

베트남 사회주의 공화국
독립 - 자유 - 행복

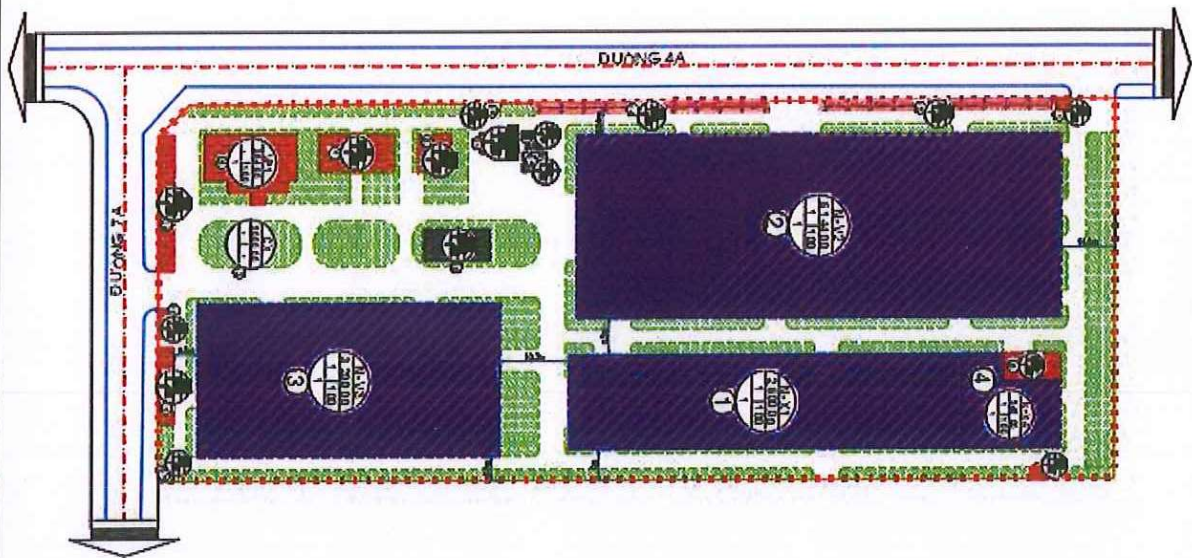
승인 신청서 설명서

총평면계획 비율: 1/500

프로젝트명: 산업용 소각로, 기술 설비 라인 및 자동화 설비 제조 공장

회사명: OOKSAN VINA 유한책임회사

위치: BAU XEO 산업단지, TRANG BOM, DONG NAI, 베트남



컨설팅 기관:

베트남 Tín Phát 상사 서비스 건설 유한회사

10/4D, Huỳnh Văn Nghệ, Trần Biên Đông, Đồng Nai 성

Email: viettinphat2021@gmail.com

Đồng Nai - 10/2025

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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ: 1/500

DỰ ÁN: CÔNG TY TNHH OOKSAN VINA
Địa điểm: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN
CÔNG TY TNHH OOKSAN VINA



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TM DV XD VIỆT TÍN PHÁT
Giám Đốc

NGUYỄN NGỌC TUẤN

MỤC LỤC

.....	4
I. Luận cứ, phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng; đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;.....	4
1. Luận cứ lập quy hoạch:	4
1.1. Căn cứ pháp lý chung:	4
1.2. Các cơ sở pháp lý của đồ án:	5
1.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:	5
2. Phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng;	5
3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;	6
3.1. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch:	6
3.2. Địa hình, địa mạo:	6
3.3. Địa chất thủy văn:	6
3.4. Địa chất công trình:	6
4. Hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;	7
4.1. Hiện trạng sử dụng đất – công trình kiến trúc, cảnh quan:	7
4.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực lập quy hoạch:	7
4.3. Đánh giá chung:	8
II. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng;	8
1. Các yêu cầu định hướng chính theo quy hoạch phân khu /quy hoạch chung:	8
2. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch tổng mặt bằng:	9
III. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình; xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình; phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch;	9
1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:.....	9
1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:	9
1.2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:	10
2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình; Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình:	10
2.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:.....	10
2.2. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình:	13
2.3. Bố trí tổng mặt bằng các công trình:	13
3. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch:.....	16

3.1. San nền:	17
3.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:	18
3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:	19
3.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:	20
3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:	22
3.6. Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn sinh hoạt:	26
3.7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:	27

HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ: 1/500

DỰ ÁN: CÔNG TY TNHH OOKSAN VINA
Địa điểm: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Thành phố Hồ Chí Minh.

I. Luận cứ, phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng; đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

1. Luận cứ lập quy hoạch:

1.1. Căn cứ pháp lý chung:

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
- Nghị định Số: 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 54/2021/NĐ-CP ngày 21/05/ 2021 của Chính phủ, Quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20/5/2024 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số: 1218/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng Về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được thay thế trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

1.2. Các cơ sở pháp lý của đồ án:

- Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo tại xã Sông Trầu, Tây Hoà, xã Đồi 61 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu số: 4385504985 ngày 16/07/2007 do Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 28/08/2025 do Ban quản lý các KCN, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai cấp;
- Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số: 3600905246 cấp lần đầu ngày 16/07/2007, thay đổi lần thứ 4 ngày 15/08/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở tài chính tỉnh Đồng Nai cấp;
- Giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất số vào sổ cấp GCN: CT 16718 ngày 19/03/2013 và CT 16719 ngày 19/03/2013 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp;
- Biên bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng ngày giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất và Công ty TNHH Ooksan Vina;
- Giấy phép xây dựng số: 26/GPXD ngày 04/03/2008 do UBND Tỉnh Đồng Nai – Sở xây dựng cấp;

1.3. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ địa chính khu đất dự án; Sơ đồ phân vị trí
- Bản đồ đo đạc địa hình hiện trạng TL 1/500 khu vực quy hoạch;
- Các bản đồ thuộc đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt

2. Phân tích về vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng;

- Phạm vi ranh giới: Vị trí dự án E2, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 360 và 525, tờ bản đồ địa chính số 96, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai . Ranh đất dự án tiếp giáp như sau:
 - + Phía Bắc : Giáp đường 2A;
 - + Phía Nam : Giáp đất nhà máy xí nghiệp;
 - + Phía Đông : Giáp đất nhà máy xí nghiệp;
 - + Phía Tây : Giáp đường 4A;
- Tổng diện tích là: 25.000,00 m² (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
- Quy mô diện lập quy hoạch: 25.000,00 m².

3. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

3.1. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch:

➤ **Khí hậu:**

– Khu vực xã Trảng Bơm, tỉnh Đồng Nai có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ, có khí hậu nhiệt đới gió mùa, chia làm hai mùa rõ rệt.

➤ **Nhiệt độ:**

– Nhiệt độ không khí cao đều trong năm, trung bình 25,4⁰C. Tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 4 (trung bình 27-28,6⁰C, cao nhất tuyệt đối là 34-35⁰C). Tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 (trung bình 24-25,7⁰C, thấp nhất tuyệt đối là 19-20⁰C), độ ẩm không khí trung bình 85%, mùa khô 75-80%.

➤ **Mưa:**

– Lượng mưa trung bình hàng năm 2.174 mm, trong mùa mưa từ tháng 5-11, lượng mưa chiếm tới 90% so với cả năm. Đặc biệt mưa tập trung cao vào các tháng 7,8,9,10 có thể gây bất lợi cho sản xuất, làm giảm tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản, tăng chi phí công trình.

➤ **Độ ẩm:**

– Lượng bốc hơi trung bình 1.100-1.200 mm/ năm, lượng bốc hơi tập trung cao vào các tháng mùa khô làm cho tình hình khan hiếm nước trong mùa khô trở nên nghiêm trọng. Việc nghiên cứu giải quyết nhu cầu nước cho sản xuất và sinh hoạt trong mùa khô là vấn đề bức xúc cho cả giai đoạn trước mắt và lâu dài.

➤ **Gió:**

– Trong năm có 2 hướng gió chính là: Gió mùa Đông Bắc trong mùa khô và gió mùa Tây Nam trùng với mùa mưa, tốc độ gió trung bình 2-3m/giây. Huyện là vùng được thiên nhiên ưu đãi, không bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt nghiêm trọng, không có gió bão lớn.

3.2. Địa hình, địa mạo:

– Khu vực có vị trí bằng phẳng, với nền địa hình đã được đầu tư san lấp phù hợp với quy hoạch khu công nghiệp đã được phê duyệt và điều kiện xây dựng công nghiệp và đô thị.

3.3. Địa chất thủy văn:

Nước mặt: Khu vực quy hoạch không có hệ thống sông suối đi qua.

Nước ngầm: Chưa có số liệu khoan khảo sát thủy văn trong khu vực dự án.

3.4. Địa chất công trình:

Khu vực nhìn chung địa chất tương đối ổn định, cần khảo sát địa chất trước khi lập dự án nghiên cứu khả thi và thiết kế bản vẽ thi công cho từng hạng mục của dự án.

4. Hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

4.1. Hiện trạng sử dụng đất – công trình kiến trúc, cảnh quan:

- Khu vực lập quy hoạch có diện tích là 10.000,00 m².
- Khu đất hiện được san lấp bằng phẳng và đã triển khai xây dựng một số hạng mục công trình đã được cấp phép.
- **Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất:**

Bảng cơ cấu sử dụng đất					Theo QCVN: 01/2021	
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)
1	Đất xây dựng công trình	13,834.30	55.34	55.34		≤70
	Đất khu nhà xưởng, kho, phụ trợ SX	12,489.00	49.96			
	Đất khu nhà hành chính - dịch vụ	1,345.30	5.38			
2	Đất công trình HTKT khác	358.85	1.44	1.44		
3	Đất cây xanh	5,000.00	20.00		≥ 20	
4	Đất giao thông -sân đường nội bộ	5,806.85	23.23			
	TỔNG	25,000.00	100.00	56.77		

4.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường khu vực lập quy hoạch:

➤ Hiện trạng Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

- + Phía Bắc giáp : Đường 2A lộ giới là 17,0 m
- + Phía Tây giáp: Đường 4A lộ giới là 18,0m

- Giao thông đối nội:

- + Hiện trong khu đất đã có hệ thống công trình giao thông nội bộ, với lộ giới từ 4,0m ÷ 14,62m

➤ Hiện trạng nền xây dựng:

- Hiện trạng tương đối bằng phẳng, cao độ trung bình +2.4 – 2.5 (hệ cao độ quốc gia)

➤ Hiện trạng cấp nước, thoát nước mưa và nước thải:

- Hiện nay trong KCN đã đầu tư hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải hoàn chỉnh. Khu quy hoạch sẽ được đấu nối với các hệ thống hạ tầng của khu công nghiệp cấp theo các tuyến đường hiện hữu tiếp giáp.

➤ Hiện trạng nguồn, lưới điện, điện chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Trên các trục đường giao thông đối ngoại Đường 2A, Đường 4A; của KCN đã có hệ thống cấp điện – chiếu sáng và thông tin liên lạc.

➤ **Hiện trạng môi trường:**

- Hiện trạng thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt, sản xuất phát sinh từ hoạt động của công nhân nhà máy được xử lý tại nhà máy – kho tàng hoặc sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thu gom đầu nối về hệ thống thoát nước thải chung KCN.
- Hiện trạng quản lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực được thu gom về các khu xử lý rác tập trung của KCN và xử lý theo quy định.

4.3. Đánh giá chung:

- Vị trí thực hiện dự án nhà máy tại khu đất nói trên phù hợp với các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Thuận lợi triển khai đầu tư xây dựng kết nối các hệ thống hạ tầng, các hạng mục công trình hoàn chỉnh và đồng bộ.
- Quy hoạch tổng mặt bằng là cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong khu vực theo đúng định hướng với các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

II. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng;

1. Các yêu cầu định hướng chính theo quy hoạch phân khu /quy hoạch chung:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như: Mật độ xây dựng; Tỷ lệ đất cây xanh đảm bảo phù hợp với các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Phân khu chức năng đảm bảo phù hợp với mục tiêu, tính chất của các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Yêu cầu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng; chỉ giới xây dựng - khoản lùi xây dựng; Sử dụng đất đai hiệu quả, hợp lý

– Yêu cầu tổ chức sản xuất thuận lợi và hợp lý; Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với không gian kiến trúc cảnh quan khác trong cụm công nghiệp và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

– Yêu cầu về Bảo vệ môi trường:

+ Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

+ Vị trí các xí nghiệp công nghiệp phải đảm bảo hạn chế đến mức thấp nhất những ảnh hưởng xấu tới môi trường.

2. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch tổng mặt bằng:

– Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3 đã được phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch theo các quyết số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

+ Làm cơ sở pháp lý cho việc tiến hành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, triển khai xây dựng, quản lý – đầu tư xây dựng và quản lý đất đai.

+ Tạo tiền đề triển khai xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng lân cận của khu vực dự án.

+ Đề xuất giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các khu chức năng phù hợp, giao thông thuận lợi nhằm mang lại năng suất hoạt động lao động sản xuất đạt hiệu quả cao nhất có thể.

+ Cụ thể hóa tất cả các mục tiêu đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu số: 4385504985 ngày 16/07/2007 do Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 28/08/2025 do Ban quản lý các KCN, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai cấp;

– Tính chất: Là nhà máy chuyên về sản xuất dây xích cho xe đạp và xe máy (không có công đoạn xi, mạ);

III. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình; xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình; phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch;

1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:

– Tổ chức Không gian kiến trúc cho toàn khu phải dựa trên cơ sở gắn liền với nét đặc thù của vật liệu, khí hậu địa phương. Tôn tạo cảnh quan, không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

- Bộ cục quy hoạch tổ chức tổng mặt bằng đảm bảo công năng sử dụng, đầy đủ chuyên hoạt động sản xuất của nhà máy.
- Đảm bảo các yếu tố kỹ - mỹ thuật, kinh tế, thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như liên hệ với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường, đảm bảo về an toàn PCCC, về Chiều rộng thông thủy của mặt đường cho xe chữa cháy.
- Các khu vực kho chứa hàng dễ cháy nổ (nếu có) được bố trí đảm bảo khoảng an toàn cách ly khi xảy ra sự cố.
- Khu hành chính – dịch vụ bố trí vừa gần cổng chính, vừa thuận tiện cho việc điều hành quản lý, làm các thủ tục ra vào nhập xuất hàng hóa được nhanh chóng.

1.2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng được thiết kế tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các khu chức năng cho các hạng mục công trình kiến trúc, công ra vào, hệ thống các hạng mục công trình hạ tầng khác và phụ trợ sản xuất tuân thủ theo các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Tổng mặt bằng toàn khu dự án được thiết kế lựa chọn theo giải pháp tổ chức không gian kiến trúc theo phân khu chức năng sử dụng của từng hạng mục công trình, với công trình nhà xưởng, kho làm kiến trúc đặt trung cho loại hình kiến trúc công nghiệp làm trọng tâm, là điểm nhấn chính cho bộ cục tổng thể công trình.
- Toàn bộ dự án tổ chức 01 cổng ra vào tiếp cận dự án tương ứng trên các trục đường giao thông đối ngoại đường số 2A;
- Hệ thống khung trục giao thông nội bộ liên kết với các khu chức năng, các hạng mục công trình được thiết kế dạng tuyến ngang, dọc tạo thành bộ khung giao thông nội bộ mạch vòng theo hình dạng khu đất, trên các tuyến có thể bố trí các bãi đậu và tránh xe PCCC.

2. Bố trí tổng mặt bằng các công trình; Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình:

2.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:

2.1.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tuân thủ theo các Quyết Định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD liên quan tới dự án
- Bảng đối chiếu các thông số chỉ tiêu:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quyết định số: 2040/QĐ-UBND ngày 03/09/2015; 2742/QĐ-UBND ngày 28/09/2017; 2789/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 và Quyết định số: 2061/QĐ-UBND ngày 27/06/2025					Theo QCVN 01:2021/BXD (áp dụng cho lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng)					Theo Dự Án (áp dụng cho lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng)				
		Tỷ lệ (%)	Chiều cao tối đa (m)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Chiều cao tối đa (m)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)	Chiều cao tối đa (m)	MĐ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ
1	MĐ XD			Theo QCVN 01:2021/BXD					≤ 70					57,50		
2	Tầng cao				Theo QCVN 01:2021/BXD					≤ 05					01	
3	Cây xanh	Theo QCVN 01:2021/BXD				-	≥ 20				-	20,56				
4	Chiều cao tối đa (m)		Theo QCVN 01:2021/BXD					-					≤ 13,50			
5	Hệ số SĐĐ					Theo QCVN 01:2021/BXD					-					0,66

2.1.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng và các quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trước đây số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung của dự án đạt được như sau:

- Mật độ xây dựng toàn khu : 55,34 %.
- Tỷ lệ đất cây xanh : 20,00 %.
- Tầng cao xây dựng : 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,66 lần.

- Chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi xây dựng): Chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi xây dựng): được xác định theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, tại Bảng 2.7 (Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của

các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình).

+ Mặt tiếp giáp đường 2A,3A khoảng lùi xây dựng là: $\geq 6,0\text{m}$;

+ Mặt tiếp giáp ranh đất nhà máy là $\geq 6\text{m}$ (Các khu vực công trình cần đảm bảo yêu cầu về khoảng cách PCCC $\geq 6\text{m}$)

2.1.3. Các chỉ tiêu về Quy mô dân số, lao động; Các chỉ tiêu nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:

➤ **Chỉ tiêu về dân số, lao động:**

- Khu vực dự án không có dân cư sinh sống;
- Số lượng lao động phục vụ cho nhà máy khoảng ≤ 100 người (cán bộ và công nhân làm việc);

➤ **Lựa chọn Các chỉ tiêu nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch:**

– **Chỉ tiêu cấp nước:**

- + Sinh hoạt : ≥ 80 lít/người/ngày.đêm.
- + Sản xuất : ≥ 20 m³/ha.ngày cho tối thiểu 60% diện tích.
- + Phòng cháy chữa cháy : 20 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.

