

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GREEN STAR VINA**

Số: 02./GSK/MP

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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

ĐẾN Số: 4624C Dự án: Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina
Ngày: 20/11/2025 tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Chuyển:.....

Lưu hồ sơ số:.....

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc 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;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
Căn cứ vào Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, Thông tư quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Văn bản số 261/SXD-QLQH&PTĐT ngày 12/7/2025 gửi đến UBND của 95 phường xã để hướng dẫn thực hiện;
Căn cứ Văn bản số 443/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 18/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn việc thực hiện Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) đối với các dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 9824148159 chứng nhận lần đầu ngày 04/02/2022, chứng nhận thay đổi lần thứ 6 ngày 24/01/2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Green Star Vina; Quy hoạch chi tiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo và các văn bản pháp lý có liên quan.
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DG121924 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/12/2022;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất và hạ tầng kỹ thuật KCN Bàu Xéo số: 51/HĐTLD-CPTN ngày 31/05/2021 giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất và Công ty Cổ phần GREEN STAR VINA;

1. Vị trí, giới hạn và quy mô

a) Phạm vi ranh giới

– Khu đất lập quy hoạch tại Đường số 6A, KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ hợp thửa đất bản đồ địa chính số 8852/2022 ngày 12/8/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; từ cận như sau:

- + Phía Bắc : Giáp Đường số 8A - KCN Bàu Xéo.
- + Phía Nam : Giáp Đường số 6A - KCN Bàu Xéo.
- + Phía Đông : Giáp Đường số 5A - KCN Bàu Xéo.
- + Phía Tây : Giáp đất dự án liền kề.

b) Quy mô: Tổng diện tích khu đất quy hoạch **41.894,00 m²**.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất và mục tiêu

a) Tính chất

Là dự án nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina.

b) Mục tiêu

- Đáp ứng cho chiến lược phát triển cao về quy mô và sản lượng sản xuất, tăng sức cạnh tranh trên thị trường sản phẩm tại Việt Nam và các nước trong khu vực.
- Triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan, kết nối các hệ thống hạ tầng, các hạng mục công trình hoàn chỉnh.
- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo đã được phê duyệt.
- Là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina của Công ty Cổ phần Green Star Vina.

3. Các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội

a) Chỉ tiêu về dân số, lao động

Dự án Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina của Công ty Cổ phần Green Star Vina của Công ty Cổ phần Green Star Vina tại KCN Bàu Xéo không có dân cư sinh sống, không có chỉ tiêu về dân số trong khu vực quy hoạch. Dự án Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina với mục tiêu hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng; do vậy số lượng lao động của dự án phụ thuộc vào các dự án thuê lại nhà xưởng trên cơ sở định hướng thu hút đầu tư của tỉnh về sử dụng lao động phù hợp.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất

Căn cứ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo:

- Mật độ xây dựng toàn khu : $\leq 60\%$.
- Tỷ lệ đất cây xanh : $\geq 20\%$.
- Tỷ lệ đất giao thông : $\geq 10\%$.

c) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội: Dự án Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina không bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong ranh giới lô đất.
- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:
 - o Chỉ tiêu cấp nước:
 - Cấp nước sinh hoạt : 25 lít/người/ngày đêm;
 - Cấp nước tưới cây : 03 lít/m²/ngày.đêm;
 - Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.đêm;
 - Nước dự phòng, rò rỉ : 5% tổng nhu cầu dùng nước;
 - Cấp nước chữa cháy : 30 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy;
 - o Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100% nước cấp;
 - o Chỉ tiêu thoát nước thải sản xuất : 80% nước cấp;
 - o Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : 0,9 kg/người/ngày.đêm;
 - o Chỉ tiêu rác thải rắn công nghiệp : 0,5 tấn/ha/ngày.đêm;
 - o Chỉ tiêu cấp điện sản xuất : ≥ 250 kW/ha;
 - o Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng : $0,5 \div 1$ W/m² sàn;
 - o Chỉ tiêu cấp điện cho hành chính : 30 W/m² sàn;
 - o Chỉ tiêu thông tin liên lạc đất sản xuất : 10 máy/ha.
 - o Chỉ tiêu thông tin liên lạc đất HC-DV : 20 máy/ha.

4. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất

Bảng So sánh tổng hợp cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 213/QĐ-KCNĐN của Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và đề xuất điều chỉnh như sau:

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT						
Stt 序号	Lô đất nhà máy, kho tàng	QĐ số 213/QĐ- KCNDN ngày 24/6/2024 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai (A)		Điều chỉnh quy hoạch (B)		So sánh (A) và (B)
		Diện tích 面积 (m ²)	Tỷ lệ 比例 (%)	Diện tích 面积 (m ²)	Tỷ lệ 比例 (%)	
					Chênh lệch diện tích (m ²) (B)-(A)	Chênh lệch cơ cấu (%) (B)-(A)

1	Xây dựng công trình	25143,50	60,00%	17426,20	41,60%	-	-	Giảm diện tích 7.717,30m ²
1.1	Công trình nhà máy - kho tàng	24893,50	59,40%	16128,00	38,50%	-	-	Giảm diện tích xây dựng 8.765,50m ²
1.2	Công trình điều hành, dịch vụ 用房	250,00	0,60%	1134,00	2,71%	884,00	2,11%	Tăng diện tích xây dựng 884,00m ²
1.3	Công trình hạ tầng kỹ thuật (tính mật độ xây dựng)	0,00	0,00%	164,20	0,39%	164,20	0,39%	Tăng diện tích xây dựng 164,20m ²
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật (không tính mật độ xây dựng)	0,00	0,00%	80,00	0,19%	80,00	0,19%	Tăng diện tích xây dựng 80,00m ²
3	Cây xanh	8375,25	20,00%	8382,99	20,01%	7,74	0,01%	Tăng diện tích 7,74m ²
4	Đất giao thông, sân bãi	8375,25	20,00%	16004,81	38,20%	7629,56	18,20%	Tăng diện tích 7.629,56m ²
5	TỔNG CỘNG (1) + (2) + (3) + (4)	41894,00	100,00%	41894,00	100,00%	0,00	0,00	

Bảng thống kê các chi tiết sử dụng đất từng lô

BẢNG THỐNG KÊ CÁC HẠNG MỤC TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH													
S t t 序 号	Ký hiệu theo QĐ số 213/ QĐ- KC NĐ N	Ký hiệu	Tên hạng mục 项目名称	QĐ số 213/QĐ-KCNĐN ngày 24/6/2024 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai (A)				Điều chỉnh quy hoạch (B)				So sánh (A) và (B)	Ghi chú
				Diện tích xây dựng tối đa 最大建 筑面积 (m²)	Tổng diện tích sàn tối đa 最大总 建筑面 积 (m²)	Chiều cao tối đa 最大 高度 (m)	Số tầng tối đa (tầng) 最大层 数 (层)	Diện tích xây dựng tối đa 最大建 筑面积 (m²)	Tổng diện tích sàn tối đa 最大总 建筑面 积 (m²)	Chiều cao tối đa 最大高 度 (m)	Số tầng tối đa (tầng) 最大层 数 (层)		
I			Công trình nhà máy - kho tàng	24893,50	98732,70			16128,00	16128,00			Giảm diện tích xây dựng 8.765,50m²	
1	A	A	Nhà xưởng A	24893,50	98732,70	+31,10	5	16128,00	16128,00	+17,00	1	Giảm diện tích xây dựng 8.765,50m²	Chưa xây dựng
II			Công trình điều hành, dịch vụ用房	250,00	250,00			1134,00	2268,00			Tăng diện tích xây dựng 884,00m²	
2		A1	Văn phòng điều hành	-	-	-	-	432,00	864,00	+17,00	2	Thêm mới hạng mục Văn phòng điều hành	Chưa xây dựng
3		A2	Nhà ăn + văn phòng食堂 + 办公楼	-	-	-	-	702,00	1404,00	+10,00	2	Hạng mục xây mới	Chưa xây dựng
4	B1		Nhà bảo vệ 1 门卫 1	22	22	+3,60	1	-	-	-	-	Nhà Bảo vệ 1 và Nhà Bảo vệ 2 chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật	
5	B2		Nhà bảo vệ 2 门卫 2	16	16	+3,60	1	-	-	-	-		
6	B3		Nhà bảo vệ 3 门卫 3	16	16	+3,60	1	-	-	-	-	Giảm hạng mục	
7	B4		Nhà bảo vệ 4 门卫 4	16	16	+3,60	1	-	-	-	-	Giảm hạng mục	
8	B5		Nhà bom + nhà rác	180	180	+4,50	1	-	-	-	-	Nhà bom + nhà rác chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật	
III			Công trình hạ tầng kỹ thuật (tính mật độ xây dựng)	0,00	0,00			164,20	164,20			Tăng diện tích xây dựng 164,20m²	

