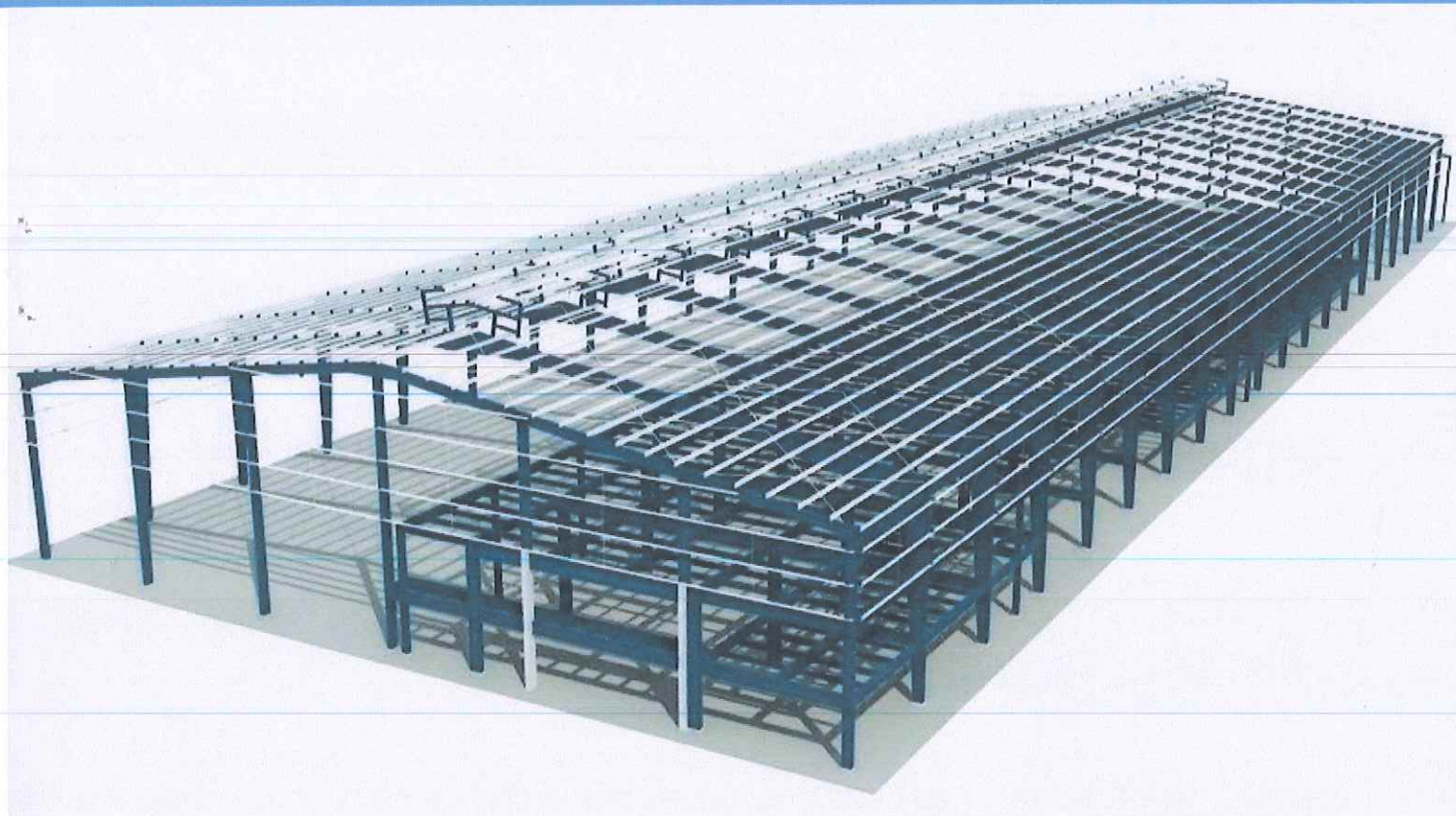


**DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT CỦA CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA
TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**



THUYẾT MINH

(Rev3: /2025)

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500

QUY MÔ: 3,04 HA

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT CỦA CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA
TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRĂNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH
DỆT SỢI ZARA



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT
KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍN



Giám đốc

Lê Trung Kiên

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU	4
I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:	4
CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.....	6
II.2. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	7
II.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	8
II.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG	9
CHƯƠNG III: CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU, QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH	10
III.1. CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	10
CHƯƠNG IV: PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH; XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ; CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT; PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11
IV.1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH	11
IV.2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐẤT QUY HOẠCH	11
IV.3. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH	13
IV.4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	14
IV.5. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM.....	15

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

I.1. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Xã Trảng Bom được hợp nhất từ thị trấn Trảng Bom và các xã Giang Điền, Quảng Tiến, Sông Trầu (huyện Trảng Bom) có ranh giới tiếp giáp:

- + Phía Bắc giáp xã Tân An và xã Bàu Hàm.
- + Phía Nam giáp xã An Viện và phường Tam Phước.
- + Phía Đông giáp xã Hưng Thịnh.
- + Phía Tây giáp xã Bình Minh và xã Phước Tân.

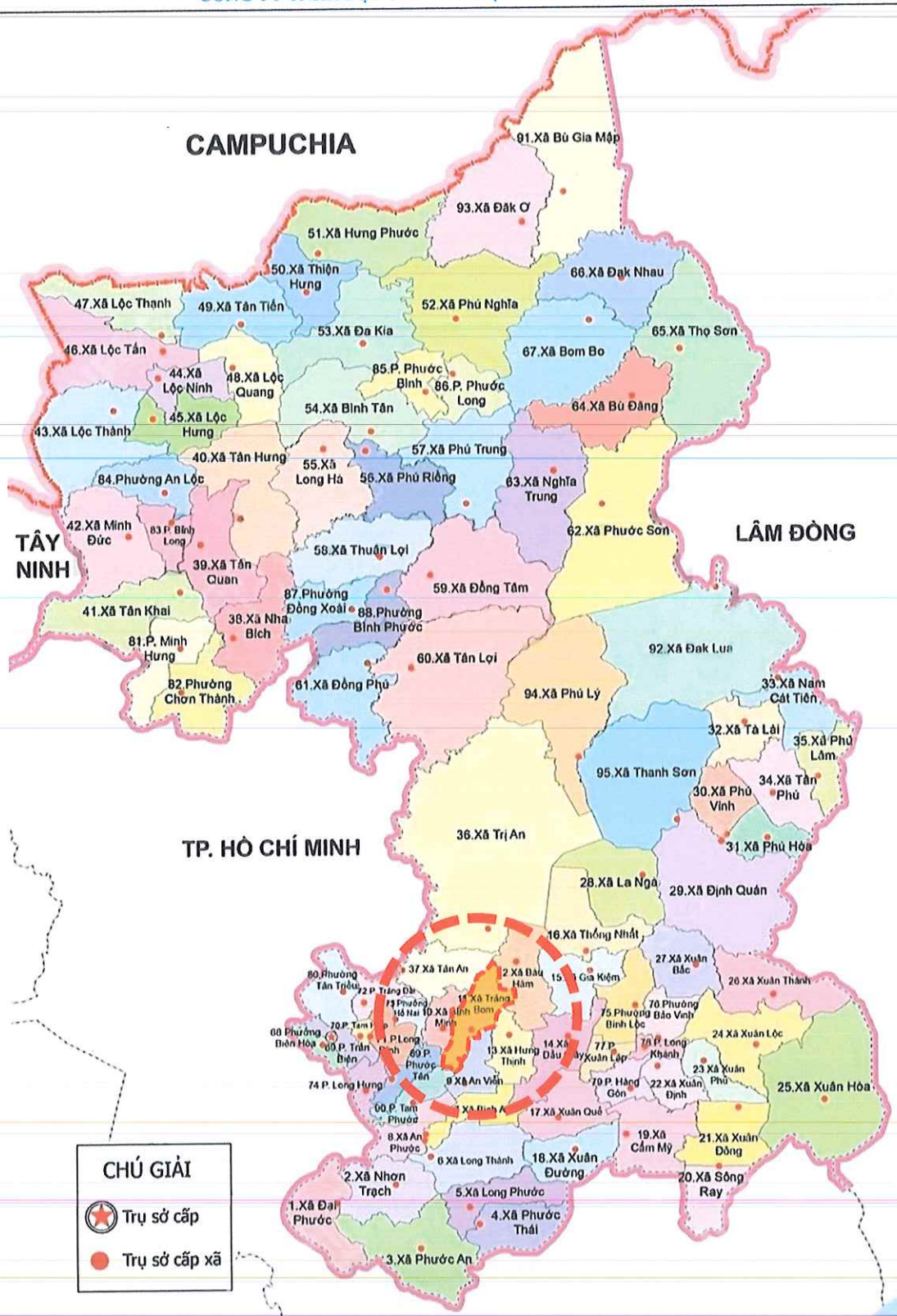
Xã Trảng Bom có đường Quốc lộ 1A đi qua, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 50km và phường Biên Hòa 28km về phía Đông, đây là khu vực có nhiều dự án quan trọng đã và đang được triển khai như, Đường cao tốc Tp Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường sắt cao tốc Bắc - Nam, đường Quốc lộ 1A tránh phường Biên Hòa. Với vị trí địa lý chiến lược vô cùng quan trọng trong sự nghiệp phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai, trên địa bàn xã có các KCN như: KCN Bàu Xéo, KCN Giang Điền, các KCN đang thu hút nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đang tạo công ăn việc làm và thu nhập cho nhiều người lao động, đồng thời đóng góp lớn về tăng trưởng kinh tế cho địa bàn xã cũng như tỉnh Đồng Nai nói chung.