– **Chỉ tiêu thoát nước:**

- + Thoát nước thải sản xuất : ≥ 80 % lượng nước cấp.
- + Thoát nước thải sinh hoạt : ≥ 100 % lượng nước cấp.

– **Chỉ tiêu rác thải:**

- + Sinh hoạt : 01 kg/người/ngày.đêm.
- + Rắn công nghiệp : 0,3- 0,5 tấn/ha/ngày.đêm.

– **Chỉ tiêu cấp điện:**

- + Nhà máy sản xuất : 200 – 350 kW/ha.
- + Kho tàng : 50 kW/ha.
- + Hành chính – Dịch vụ : 20 - 30 W/m² sàn.

– **Chỉ tiêu về thông tin liên lạc : 10 máy/ha.**

– **Giao thông nội bộ : Lộ giới $\geq 4,0\text{m}$**

(Theo Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD + sửa đổi 1/2023 về quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình .Chiều rộng thông thủy của mặt đường cho xe chữa cháy không được nhỏ hơn 3,5 m);

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Nhà máy được thỏa thuận Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng ngày 27/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ và Công ty TNHH Ooksan Vina;

2.2. Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất xây dựng công trình:

2.2.1. Các chức năng quy hoạch sử dụng đất:

- Đất xây dựng công trình (Nhà Kho; Xưởng - khu nhà phụ trợ sản xuất; Hành chính - Dịch vụ);
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT) khác (Nhà che máy bơm - bể nước ngầm; Khu xử lý nước thải).
- Đất cây xanh;
- Đất giao thông nội bộ, sân bãi;
- Bảng cơ cấu sử dụng đất cho toàn dự án:

Bảng cơ cấu sử dụng đất					Theo QCVN: 01/2021	
Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)
1	Đất xây dựng công trình	13,834.30	55.34	55.34		
	Đất khu nhà xưởng, kho, phụ trợ SX	12,489.00	49.96			≤70
	Đất khu nhà hành chính - dịch vụ	1,345.30	5.38			
2	Đất công trình HTKT khác	358.85	1.44	1.44		
3	Đất cây xanh	5,000.00	20.00		≥20	
4	Đất giao thông -sân đường nội bộ	5,806.85	23.23			
	TỔNG	25,000.00	100.00	56.77		

2.2.2. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch:

- Chỉ tiêu sử dụng đất trong lô đất nhà máy theo phương án đề xuất Quy hoạch tổng mặt bằng tuân thủ các Quyết Định phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 số: 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007; 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012; 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 và Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô đất chức năng trong khu vực lập quy hoạch được thể hiện đầy đủ các thông số trong các vòng tròn chỉ tiêu trên Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đính kèm theo thuyết minh hồ sơ đề nghị chấp thuận Tổng Mặt Bằng .

2.3. Bố trí tổng mặt bằng các công trình:

- Khu đất quy hoạch tổng mặt bằng được thiết kế bố trí các hạng mục công trình với đầy đủ các thông số cơ bản về Diện tích xây dựng; Diện tích sàn xây dựng; Tầng cao – chiều cao xây dựng công trình; Hình thức kiến trúc – kết cấu;....cụ thể như sau:

2.3.1. Công trình nhà Nhà kho; Xưởng – Khu nhà phụ trợ sản xuất; Hành chính – Dịch vụ:

➤ Xưởng – Văn phòng 1 (kí hiệu N-V1, Đã cấp phép): Diện tích xây dựng **2.600,00 m²**; Tổng diện tích sàn **2.600,00 m²**; Hình thức kiến trúc công nghiệp; Kết cấu khung kèo thép, cột bê tông cốt thép; Tường xây gạch cao dựng mái; Mái dốc lợp tole; Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; Chiều cao xây dựng khoảng + 14,7m (tới đỉnh mái);

➤ Xưởng – Văn phòng 2 (kí hiệu N-V2): Diện tích xây dựng **6.144,00 m²**; Tổng diện tích sàn **6.144,00 m²**; Hình thức kiến trúc công nghiệp; Kết cấu khung kèo thép, cột bê tông cốt thép; Tường xây gạch cao dựng mái; Mái dốc lợp tole; Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; Chiều cao xây dựng khoảng + 13,9m (tới đỉnh mái);

➤ Xưởng – Văn phòng 3 (kí hiệu N-V3): Diện tích xây dựng **3.200,00 m²**; Tổng diện tích sàn **3.200,00 m²**; Hình thức kiến trúc công nghiệp; Kết cấu khung kèo thép, cột bê tông cốt thép; Tường xây gạch cao dựng mái; Mái dốc lợp tole; Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; Chiều cao xây dựng khoảng + 13,9m (tới đỉnh mái);

2.3.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HTKT):

➤ Máy bơm - bể nước ngầm sinh hoạt – PCCC (kí hiệu: MB-BNN): Diện tích xây dựng: **230,85 m²**; Tổng diện tích sàn: **230,85 m²**; Loại hình kiến trúc dân dụng; Kết cấu khung dầm cột, mái bê tông cốt thép; Tường sơn nước; Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

➤ Phòng điện (kí hiệu Đ): Diện tích xây dựng: **30,00 m²**; Tổng diện tích sàn: **30,00 m²**; Loại hình kiến trúc dân dụng/công nghiệp;

2.3.3. Cổng – Tường rào:

➤ Đối với tường rào: Các mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông đối ngoại của KCN, lựa chọn hình thức kiến trúc thông thoáng, nhẹ nhàng (từ cốt sân nền hoàn thiện lên đến 0,8m xây tường đặc; Bên trên là thép tròn đặc hoặc hộp đảm bảo thông thoáng; Từ cốt +0,8m cao lên +2,4m); Màu sắc kiến trúc nhẹ nhàng (vàng nhạt, xanh, trắng xám,...); Các mặt còn lại giáp với khu đất lân cận sử dụng tường rào xây kín (không cần mỹ quan cao) miễn đảm bảo an toàn cho toàn dự án; Từ cốt sân nền hoàn thiện xây cao lên +2,4m;

2.3.4. Cây Xanh:

➤ Diện tích đất: **5.000,00 m²**, chiếm tỷ lệ **20,00 %** Tổng diện tích dự án; Được bố trí phân tán đều trên toàn khu dự án;

➤ Giải pháp Tổ chức sân vườn, cây xanh trong khu vực quy hoạch:

– Quy định về dải cây xanh trong khuôn viên nhà máy: bắt buộc có dải cây xanh bao quanh khu đất với chiều rộng dải cây xanh là 3m đối với mặt tiền chính, 2m đối với các mặt còn lại của khu đất.

– Hệ thống cây xanh có vai trò quan trọng đặc biệt trong dự án, vừa có tác dụng tạo cảnh quan, đồng thời còn có tác dụng cải thiện môi trường sinh thái khu vực cũng như cải tạo môi trường vi khí hậu.

– Cây xanh được trồng tập trung và bổ sung diện tích cây xanh cho khu quy hoạch bằng cây xanh phân tán tại khu vực xung quanh công trình nhà xưởng, hành chính dịch vụ và trồng dọc trục đường tiếp giáp ranh đất bên ngoài.

– Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan khác như đèn đường, biển báo, giao thông. Lựa chọn loại cây xanh trồng ở lề đường không có tán rộng tầm thấp.

– Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.

– Loại cây xanh khi sinh trưởng phải ít tác động đến bề mặt đường. Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, công trình và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng.

– Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu là 8m.

➤ Bảng đề xuất một số loại cây xanh cho dự án:

Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh minh họa
Cây xanh vỉa hè, bóng mát		Cây sao, cây dầu, cây viết, bằng lăng	Đường kính tán: 6-10m Chiều cao: 8-15m	
	Thảm cỏ	Cỏ nhung		
Công viên cây xanh cảnh quan		Sứ	Đường kính tán: 8-10m Cao: 6-15m	
		Muồng bò cạp	Đường kính tán: 10m Cao: 15m	

Vị trí trồng	Loại cây	Giống cây	Kích thước	Hình ảnh minh họa
		Ngũ sắc	cây bụi thấp 0.5m	
		Trúc quân tử	Cao 1-2m, tán thẳng đứng	
		Hoa Trang	cây bụi thấp 0.5m	

2.3.5. Giao thông nội bộ:

➤ Diện tích đất: **2.193,61 m²**, chiếm tỷ lệ **21,94 %** Tổng diện tích dự án; Được bố trí theo 02 phương (ngang và dọc) chạy bao quanh tiếp cận được tất cả các hạng mục công trình;

➤ Bố trí hệ khung giao thông- sân đường nội bộ theo 02 phương ngang - dọc theo quanh khu đất và các hạng mục công trình của dự án, lộ giới trung bình từ 4,00m ÷ 14,62m tùy vào từng tuyến đường trên tổng mặt bằng quy hoạch; tại các vị trí cổng ra vào lộ giới trung bình từ 14,00m ÷ 14,62m;

Kiến trúc các công trình của đồ án quy hoạch theo bảng tổng hợp sau: [Error! Not a valid link.](#)

