung đúng và đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn cần áp dụng trong thiết kế, lưu ý không sử dụng các tiêu chuẩn đã được thay thế).

3. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Trung tâm Tư vấn Đầu tư và Dịch vụ Khoa học Công nghệ đường bộ 7 có đăng ký kinh doanh phù hợp với công việc thực hiện, chủ nhiệm khảo sát có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

4. Nhà thầu lập điều chỉnh thiết kế (nêu trên) : Công ty Cổ phần tư vấn cấp thoát nước và Môi trường có đăng ký kinh doanh phù hợp với công việc thực hiện, chủ nhiệm và chủ trì thiết kế kiến trúc, kết cấu có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

5. Một số vấn đề trong Điều chỉnh thiết kế cơ sở đề nghị chủ đầu tư bổ sung chỉnh sửa:

- Đề nghị chủ đầu tư thống nhất giữa hồ sơ và tờ trình các yêu cầu sau:
 - + Mương hồ BTCT dài 448m phải là đá 1x2 **M300** có kích thước rộng 4,0, sâu 3,0m phía trên có hàng rào bảo vệ.
 - + Lớp bê tông lót đáy: đá 4x6 M100, dày 12 cm.
 - + Thành và đáy mương : bê tông đá 1x2 M300, dày 30 cm
 - + Đất đắp hố móng và mái dốc $K \geq 0.95$.

- Đối với việc bố trí hàng rào hộ lan dọc theo mương: hồ sơ trình chưa thể hiện được thiết kế hàng rào hộ lan dọc theo mương, đề nghị chủ đầu tư bổ sung thiết kế hàng rào hộ lan dọc theo mương theo đúng quy định.

- Tại vị trí điểm đầu nối giữa cống ngầm băng ngang đường số 4A và mương hồ BTCT được điều chỉnh nằm trên đường số 5A có kích thước rộng 4,0m sâu 3,0m, đề nghị chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn: Tính toán và đảm bảo khả năng tiêu thoát nước khi tiếp nhận toàn bộ lượng nước từ cống ngầm băng ngang đường số 4A và không làm ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của toàn hệ thống thoát nước mưa khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Việc điều chỉnh cống ngầm BTCT 2D2800 sang mương hồ BTCT có kích thước rộng 4,0m, sâu 3,0m Chủ đầu tư (công ty cổ phần Thống Nhất) phải đảm bảo việc thay đổi này không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng trong KCN Bàu Xéo đã được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 2775/BXD-KSTK ngày 28/12/2007.

6. Đề nghị chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế lập quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại thông tư số 08/2006/TT-BXD và lập quy định hướng dẫn sử dụng công trình theo đúng quy định.

7. Trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh thiết kế cơ sở đoạn cống ngầm BTCT 2D2800 thành mương hồ BTCT dọc theo đường số 5A khu công nghiệp Bàu Xéo 1. Chủ đầu tư căn cứ vào ý kiến trên để hoàn thiện điều chỉnh thiết kế cơ sở trước khi triển khai các bước tiếp theo phù hợp với các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám Đốc;
- Lưu: VT-QLHT.

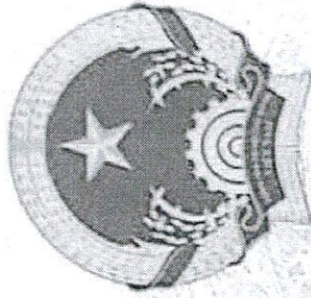
<Buc TDTKCS-Bau Xeo 09/2009>



BT GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

TẠ HUY HOÀNG



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 Cổ phần Thống Nhất

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4703000095, do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 24/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06/03/2007.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BL 525624



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.



