

VP HOND-UBND XÃ TRẮNG BOM

Số: 4212C CÔNG TY TNHH
ĐẾN Ngày: 07/11/2025 DNS GLOBAL
Chuyên: Số: 11/DNS.11.2025
Lưu hồ sơ số:

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

Trảng Bom, ngày 7 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: UBND xã Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai.

V/v lấy kiến kiến công đồng dân cư về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Công ty TNHH DNS GLOBAL, Đường số 6, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 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 (còn hiệu lực một phần);

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 Về thoát nước và xử lý nước thải;

Căn cứ Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ, Quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

Căn cứ luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 do quốc hội ban hành năm 2024.

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng 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 các nội dung pháp lý về chủ quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất:

- Căn cứ quyết định phê duyệt số 3422/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 11 tháng 10 năm 2007;

- Căn cứ quyết định số 3072/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 21 tháng 10 năm 2009;

- Căn cứ quyết định số 61/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 08 tháng 01 năm 2013;

- Căn cứ quyết định số 3459/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 04 tháng 11 năm 2015;

- Căn cứ quyết định số 126/QĐ-KCNĐN của Ban quản lý các khu công nghiệp Tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 18 tháng 04 năm 2025;

- Căn cứ quyết định phê duyệt số 572/QĐ-BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ký ngày 24/03/2010 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung của dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Giang Điền;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 73/GPXD-KCNĐN của Ban quản lý các khu công nghiệp, ký ngày 10 tháng 04 năm 2019;

- Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, số 495/TD-PCCC, của CS PC&CC T. Đồng Nai, ngày 03 tháng 08 năm 2018;

- Căn cứ Biên Bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng của Công ty cổ phần SONADEZI Giang Điền, ngày 20 tháng 02 năm 2020;

- Căn cứ Văn bản số 966/KCNĐN-QHXD của Ban quản lý các khu công nghiệp về việc thông báo chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình nhà xưởng số 2 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, ngày 08 tháng 04 năm 2020;

- Căn cứ Bản thỏa thuận giữ quyền chuyển nhượng tài sản và cho thuê lại đất tịa khu công nghiệp Giang Điền, số 116/HĐTĐ/GĐ, ngày 01 tháng 04 năm 2025;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3603051539, do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở tài chính tỉnh Đồng Nai, cấp đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 05 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 18 tháng 04 năm 2025;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 1015208632, do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai, cấp chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 05 năm 2014, chứng nhận thay đổi lần thứ tám: ngày 22 tháng 08 năm 2024, chứng nhận thay đổi lần thứ chín: ngày 09 tháng 05 năm 2025;

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng tài sản và cho thuê lại đất tại khu công nghiệp Giang Điền, số 06/HĐCN/GĐ, ngày 12 tháng 05 năm 2025;

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, số AA01535505, ngày 22 tháng 07 năm 2025;

Công ty TNHH DNS GLOBAL kính gửi **UBND xã Trảng Bom** để xem xét, tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án: **Công ty TNHH DNS GLOBAL** tại Đường số 6, khu công nghiệp Giang Điền, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Tầm Nhìn Xanh lập.

I. Phạm vi và ranh giới quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch có địa điểm tại Đường số 6, khu công nghiệp Giang Điền, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và có giới hạn ranh đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp Đường Số 6 Khu Công Nghiệp Giang Điền

+ Phía Tây Bắc: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Ebc Việt Nam;

+ Phía Đông Nam: Giáp Công Ty TNHH Kb Enterprise (Việt Nam);

+ Phía Tây Nam: Công Ty TNHH Nhựa Good View (Việt Nam);

Quy mô và tính chất quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 6.998,4 m² (0,69984 ha);

- Tính chất: Là nhà máy chuyên Sản xuất, gia công các sản phẩm gia dụng bằng vải, gang tay bảo hộ bằng plastic, gia công miếng lau sàn các loại. Nhà máy tập trung bao gồm các hạng mục công trình như: Nhà Xưởng; Công trình hành chính – dịch vụ (nhà văn phòng, nhà bảo vệ, Nhà vệ sinh, Nhà để xe); công trình hạ tầng (Trạm điện, nhà bơm, bể PCCC); Cây xanh công viên; Sân – bãi, giao thông nội bộ cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đồng thời gắn kết đồng bộ được với hệ thống cơ sở hạ tầng chung tại dự án.