Kiến trúc các công trình của đồ án quy hoạch theo bảng tổng hợp sau:								
STT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích XD (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn XD(m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	Chiều cao tối đa so cốt mặt đất (m)
I		Đất xây dựng công trình (Nhà Kho; Xưởng - khu phụ trợ sản xuất: Hành chính - Dịch vụ)	13.834,30		14.304,20	55,34	55,34	
1	N-V1	Xưởng-Văn phòng 1	2.600,00	1,00	2.600,00			
2	N-V2	Xưởng-Văn phòng 2	6.144,00	1,00	6.144,00			13,90
3	N-V3	Xưởng-Văn phòng 3	3.200,00	1,00	3.200,00			13,90
4	NX4	Nhà xưởng 4	545,00	1,00	545,00			

5	VP1	Nhà văn phòng 1	364,90	2,00	729,80			
6	VP2	Nhà văn phòng 2	105,00	2,00	210,00			
7	CT	Nhà ăn	200,00	1,00	200,00			
8	WC1	Nhà vệ sinh 1	90,00	1,00	90,00			
9	WC2	Nhà vệ sinh 2	22,20	1,00	22,20			
10	BV1	Nhà bảo vệ 1	20,00	1,00	20,00			
11	BV2	Nhà bảo vệ 2	12,00	1,00	12,00			
12	NX1	Nhà xe máy	80,00	1,00	80,00			
13	NX2	Nhà xe 2	141,20	1,00	141,20			
14	NX3	Nhà xe 3	155,00	1,00	155,00			
15	NX4	Nhà xe 4	155,00	1,00	155,00			
II	HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	358,85		78,00	1,44	1,44	
16	TĐ1	Trạm điện 630KVA 1	16,00	1,00	16,00			
17	TĐ2	Trạm điện 630KVA 2	16,00	1,00	16,00			
18	TĐ3	Trạm điện 750KVA	16,00	1,00	16,00			
19	Đ	Phòng điện	30,00	1,00	30,00			
20	MB-BNN	Máy bơm - Bể nước ngầm	230,85	1,00	-			
21	BNN2	Bể nước ngầm 2	50,00	1,00	-			
III	CX	Đất cây xanh	5.000,00			20,00		
22	CX	Cây xanh	5.000,00					
IV	GT	Đất giao thông (nội bộ)	5.806,85			23,23		
23	GT	Sân bãi - Giao thông nội bộ	5.806,85					
		TỔNG	25.000,00		14.382,20	100,00	56,77	

3. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch:

3.1. San nền:

➤ Cơ sở thiết kế:

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-2:2023/BXD;
- Bản đồ khảo sát đo đạc địa hình hiện trạng, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng của khu vực có liên quan;

➤ Giải pháp thiết kế:

Cao độ san nền căn cứ theo chiều cao san nền thực tế tại hiện trạng khu đất dự án đã thi công trên các tuyến đường N2; M3 của Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Độ dốc nền hiện trạng: Khoảng 0,1%.

➤ **Khối lượng san nền:**

- Tổng khối lượng san nền đất đào: 153.59m³
- Tổng khối lượng san nền đất đắp: 46.91m³

3.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- **Giao thông đối ngoại (bên ngoài ranh dự án, theo Quyết định số 3528/QĐ.CT.UBT ngày 10/8/2004):**

- + Phía Bắc: Giáp đường 2A; Lộ giới 17m;
- + Phía Tây: Giáp đường 4A; Lộ giới 18m;

- **Giao thông đối nội (thuộc dự án):**

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- + Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- + Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-2:2023/BXD;

- + Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng của khu vực có liên quan;

➤ **Giải pháp thiết kế:**

- + Giao thông nội bộ: hệ thống giao thông nội bộ được kết nối trực tiếp với mạng lưới đường giao thông hiện hữu của KCN Chuyên Sâu Phú Mỹ 3, thông qua 02 cổng ra vào, trên cơ sở phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc vận chuyển đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác Phòng cháy chữa cháy.

- + Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu quy hoạch, quản lý theo mặt cắt các trục đường, các mặt cắt ngang (1-1; 2-2; 3-3) có lộ giới từ 10m đến 12m tùy vào từng tuyến đường trên tổng mặt bằng quy hoạch; Tại các vị trí cổng ra vào lộ giới trung bình từ 6,00m ÷ 12,00m (xem bản vẽ);

➤ **Yêu cầu thiết kế tuyến giao thông nội bộ như sau:**

- Vận tốc thiết kế: 40Km/h
- Tải trọng thiết kế: P = 120 kN/trục
- Tầng mặt áo đường: Bê tông cấp A1 hoặc A2. Trắc ngang tuyến theo khổ nền đường;

- Độ dốc ngang mặt đường: 1.0 - 2.0% gồm 01 mái hoặc 02 mái tùy tuyến đường và các giếng thu thoát nước mặt, tổ chức độ dốc cho phù hợp;
- Nền đường: Nền đường đất sau khi san lấp phải được đầm chặt đạt $K=0.95$

➤ **Bảng thông kê mạng lưới đường giao thông nội bộ:**

3.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- QCVN 01-2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-4:2023/BXD;
- TCVN 7957-2023 Quy chuẩn quốc gia về thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế;
- Tài liệu địa hình sử dụng để tính toán là bản đồ khảo sát địa hình; Tài liệu mưa: chọn chuỗi tài liệu quan trắc của trạm đo mưa; Chu kỳ tràn cống chọn $P=2$ năm;

➤ **Nguồn tiếp nhận:**

- Hệ thống thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom bằng hệ thống cống BTCT và Hố Ga trên các trục đường giao thông nội bộ sau đó được đầu nối vào thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên trục đường N3 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Thành phố Hồ Chí Minh, tại các vị trí đầu nối theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng ngày 27/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ và Công ty TNHH Ooksan Vina;

➤ **Giải pháp thiết kế:**

- Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.
- Thiết kế hệ thống thoát nước của khu đất là hệ thống thoát nước riêng với thoát nước thải.
- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống gom của nhà xưởng và các hạng mục khác đổ vào hệ thống thoát nước mưa của tuyến đường số N3.
- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế bằng cống BTCT D400, được bố trí 01 hoặc kết hợp 02 bên đường dưới lòng đường và trên phần đất cây xanh của khu đất. Độ sâu chôn Cống tối thiểu là 0,5m. Nối ống theo nguyên tắc ngang đỉnh.
- Trên các tuyến đường bố trí các hố ga thu gom nước mưa B300 KT: (500 x 500 và 800 X 800) cách khoảng 30m/hố ga. Hố ga thu nước mưa được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa đều phải có song chắn rác. Cần tiến hành

nao vét giếng thu thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt.

➤ **Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:**

$$Q = \psi \times q \times \mu \times F$$

Trong đó:

- + q: Cường độ mưa l/s-ha, phụ thuộc vào thời gian mưa t và chu kỳ ngập lụt p.
- + Thời gian mưa t: $t = t^0 + \sum t^1$ (phút)
- + t^0 : Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất của lưu vực đến đoạn cống tính toán (phút).
- + $t^0 = L/V$ (phút).
- + L: Khoảng cách từ điểm xa nhất đến cống, theo mặt bằng hệ thống, khoảng cách $L = 150-160m$.
- + V: Tốc độ nước chảy trên mặt đất, cống rãnh đổ ra cống chính.
- + Lấy $V = 0,2$ m/s.
- + Như vậy chọn $t^0 = 13$ phút.
- + t^1 : Thời gian nước chảy trong mỗi đoạn cống chính tính toán:
- + $t^1 = L^1/V^1$ (phút).
- + L^1 : Chiều dài đoạn cống tính toán (m).
- + V^1 : Tốc độ nước chảy trong cống tính toán tương ứng, lấy trong bảng tra nằm trong phạm vi cho phép (m/s).
- + Chu kỳ ngập lụt (tràn cống) p : chọn $p = 2$ năm.
- + F: Diện tích lưu vực thoát nước mà đoạn cống phục vụ (ha). Xác định bằng cách đo trên mặt bằng.
- + ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực.
- + μ : Hệ số mưa không đều phụ thuộc vào diện tích lưu vực tính toán.

3.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-4:2023/BXD;

- QCVN 06:2022+ SỬA ĐỔI 1: 2023 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

➤ **Tính Toán nhu cầu dùng nước:**

- Chỉ tiêu cấp nước cho dự án quy hoạch:

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước						
Stt	Ký hiệu	Các hạng mục sử dụng	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (%)	Tiêu chuẩn cấp nước	Lưu lượng cấp nước (m ³ /ngđ)
I	CT	Đất xây dựng công trình	13.834,30	60%	20,0 (m ³ /ha)	22.5
II	HT	Đất công trình HTKT khác	358,85			
III	CX	Đất cây xanh	5.000,00		3,0 (lít/m ²)	15
IV	GT	Đất giao thông - sân bãi	5.806,85		0,4 (lít/m ²)	2.32
		TỔNG CỘNG	25.000,00			39.82
						Nước cấp (m³/ngđ)
➤ Tổng cộng Q _{tb}						39.82
➤ Rò rỉ, dự phòng Q _{RR} = 15%Q _{tb}						5.98
- Nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất và không có cháy xảy ra						54.96
- Nước dùng cho chữa cháy trong 3 giờ liên tục, với lưu lượng cho 1 đám cháy q=10l/s, số đám cháy đồng thời n=2(theo bảng 8; QCVN 06:2022)						180,00
- Nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất và có cháy xảy ra						234.96
- Tổng nhu cầu nước cấp cho dự án Q _{x1} = Q _{max}						54.96

- Tổng nhu cầu dùng nước theo tính toán thực tế của dự án là 55m³/ngđ;

- Dự án thiết kế 01 bể chứa nước (200m³) âm dưới mặt đất tại khu vực phía Bắc dự án nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng cấp nước cho toàn dự án.