Nắm bắt được những thuận lợi đó, Công ty TNHH Dệt Sợi ZARA đã quyết định đầu tư xây dựng dự án nhà máy tại khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Công ty đã được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai, phòng đăng ký kinh doanh, cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số 3603395057, đăng ký lần đầu ngày 21/07/2016, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 26/07/2024.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án 3177128201 chứng nhận lần đầu ngày 14/08/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 02/12/2022 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp.

Theo quy định dự án Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Dệt Sợi ZARA tại Đồng Nai phải được lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án để làm căn cứ thực hiện các thủ tục thẩm định, xin giấy phép xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định.



Hình 1. Vị trí xã Trảng Bom trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

II.1.1. VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH

-
- A diagram showing a magnetic field B represented by an upward-pointing arrow. Below it is a horizontal axis with points marked at 0m, 5m, 10m, and 25m. A shaded rectangular region is located between the 5m and 10m marks on the axis.



– Phạm vi ranh giới khu đất quy hoạch thuộc thửa đất số 526 tờ bản đồ số 49 xã Trảng Bom tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Sông Trầu), có ranh giới được giới hạn tứ cận độ sau:

- Phía Bắc giáp : Đường số 4A của KCN Bàu Xéo;
- Phía Nam giáp : Công ty TNHH Woosung Việt Nam;
- Phía Đông giáp : Đường số 9A của KCN Bàu Xéo;
- Phía Tây giáp : Công ty TNHH Nhựa TOYOMI;

II.1.2. QUY MÔ, TỶ LỆ LẬP QUY HOẠCH

- Quy mô diện tích lập quy hoạch : 3,04 ha (30.460,0m²)
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

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

a) Địa hình, địa mạo

- Theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 và kết quả điều tra thực địa cho thấy khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc thay đổi trong khoảng +60,50 đến +63,50 dốc thoải về phía Tây của dự án.

b) Địa chất thủy văn

- Khu vực dự án có địa chất tương đối tốt, khả năng chịu tải lớn, rất thuận lợi cho việc lựa chọn kết cấu móng công trình.
- Trong quá trình triển khai xây dựng, đối với các công trình có tải trọng nhỏ có thể sử dụng giải pháp móng nông, móng băng.

c) Khí hậu

- Khu đất đầu tư xây dựng nằm trên địa bàn xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nên thuộc khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, nóng ẩm, với hai mùa tương phản nhau là mùa khô và mùa mưa. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11. Khoảng kết thúc mùa mưa dao động từ đầu tháng 10 đến tháng 12.

d) Nhiệt độ không khí:

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

e) Độ ẩm không khí

- Độ ẩm trung bình năm 80 - 82 %.
- Cao nhất trung bình 90 - 92%.
- Thấp nhất trung bình 72 - 76%.
- Tuyệt đối 20 - 30%.

f) Nắng

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2.200-2.700 giờ, mùa khô chiếm 56-66% số giờ nắng.
- Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,5 giờ/ngày, thấp nhất đạt 4 giờ/ngày.
- Mùa khô có khi nắng tới 10 - 12 giờ/ngày, mùa mưa có khi cả ngày không có nắng.

g) Mưa

- Lượng mưa tập trung từ 10/5 đến 14/11 hàng năm, thời gian còn lại trong năm lượng

mưa không đáng kể. Mưa tập trung vào các tháng 8, 9, 10.

- Tháng mưa lớn nhất đạt 3.000-4.000 mm/tháng.

h) Gió

- Mùa khô : gió mùa Đông - Bắc.
- Mùa mưa : gió mùa Tây - Nam.
- Chuyển tiếp giữa 2 mùa gió, có gió Đông và Đông Nam là gió địa phương (gió chướng).

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

- Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất: Đất khu công nghiệp.
- Hiện trạng xây dựng: Ở giai đoạn trước đây công ty đã xây dựng các hạng mục công trình gồm nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà phụ trợ và các công trình HTKT đồng bộ. Hiện nay, do nhu cầu sản xuất và hoạt động của nhà máy tăng lên, cần mở rộng thêm nhà xưởng, kho và xây dựng thêm các công trình phụ trợ phục vụ nhà máy, do đó cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng làm cơ sở xin phép xây dựng các công trình xây dựng mới.



Hình 2. Hiện trạng khu đất và giao thông kết nối dự án (ảnh chụp vệ tinh)

II.3. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

a) Giao thông

- Phía Đông dự án giáp đường 9A của KCN Bàu Xéo
- Phía Bắc tiếp giáp đường số 4A của KCN Bàu Xéo
- Phía Nam và phía Tây giáp khu đất nhà máy trong KCN Bàu Xéo

b) Thoát nước mưa

- Công ty đã có thỏa thuận đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo đường số 4A và đường số 9A của khu công nghiệp Bàu Xéo, đảm bảo việc thoát nước mưa khi dự

án đi vào xây dựng và hoạt động.

c) Cấp nước

- Công ty đã có thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp nước dọc theo đường số 4A và đường đường số 9A của khu công nghiệp Bầu Xéo, đảm bảo việc cấp nước khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

d) Cấp điện

- Công ty đã có thỏa thuận đấu nối vào hệ thống cấp điện dọc theo đường số 4A và đường đường số 9A của khu công nghiệp Bầu Xéo, đảm bảo việc cấp điện khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động.

e) Thông tin liên lạc

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

f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Công ty đã có thỏa thuận đấu nối vào hệ thống thoát nước thải dọc theo đường số 4A và đường đường số 9A của khu công nghiệp Bầu Xéo, đảm bảo việc thoát nước thải khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động. Nước thải sau khi được thu gom sẽ đc xử lý tại trạm xử lý tại trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp.
- Chất thải rắn sinh hoạt và sản xuất được thu gom và vận chuyển về khu xử lý chung của khu công nghiệp.

g) Hiện trạng môi trường

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

II.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG

a) Thuận lợi:

- Khu vực thỏa thuận tổng mặt bằng phù hợp với quy hoạch chung của thành phố và quy hoạch chi tiết của Khu công nghiệp Bầu Xéo.
- Bao quanh khu đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi cho việc đấu nối và tiếp cận.
- Hiện trạng cao độ khu đất dự án tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc san nền và thoát nước của dự án.

b) Khó khăn

- Ở giai đoạn trước đây Công ty đã đầu tư xây dựng một phần nhà máy và các công trình hành chính phụ trợ. Việc đầu tư xây dựng thêm các công trình nhà Kho, nhà xe nhằm phục vụ nhu cầu mở rộng sản xuất của công ty cần nhiều thời gian để thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng và môi trường theo quy định.

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

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

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 29/06/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Sông Trầu, Tây Hoà, xã Đồi 61 và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Các Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015; Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:
 - Mật độ xây dựng của lô đất xây dựng nhà máy:
 - + Công trình xây dựng phân tán: $\leq 50\%$, cây xanh $\geq 20\%$.
 - + Công trình xây dựng hợp khối: $\leq 60\%$, cây xanh $\geq 20\%$
 - Tầng cao xây dựng trong 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 về phòng cháy chữa cháy về cấp công trình chịu lửa.

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

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

– Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan dựa trên hình thái học khu đất, tổ chức bố trí các công trình chính đảm bảo kết nối giao thông thuận tiện, vừa đảm bảo yếu tố mỹ quan, kinh tế vừa mang tính kỹ thuật, vừa thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như liên hệ với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường. Có tầm nhìn định hướng cho sự phát triển của dự án trong tương lai, bố trí các khoảng dự trữ phát triển hợp lý.