II. Quy hoạch phân khu chức năng.

❖ Khu đất lập quy hoạch được phân thành các khu chức năng quy hoạch sử dụng đất gồm:

- Khu đất xây dựng công trình:

+ Khu đất xây dựng công trình nhà máy, kho tàng:

+ Khu đất xây dựng công trình hành chính - dịch vụ;

- + Khu xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- Khu đất cây xanh;
- Khu giao thông, sân bãi, dự trữ xây dựng.
- ❖ Khu đất được quy hoạch với các công trình phân khu chức năng chính gồm:
 - a. Các công trình nhà máy – kho tàng: 3168,00 m²
 - Nhà xưởng 1 (hiện hữu);
 - b. Các công trình hành chính – dịch vụ: 331,50 m²
 - Nhà bảo vệ (hiện hữu);
 - Nhà để xe (hiện hữu);
 - Nhà vệ sinh (hiện hữu);
 - Nhà văn phòng (xây mới);
 - c. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: 24,00 m²
 - Trạm điện (hiện hữu);
 - Bồn nước (hiện hữu);
 - Bể pccc (hiện hữu);
 - d. Cây xanh – công viên: 1470,37 m²
 - e. Giao thông nội bộ và sân bãi: 2004,53 m²

III. Chỉ tiêu Quy hoạch xây dựng:
Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT						
THEO DỰ ÁN					THEO QCVN: 01/2021	
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)
I	Đất xây dựng công trình nhà xưởng – kho tàng	3168,00	45,27	50,35		≤ 70
II	Đất công trình hành chính – dịch vụ	331,50	4,74			
III	Đất công trình HTKT	24,00	0,34			
IV	Đất cây xanh	1470,37	21,01		≥ 20	
V	Đất giao thông nội bộ - sân bãi	2004,53	28,64		≥ 10	
	TỔNG	6998,40	100,00			

Bảng thống kê chỉ tiêu xây dựng các hạng mục công trình:

BẢNG TỔNG HỢP CÔNG TRÌNH – KTKT CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	
THEO DỰ ÁN	THEO QCVN: 01/2021

STT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH XD TỐI ĐA (m ²)	SỐ TẦNG CAO TỐI ĐA	CHIỀU CAO XD TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN XD TỐI ĐA (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD (%)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)
I	CN	Đất xây dựng công trình nhà xưởng – kho tàng	3168	1	11,2	3168	45,27	50,35		≤ 70
1	CN1	Nhà xưởng (hiện hữu)	3168	1	11,2	3168	45,27			
II	DV	Đất công trình hành chính – dịch vụ	331,5	3	13	632,1	4,74			
1	DV1	Nhà bảo vệ (hiện hữu)	6	1	4	6	0,09			
2	DV2	Nhà để xe máy (hiện hữu)	108,2	1	5	108,2	1,54			
3	DV3	Nhà vệ sinh (hiện hữu)	67	1	5	67	0,96			
4	DV4	Nhà văn phòng (hiện hữu)	150,3	3	13	450,9	2,15			
IV	HT	Đất công trình HTKT	24	1	4	24	0,34			
1	HT1	Trạm điện (hiện hữu) Không có mái che	12	1	4	12	0,17			
2	HT2	Nhà bơm (hiện hữu) Bể pccc (hiện hữu)	12 -	1 -	4 -	12 -	0,17 -			
V	CX	Đất cây xanh	1470,37				21,01		≥ 20	
VI	GT-SB	Đất giao thông nội bộ – sân bãi	2004,53				28,64		≥ 10	
		TỔNG	6998,4	3	13	3824,1	100			

IV. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các giải pháp kiến trúc các hạng mục công trình, bố trí hạng mục công trình trong khu đất dự án:

1. Nguyên tắc tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan; giải pháp tổ chức tổng mặt bằng – hệ khung giao thông nội kết nối các khung chức năng:

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

- Giải pháp tổ chức Không gian kiến trúc cho toàn khu 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;
- Bố cục quy hoạch tổ chức tổng mặt bằng đảm bảo công năng sử dụng, dây chuyền hoạt động sản xuất của nhà máy;
- Việc bố trí quy hoạch mặt bằng phải 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 đúng đắn về 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 Phụ lục E, bảng E2 QCVN 06:2022/BXD;

- 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, vừa bảo đảm khoảng cách ly nhằm tránh tiếng ồn và khói bụi từ khu vực sản xuất, khu kỹ thuật;

- Tất cả đều phải đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b. Giải pháp thiết kế tổng mặt bằng:

- Tổng mặt bằng toàn khu dự án được thiết kế lựa chọn theo giải pháp phân khu theo chức năng;