- Mạng lưới được thiết kế tối ưu nhất về đường ống theo vận tốc kinh tế khi không có cháy xảy ra, và kiểm tra thủy lực mạng lưới khi có cháy xảy ra tại điểm bất lợi nhất và đảm bảo áp lực tại điểm bất lợi nhất H ≥ 10m.

➤ **Nguồn cấp nước:**

- Nguồn nước sạch đầu nối từ tuyến ống cấp nước của mạng lưới cấp nước quy hoạch phân khu của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục

bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; tại các vị trí đầu nối theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất và Công ty TNHH Ooksan Vina; Bố trí bể chứa nước sạch phục vụ cho sinh hoạt và PCCC toàn dự án.

➤ **Mạng lưới phân phối:**

- Mạng lưới đường ống trục chính được bố trí tạo thành mạng lưới vòng hoặc mạng lưới cụt, nhằm đáp ứng việc cấp nước an toàn, liên tục nhưng phải phù hợp với công suất tính toán.
- Hành lang đặt ống sẽ được tuân thủ theo quy hoạch của từng tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

➤ **Thiết kế hệ thống PCCC:**

- Bố trí tổng cộng 04 vị trí trụ lấy nước chữa cháy Ø114-140, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 - 150m trên tổng thể dự án theo quy định.
- Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.
- Vị trí lắp đặt trụ chữa cháy cách mép đường $\leq 2.5m$
- Nước phục vụ chữa cháy được lấy từ các bể ngầm của dự án.

➤ **Các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống đường ống cấp nước:**

- Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.
- Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.
- Những nơi ống đi qua đường phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (HDPE hoặc uPVC) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống.
- Ống phải đặt với độ sâu chôn ống tối thiểu theo quy định để có thể hạn chế chấn động từ trên mặt đất truyền xuống. Khoảng cách ống đến chân các công trình ngầm (đường điện, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép.

3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-4:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2021/BTNMT;

– Đảm bảo chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng;

➤ **Nguồn tiếp nhận:**

– Toàn bộ hệ thống nước thải đầu nối vào hệ thống thoát nước thải trên trục đường N3 của KCN Chuyên sâu Phú Mỹ 3 tại các vị trí đầu nối theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng ngày 27/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Thanh Bình Phú Mỹ và Công ty TNHH Ooksan Vina;

– Nguồn nước thải nhà máy được phân làm 02 loại: Nước thải sinh hoạt của người lao động và nước thải do hoạt động sản xuất (gần như không có).

➤ **Giải pháp thiết kế:**

– Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, nước thải do sản xuất của nhà máy – được thiết kế tách riêng với nhau, đồng thời tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

– Công thoát nước thải nhà máy sử dụng cống HDPE/uPVC tự chảy, đường kính D168mm – D200mm được đặt âm dưới lòng đường/âm dưới phần đất cây xanh theo các trục đường giao thông nội bộ.

– Nước thải do sản xuất được thu gom xử lý riêng với nước thải sinh hoạt, được dẫn đến tại bể xử lý riêng của nhà máy, xử lý cục bộ đạt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải công nghiệp QCVN 40:2021/BTNMT theo quy định của khu công nghiệp trước khi dẫn vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu công nghiệp.

– Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

– Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 1/D.

– Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

➤ **Chỉ tiêu áp dụng tính toán lưu lượng nước thải:**

– Lưu lượng nước thải tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tiêu chuẩn thoát nước (%nước cấp)	Lưu lượng thoát nước (m ³ /ngđ)
-----	---------	----------	-----------------------------	-----------------------------------	--

I	CT	Đất xây dựng công trình	13.834,30	80%	6.0
II	HT	Đất công trình HTKT khác	358,85		0
III	CX	Đất cây xanh	5.000,00	0%	0
IV	GT	Đất giao thông và sân bãi	5.806,85	0%	0
		Tổng	25.000,00		18.45
					NƯỚC THOÁT (m³/ngđ)
Tổng cộng Qtb					18.45
Hệ số không điều hòa ngày				Kd=	1,20
Tổng nhu cầu thoát nước thải toàn khu Qxl = Kd*Qtb					22.14

– Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch dự kiến là: 22,14m³/ngày đêm;

– Thiết kế 01 bể ngầm xử lý nước thải đặt âm dưới lòng đất tại khu vực ở giữa ranh phía Tây và góc phía Tây nam dự án. Xử lý cục bộ tại nhà máy đặt cột A trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước thải trên đường 2A của KCN Bàu Xéo.

➤ **Xác định các lưu lượng nước thải:**

– Lưu lượng dọc đường qđđ: lượng nước đổ vào cống từ các công trình dọc hai bên đoạn cống (nhân diện tích phục vụ với môđun lưu lượng).

– Lưu lượng chuyển qua qvc: lượng nước đổ vào cống tại điểm đầu của đoạn đó. Lượng nước này là từ khu trước đó.

– Lưu lượng cạnh sườn qcs: lượng nước chảy vào tại điểm đầu của đoạn cống từ cống nhánh cạnh sườn.

– Lưu lượng tập trung qtt: lượng nước chảy qua đoạn cống từ các đơn vị thải nước lớn nằm riêng biệt.

– Tổng lưu lượng nước thải:

$$+ Q_t = \sum Q_{cn} \text{ (l/s)}$$

+ Trong đó Q_t: Tổng lưu lượng nước thải

+ $\sum Q_{cn}$: tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt và sản xuất.

+ Lưu lượng nước thải trên một đơn vị diện tích:

$$\circ q_0 = Q_t / F \text{ (l/s.ha)}$$

+ Trong đó F: Diện tích của khu tính toán.

+ Lưu lượng nước thải dọc đường:

- + $q_{tc} = q_0 \times f$ (l/s).
- + Trong đó f: Diện tích lưu vực nước chảy vào đoạn cống (ha).
- + Lưu lượng nước thải tính cho mỗi đoạn cống:
- + $Q''_t = q_{dd} + q_{tt} + q_{vc} + q_{cs}$ (l/s).

➤ **Tính toán thủy lực cho các đoạn cống:**

– Dùng phần mềm Hwase để tính toán và kiểm tra thủy lực cho các tuyến cống với các số liệu sau:

+ Độ sâu chôn cống ban đầu 0,5m đối với cống đặt trên đất cây xanh hoặc 0,7m đối với cống băng đường (tính đến đỉnh cống) độ sâu chôn cống tối đa không được quá 6,0m.

+ Sử dụng cống uPVC, $D = 168 \div 200$, $I = 0.003$

➤ **Tính toán hệ thống thoát nước thải sản xuất (trong dự án không có nước thải sản xuất) nếu có phải tuân thủ các điều kiện sau:**

– Dự kiến nước thải do hoạt động sản xuất sau xử lý phải đạt điều kiện theo quy định tại Bảng 1 của QCVN 40: 2021/BTNMT mới được xả ra nguồn tiếp nhận:

+ Bảng giá trị C của các thông số Ô nhiễm trong nước thải công nghiệp:

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị C	
			A	B
1	Nhiệt độ	oC	40	40
2	Màu	Pt/Co	50	150
3	pH	-	6 đến 9	5,5 đến 9
4	BOD5 (20oC)	mg/l	30	50
5	COD	mg/l	75	150
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	50	100
7	Asen	mg/l	0,05	0,1
8	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,01
9	Chì	mg/l	0,1	0,5
10	Cadimi	mg/l	0,05	0,1
11	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,1
12	Crom (III)	mg/l	0,2	1
13	Đồng	mg/l	2	2
14	Kẽm	mg/l	3	3
15	Niken	mg/l	0,2	0,5
16	Mangan	mg/l	0,5	1
17	Sắt	mg/l	1	5
18	Tổng xianua	mg/l	0,07	0,1
19	Tổng phenol	mg/l	0,1	0,5
20	Tổng dầu mỡ khoán g	mg/l	5	10
21	Sunfua	mg/l	0,2	0,5
22	Florua	mg/l	5	10
23	Amoni (tính theo N)	mg/l	5	10
24	Tổng nitơ	mg/l	20	40

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị C	
			A	B
25	Tổng phốt pho(tính theo P)	mg/l	4	6
26	Clorua (không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước lợ)	mg/l	500	1000
27	Clo dư	mg/l	1	2
28	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ	mg/l	0,05	0,1
29	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật phốt pho hữu cơ	mg/l	0,3	1
30	Tổng PCB	mg/l	0,003	0,01
31	Coliform	vi khuẩn/100ml	3000	5000
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0

+ Dự kiến dây chuyền công nghệ trạm xử lý: Trạm bơm → bể điều hoà → bể lắng 1 → bể làm sạch sinh học → bể lắng 2 → khử trùng → dẫn ra hệ thống thoát nước thải chung.