– Các khu vực dùng chứa hàng dễ cháy nổ được bố trí đảm bảo khoảng an toàn cách ly khi xảy ra sự cố.

– Khoảng cách phòng chống cháy nổ giữa các nhà trong công trình công nghiệp đảm bảo theo các quy định về PCCC.

– Đất cây xanh, thảm cỏ: Diện tích đất trống xen kẽ nhà xưởng tổ chức trồng cây xanh để tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

– Phạm vi xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

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

– Với giải pháp tổ chức hệ thống giao thông đơn giản, tiếp cận dễ dàng tới các khu vực chức năng của Dự án giải pháp này được hình thành bởi các tuyến đường chính, phụ trong dự án. Đây là giải pháp quy hoạch có nhiều ưu điểm, thuận lợi cho việc sử dụng, tạo cho dự án có bố cục không gian trật tự, thuận lợi tổ chức giao thông và bố trí hạ tầng kỹ thuật.

– Việc tổ chức cây xanh xung quanh nhà máy sẽ có tác dụng bảo vệ môi trường, cách ly khói bụi và tiếng ồn cho nhà máy, tạo cảnh quan cho toàn dự án. Ngải ra góp phần phá vỡ sự cứng nhắc khô khan đơn điệu của các khối công trình nhà xưởng, làm thay đổi nhịp điệu không gian, cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

– Các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật bố trí ở những nơi hợp lý đảm bảo nhu cầu phục vụ cho các khu chức năng trong Dự án cũng như dễ dàng đấu nối với hệ thống hạ tầng chung của khu công nghiệp.

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

IV.2.1. CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

– Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Quy hoạch xây dựng và phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo huyện Trảng Bom (cũ), UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, cụ thể như sau:

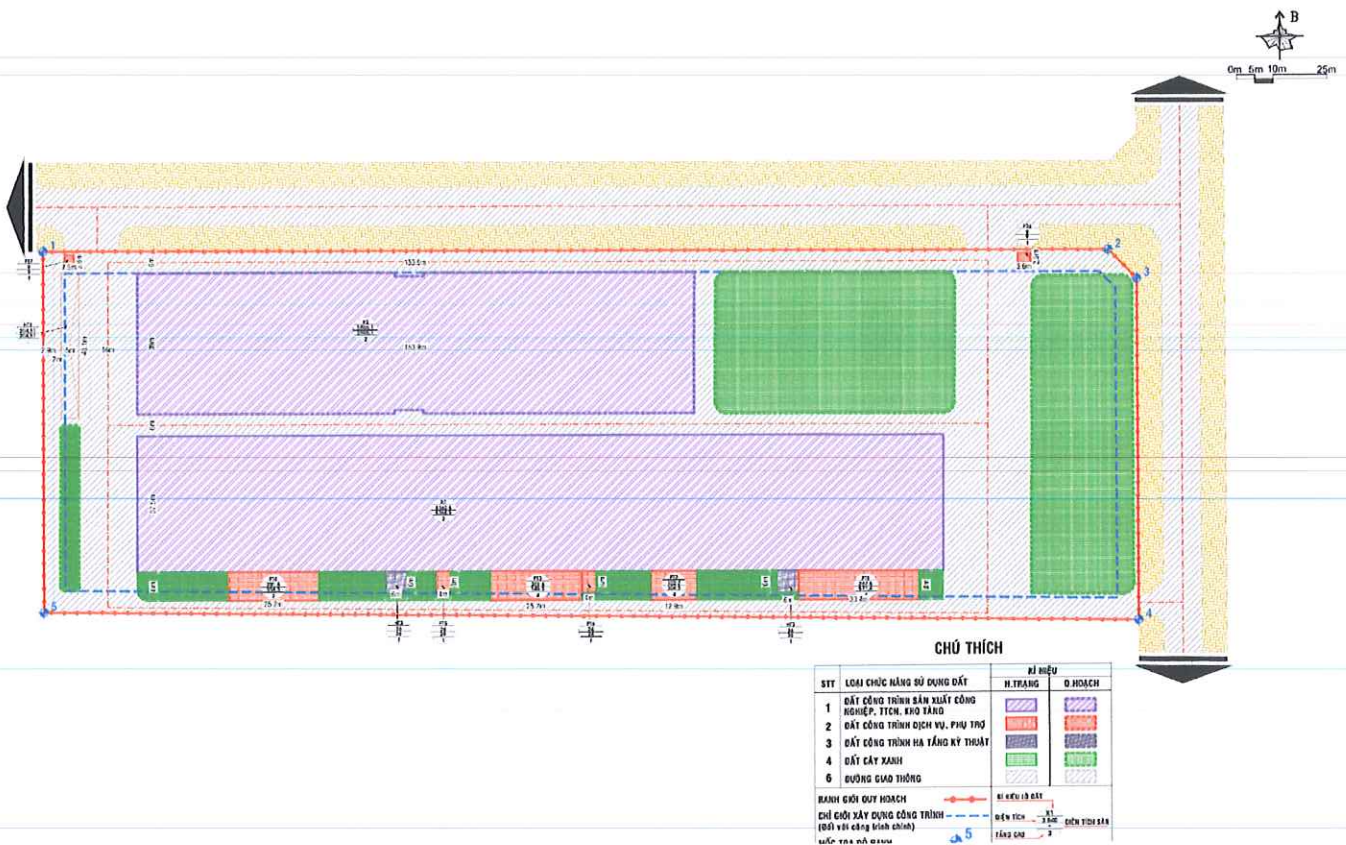
• **Mật độ xây dựng của lô đất xây dựng nhà máy:**

+ Công trình xây dựng phân tán: $\leq 50\%$, cây xanh $\geq 20\%$.

- + Công trình xây dựng hợp khối: $\leq 60\%$, cây xanh $\geq 20\%$
- **Yêu cầu về kiến trúc công trình trên lô đất:**
 - Tầng cao xây dựng trong 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 về phòng cháy chữa cháy về cấp công trình chịu lửa.
- **Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**
 - ❖ **Chỉ tiêu cấp nước:**
 - + Cấp nước sản xuất : 40 m³/ha/ngày.
 - + Cấp nước cho người lao động : 45 lít/người/ca.
 - + Cấp nước rửa đường : 0,4 lít/m².
 - + Cấp nước tưới cây : 3 lít/m².
 - + Cấp nước thất thoát trên mạng lưới : 15 % nước cấp.
 - + Cấp nước chữa cháy : 30 lít/giây/đám cháy
 - ❖ **Chỉ tiêu cấp điện:**
 - + Chỉ tiêu cấp điện sản xuất : 200 kW/ha
 - + Chỉ tiêu cấp điện cho công trình dịch vụ : 30 W/m² sàn.
 - + Chỉ tiêu chiếu sáng đường giao thông : 10 kW/ha.
 - ❖ **Chỉ tiêu thoát nước thải, rác thải:**
 - + Thoát nước thải sinh hoạt : 100 % nước cấp.
 - + Thoát nước thải sản xuất : 80 % nước cấp.
 - + Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : 1,0 kg/người.ngày.đêm.
 - + Chỉ tiêu rác thải rắn công nghiệp : 0,5 tấn/ha/ngày.

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

- Khu đất được quy hoạch với các công trình khu chức năng chính là:
 - + Khu nhà xưởng, kho tàng
 - + Khu hành chính, dịch vụ
 - + Khu hạ tầng kỹ thuật.
 - + Cây xanh
 - + Giao thông, sân bãi
- Quy mô diện tích khu đất quy hoạch : khoảng 3,04 ha.
- Khu đất quy hoạch thuộc KCN Bàu Xéo không có dân cư sinh sống, không có chỉ tiêu về dân số trong khu vực quy hoạch;
- Số lao động dự kiến: khoảng 200 người.