- Giải pháp tổng mặt bằng: Mặt bằng nhà xưởng được thiết kế trung tâm xung quanh có đường nội bộ kết hợp PCCC rộng 4-6m;

- Toàn bộ dự án tổ chức 01 cổng ra vào làm điểm tiếp cận chính trên trục đường giao thông đối ngoại đường số 6 của KCN;

- Khu văn phòng đối diện nhà xưởng chính, đảm bảo giao thông thuận tiện giữa khối văn phòng và khối xưởng;

- Toàn bộ mặt đứng xung quanh thoáng, lấy sáng thông thoáng tốt và đối lưu không khí được dễ dàng hơn. Các chỉ tiêu về mật độ cây xanh, giao thông, ... được thiết kế phù hợp với quy định của Chủ đất, quy định chung của KCN;

- Giải pháp kiến trúc mặt đứng: Kiến trúc mặt đứng theo một hình thái kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh. Kết hợp các khu vực cây xanh tang tính thẩm mỹ cho công trình;

- Hệ thống 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 khung hình chữ nhật, trên các tuyến bố trí các bãi đậu và tránh xe PCCC.

2. Các giải pháp kiến trúc công trình:

a. Công trình nhà xưởng – kho tàng:

- Lựa chọn hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu khung thép tiền chế hoặc kết hợp bê tông cốt thép;

- Tổng diện tích công trình Nhà máy – kho tàng là 3168 m² chiếm 45,27% diện tích xây dựng toàn dự án;

- Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng;

- Chiều cao xây dựng tối đa: 11,2 m;

- Cốt nền tầng trệt : cao hơn cốt đường nội bộ 0,2m;

b. Công trình hành chính, dịch vụ (Nhà văn phòng, nhà vệ sinh, nhà để xe, nhà bảo vệ):

- Công trình có vị trí ngay trục chính của khu vực, bố trí thuận tiện ở các lối tiếp cận chính ở cổng tách rời với công trình nhà xưởng. các công trình hành chính dịch vụ chủ yếu với hình thức kiến trúc đơn giản;

- Tổng diện tích công trình hành chính – dịch vụ là 331,5 m² chiếm 4,74% diện tích xây dựng toàn dự án;

- Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng;
- Chiều cao xây dựng tối đa: 4 - 13m;
- Cốt nền tầng trệt : cao hơn cốt đường nội bộ 0,2m.

c. Khu công trình hạ tầng kỹ thuật – Phụ trợ (Trạm điện, nhà bơm, bể PCCC):

- Lựa chọn hình thức kiến trúc bê tông cốt thép;
- Tổng diện tích công trình hạ tầng kỹ thuật - phụ trợ là 24 m² chiếm 0.34% diện tích xây dựng toàn dự án;
- Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng;
- Chiều cao xây dựng tối đa: 4 m;
- Cốt nền tầng trệt : cao hơn cốt đường nội bộ 0,1-0,3m. Riêng bể PCCC thấp hơn cote đường, phía trên trồng cỏ.

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 xây dựng theo khoảng lùi xây dựng tính từ bó vỉa giao thông nội bộ.

V. Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy hoạch giao thông:

➤ **Giao thông đối ngoại (ngoài ranh dự án):**

- **Tiếp giáp khu đất quy hoạch phía Đông Bắc** là đường nội bộ số 6 Khu Công Nghiệp Giang Điền, mặt đường 14m, lộ giới 32m. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6,0m.

➤ **Giao thông đối nội:**

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Quản lý theo mặt cắt các trục đường. Toàn bộ dự án tổ chức 01 công ra vào làm điểm tiếp cận chính trên trục đường giao thông đối ngoại đường nội bộ số 1 (D1) của KCN. Cụ thể khu vực sân bãi tiếp cận chính từ 1 lối vào của đường dùng cho xe cơ giới (xe container, xe tải, xe cho khách hàng, công nhân viên, các xe ô tô nhỏ, 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 là 1-1; 2-2; 3-3, 4-4 và là đường giao thông đối nội phục vụ cho công tác sản xuất của nhà máy và phòng cháy chữa cháy (điểm đầu nối giao thông được căn cứ theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại Khu Công Nghiệp Giang Điền trước đây).

- 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 thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng Đường được thiết kế chịu lực.