3.6. Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn sinh hoạt:

➤ Cơ sở thiết kế:

– Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

– Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-4:2023/BXD;

– Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2021/BTNMT;

➤ Các Chỉ tiêu áp dụng:

– Chất thải rắn từ sinh hoạt: tiêu chuẩn 1 kg/người/ngày đêm.

– Chất thải rắn từ sản xuất: tiêu chuẩn dự kiến 0,3 Tấn/ha/ngày đêm.

– Chất thải rắn từ sinh hoạt: tiêu chuẩn 1 kg/người/ngày đêm.

– Khu vực quy hoạch có khoảng 100 cán bộ - công nhân viên làm việc.

➤ Khối lượng chất thải rắn:

– Bảng thống kê khối lượng chất thải rắn toàn khu:

STT	Đối tượng chất thải	Quy mô		Tiêu chuẩn	Khối lượng
					(Kg/ngày)
1	Chất thải rắn từ sinh hoạt công nhân viên	100	Người	01,0kg/người/ngày	100,00

2	Chất thải rắn từ hoạt động sản xuất	0,54	ha	0,30 tấn/ha/ngày	162,00
TỔNG					262,00

➤ **Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:**

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Thu gom rác tại các khu vực chức năng: Mỗi công nhân sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác gần nhất. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.
- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các thùng rác công cộng đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

➤ **Khói bụi, tiếng ồn:**

- Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho các khu vực xung quanh.
- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường, công trình xung quanh.
- Ống thoát hơi có đường kính tối thiểu 160 mm, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau công trình, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu 1,0 m.

3.7. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-4:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện QCVN 01:2020/BCT;

➤ **Các Chỉ tiêu cấp điện và tổng nhu cầu sử dụng điện:**

- Bảng tính cấp điện:

➤ **Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện: Đầu nối vào trụ lưới điện trung thế trên các trục đường N3 của KCN Chuyên Sâu Phú Mỹ 3;
- Tổng nhu cầu tiêu thụ điện khoảng 143kVA;
- Xây dựng 01 trạm biến áp 03 pha để cung cấp cho toàn bộ dự án với tổng công suất thiết kế trạm khoảng 250kVA.

– Mạng lưới: Hệ thống dây lưới hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE và đi ngầm ngầm trên vỉa hè, lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm kết hợp gắn trên tường ngoài các công trình; trụ điện chiếu sáng dọc đường giao thông. Đèn chiếu sáng là hệ thống đèn LED tiết kiệm năng lượng.

□ Đường dây trung thế:

+ Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm đến trạm biến áp trong khu quy hoạch.

+ Dây dẫn: Cu/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3C-70mm² đi trong ống ngầm HDPF195/150, bảo vệ cách điện bằng XPLE có băng nhôm bảo vệ.

+ Cáp ngầm trung thế được chôn dưới lòng đường/ phần đất cây xanh. Phía trên phải có báo hiệu cáp ngầm trung thế.

+ Tại các vị trí nổi cáp phải có hầm và tủ nổi cáp.

□ Hạ Thế (trạm biến áp):

+ Vị trí đặt trạm: (xem chi tiết trong bản vẽ quy hoạch cấp điện)

+ Công suất: 250kVA

□ Đường dây hạ thế:

+ Nguồn điện: Nhận nguồn từ trạm biến áp xây dựng mới:

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV tổ chức theo mạng nhánh.

+ Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được đi nổi trong nhà sản xuất, nhà kho & văn phòng, sẽ được hạ ngầm dọc theo hè đường quy hoạch đến từng lô quy hoạch.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV đi nổi từ trạm biến áp cấp cho nhà sản xuất, nhà kho & văn phòng sử dụng loại cáp đồng bọc Cu/XPLE/PVC có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi nổi trên máng cáp đến các tủ phân phối 0,4KV.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV đi ngầm từ trạm biến áp cấp cho các khu vực khác sử dụng loại cáp đồng Cu/XPLE/PVC có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi ngầm trong ống dưới vỉa hè cấp đến các tủ phân phối 0,4KV.

+ Toàn bộ các tuyến cáp hạ thế được luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

➤ Hệ thống điện chiếu sáng (Chiếu sáng chung):

– Nguồn cung cấp cho chiếu sáng trên toàn bộ tuyến đường trong khu quy hoạch được điều khiển bằng tủ chiếu sáng đặt tại nhà bảo vệ và lấy điện từ trạm biến áp đặt bên trong dự án.

– Hệ thống đèn chiếu sáng gắn trên vách nhà xưởng thuộc khu quy hoạch được điều khiển bằng tủ điều khiển tự động, đèn chiếu sáng là đèn chiếu sáng là đèn Led tiết kiệm năng lượng;

3.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

➤ **Cơ sở thiết kế:**

- Thực hiện theo điểm a, b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 16/4/2011 của Chính Phủ Quy định chi tiết và Hướng dẫn thi hành một số điều luật Viễn thông;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07-2:2023/BXD;

➤ **Nguồn cung cấp:**

- Nguồn cung cấp: Đầu nối vào hệ thống cáp thông tin trên trục đường số 2A của KCN Bàu Xéo;

➤ **Dự kiến nhu cầu:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với các nhà cung cấp hệ thống viễn thông như VNPT, Viettel, v.v...
- Lượng thuê bao hoạt động phụ thuộc vào nhu cầu thực tế của nhà máy – kho tàng khi đi vào hoạt động; dự kiến khoảng 10 thuê bao/ha;

➤ **Giải pháp kỹ thuật:**

- Lấy hướng cáp thông tin quốc gia trên tuyến đường trên trục đường N3 của KCN Chuyên Sâu Phú Mỹ 3, chọn giải pháp đi ngầm dưới lòng đường đường giao thông nội bộ của tuyến N3; M2 của dự án;

3.9. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Dự án Công ty TNHH Ooksan Vina tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Ooksan Vina là dự án đầu tư trong KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom phù hợp ngành nghề thu hút đầu tư tại khu công nghiệp, các ngành nghề sản xuất của dự án về cơ bản ít làm ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường.
- Dự án cũng đã thực hiện đăng ký môi trường với Ban quản lý các KCN Đồng Nai (cũ).

IV. Xác định các khu vực, vị trí xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng):

- Hệ thống các công trình ngầm được xây dựng phía dưới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch, hoặc xây dựng phía dưới mảng cây xanh, giao thông, công trình trong khu quy hoạch, đảm bảo đáp ứng nhu cầu cấp nước và xử lý nước thải cho quá trình sản xuất và sinh hoạt, PCCC, tưới cây...

V. Tổ chức – Tiến độ thực hiện; Kết luận – Kiến nghị:

1. Tổ chức – tiến độ thực hiện

- Tổ chức thực hiện : Công ty TNHH Ooksan Vina
- Tiến độ thực hiện đồ án: Năm 2025 -2026

2. Kết luận, kiến nghị:

2.1.Kết Luận:

- Trên đây là các nội dung chính của Quy hoạch Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 cho Dự án Công ty TNHH Ooksan Vina tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Dự án hình thành sẽ giải quyết 1 phần công nhân lao tại địa phương và khu vực lân cận, đóng góp ngân sách, cũng như sẽ góp phần cho việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Việc lập quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án nói trên là hết sức cần thiết, tuân thủ hoàn toàn về Luật; Nghị Định; Thông Tư hướng dẫn hiện hành; làm cơ sở cho công tác triển khai các bước sau của dự án và cơ sở để quản lý xây dựng.

2.2.Kiến Nghị:

- Công ty TNHH Ooksan Vina (chủ đầu tư) kính đề nghị Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai chấp thuận hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 cho Dự án Công ty TNHH Ooksan Vina tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (do đơn vị tư vấn Công Ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây Dựng Việt Tín Phát lập) tạo điều kiện để chủ đầu tư có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Đồng Nai, ngày 15 tháng 08 năm 2025

Số:



71999/25

GIẤY XÁC NHẬN

Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH: Tỉnh Đồng Nai
Địa chỉ trụ sở: 108 đường Hà Huy Giáp, Phường Trung Dũng, Thành phố Biên Hoà,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Điện thoại: 0251 885 0777 Số Fax: 0251 394 1718
Thư điện tử: dkkd.skhdt@dongnai.gov.vn Website:

Xác nhận:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA
Mã số doanh nghiệp: 3600905246

Đã thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp đến cơ quan đăng ký kinh doanh.