9	B3	Nhà kỹ thuật (Nhà bơm sinh hoạt + PCCC) 技术用房 (电气、生活泵房+消防泵房)	-	-	-	-	100,00	100,00	+5,00	1	Nhà bơm + nhà rác (theo QĐ số 213/QĐ-KCNĐN) tách riêng thành 2 hạng mục; Nhà kỹ thuật và nhà rác chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật	Chưa xây dựng
10	B5	Nhà rác 垃圾房	-	-	-	-	37,80	37,80	+5,00	1		Chưa xây dựng
11	B4	Nhà kỹ thuật xử lý nước thải 污水处理房	-	-	-	-	26,40	26,40	+5,00	1	Thêm mới hạng mục Nhà kỹ thuật xử lý nước thải	Chưa xây dựng
I V		Công trình hạ tầng kỹ thuật (không tính mật độ xây dựng)	0,00	0,00			80,00	80,00			Tăng diện tích xây dựng 80,00m ²	
12	B1	Nhà bảo vệ 1 门卫 1	-	-	-	-	40,00	40,00	+5,00	1	Nhà Bảo vệ 1 và Nhà Bảo vệ 2 chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật	Chưa xây dựng
13	B2	Nhà bảo vệ 2 门卫 2	-	-	-	-	40,00	40,00	+5,00	1		Chưa xây dựng
14	B6	Bể xử lý nước thải	(150)	(150)	(ngầm m 地下)	1	(96)	(96)	(ngầm 地下)	-	Giảm diện tích bể	Chưa xây dựng
15	B7	Bể nước sinh hoạt + bể nước PCCC 生活水池+消防水池	(130)	(130)	(ngầm m 地下)	1	(529,25)	(529,25)	(ngầm 地下)	-	Tăng diện tích bể	Chưa xây dựng

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng

- Khoảng lùi xây dựng đối với các công trình chính tiếp giáp các đường giao thông của KCN và ranh đất so với ranh đất (trừ các công trình phụ trợ, nhà xe, nhà bảo vệ, trạm điện, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, hố ga) tuân theo quy định của KCN.
- Đối với công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật: đảm bảo theo yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy.
- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.
- Phân khu chức năng nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính:
 - + Công trình nhà máy - kho tàng;
 - + Công trình điều hành – dịch vụ;

- + Công trình hạ tầng kỹ thuật;
- + Cây xanh – cảnh quan;
- + Mạng lưới đường giao thông.

b) Tổ chức giao thông

– Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Quản lý theo mặt cắt các trục đường. Sử dụng lối vào cho khu quy hoạch từ Đường số 5A, 6A của khu công nghiệp Bàu Xéo dùng cho xe cơ giới (xe container, xe tải, xe cho khách hàng, công nhân viên, các xe ô tô nhỏ) và xe vận chuyển rác. Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông nội bộ có mặt cắt ngang điển hình và là đường giao thông đối nội phục vụ cho công tác sản xuất của nhà máy và phòng cháy chữa cháy.

– Khu quy hoạch được chia thành các khu vực chức năng chính bao gồm: Khu vực nhà xưởng; nhà văn phòng; các khu kỹ thuật; khu hành chính dịch vụ (đa chức năng, nhà bảo vệ...) và phụ trợ.

c) Các giải pháp kiến trúc công trình

– Công trình nhà máy, kho tàng (kí hiệu A):

- + Diện tích xây dựng khoảng: 16.128,0m², chiếm tỷ lệ 38,50% diện tích tổng thể khu đất lập quy hoạch;
- + Tổng diện tích sàn khoảng 16.128,00m²;
- + Bao gồm các công trình: Nhà xưởng;
- + Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu hệ khung sàn bê tông cốt thép;
- + Tầng cao xây dựng tối đa khoảng: 01 tầng;
- + Chiều cao xây dựng tối đa khoảng: +17,00m;
- + Chiều cao nền cao hơn vỉa hè khoảng $\leq 1,3$ m.

– Công trình điều hành, dịch vụ (kí hiệu A1, A2):

- + Tổng diện tích xây dựng khoảng: 1.134,00m², chiếm tỷ lệ 2,71% diện tích tổng thể khu đất lập quy hoạch;
- + Tổng diện tích sàn khoảng: 2.268,0m²;
- + Bao gồm các công trình: Nhà văn phòng điều hành (Thêm mới hạng mục Văn phòng điều hành); Nhà ăn + văn phòng (Xây mới);
- + Hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép;
- + Tầng cao xây dựng tối đa khoảng: 02 tầng;
- + Chiều cao xây dựng tối đa khoảng: +17,0 m.
- + Chiều cao nền cao hơn vỉa hè khoảng $\leq 0,5$ m.

– Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu là B3, B4, B5) (tính mật độ xây dựng):

- + Diện tích xây dựng khoảng: 164,20m², chiếm tỷ lệ 0,39% diện tích tổng thể khu đất lập quy hoạch;
- + Tổng diện tích sàn khoảng: 164,20m²;
- + Bao gồm các công trình: Nhà kỹ thuật: Nhà bơm sinh hoạt + PCCC; Nhà rác (Nhà bơm + nhà rác (theo QĐ số 213/QĐ-KCNĐN) tách riêng thành 2 hạng mục; Nhà kỹ thuật và nhà rác chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật); Nhà kỹ thuật xử lý nước thải (Xây mới);

- + Hình thức kiến trúc kết cấu bê tông cốt thép;
- + Tầng cao xây dựng tối đa khoảng: 01 tầng;
- + Chiều cao xây dựng tối đa: +5,00 m.
- + Chiều cao nền cao hơn vỉa hè khoảng $\leq 0,3\text{m}$.
- **Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu là B1, B2, B6,B7) (không tính mật độ xây dựng):**
 - + Diện tích xây dựng khoảng: $80,0\text{m}^2$, chiếm tỷ lệ 0,39% diện tích tổng thể khu đất lập quy hoạch;
 - + Tổng diện tích sàn khoảng: $80,0\text{m}^2$;
 - + Bao gồm các công trình: Nhà bảo vệ 1; Nhà bảo vệ 2 (Nhà Bảo vệ 1 và Nhà Bảo vệ 2 chuyển từ chức năng công trình điều hành, dịch vụ sang hạ tầng kỹ thuật); Bể xử lý nước thải (Giảm diện tích bể); Bể nước sinh hoạt + Bể nước PCCC (Tăng diện tích bể);
 - + Hình thức kiến trúc kết cấu bê tông cốt thép;
 - + Tầng cao xây dựng tối đa khoảng: 01 tầng;
 - + Chiều cao xây dựng tối đa: +5,00 m.
 - + Chiều cao nền cao hơn vỉa hè khoảng $\leq 0,3\text{m}$.
- Ngoài ra nhằm để quản lý về vấn đề mạng lưới các trục giao thông nội bộ (cũng như đảm bảo vấn đề phòng cháy chữa cháy), các công trình được quản lý theo khoảng lùi xây dựng tính từ bó vỉa giao thông nội bộ.
- Mật độ xây dựng thuần toàn khu tuân thủ theo quy định tại Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Bàu Xéo và QCVN 01:2021.
- Ngoài ra nhằm để quản lý về vấn đề mạng lưới các trục giao thông nội bộ (cũng như đảm bảo vấn đề phòng cháy chữa cháy), các công trình được quản lý theo khoảng lùi xây dựng tính từ bó vỉa giao thông nội bộ.

d) Hệ thống cây xanh

- 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 tại gần khu văn phòng, nhà ăn viên 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, điều hành dịch vụ và trồng dọc trục đường tiếp giáp ranh đất bên ngoài.
- Tỷ lệ đất cây xanh trong khu quy hoạch $\geq 20\%$ theo quy định theo Bảng 2.11 của QCVN 01:2021.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tiếp giáp khu đất quy hoạch phía Đông là: Đường số 5A của khu công nghiệp Bàu Xéo có lộ giới 17,5m (3.25m – 10m – 4.25m); Tiếp giáp khu đất quy hoạch phía Nam là: Đường số 6A của khu công nghiệp Bàu Xéo có lộ giới 21,25m (4.25m – 10m – 7.0m). Chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường là 24,00m. Chỉ giới xây dựng tính từ chỉ giới đường đỏ là 06m. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 06m (trừ nhà bảo vệ, bể nước ngầm, bể XLNT).

