

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy sản xuất cỏ nhân tạo Cocreation Grass Corporation Việt Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 1925/TTr-SXD ngày 20/7/2018 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất cỏ nhân tạo Cocreation Grass Corporation Việt Nam và Báo cáo số 2517/BC-SXD ngày 01/10/2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chính sau:

- Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất cỏ nhân tạo Cocreation Grass Corporation Việt Nam.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Cocreation Grass Corporation Việt Nam.
- Địa điểm quy hoạch: Lô 10-1 khu B Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị – dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất

a) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

- Nhà máy sản xuất cỏ nhân tạo Cocreation Grass Corporation Việt Nam thuộc lô 10-1 khu B Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị – dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường N7 (lộ giới 18 m);
- + Phía Tây Bắc giáp lô 10-2 khu B Khu công nghiệp Phước Đông;
- + Phía Đông Nam giáp đường D4 (lộ giới 24 m);
- + Phía Tây Nam giáp đường N8 (lộ giới 24 m).
- Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch là 15,0 ha.

b) Tính chất:

Là nhà máy sản xuất sợi cò, thảm cò nhân tạo với quy trình khép kín, dây chuyền sản xuất hiện đại.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Quy mô lao động (khoảng 1200 người).
- Chỉ tiêu đất xây dựng nhà máy - kho tàng $\geq 55\%$.
- Chỉ tiêu đất công trình điều hành, công trình dịch vụ $\geq 1\%$.
- Đất công trình đầu mối kỹ thuật $\geq 1\%$.
- Chỉ tiêu đất giao thông + sân bãi $\geq 8\%$.
- Chỉ tiêu đất cây xanh $\geq 10\%$.
- Chỉ tiêu cấp nước: 15 – 30 m³/ha.
- Chỉ tiêu cấp điện: 200 – 250 Kwh/ha.
- Chỉ tiêu thoát nước thải: 80% lượng nước cấp sinh hoạt và sản xuất thực tế.
- Chỉ tiêu rác thải: 0,5 tấn/ha.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu văn phòng - công trình phụ trợ: Bố trí tại khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc gần với trục đường N8 của khu công nghiệp bao gồm khối nhà văn phòng, nhà ăn công nhân - nghỉ giữa ca, nhà xe công nhân, nhà bảo vệ 1 và 2. Tổng diện tích đất xây dựng công trình 2.726,5 m² chiếm 1,82% diện tích toàn nhà máy, tầng cao tối đa 03 tầng, chiều cao tối đa 15 m.

- Khu nhà kho - xưởng sản xuất: Bố trí tại khu vực trung tâm khu đất xây dựng nhà máy, tiếp cận bên ngoài bằng 02 cổng có phân luồng giao thông cho công nhân và hàng hóa riêng biệt bao gồm nhà xưởng xoắn cò sợi, nhà xưởng kéo cò sợi, nhà xưởng dệt thảm cò, nhà xưởng quét keo, nhà xưởng cò siêu thị và nhà kho - khu xuất hàng. Tổng diện tích đất xây dựng 93.632 m², chiếm 62,42% diện tích toàn nhà máy, tầng cao tối đa 01 tầng.

- Khu kỹ thuật: Bố trí phía sau khu nhà văn phòng, tiếp giáp với khu vực kho xưởng - phù hợp với dây chuyền sản xuất, bao gồm các công trình kỹ thuật như xử lý nước thải, trạm bơm PCCC, nhà nồi hơi... và một số công trình xây dựng ngầm. Tổng diện tích đất xây dựng 7.318 m² chiếm 4,88% diện tích toàn nhà máy, tầng cao tối đa 03 tầng.

- Bố trí cây xanh dọc hàng rào nhà máy, xung quanh các khối nhà xưởng sản xuất để hạn chế ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh. Các khối văn phòng và khu vực cây xanh tập trung trước nhà máy thiết kế cảnh quan xanh - đẹp, khuyến khích tạo các hồ nước cảnh quan rải rác để tạo không gian thoáng mát - điều hòa vi khí hậu. Tổng diện tích cây xanh là 30.350,0 m², chiếm tỷ lệ 20,23% diện tích toàn nhà máy.

- Tổ chức quy hoạch hệ thống giao thông rõ ràng, hợp lý tránh chồng chéo, xung đột giữa các luồng giao thông của người và hàng hóa. Tổng diện tích đất giao thông là 15.973,5 m², chiếm tỷ lệ 10,65% diện tích toàn nhà máy

(Bảng thống kê thông số kỹ thuật các lô đất theo phụ lục 1)

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Thành phần chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu văn phòng - phụ trợ (nhà xe, bảo vệ, nhà ăn)	2.726,5	1,82
2	Khu xưởng sản xuất - kho hàng	93.632,0	62,42
3	Khu kỹ thuật	7.318,0	4,88
4	Đất cây xanh	30.350,0	20,23
5	Đất giao thông	15.973,5	10,65
	Tổng cộng	150.000,0	100,0

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch có nền hiện trạng tương đối cao, độ dốc theo hướng Tây Bắc – Đông Nam, cao độ lớn nhất +15,8 m thấp nhất +14,2 m. Giải pháp san nền là san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, tạo địa hình bằng phẳng cho các vị trí xây dựng công trình, cao độ san nền tuân thủ theo cao độ nền của đồ án quy hoạch phân khu khu công nghiệp Phước Đông được duyệt.