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

IV.3. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)	15.188,00	49,86
1	Xây dựng nhà xưởng, kho tàng	14.348,60	47,11
2	Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	839.40	2,76
III	Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	72,00	0,24
B	Cây xanh, Mặt nước	6.126,70	20,11
C	Giao thông, sân bãi	9.073,30	29,79
	Tổng cộng (A+III+B+C)	30.460,00	100,00

Bảng 1: Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)		15.188,00	16.666,81			49,86
I	Khu nhà xưởng		14.348,60				47,11
1	Nhà xưởng 1 (hiện hữu)	X1	8.362,50	8.362,50	+12,42	2	
2	Nhà xưởng 2 (quy hoạch)	X2	5.986,10	5.986,10	+12,42	1	
II	Khu hành chính, dịch vụ		839,40				2,76

3	Nhà điều hoà không khí AC1 (hiện hữu)	PT1	267,50	571,40	+12,6	4	
4	Nhà điều hoà không khí AC2 (hiện hữu)	PT2	102,70	304,50	+12,6	4	
5	Nhà điều hoà không khí AC3 (hiện hữu)	PT3	201,60	545,50	+12,6	4	
6	Nhà điều hoà không khí AC4 (hiện hữu)	PT4	201,60	545,30	+12,6	4	
7	Nhà vệ sinh (hiện hữu)	PT5	24,00	24,00	+3,50	1	
8	Nhà vệ sinh (hiện hữu)	PT6	24,00	24,00	+3,50	1	
9	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	PT7	9,00	9,00	+3,50	1	
10	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	PT8	9,00	9,00	+3,50	1	
III	Khu hạ tầng kỹ thuật		72,00				0,24
11	Bể nước ngầm (hiện hữu)	HT1	-	204,51	-4,50	-	
12	Trạm biến áp (hiện hữu)	HT2	36,00	36,00	+4,50	1	
13	Trạm biến áp (hiện hữu)	HT3	36,00	36,00	+4,50	1	
B	Cây xanh, Mặt nước		6.126,70	-	-	-	20,11
C	Giao thông, sân bãi		9.073,30	-	-	-	29,79
	Tổng cộng (A+III+B+C)		30.460,00	-	-	-	100,00

Bảng 2: Bảng chi tiết quy hoạch sử dụng đất

IV.4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV.4.1. QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

- **Giao thông đối ngoại:**
 - Phía Đông dự án giáp đường 9A của KCN Bàu Xéo
 - Phía Bắc tiếp giáp đường 4A của KCN Bàu Xéo
- **Giao thông nội bộ:**
 - Hệ thống giao thông nội bộ được kết nối trực tiếp với mạng lưới đường giao thông hiện hữu thông qua 2 cổng vào chính kết nối ra đường số 4A phía Bắc dự án, và 01 cổng phụ kết nối ra đường 9A phía Đông dự án, trên cơ sở phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc vận chuyển đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác Phòng cháy chữa cháy.
 - Đường nội bộ dự án sử dụng đường bê tông, các tuyến đường chính trong khu nhà xưởng quy hoạch mặt cắt có chiều rộng từ 4 - 12 m đảm bảo cho xe lưu thông nội bộ thuận lợi.
- **Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**
 - Trên cơ sở san nền tổng thể khu vực theo quy hoạch, cao độ thiết kế trên cơ sở khớp nối với cao độ quy hoạch của các tuyến đường giao thông quanh dự án đồng thời đảm bảo yêu cầu thoát nước dọc tuyến, chiều cao không chế đảm bảo khối lượng đào đắp tối thiểu và phù hợp với quy hoạch chung. Hướng thoát nước của khu nhà xưởng thoát theo hướng: từ Đông Nam sang Tây Bắc.

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

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính cống D400, D600. Nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát về hướng Nam của dự án đầu nối với HT cống thoát nước mưa chung của Khu công nghiệp trên đường tuyến đường 4A và đường 9A của KCN Bàu Xéo. Độ sâu thi công cống $\geq 0,5m$.

- Bố trí hố ga kiêm miệng ga thu nước mặt có khoảng cách $A = 20 \div 40m$ tại khu vực sân đường nội bộ công trình, tùy thuộc vào bề rộng và độ dốc cống. Kết cấu dự kiến: Hố thu nước dạng hố thu trực tiếp móng và tường hố thu BTCT M200 đá 1x2 đầy bản bê tông cốt thép M200 đá 1x2, viền hố thu thiết kế nẹp thép mạ kẽm chống sét rỉ và đảm bảo an toàn trong quá trình tháo dỡ đầy lại. Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

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

- Phạm vi xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

CHƯƠNG V: KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

V.1. KẾT LUẬN

– Dự án nhà máy sản xuất công ty TNHH Dệt sợi Zara tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do công ty TNHH Dệt sợi Zara làm chủ đầu tư là một dự án phù hợp với chủ trương phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai. Việc xây dựng và đầu tư dự án nhà máy sản xuất công ty TNHH Dệt sợi Zara là cần thiết, đáp ứng được nhu cầu sản xuất của công ty. Sau khi nhà máy đi vào hoạt động sẽ giúp tạo công ăn việc làm cho địa phương, đóng góp sự phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh Đồng Nai nói chung và khu vực địa phương nói riêng.

V.2. KIẾN NGHỊ

– Để dự án sớm được triển khai thuận lợi, công ty TNHH Dệt sợi Zara kính kính đề nghị cơ quan chức năng xem xét chấp thuận phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng nhà máy sản xuất công ty TNHH Dệt sợi Zara tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai làm cơ sở cho Công ty thực hiện các thủ tục xây dựng tiếp theo quy định, được nhanh chóng và hiệu quả.

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

Mã số doanh nghiệp: 3603395057

Đăng ký lần đầu: ngày 21 tháng 07 năm 2016

Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 26 tháng 07 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: ZARA YARNTEX COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: ZARA YARNTEX CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường số 4A, KCN Bàu Xéo, Xã Tây Hoà, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0949.581934

Email:

Fax:

Website:

3. Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng

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; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	VŨ THỊ LÚA	Việt Nam	220/4, Phan Văn Hân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	60.000.000.000	75,000	036160004267	
2	LƯƠNG NGỌC LÂM	Việt Nam	220/4, Phan Văn Hân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	20.000.000.000	25,000	036055003953	

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* **Họ và tên:** LƯƠNG NGỌC LÂM

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng thành viên

Sinh ngày: 07/01/1955

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 036055003953

Ngày cấp: 27/11/2021

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật
tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 260, Điện Biên Phủ, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 220/4, Phan Văn Hân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam



TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Đỗ Quốc Thịnh

Đồng Nai, ngày 15 tháng 7 năm 2020.

Số: 135/GPXD-KCNĐN

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: **CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA.**

Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình: Kho nguyên liệu.

- Trên lô đất có diện tích: 30.460,00 m².
- Do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex lập thiết kế.
- Chỉ giới xây dựng: Công trình cách tường rào lô đất trên 6m, phù hợp quy hoạch chi tiết KCN.

- Mật độ xây dựng: 38,83 %.

- Tổng số công trình: 01.

- Theo thiết kế có ký hiệu: Bản vẽ xin cấp phép xây dựng đính kèm.

Kho nguyên liệu:

+ Diện tích xây dựng tầng 1: 2.420,00 m²;

+ Tổng diện tích sàn: 2.420,00 m²;

+ Chiều cao công trình: + 8,00 m; số tầng: 01;

+ Cốt nền xây dựng: + 0,20 m (so với cốt mặt đất đặt công trình);

+ Màu sắc công trình: Trắng, xanh, xám.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 201147 ngày 23/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp.

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

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

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (Tuan).

TRƯỞNG BAN



Cao Tiến Sỹ

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư phải báo cáo thông tin công trình bằng văn bản theo Mẫu số 01 Phụ lục V Thông tư 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 đến Ban Quản lý các KCN Đồng Nai để kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng.
5. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
6. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp phép.
7. Thực hiện đầy đủ các nội dung theo văn bản số 1715/KCNĐN-QHXD ngày 17/6/2020 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai về thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình.





BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Tỉ lệ: 1/500

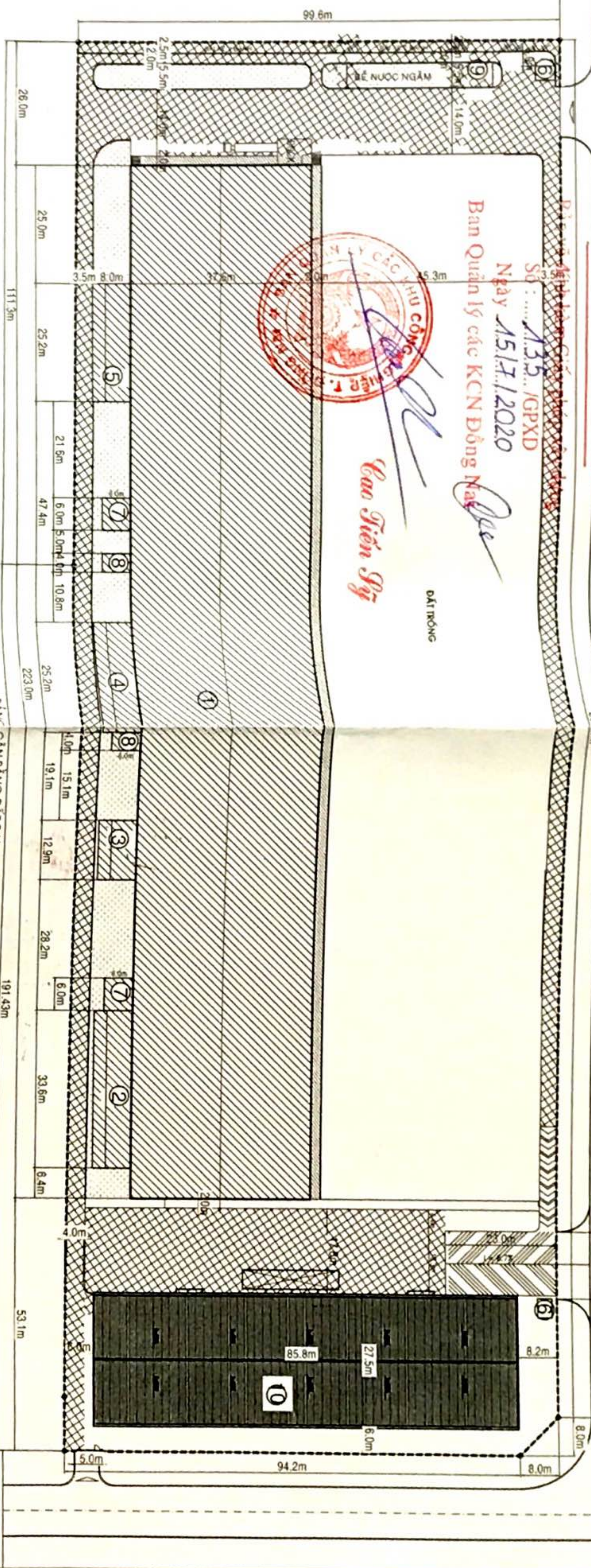
Ban Quản lý các KCN Đồng Nai

Số: 135/GPXD

Ngày 15/7/2020

Ban Quản lý các KCN Đồng Nai

Vào Tiền 99



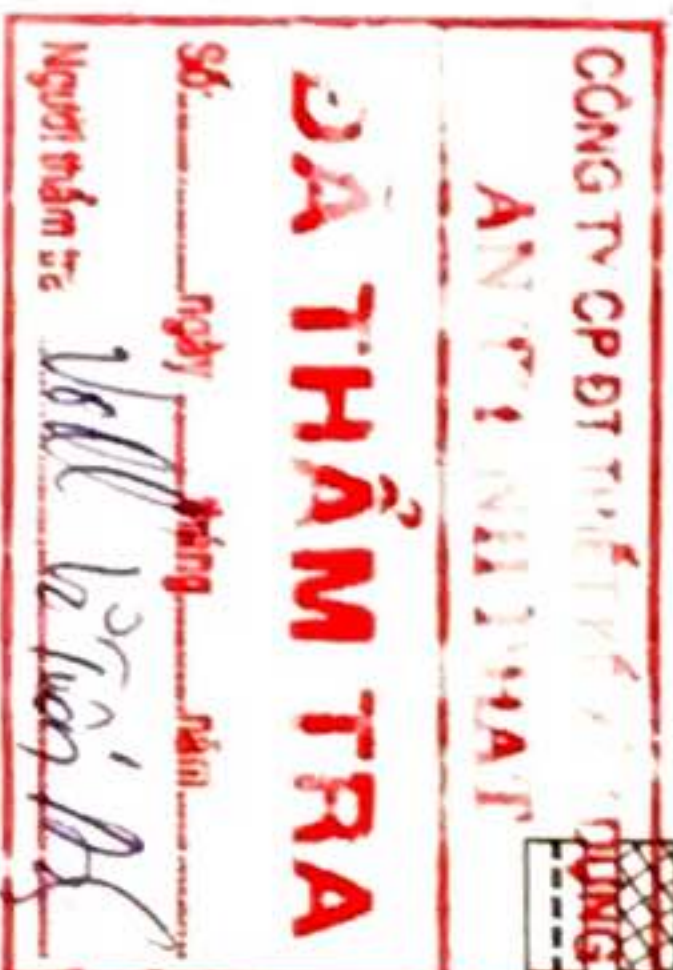
KÝ HIỆU

ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

ĐẤT CÂY XANH

ĐẤT GIAO THÔNG

ĐANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH



STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐƠN NGUYÊN	SỐ LƯỢNG ĐƠN NGUYÊN	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ TẦNG	TỶ LỆ (%)	
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	8.362,5	01	8.362,5	01	37,11	(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
01	NHÀ XƯỞNG KHU A						
	TRAM ĐKK & PHỤ SỬ DỤNG TẠO ẨM			773,4	01		
02	NHÀ AC1	267,50	01		04		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
03	NHÀ AC2	102,70	01		04		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
04	NHÀ AC3	201,60	01		04		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
05	NHÀ AC4	201,60	01		04		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
06	NHÀ BẢO VỆ	9,0	02	18,0	01		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
07	TRAM ĐIỆN ÁP TỰ DIỆT	36,00	02	72,0	01		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
08	NHÀ VỆ SINH	24,00	02	48,0	01		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
09	BỂ NƯỚC NGẦM	204,51					(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
10	KHÖ NGUYÊN LIỆU			2420	01		(ĐẤT XÂY - LẬP HS HOÀN CÔNG)
II	ĐẤT CÂY XANH			6.092,0		20,00	
III	ĐẤT GIAO THÔNG			5.787,7		19,01	
	TỔNG CỘNG			30.460,0		100,00	

CÔNG TRÌNH

CHỦ ĐẦU TƯ

KHO NGUYÊN LIỆU

NHÀ MÁY SỢI ZARA

ĐỊA ĐIỂM:
ĐƯỜNG SỐ 4, KCN ĐẦU XÉO, XÃ TÂY HÒA,
HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI.

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

VINATEX

THIẾT KẾ

KTS. TRẦN QUANG TUẤN

QUẢN LÝ KỸ THUẬT

KTS. PHẠM TUẤN DUNG

TÊN BẢN VẼ: TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

NGÀY PHÁT HÀNH

28/04/2020

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH
TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TỶ LỆ: 1/500

ĐIỀU CHỈNH LẦN 3

KỶ HIỆU BẢN VẼ

QH DC2 : 02/10

Số: 40 /GPXD-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 06 tháng 3 năm 2018.

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho: CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA.

Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Nhà máy dệt sợi.

- Tổng số công trình: 02 công trình chính và các công trình phụ trợ + hạ tầng kỹ thuật khác.

- Trên lô đất có diện tích: 30.460,00 m².

- Do: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vinatex lập thiết kế.

- Chỉ giới xây dựng: Các công trình chính xây dựng cách hàng rào xung quanh lô đất trên 6 m, phù hợp quy hoạch KCN.

- Mật độ xây dựng: 59,99%.

- Tại: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Theo thiết kế có ký hiệu: Bản vẽ xin phép xây dựng đính kèm.

2.1. Nhà xưởng A:

+ Diện tích xây dựng: 8.362,50 m².

+ Tổng diện tích sàn: 9.012,10 m².

+ Chiều cao sàn lửng: + 3,60 m.

+ Chiều cao công trình: + 12,42 m; số tầng: 02 (01 trệt + 01 lửng).

+ Cốt nền xây dựng: + 2,42 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).

+ Màu sắc công trình: Trắng, xám.

2.2. Nhà xưởng B:

+ Diện tích xây dựng: 8.362,50 m².

+ Tổng diện tích sàn: 9.012,10 m².

+ Chiều cao sàn lửng: + 3,60 m.

+ Chiều cao công trình: + 12,42 m; số tầng: 02 (01 trệt + 01 lửng).

+ Cốt nền xây dựng: + 2,42 m (so với cốt mặt đất đặt công trình).

+ Màu sắc công trình: Trắng, xám.

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

- Nhà bảo vệ: Diện tích xây dựng (DTXD): 16,00 m².

- Nhà điều hòa không khí AC1 (04 tầng): DTXD: 267,50 m²; tổng diện tích sàn: 571,40 m².

- Nhà điều hòa không khí AC2 (04 tầng): DTXD: 102,70 m²; tổng diện tích sàn: 304,50 m².

- Nhà điều hòa không khí AC3 (04 tầng): DTXD: 201,60 m²; tổng diện tích sàn: 545,50 m².

- Nhà điều hòa không khí AC4 (04 tầng): DTXD: 201,60 m²; tổng diện tích sàn: 554,30 m².

- Đài nước, bể nước chữa cháy: 9,00 m².

- Bể xử lý nước thải: 24,00 m².

- Cổng, hàng rào, giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CE 201147 ngày 23/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho Công ty TNHH Dệt sợi Zara.