2624812601558

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 67 Tờ bản đồ số: 29
- Địa chỉ thửa đất: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 785,0m². (bằng chữ: bảy trăm tám mươi lăm mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 785,0m², không được cấp: 0m²
- Hình thức sử dụng: riêng: 785,0 m², chung: không m².
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng đến 29/12/2056.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

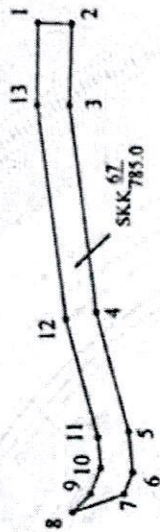
2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

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

Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	420206,71	1211626,72	7,60
2	420206,12	1211619,14	19,07
3	420187,05	1211619,24	48,74
4	420138,79	1211612,43	28,31
5	420111,45	1211605,03	9,31
6	420102,18	1211604,22	5,40
7	420097,12	1211606,12	12,17
8	420092,94	1211617,55	5,81
9	420097,18	1211613,57	6,38
10	420103,15	1211611,33	7,10
11	420110,22	1211611,95	28,11
12	420137,36	1211619,29	50,53
13	420187,35	1211626,60	19,36
1	420206,71	1211626,72	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

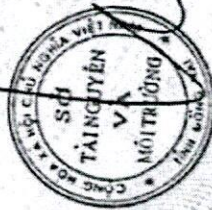
Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2012

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

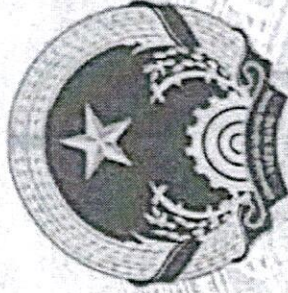
TU QU CHU TICH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Số vào sổ cấp GCN: CT 14985

Lê Viết Hưng



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 Cổ phần Thống Nhất.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4703000095 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 24/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06/03/2007.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BL 5256/2



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

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.



2626312801599

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 339 Tờ bản đồ số: 49
- Địa chỉ thửa đất: xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 5573,5m², (bằng chữ: năm nghìn năm trăm bảy mươi ba phẩy năm mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 5573,5m², Không được cấp: 0m²
- Hình thức sử dụng: riêng: 5573,5 m², chung: Không m².
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng đến 29/12/2056.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2. Nhà ở: -/-

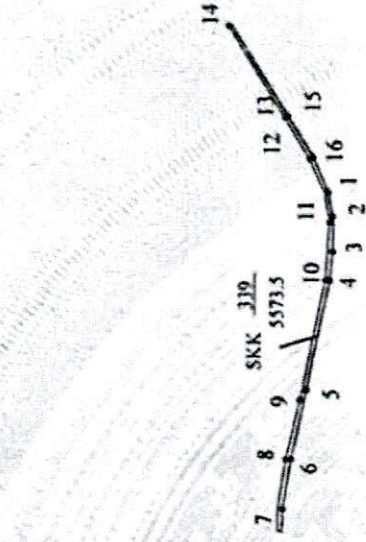
3. Công trình xây dựng khác: -/-

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



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	420769,69	1211540,29	41,14
2	420729,25	1211532,72	39,49
3	420670,77	1211533,42	45,03
4	420622,97	1211538,20	18,89
5	420441,10	1211576,65	117,41
6	420327,05	1211604,52	84,95
7	420243,33	1211618,96	83,97
8	420327,09	1211612,99	100,85
9	420424,71	1211587,67	203,70
10	420623,92	1211545,15	96,05
11	420719,77	1211538,95	109,64
12	420824,53	1211571,28	79,80
13	420893,12	1211612,08	100,67
14	421048,62	1211704,06	100,80
15	420896,69	1211606,06	20,20
16	420827,76	1211565,06	65,13
1	420769,69	1211540,29	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

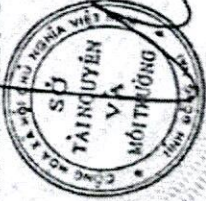
Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Đồng Nai, ngày 16... tháng 11... năm 2012

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

TUQ.CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



(Signature)

Lê Viết Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CT 15185