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt và công nghiệp. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các trục giao thông chính có bố trí các hố ga thu nước với khoảng cách từ 30 – 40 m sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu công nghiệp.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường D16, N8 lộ giới 24 m; đường N7 lộ giới 18 m.

- Giao thông đối nội: Gồm 07 tuyến đường (kí hiệu: N1, N2, N3, N4, D1, D2, D3) có lộ giới từ 4 m đến 6 m.

(Bảng thống kê lộ giới các tuyến đường theo phụ lục 2 đính kèm)

c) Cấp nước:

Nguồn cấp nước: Lấy nước từ thủy cục của nhà máy nước Khu công nghiệp Phước Đông cấp theo đường ống D200 dọc đường N8.

d) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Bố trí nhà máy xử lý nước thải cuối đường N2 công suất 200 m³/ngày.đêm, nước thải từ các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi thải vào mạng lưới thoát nước thải của nhà máy, nước thải của nhà máy có nhân tạo sau khi qua trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Phước Đông mới được thoát ra cống thoát nước thải chung trên đường N4.

- Tổng lượng chất thải rắn công nghiệp là 7,5 tấn/ngày, chất thải rắn được thu gom và phân loại ngay tại nguồn và đưa về trạm trung chuyển chất thải rắn trong khu công nghiệp, sau đó vận chuyển đến nhà máy xử lý chất thải rắn của tỉnh để xử lý.

đ) Cấp điện:

Nguồn điện lấy từ tuyến 22kV từ trụ nhánh rẽ trên trục đường N8, lắp đặt 4 máy biến áp 3P-2500KVA/ 22/0.4 kV, được quản lý bởi hệ thống tủ trung thế bao gồm 1 ngăn vào chính, 4 ngăn phân phối ra máy biến áp dùng LBS (DS bộ chỉ) 24kV-630A.

e) Thông tin và truyền thông:

Hệ thống tuyến cáp thông tin liên lạc chính (điện thoại, internet, truyền hình cáp...) kéo đến cấp cho các khu chức năng của khu quy hoạch do Công ty dịch vụ (về điện thoại, điện báo và viễn thông) cung cấp.

6. Phân kỳ đầu tư

- Xây dựng nhà xưởng, văn phòng: Bắt đầu tháng 8-2018.
- Lắp đặt máy móc thiết bị: Tháng 5-2019.
- Vận hành chính thức: Tháng 7-2019.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, giao chủ đầu tư:

- Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản xuất cỏ nhân tạo Cocreation Grass Corporation Việt Nam.
- Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa.
- Lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG; chủ đầu tư là Công ty TNHH Cocreation Grass Corporation Việt Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *gửi*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu VT.

bìnhht_QDUB_086

12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Ngọc

Phụ lục 1

BẢNG THÔNG KÊ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh)

Stt	Hạng mục	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	Tỷ lệ (%)
I	Khu văn phòng - công trình phụ trợ	2.726,50			1,82
1	Nhà văn phòng	624,00	3	15	
2	Nhà ăn công nhân - nghỉ giữa ca	1.296,00	3	15	
3	Nhà xe công nhân	742,50	2	7	
4	Nhà bảo vệ 1	32,00	1	3,5	
5	Nhà bảo vệ 2	32,00	1	3,5	
II	Kho - xưởng sản xuất	93.632,00			62,42
6	Xưởng xoắn sợi cỏ	9.600,00	1	9,5	
7	Xưởng kéo sợi	17.280,00	1	9,5	
8	Xưởng dệt cỏ	16.464,00	1	9,8	
9	Xưởng quét keo	16.588,00	1	9,8	
10	Xưởng cỏ siêu thị	17.472,00	1	9,8	
11	Nhà kho - khu xuất hàng	16.228,00	1	9,8	
III	Khu kỹ thuật	7.318,00			4,88
12	Khu xử lý nước mềm - bể nước mưa	1.120,00	1	9,5	
13	Trạm bơm PCCC 1400 m ³	96,00	1	5	
14	Khu trộn màu	1.152,00	3	15	
15	Khu phế sợi - hạt	936,00	1	8	
16	Khu hóa chất	301,00	1	8	
17	Mái che vật tư (nhà rác)	864,00	1	8	
18	Khu XLNT sinh hoạt 200 m ³ /ngày	224,00	1	2,5	
19	Nhà nổi hơi-Bãi chứa xi	2.399,00	1	12	
20	Bể bán ngầm XLNT sản xuất 100 m ³ /ngày	226,00	1	1,2	
IV	Đất cây xanh	30.450,00			20,23
V	Đất giao thông	15.973,50			10,65
	Tổng cộng	150.000,00			100%

Phụ lục 2

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH LỘ GIỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

(Kèm theo Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh)

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
1	Đường N1	1-1	406,9	6,0
2	Đường N2	1-1	409,0	6,0
3	Đường N3	1-1	409,0	6,0
4	Đường N4	1-1	406,9	6,0
5	Đường D1	2-2	327,8	5,0
6	Đường D2	1-1	326	6,0
7	Đường D3	1-1	327,8	6,0