Thông tin của doanh nghiệp đã được cập nhật vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp như sau:

Người đại diện của tổ chức:

STT	Tổ chức ủy quyền đại diện	Tên người đại diện theo ủy quyền	Địa chỉ liên lạc	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân/tổ chức	Vốn được ủy quyền		
					Tổng giá trị vốn được đại diện (VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Thời điểm đại diện phân vốn
1	OOKSAN INDUSTRIAL MACHINE TECHNOLOGY CO., LTD	JO DONG WON	E2, Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	M24858322	41.913.352.652,000	100,000	06/08/2025

Thông tin đăng ký thuế:

STT	Các chỉ tiêu thông tin đăng ký thuế
1	Thông tin về Giám đốc (Tổng giám đốc): Họ và tên Giám đốc (Tổng giám đốc): JO DONG WON Điện thoại: 0251 8951732

2	Thông tin về Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: Họ và tên Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: LÊ TRỰC Điện thoại: 0938940899
3	Địa chỉ nhận thông báo thuế: E2, Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam Điện thoại: 0251.9851732 Fax: Email:
4	Hình thức hạch toán: <i>Hạch toán độc lập</i>
5	Năm tài chính: Áp dụng từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
6	Tổng số lao động: 14

Danh sách chủ sở hữu hưởng lợi/ kê khai xác định chủ sở hữu hưởng lợi

STT	Họ và Tên	Ngày, tháng, năm sinh	Giới tính	Số, ngày cấp, cơ quan cấp Giấy tờ pháp lý của cá nhân	Quốc tịch	Dân tộc	Địa chỉ liên lạc	Chủ sở hữu hưởng lợi của doanh nghiệp	
								Tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ	Quyền chi phối
1	JO DONG WON	27/08/1959	Nam	M24858322	Hàn Quốc		E2, khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam		Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty

Nơi nhận:

-CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
OOKSAN VINA. Địa chỉ:E2, Khu Công
nghiệp Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh
Đồng Nai, Việt Nam

-.....;

- Lưu: Nguyễn Thị Thúy Hằng.....

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lê Hoàng Huỳnh

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

Mã số doanh nghiệp: 3600905246

Đăng ký lần đầu: ngày 16 tháng 07 năm 2007

Đăng ký thay đổi lần thứ: 4, ngày 15 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: OOKSAN VINA COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: OOKSAN

2. Địa chỉ trụ sở chính

E2, Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251.9851732

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ : 50.111.040.088 đồng.

Bằng chữ: Năm mươi tỷ một trăm mười một triệu không trăm bốn mươi nghìn không trăm tám mươi tám đồng

Tương đương 2.640.741 Đô la Mỹ

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên là cá nhân; Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Quyết định thành lập/giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương đối với tổ chức	Ghi chú
1	OOKSAN INDUSTRIAL MACHINE TECHNOLOGY CO., LTD	Hàn Quốc	25-3, Sanae-ri, Gaya-eup, Hama-gun, Gyeongsangnam-do, Hàn Quốc	41.913.352.652	83,640	194211-0020157	

2	JO DONG WON	Hàn Quốc	E2, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	8.197.687.436	16,360	M2485832 2	
---	-------------	----------	--	---------------	--------	---------------	--

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: JO DONG WON

Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *27/08/1959*

Quốc tịch: *Hàn Quốc*

Hộ chiếu nước ngoài: *M24858322*

Ngày cấp: *20/12/2019*

Nơi cấp: *Bộ Ngoại giao Hàn Quốc*

Chức danh: *Tổng giám đốc*

Địa chỉ liên lạc: *E2, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam*

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lê Hoàng Huỳnh

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 4385504985

Chứng nhận lần đầu: ngày 16 tháng 7 năm 2007

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ chín: ngày 28 tháng 7 năm 2020

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ mười: ngày 28 tháng 8 năm 2025.

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài 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;

Căn cứ Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4385504985 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận điều chỉnh lần thứ chín ngày 28 tháng 7 năm 2020;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA nộp ngày 19 tháng 8 năm 2025,

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

(1/5/4385504985)



Chứng nhận:

Dự án đầu tư CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA; mã số dự án 4385504985 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận điều chỉnh lần thứ chín ngày 28 tháng 7 năm 2020;

Được đăng ký:

- Cập nhật thông tin Nhà đầu tư, thông tin người đại diện Nhà đầu tư.
- Cập nhật thông tin địa điểm thực hiện dự án.
- Tăng vốn đầu tư từ 3.000.000 đô la Mỹ lên 5.122.945 đô la Mỹ (tăng 2.122.945 đô la Mỹ).

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

Nhà đầu tư:

1. **OOKSAN INDUSTRIAL MACHINE TECHNOLOGY CO., LTD;** Giấy phép đăng ký kinh doanh số 194211-0020157 cấp ngày 28 tháng 9 năm 1995 tại Hàn Quốc.

Địa chỉ trụ sở chính: 25-3, Sanae-ri, Gaya-eup, Haman-gun, Gyeongsangnam-do, Korea.

Người đại diện: Ông JO DONG WON; chức danh: Tổng Giám đốc; sinh ngày 27 tháng 8 năm 1959; quốc tịch: Hàn Quốc; hộ chiếu số: M24858322 cấp ngày 20 tháng 12 năm 2019 tại Hàn Quốc; địa chỉ thường trú: #102-101 Dohang Apartment, 310 Dohang-ri, Gaya-eup, Haman-gun, Gyeongsangnam-do, Korea.

2. Ông **JO DONG WON;** sinh ngày 27 tháng 8 năm 1959; quốc tịch: Hàn Quốc; hộ chiếu số: M24858322 cấp ngày 20 tháng 12 năm 2019 tại Hàn Quốc; địa chỉ thường trú: #102-101 Dohang Apartment, 310 Dohang-ri, Gaya-eup, Haman-gun, Gyeongsangnam-do, Korea.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600905246 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 7 năm 2007, thay đổi lần thứ tư ngày 15 tháng 8 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh 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 TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA.**

2. Mục tiêu và quy mô của dự án:

(2/5/4385504985)

STT	Mục tiêu hoạt động	Quy mô	Mã VSIC
01	Sản xuất lò đốt công nghiệp.	01 hệ thống/năm.	2815
02	Sản xuất dây chuyền công nghệ sản xuất tự động (băng chuyền, hệ thống giữ nhiệt, hệ thống phân loại sản phẩm, dây chuyền sản xuất túi xách).	01 dây chuyền sản xuất hoàn thiện/năm.	2511
03	Sản xuất và lắp đặt kết cấu thép để phục vụ các công trình xây dựng.	1.000 tấn sản phẩm/năm.	
04	Sản xuất, lắp ráp các sản phẩm, linh kiện bằng thép của máy móc thiết bị, dùng cho các công trình xây dựng (bồn chứa, thùng, khung sườn thép,...).	1.000 tấn sản phẩm/năm.	2512
05	Sản xuất hệ thống kho tự động.	01 hệ thống/năm.	4102
06	Sản xuất các bộ phận chi tiết của gối cầu cao su.	1.000 tấn sản phẩm/năm.	2599
07	Sản xuất các thiết bị dùng trong ngành sơn.	900 tấn sản phẩm/năm.	2512
08	Cho thuê nhà xưởng.	Diện tích 1.000 m ² .	6810

* Lưu ý: Trong quy trình sản xuất không bao gồm công đoạn xi mạ.

3. Địa điểm thực hiện dự án: E2, Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

4. Diện tích đất sử dụng: 25.000 m².

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 116.674.669.350 (một trăm mười sáu tỷ, sáu trăm bảy mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi) đồng, tương đương 5.122.945 (năm triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm bốn mươi lăm) đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án: 50.111.040.088 (năm mươi tỷ, một trăm mười một triệu, không trăm bốn mươi nghìn, không trăm tám mươi tám) đồng, tương đương 2.640.741 (hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, bảy trăm bốn mươi một) đô la Mỹ; chiếm tỷ lệ 51,55% tổng vốn đầu tư của dự án.

Giá trị, tỷ lệ và tiến độ góp vốn như sau:

(3/5/4385504985)

STT	Nhà đầu tư	Giá trị (Đô la Mỹ)	Tỷ lệ (%)	Tiến độ góp vốn
01	OOKSAN INDUSTRIAL MACHINE TECHNOLOGY CO., LTD	2.208.741	83,64	Đã góp đủ
02	Ông JO DONG WON	432.000	16,36	
Tổng		2.640.741	100	

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 16 tháng 7 năm 2007.

Thời hạn hoạt động tại Khu công nghiệp Bàu Xéo đến tháng 12 năm 2056. Sau thời hạn trên, nếu Khu công nghiệp Bàu Xéo được gia hạn thời gian hoạt động và nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục đầu tư tại 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 Bàu Xéo để tiếp tục hoạt động.

Trường hợp Khu công nghiệp Bàu Xéo 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.

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Đi vào hoạt động từ tháng 6 năm 2008.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

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

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

- 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.
- 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, đất đai, quy hoạch, môi trường, xây dựng, lao động và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai dự án đầu tư.

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 4385504985 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chứng nhận điều chỉnh lần thứ chín ngày 28 tháng 7 năm 2020.

(4/5/4385504985)

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN OOKSAN VINA được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. 

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu: VT, P.ĐT.