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

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

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (H).

TRƯỞNG BAN



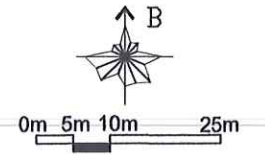
Cao Tiến Sỹ

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

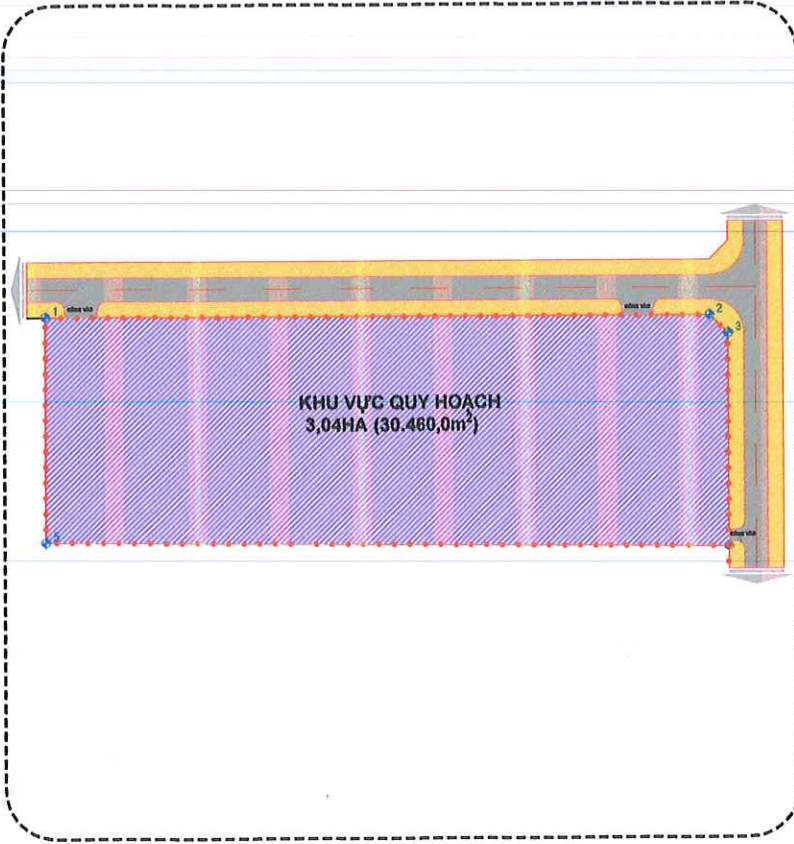
1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư phải báo cáo thông tin công trình bằng văn bản theo Mẫu số 01 Phụ lục V Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 đến Ban Quản lý các KCN Đồng Nai để kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng.
5. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
6. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
7. Thực hiện đầy đủ các nội dung tại Thông báo kết quả thẩm định thiết kế số 123/KCNĐN-QHXD ngày 11/01/2018 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN: NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ KHU ĐẤT QUY HOẠCH



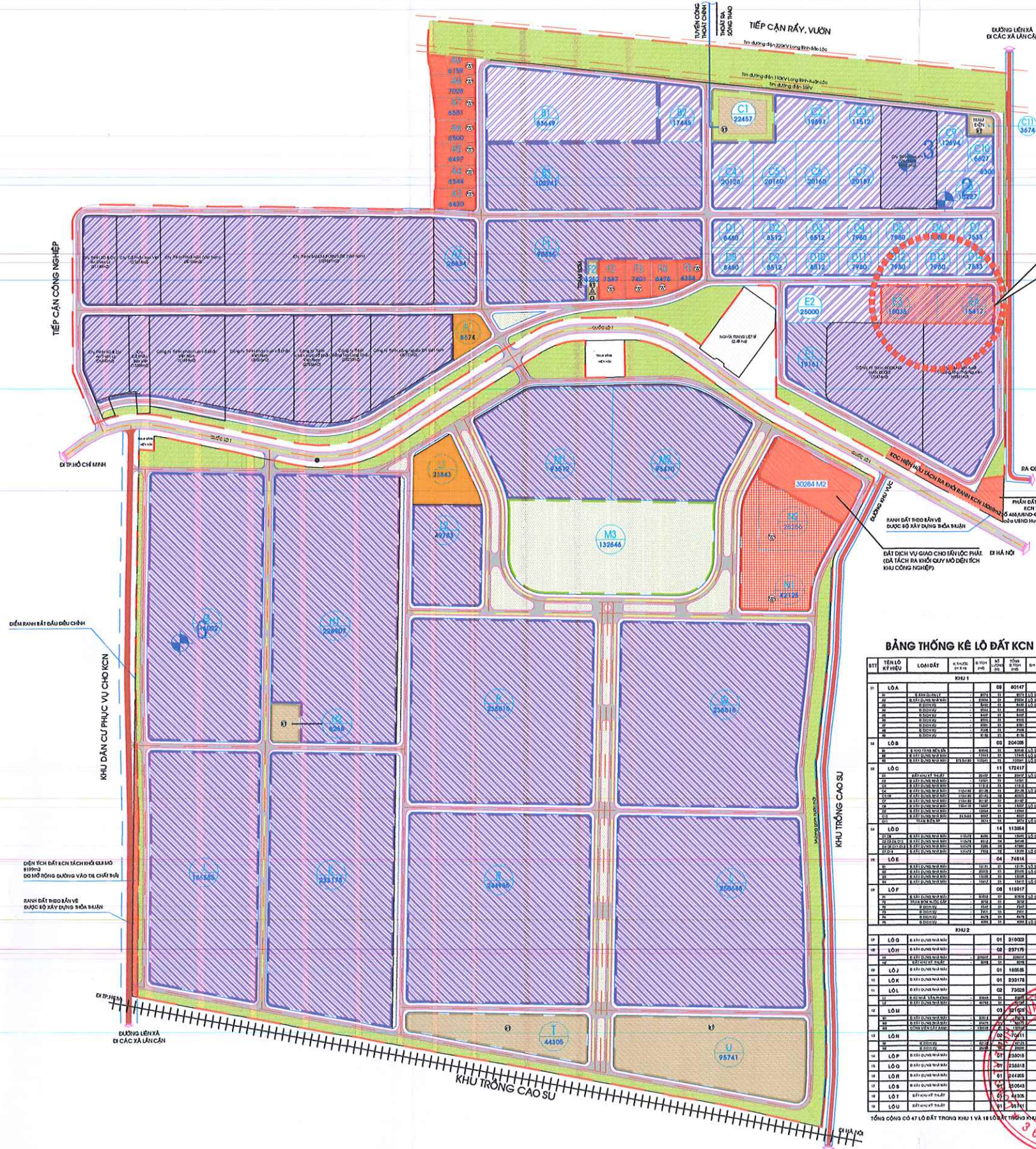
KHU VỰC QUY HOẠCH
3,04HA (30.460,0m²)

CHÚ THÍCH

	RANH DỰ ÁN LẬP QUY HOẠCH
	MỐC TỌA ĐỘ RANH

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP

STT	HẠNG MỤC (ĐẤT)	KHU 1		KHU 2		TOÀN KHU	
		D.TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	D.TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	D.TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
01	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY	1204913	63,92	2076893	66,67	3280806	65,44
	ĐẤT NHÀ MÁY XÂY DỰNG MỚI	333138	17,67	-	-	333138	6,67
	ĐẤT NHÀ HÈNH HỮU ĐÃ CÓ QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT	632984	33,58	-	-	632984	12,66
	ĐẤT NHÀ MÁY CÓ NHÀ ĐẦU TƯ	238791	12,67	2076893	66,67	2314684	46,31
02	ĐẤT KHU KỸ THUẬT	29383	1,54	148314	4,76	177697	3,55
03	KHO TẮNG BẾN ĐÀ	83449	4,44	-	-	83449	1,67
04	ĐẤT TRUNG TÂM - DỊCH VỤ	80123	4,25	94254	3,03	174377	3,49
	ĐẤT TRUNG TÂM DỊCH VỤ KHAI	8674	0,45	23843	0,77	32517	0,65
	ĐẤT DỊCH VỤ (chưa giới thiệu địa điểm)	71549	3,80	-	-	71549	1,43
	ĐẤT DỊCH VỤ (Đã có nhà đầu tư)	-	-	70411	2,26	70411	1,41
05	CÂY XANH	231440	12,28	407318	13,08	638758	12,78
	CÔNG VỆH - ĐĐT	-	-	132646	4,26	132646	2,65
	CÂY XANH PHÂN TÁN	231440	12,28	274672	8,82	506112	10,13
06	GIAO THÔNG	255324	13,55	388046	12,46	643370	12,87
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH	1884632	100,00	3113825	100,00	4998457	100,00