❖ **Mặt cắt các loại đường giao thông đối nội: Giao thông đối nội gồm các tuyến đường: Đường D1, N1, N1a, N2.**

➤ **Mặt cắt 1-1:**

- Chiều rộng mặt đường : 5,00m;

➤ **Mặt cắt 2-2:**

- Chiều rộng mặt đường : 4,00m;
- Mặt cắt 3-3:
- Chiều rộng mặt đường : 4,00m;
- Mặt cắt 4-4:
- Chiều rộng mặt đường : 6,00m;

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG NỘI BỘ

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LÝ TRÌNH		CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)
			NÚT	NÚT		
1	ĐƯỜNG D1	1-1	3	4	96,00	5,00
2	ĐƯỜNG N1	2-2	4	5	43,50	4,00
3	ĐƯỜNG N1a	3-3	5	6	96,00	4,00
4	ĐƯỜNG N2	4-4	6	2	36,41	6,00

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (cao độ nền và thoát nước mưa):

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Địa hình khu nhà máy đã được thi công hoàn thiện chung theo san nền chung Khu Công Nghiệp Giang Điền nên bằng phẳng và được giữ lại toàn bộ;
- Khu vực quy hoạch hiện nay có cao độ bằng phẳng, cao độ hiện trạng trung bình thấp nhất là của dự án là cao độ + 51,22m nên mặt bằng khu nhà máy không cần thiết phải san nền. Cao độ chi tiết các tuyến thể hiện trong các bản vẽ qui hoạch giao thông;
- Hướng dốc nền theo hướng san nền đã thiết kế của KCN, theo nền khu nhà máy hiện hữu.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và thoát ra hệ thống cống hiện hữu tại hố ga M8, trên đường nội bộ số 6 của Khu Công Nghiệp Giang Điền.
- Các nội dung về đấu nối thực hiện theo: Biên bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại Khu Công Nghiệp Giang Điền.
- Hướng dốc chính thoát nước mưa hướng Đông Bắc, nước mưa trong khu nhà máy sau khi thu gom được đấu nối với hệ thống cống thoát nước mưa trên các đường nội bộ thuộc hệ thống thoát nước mưa Khu công nghiệp tại vị trí hố ga thoát nước mưa hiện hữu là M8 trên đường nội bộ số 6 của Khu Công Nghiệp Giang Điền.
- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải;

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng các cống tròn bê tông cốt thép đường kính các loại D400;

3. Quy hoạch cấp nước, phòng cháy chữa cháy:

a. Cấp nước:

- Nước cấp vào công trình được lấy từ hệ thống cấp nước thủy cục khu công nghiệp qua đồng hồ sẽ được cấp trực tiếp cho nhà xưởng, cấp vào bể nước dự phòng và cấp nước lên bồn chứa nước đặt trên mái. Văn phòng sử dụng nguồn nước cấp từ bồn chứa nước trên mái;

- Khi nguồn nước từ hệ thống cấp nước của khu công nghiệp bị mất thì máy bơm khởi động và bơm nước lên bồn chứa nước trên mái.

- Mạng lưới đường ống trực 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;

- Tuyến ống được bố trí trong phạm vi hệ đường, nằm phía trước các lô đất xây dựng để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

b. Phòng cháy chữa cháy:

- Nước cấp vào công trình được lấy từ hệ thống cấp nước thủy cục khu công nghiệp qua đồng hồ vào bể chứa nước chữa cháy. Nước từ bể sẽ được bơm vào hệ thống ống cấp nước chữa cháy của nhà máy;

- Hệ thống bơm cấp nước chữa cháy là hệ thống bơm kết hợp cho tất cả các hệ thống chữa cháy gồm: chữa cháy ngoài nhà, chữa cháy vách tường, chữa cháy tự động;

- Hệ thống chữa cháy ngoài nhà sử dụng đường ống riêng;

- Hệ thống chữa cháy vách tường và Sprinkler kết hợp đi chung đường ống cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới đường ống trực 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;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được lắp đặt đi nổi trên mặt đất và trên trần các tầng của nhà căn phòng, nhà xưởng;

- Tại các vị trí không đáp ứng được việc lắp đặt tuyến ống đi nổi sẽ lắp đặt các tuyến ống cụt đi âm;

- Ở tất cả các gian phòng và các tầng của văn phòng, nhà xưởng đều bố trí hệ thống chữa cháy vách tường và chữa cháy tự động (sprinkler);

- Hành lang đặt ống sẽ được tuân thủ theo quy hoạch của từng tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Nguồn nước thải nhà máy là nước thải sinh hoạt của người lao động;

- Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch sau khi xử lý tại chỗ, được thu gom đầu nổi vào hệ thống hệ thống cống thoát nước thải chung của khu công nghiệp Giang Điền.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa;

- Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE gân;
- 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.

b. Quản lý chất thải rắn, khói bụi:

- 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 nhà chứa chất thải rắn của khu vực. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.
- 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.