- Giao thông nội bộ:
 - Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Sử dụng 02 lối từ Đường số 6A và đường 8A dùng cho xe cơ giới (xe container, xe tải, xe cho khách hàng, công nhân viên, các xe ô tô nhỏ) và xe vận chuyển rác. Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông nội bộ và là đường giao thông đối nội với mặt cắt điển hình sân đường nội khu phục vụ cho công tác sản xuất của nhà xưởng và phòng cháy chữa cháy.
 - Đối với đường giao thông nội bộ không tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thâm cò, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực.
 - Nội khu dự án là giao thông nội bộ, gồm sân đường và bãi phụ vụ đi lại nội khu dự án và PCCC, bề rộng lối đi $\geq 3,5\text{m}$ đảm bảo PCCC.
 - Kết cấu giao thông nội bộ dự kiến Bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa, chịu được tải xe PCCC.
 - Tổng diện tích đất sân đường, PCCC: 16.004,81m².

b. Điều chỉnh quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên Đường số 6A và 8A Khu công nghiệp Bàu Xéo.
- Nước mưa được chia làm 3 lưu vực thoát nước đầu nối ra 2 điểm ở đường 8A và 1 điểm ở đường 6A của KCN Bàu Xéo.

*** Giải pháp thiết kế:**

- Thiết kế hệ thống thoát nước của khu đất là hệ thống thoát nước riêng.
- Hướng dốc chính thoát nước mưa là hướng từ phía nước sau khi thu gom được đầu nối với hệ thống cống thoát nước mưa Khu công nghiệp trên Đường số 6A và 8A kết nối vào hệ thống thoát nước mưa Khu công nghiệp.
- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là cống BTCT được bố trí 01 hoặc kết hợp 02 bên đường dưới lòng đường và trên phần đất cây xanh của khu đất. Các đoạn cống đi dưới lòng đường dùng cống tròn hoặc mương BTCT chịu tải trọng H30. Các cống trên vỉa hè sử dụng cống BTCT chịu tải trọng H10.
- Tuyến cống thoát nước mưa chính của khu đất thiết kế có đường kính D400 – D800.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh.
- Bố trí giếng thu tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Giếng thu 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 nạo vét giếng thu thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt.

c. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước thủy cục trên Đường số 5A của khu công nghiệp Bàu Xéo.
- Các yêu cầu kỹ thuật của hệ thống đường ống cấp nước: Việc cấp nước cho khu quy hoạch này nói riêng đòi hỏi ngày càng cao cả về chất lượng, độ bền và tính kinh tế, đồng thời phải tuân thủ theo quy định của các ngành liên quan: phòng cháy chữa cháy... Vì vậy, đường ống lắp đặt phải đảm bảo các yêu cầu sau:
 - + Đường ống phải được phân chia thành các đoạn bằng các van khóa đảm bảo để khi sửa chữa sẽ không ngắt nhiều hơn trụ cấp nước chữa cháy.

- + 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.
- + Trong mọi trường hợp phải cho phép mở và đóng van được bằng tay.
- + 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.
- Bổ sung bể cấp nước chữa cháy.

d. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nguồn nước thải nhà máy chỉ nước thải sinh hoạt của người lao động.
- Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch được thu gom đầu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của nhà máy được thiết kế tách riêng với nhau, đồng thời tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Ống thoát nước thải sử dụng cống HDPE/uPVC đường kính D200.
- 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 0,50%.
- Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

e. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Bổ đường dây trung thế đầu nối trên đường 6A.
- Giảm số trạm biến áp xuống còn 1 trạm 2500kVA.
- Bổ sung các tuyến ống cấp nguồn hạ thế đến các khu vực nhà phụ trợ thêm mới.
- Điều chỉnh vị trí các đèn chiếu sáng đường theo bản vẽ quy hoạch mới của kiến trúc.

f. Điều chỉnh quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Dời vị trí đầu nối tuyến thông tin liên lạc trên đường 8A.
- Bổ sung các tuyến ống thông tin liên lạc đến các hạng mục phụ trợ thêm mới.
- Điều chỉnh hướng tuyến hệ thống thông tin liên lạc phù hợp với bản vẽ quy hoạch mới của kiến trúc.

g. Quy hoạch thu gom chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Chất thải rắn từ sản xuất: tiêu chuẩn dự kiến 0,5 Tấn/ha/ngày đêm.
- Chất thải rắn từ sinh hoạt: tiêu chuẩn 0,9 kg/người/ngày đêm.
- 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.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

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

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/500
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ so sánh mặt bằng quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt và điều chỉnh, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng cung cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản đồ tổng mặt bằng hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng cấp nước, tỷ lệ 1/500;
 - + Bản vẽ tổng mặt bằng thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng (bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ);

Trên đây là các nội dung chính của đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 “Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty CP Green Star Vina”, tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Công ty Cổ phần Green Star Vina kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom xem xét công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đối với dự án Nhà xưởng, nhà kho cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina để Công ty có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GREEN STAR VINA**



MATTHEW CHARLES JACKSON