KHU VỰC QUY HOẠCH
3,04HA (30.460,0m²)

BẢNG THỐNG KÊ LÔ ĐẤT KCN

STT	TÊN LÔ	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
01	LÔ A	Đất xây dựng nhà máy	1204913	63,92	2076893	66,67	3280806
02	LÔ B	Đất xây dựng nhà máy	333138	17,67	-	-	333138
03	LÔ C	Đất xây dựng nhà máy	632984	33,58	-	-	632984
04	LÔ D	Đất xây dựng nhà máy	238791	12,67	2076893	66,67	2314684
05	LÔ E	Đất xây dựng nhà máy	29383	1,54	148314	4,76	177697
06	LÔ F	Đất xây dựng nhà máy	83449	4,44	-	-	83449
07	LÔ G	Đất xây dựng nhà máy	80123	4,25	94254	3,03	174377
08	LÔ H	Đất xây dựng nhà máy	8674	0,45	23843	0,77	32517
09	LÔ I	Đất xây dựng nhà máy	71549	3,80	-	-	71549
10	LÔ J	Đất xây dựng nhà máy	-	-	70411	2,26	70411
11	LÔ K	Đất xây dựng nhà máy	231440	12,28	407318	13,08	638758
12	LÔ L	Đất xây dựng nhà máy	-	-	132646	4,26	132646
13	LÔ M	Đất xây dựng nhà máy	231440	12,28	274672	8,82	506112
14	LÔ N	Đất xây dựng nhà máy	255324	13,55	388046	12,46	643370
15	LÔ O	Đất xây dựng nhà máy	1884632	100,00	3113825	100,00	4998457

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ _____ NGÀY ____ THÁNG ____ NĂM

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA
TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI,

TÊN BẢN VẼ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

BẢN VẼ: QH-01 GHÉP: A1 TỶ LỆ: 1:500 THÁNG: 07/2025

THIẾT KẾ KTS. HỒ BÁ GIANG

CHỦ NHIỆM KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM KTS. NGUYỄN VĂN ANH

TRƯỞNG PHÒNG KTS. NGUYỄN THUY QUỲNH TRANG

QL KỸ THUẬT KTS. HỒ XUÂN HẢI

GIÁM ĐỐC KTS. LÊ THỊ NGUYỄN

KTS. LÊ THỊ NGUYỄN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍNH

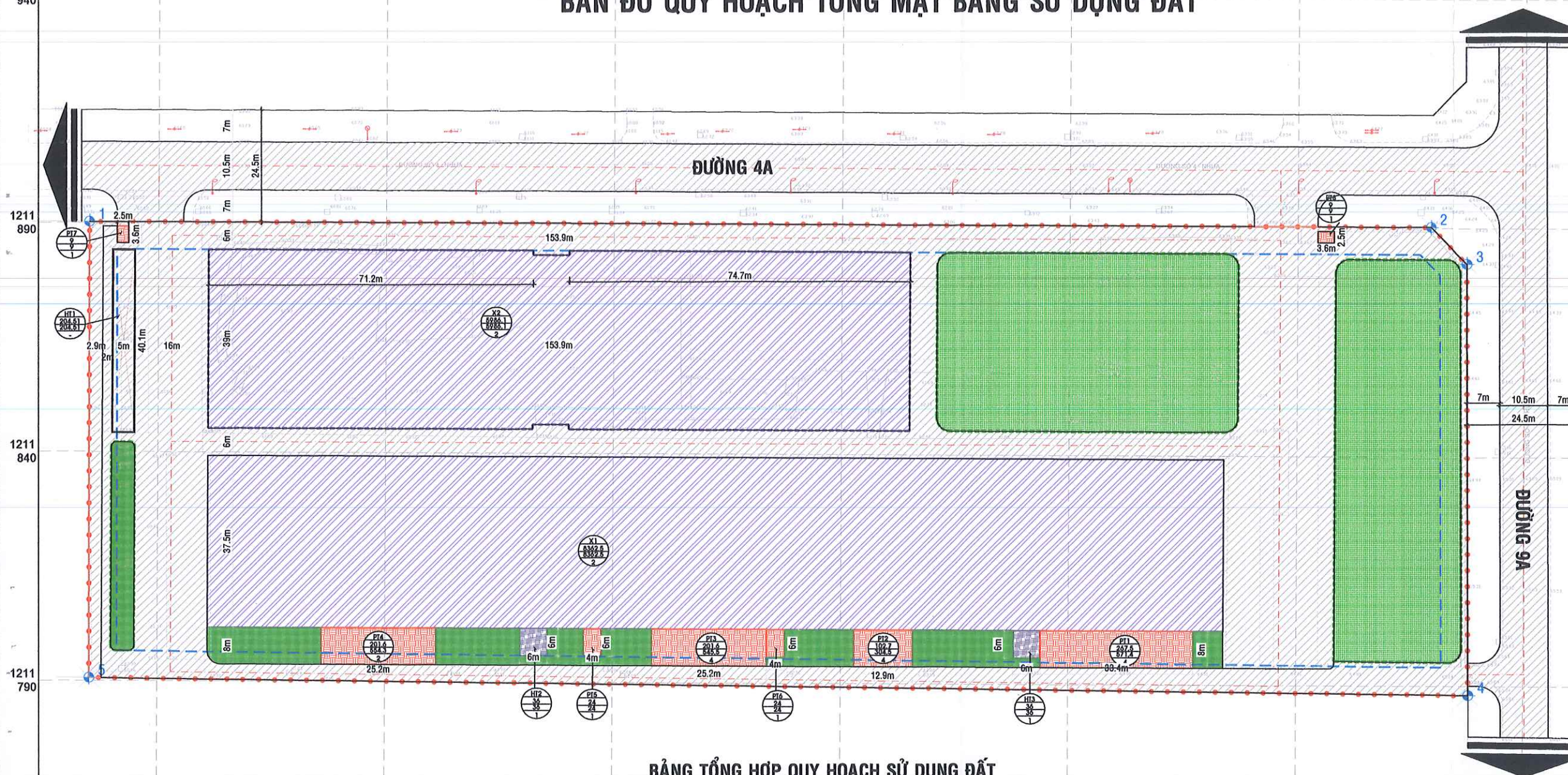
Địa chỉ: Số 17, Nguyễn Ái Quốc, KP2, P. Tân Triều, tỉnh Đồng Nai

Tel: 0916802014 - 0888888890 Email: Xaydungkientinh@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

QH-01



STT	Toạ độ		K/cách (m)
	X (m)	Y (m)	
1	1211890.320	422184.989	294.30
2	1211888.614	422479.282	
3	1211880.568	422487.236	11.31
4	1211786.361	422487.457	94.21
5	1211790.708	422184.749	302.74
1	1211890.320	422184.989	99.61

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)		15.188,00	16.666,81			49,86
I	Khu nhà xưởng, nhà kho		14.348,60				47,11
1	Nhà xưởng 1 (hiện hữu)	X1	8.362,50	8.362,50	+12,42	2	
2	Nhà xưởng 2 (quy hoạch)	X2	5.986,10	5.986,10	+12,42	1	
II	Khu hành chính, dịch vụ		839,40				2,76
3	Nhà điều hoà không khí AC1 (hiện hữu)	PT1	267,50	571,40	+12,6	4	
4	Nhà điều hoà không khí AC2 (hiện hữu)	PT2	102,70	304,50	+12,6	4	
5	Nhà điều hoà không khí AC3 (hiện hữu)	PT3	201,60	545,50	+12,6	4	
6	Nhà điều hoà không khí AC4 (hiện hữu)	PT4	201,60	554,30	+12,6	4	
7	Nhà vệ sinh (hiện hữu)	PT5	24,00	24,00	+3,50	1	
8	Nhà vệ sinh (hiện hữu)	PT6	24,00	24,00	+3,50	1	
9	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	PT7	9,00	9,00	+3,50	1	
10	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	PT8	9,00	9,00	+3,50	1	
III	Khu hạ tầng kỹ thuật		72,00	-			0,24
11	Bể nước ngầm (hiện hữu)	HT1	-	204,51	-4,50	1	
12	Trạm biến áp (hiện hữu)	HT2	36,00	36,00	+4,50	1	
13	Trạm biến áp (hiện hữu)	HT3	36,00	36,00	+4,50	1	
B	Cây xanh		6.126,70	-	-	-	20,11
C	Giao thông, sân bãi		9.073,30	-	-	-	29,79
	Tổng cộng (A+III+B+C)		30.460,00	-	-	-	100,00