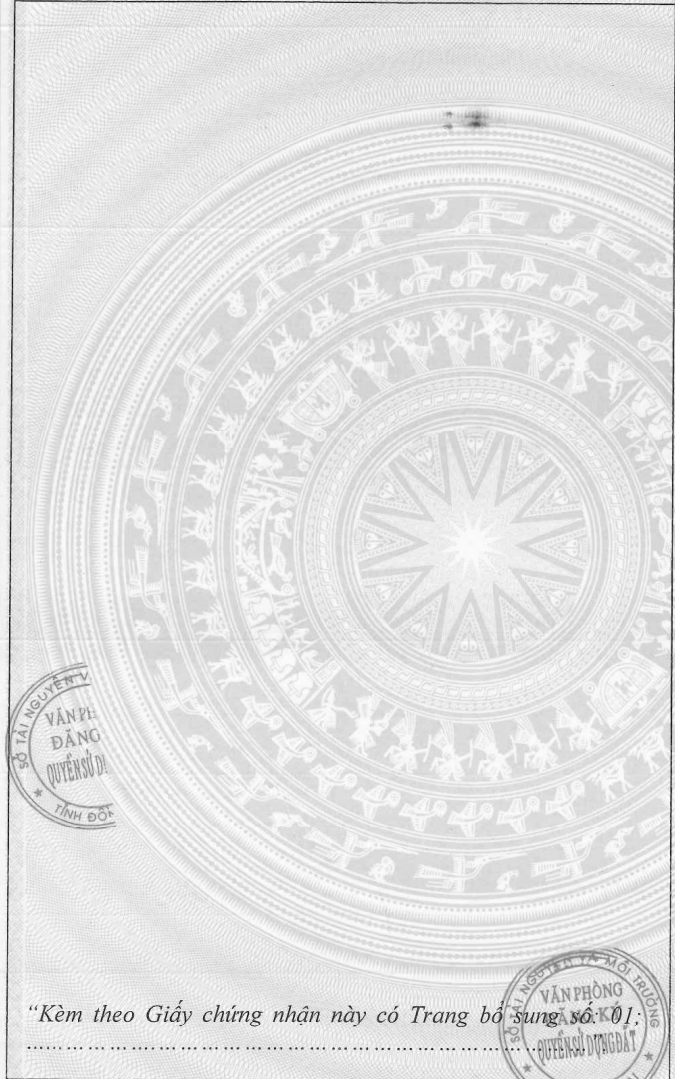
**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**




Nguyễn Minh Chiến

(5/5/4385504985)



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
 SỞ TÀI NGUYÊN VĂN PHÒNG ĐĂNG QUYỀN SỬ DỤNG TỈNH ĐỒNG NAI SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VĂN PHÒNG QUẢN LÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI "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.



2627513800035

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



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 Ooksan ViNa

Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 472023000188 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 16/7/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ sáu ngày 22/02/2012

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

BN 092995

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 360 Tờ bản đồ số: 49
b) Địa chỉ thửa đất: Xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 17851,0m², (bằng chữ: mười bảy nghìn tám trăm năm mươi một mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 17851,0m², Không được cấp: 0m²
d) Hình thức sử dụng: riêng: 17851,0 m², chung: Không m².
e) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
f) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 29/12/2056.
g) Nguồn gốc sử dụng đất: Thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Thống Nhất).

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Đồng Nai, ngày 19 tháng 3 năm 2013

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

TUO. CHỦ TỊCH

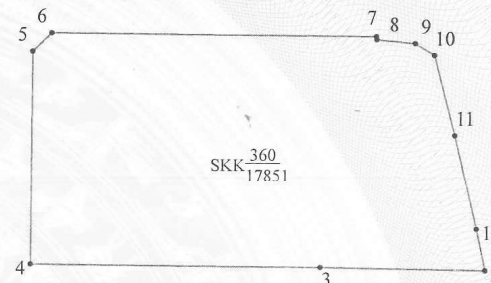
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Lê Viết Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CT 16719

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	422118,68	1211806,38	17,86
2	422122,33	1211788,90	70,15
3	422052,19	1211789,90	123,67
4	421928,52	1211790,59	90,53
5	421929,05	1211881,12	11,31
6	421937,09	1211889,08	138,58
7	422075,67	1211888,27	1,32
8	422075,99	1211886,99	16,26
9	422092,18	1211885,47	9,63
10	422100,33	1211880,34	35,07
11	422109,21	1211846,41	41,13
1	422118,68	1211806,38	

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

360

49

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

BN092995

CT16719

Số phát hành GCN:

Số vào sổ cấp GCN:

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 trên đất số: SHBBH/2013/HĐTC-091 ngày 21/05/2013) tại Ngân hàng TNHH một thành viên Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa (địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường B, KCN Biên Hòa I, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) theo hồ sơ số 26275.000561.TC.VS./.  	Ngày 21/05/2013 Giám đốc  Hoàng Văn Dung

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



Trang bổ sung số: 01

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

Số: 425 /SDK-STNMT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 6 năm 2012

SỞ ĐĂNG KÝ CHỦ NGUỒN THẢI CHẤT THẢI NGUY HẠI

Mã số QLCTNH: 75.001834.T

(Cấp lần đầu)

I. Thông tin chung về chủ nguồn thải:

- Tên chủ nguồn thải: Công ty TNHH OOKSAN VINA.
- Địa chỉ văn phòng: E2, Khu công nghiệp Bào Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: 0618 951741~42 Fax: 0618 951740
- Giấy Chứng nhận đầu tư số 472023000188 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 16/7/2007.

II. Nội dung đăng ký:

Chủ nguồn thải CTNH đã đăng ký cơ sở phát sinh CTNH kèm theo danh sách CTNH và chất thải thông thường theo phụ lục kèm theo.

III. Trách nhiệm của chủ nguồn thải:

- 1- Tuân thủ các quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật về môi trường có liên quan.
- 2- Thực hiện đúng trách nhiệm quy định tại Điều 25 Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

IV. Điều khoản thi hành:

Sở đăng ký này có giá trị sử dụng đến khi cấp lại hoặc chấm dứt hoạt động./:fn

Nơi nhận:

- Như phần I;
- Lưu: VT, ĐKTNMT.2b
- D/ThuHang2012/CTNH/Ooksan/3b



Võ Văn Chánh

3. Danh sách chất thải thông thường đã đăng ký phát sinh thường xuyên:

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng trung bình (kg/năm)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	Rắn	2.620
2	Nhóm gỗ, giấy : Giấy, bao bì giấy, thùng gỗ	Rắn	240
3	Nhóm nhựa : bao bì PE, bao nhựa xốp, dây nẹp, thùng nhựa...	Rắn	20
4	Nhóm kim loại : nguyên liệu, thép phế liệu...	Rắn	12.000
	Tổng số lượng		14.880

4. Danh sách CTNH tồn lưu: Không**5. Danh sách CTNH đã đăng ký tự xử lý CTNH tại cơ sở:** Không**6. Hồ sơ kèm theo Sổ đăng ký:**

Danh sách các hồ sơ, giấy tờ trong bộ hồ sơ đăng ký:

- Đơn đăng ký chủ nguồn thải chất thải nguy hại
- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư
- Bản sao Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường.

PHỤ LỤC

(Kèm theo Sổ đăng ký chủ nguồn thải có mã số QLCTNH.75.0018.34..T do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lần đầu ngày 19. tháng 6. năm 2012)

1. Cơ sở phát sinh CTNH

Tên : Công ty TNHH OOKSAN VINA

Địa chỉ : E2, KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0613.895 1741-41 Fax: 0613.895 1740

Giấy chứng nhận đầu tư số : 472023000188 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp lần đầu ngày 16/7/2007.

2. Danh sách chất thải nguy hại đã đăng ký phát sinh thường xuyên:

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại (rắn/lỏng/bùn)	Số lượng trung bình (kg/năm)	Mã CTNH
1	Cặn sơn, sơn và vecni thải có dung môi hữu cơ hoặc các thành phần nguy hại khác	Rắn/Lỏng	12	08 01 01
2	Hộp mực in thải có chứa các thành phần nguy hại	Rắn	12	08 02 04
3	Bóng đèn huỳnh quang thải	Rắn	12	16 01 06
4	Dầu nhớt động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	10	17 02 03
5	Bao bì mềm thải	Rắn	20	18 01 01
6	Bao bì cứng thải bằng kim loại bao gồm cả bình chứa áp suất bảo đảm rỗng hoàn toàn	Rắn	36	18 01 02
7	Bao bì cứng thải bằng nhựa	Rắn	24 ✓	18 01 03
8	Bao tay, giẻ lau thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn	120	18 02 01
	Tổng số lượng		246	

92

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 876 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 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 44/TTr-SXD ngày 03/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh phạm vi khoảng 3.825,8 m² (lô đất C9) từ đất giao thông tỉnh (bãi đậu xe) sang đất hạ tầng kỹ thuật - cửa hàng xăng dầu.

2. Với nội dung điều chỉnh trên, tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất thay đổi như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014)		Điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	179.654,4	46,6	179.654,4	46,6%

B	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu vực)	39.692,2	10,3	39.692,2	10,3%
C	Đất công cộng – dịch vụ (cấp khu ở)	12.369,0	3,2	12.369,0	3,2%
D	Đất cây xanh	42.764,7	11,1	42.764,7	11,1%
E	Đất hạ tầng kỹ thuật	110.917,7	28,8	107.091,9	27,8%
1	Đất giao thông	107.091,9		107.091,9	
2	Đất bãi xe	3.825,8		0	
3	Cửa hàng xăng dầu	0		3.825,8	
	Tổng cộng	385.398	100,0	385.398	100,0%

(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 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom và Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, 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; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn 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