5. Quy hoạch Cấp điện, chiếu sáng:

a. Cấp điện:

- Khu vực quy hoạch được cấp điện từ tuyến dây hiện hữu 22kV nằm trên đường nội bộ số 6 của KCN tiếp giáp khu đất lập quy hoạch;
- Các nội dung về đấu nối thực hiện theo: Biên bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại khu công nghiệp Giang Điền .
- Phụ tải cung cấp: Phụ tải công trình chủ yếu cấp điện cho công nghiệp (Công nghiệp, công viên, văn phòng, hệ thống chiếu sáng...).
- Sử dụng trạm biến áp 3P hiện hữu để cung cấp cho toàn dự án.
- Nguồn cấp: Khu vực quy hoạch được cấp điện từ tuyến đường dây hiện hữu 22kV nằm trên đường số 6 của KCN.
- Phân đường dây trung thế được đấu nối tại đường số 6.
- Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm đến trạm biến áp trong khu quy hoạch.
- Việc tính toán nhu cầu cấp điện cho khu vực căn cứ vào “qui chuẩn quốc gia về qui hoạch xây dựng” QCXDVN 01-2021, TCVN 9206 – 2012;
- Vị trí đặt trạm: đã có trước đây (xem chi tiết trong bản vẽ hiện trạng đo đạc)
- **Hệ thống chống sét:**
 - Việc thiết kế chống sét tiên đạo nhằm bảo đảm an toàn cho công trình;
 - Hệ thống chống sét được thiết kế sử dụng kim thu sét chủ động có bán kính R 86m cấp độ bảo vệ là cấp 2, đã được lắp đặt trên nhà xưởng đã được thi công hoàn thiện trước đó.
- **Hệ thống tiếp địa:**

Giải pháp kỹ thuật của hệ thống tiếp địa:

- Hệ thống tiếp địa bao gồm các cọc tiếp địa thép mạ đồng D16 dài 2,4m và dây đồng trần C70mm² để tiếp địa cho máy biến thế và trung tính lưới điện;
- Dây cáp đồng trần C120mm² nối đất từ trung tính của vỏ máy biến áp xuống các cọc tiếp địa phải liên tục không được cắt nối;
- Sau khi lắp đặt hệ thống tiếp địa trung thế và hạ thế, phải kiểm tra lại điện trở toàn bộ không được vượt quá 4Ω, nếu không đạt phải có biện pháp khắc phục (tăng cọc tiếp địa, khoan giếng,) trước khi đưa vào vận hành.

b. Chiếu sáng:

- Việc thiết kế chiếu sáng nhằm đảm bảo sự hoạt động bình thường của người và các phương tiện khi không có hoặc thiếu ánh sáng tự nhiên;
- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế theo TCVN 7114-1-2008;
- Chọn phương án thiết kế chiếu sáng đi ngầm chiếu sáng ngoài trời kết hợp đèn gắn trên đường ngoài các công trình.
- Hệ thống đèn chiếu sáng trên toàn bộ tuyến đường trong khu quy hoạch được điều khiển bằng tủ điều khiển tự động, đèn chiếu sáng là đèn led tiết kiệm điện gắn trên trụ sắt tráng kẽm cao từ 7m đến 12m tùy bề rộng của lòng đường, bóng đèn 120W/220V, khoảng cách giữa các đèn từ 20m đến 40m;
- Sử dụng cáp đồng bọc C/XLPE/PVC 0,6/1KV luồn trong ống PVC D60 cho những đoạn cáp trên vỉa hè và ống STK D60 cho những đoạn ống băng đường.
- Các đường cảnh quan cần sử dụng bộ đèn có độ thẩm mỹ cao. Cần quan tâm tới chiếu sáng vỉa hè tại các khu vực có nhiều người đi bộ.
- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% số lượng đèn lắp đặt;
- Việc thiết kế chiếu sáng nhằm đảm bảo sự hoạt động bình thường của con người và các phương tiện khi không có hoặc thiếu ánh sáng tự nhiên.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động:

- Lấy hướng cáp thông tin quốc gia trên tuyến đường nội bộ số 6 của KCN, chọn giải pháp đi ngầm hóa cung cấp cho từng hạng mục công trình;
- Hệ thống mạng được thiết kế theo nguyên tắc đa tầng, dựa trên các thành phần của hệ thống. Trong đó, mỗi thành phần mang tính độc lập và thực hiện một tổ hợp chức năng được xác định rõ ràng;
- Các hạng mục hạ tầng thông tin liên lạc hiện hữu cơ bản vẫn phù hợp với nhu cầu sử dụng mới và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Giữ nguyên hiện trạng nhu cầu hoạt động cho dự án nhà máy;
- Hệ thống cáp tín hiệu được chứng nhận bởi nhà thiết kế hệ thống ban đầu, nhà sản xuất hay nhà phân phối địa phương được ủy quyền;

- Trong bất kỳ trường hợp nào, cấp thông tin không được đi chung với cấp động lực, các hệ thống nguy hiểm hoặc các hệ thống có điều kiện khắc nghiệt như nhiệt, điện, từ, hóa chất, độ ẩm hay cơ học cao;

- Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai của mọi tầng lớp khách hàng, đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Vi khí hậu: Các giải pháp quy hoạch làm gia tăng mật độ cây xanh, tạo không gian mở, v.v... hỗ trợ cho vi khí hậu, tăng khả năng làm mát tự nhiên cho khu vực;

- Chất lượng nước: Việc quản lý chất lượng nước thải trước khi thải ra môi trường sẽ làm giảm tình trạng ô nhiễm nước mặt;

- Chất lượng đất: Phương án quy hoạch hạn chế được các tác động gây biến đổi địa hình;

- Hệ sinh thái: Xây dựng thêm các khu cây xanh tạo cảnh quan, góp phần ổn định hệ sinh thái hiện hữu.

- Dự án phải thực hiện các thủ tục liên quan việc đánh giá tác động môi trường theo quy định trước khi xây dựng và đưa vào vận hành dự án theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường.

Thành phần hồ sơ xin chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng CÔNG TY TNHH DNS GLOBAL:

- Tập thuyết minh quy hoạch: Bao gồm bộ bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng. quyết định phê duyệt số 3422/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 11 tháng 10 năm 2007. quyết định số 3072/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 21 tháng 10 năm 2009. quyết định số 61/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 08 tháng 01 năm 2013. quyết định số 3459/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 04 tháng 11 năm 2015. quyết định số 126/QĐ-KCNĐN của Ban quản lý các khu công nghiệp Tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Giang Điền, ngày 18 tháng 04 năm 2025. quyết định phê duyệt số 572/QĐ-BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ký ngày 24/03/2010 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung của dự án “ Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Giang Điền. Giấy phép xây dựng số 73/GPXD-KCNĐN của Ban quản lý các khu công nghiệp, ký ngày 10 tháng 04 năm 2019. Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, số 495/TD-PCCC, của CS PC&CC T. Đồng Nai, ngày 03 tháng 08 năm 2018. Biên Bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng của Công ty cổ phần SONADEZI Giang Điền, ngày 20 tháng 02 năm 2020. Văn bản số 966/KCNĐN-QHXD của Ban quản lý các khu công nghiệp về việc thông báo chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình nhà xưởng số 2 của Công

ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền, ngày 08 tháng 04 năm 2020. Bản thỏa thuận giữ quyền chuyển nhượng tài sản và cho thuê lại đất tịa khu công nghiệp Giang Điền, số 116/HĐTĐ/GĐ, ngày 01 tháng 04 năm 2025. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3603051539, do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở tài chính tỉnh Đồng Nai, cấp đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 05 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 18 tháng 04 năm 2025. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 1015208632, do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai, cấp chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 05 năm 2014, chứng nhận thay đổi lần thứ tám: ngày 22 tháng 08 năm 2024, chứng nhận thay đổi lần thứ chín: ngày 09 tháng 05 năm 2025. hợp đồng chuyển nhượng tài sản và cho thuê lại đất tại khu công nghiệp Giang điền, số 06/HĐCN/GĐ, ngày 12 tháng 05 năm 2025. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, số AA01535505, ngày 22 tháng 07 năm 2025.

- Các giấy tờ khác có liên quan khác:

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00020421DO SXD Hải Phòng cấp ngày 27/04/2020.

- Kính đề nghị Quý UBND xã Trảng Bom xem xét, tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực về dự án Công ty TNHH DNS GLOBAL theo quy định, tổng hợp và có ý kiến phản hồi để Công ty có cơ sở hoàn thiện hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng, trình Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai xem xét, chấp thuận. Công ty xin trân trọng cảm ơn./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT

Công Ty TNHH DNS GLOBAL



KIM BYUNG IL