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m ²)	Tỷ Lệ (%)
A	Xây dựng công trình (I+II)	15.188,00	49,86
I	Xây dựng nhà xưởng, nhà kho	14.348,60	44,11
II	Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	839,40	2,76
III	Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	72,00	0,24
B	Cây xanh	6.126,70	20,11
C	Giao thông, sân bãi	9.073,30	29,79
	Tổng cộng (A+III+B+C)	30.460,00	100,00

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ	NGÀY	THÁNG	NĂM
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH			

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

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ	NGÀY	THÁNG	NĂM
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM			

TÊN BẢN VẼ
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: CH-02	GHÉP: A1	TỶ LỆ: 1:500	THÁNG: 07/2025
---------------	----------	--------------	----------------

THIẾT KẾ	KTS. HỒ BÁ GIANG
----------	------------------

CHỦ TRÌ KTS. NGUYỄN VĂN ANH

CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH	
-----------	---------------------	--

TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN THUY QUỲNH TRANG	
--------------	-----------------------------	--

QL KỸ THUẬT KSI HỒ XUÂN HẢI

GIAM ĐOC

KIEN TIN 

KTS. LÊ TRUNG KIẾN

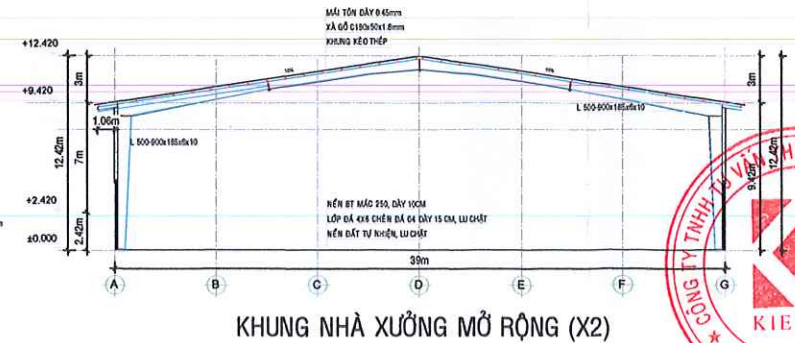
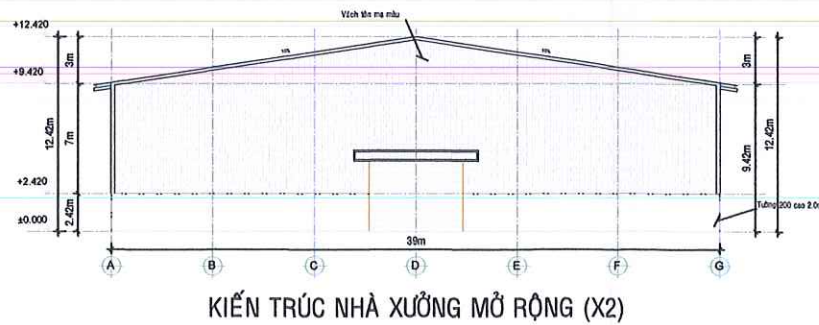
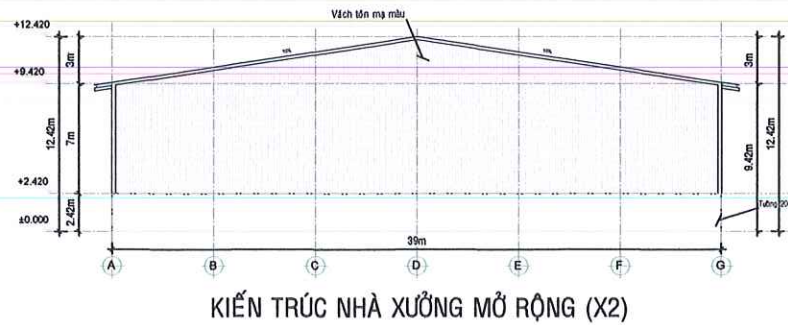
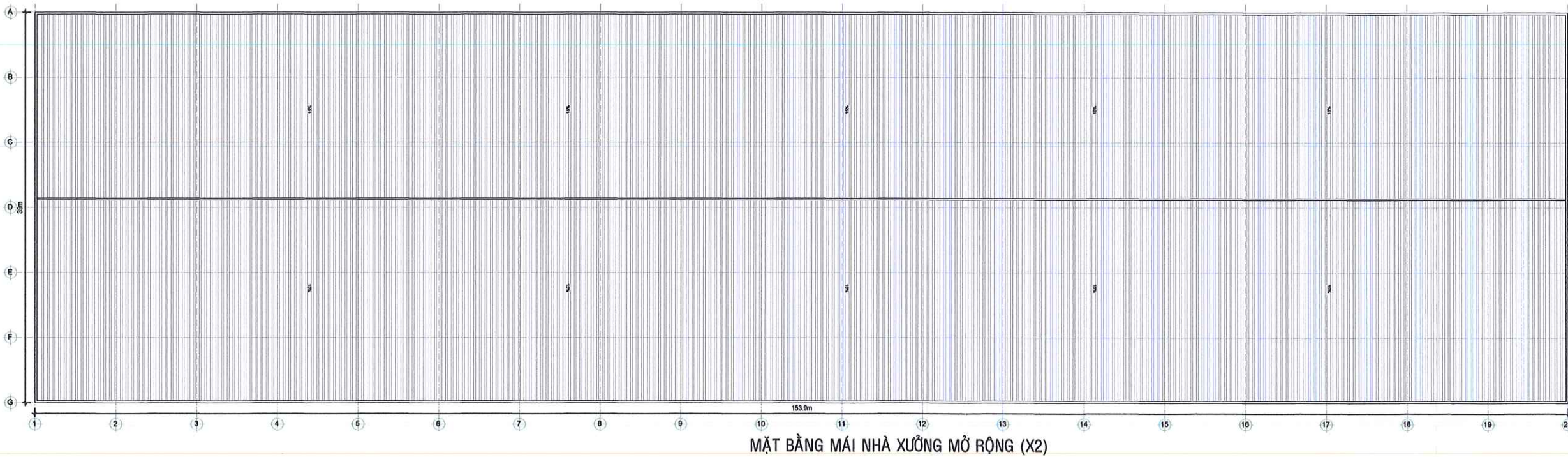
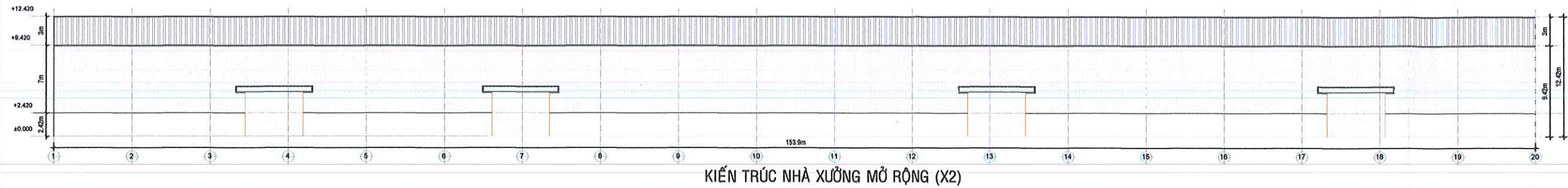
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍNH

Tel: 0916902014 - 0888888890 Email: Yendukientien@gmail.com

TÊN CÔNG TRÌNH: NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢ ZARA TẠI KINH BÀU XẾO, XÃ TRĂNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
DỰ ÁN: NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ		NGÀY	THÁNG
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH		NĂM	
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ		NGÀY	THÁNG
CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT		NĂM	
CHỦ ĐẦU TƯ CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ		NGÀY	THÁNG
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM		NĂM	
DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI,			
TÊN BẢN VẼ BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH			
BẢN VẼ: QH-03	GHÉP: A1	TỶ LỆ: 1/500	THÁNG: 07/2025
THIẾT KẾ	KTS. HỒ BÁ GIANG		
CHỦ TRÌ	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN ANH		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN THUY QUỲNH TRANG		
QL KỸ THUẬT	KS. HỒ XUÂN HẢI		
GIÁM ĐỐC			
KTS. LÊ TRUNG KIẾN			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN TÍN			
Địa chỉ: Số 17, Nguyễn Ái Quốc, KP2, P. Tân Trào, tỉnh Đồng Nai			
Tel: 0916802014 - 0888888890 Email: Xaydungkientin@gmail.com			
TÊN CÔNG TRÌNH: NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG TY TNHH DỆT SỢI ZARA TẠI KCN BÀU XÉO, XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI			
TÊN BẢN VẼ: BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH			
QH-03			