

Số: /QĐ-BQL

Bình Dương, ngày tháng năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Nhà máy Công ty Cổ phần Nhựa Thiếu niên Tiền Phong phía Nam, tại một phần Lô B1, B2, B3 Đường Đ3, KCN Đồng An 2, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định 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 Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phân cấp thực hiện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương;

*Xét kết quả thẩm định tại Thông báo số 31/TB-BQL ngày 11/01/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Nhà máy Công ty Cổ phần Nhựa Thiếu niên Tiền Phong phía Nam, tại một phần Lô B1, B2, B3 Đường Đ3, KCN Đồng An 2, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Nhà máy Công ty Cổ phần Nhựa Thiếu niên Tiền Phong phía Nam đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nhựa Tiền Phong phía Nam và Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy nhựa Tiền Phong phía Nam (mở rộng) tại một phần Lô B1, B2, B3 Đường Đ3, KCN Đồng An 2, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với những nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch chính đồ án tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 27/11/2017, như sau:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất (*áp dụng theo Bảng 2.4 QCVN 01:2008/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng”*)

- Tổng diện tích khu đất: 111.306,8 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng : ≤ 51,3%.
- Tỷ lệ đất cây xanh : ≥ 20%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa : 19,0m.
- Chiều cao xây dựng trung bình : ≤ 16,5m
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : ≤ 1,0.

b. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật chủ yếu:

- Cấp nước: Nước cho sản xuất: 35 m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm; Nước sinh hoạt cho một người trong ca làm việc q= 45 lít/người/ca; Nước dự phòng: <15% tổng nhu cầu dùng nước; Cấp nước PCCC tuân theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD.

- Thoát nước thải: ≥ 80% lượng nước cấp và 100% được xử lý.
- Cấp điện: 200 ÷ 250 kW/ha.

- Xử lý chất thải: Chất thải rắn sinh hoạt: 0,65 kg/người/ngày; Chất thải rắn sản xuất: 0,5 tấn/ha đất nhà máy.

2. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 06/12/2018, như sau:

a. Bảng quy hoạch chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh:

Stt	Chức năng	Theo Quyết định 3467/QĐ-UBND ngày 06/12/2018		Điều chỉnh quy hoạch		Theo Quyết định 3521/QĐ-UBND ngày 11/11/2011	
		Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)		
<b>I</b>	<b>XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	<b>36.016,21</b>	<b>32,36</b>	<b>55.398,71</b>	<b>49,77</b>	<b>≤ 51.3 %</b>	<i>Bảng 2.4 Quy mô diện tích lô đất ≥ 20.000 m<sup>2</sup>, chiều cao xây dựng trung bình ≤ 16,5m.</i>
1	Nhà máy	33.031,91	29,68	52.363,69	47,04		
2	Khu kỹ thuật	1257,99	1,13	1.445,84	1,30		
3	Hành chính - Dịch Vụ	1.726,31	1,55	1.589,18	1,43		
<b>II</b>	<b>SÂN BÃI</b>	<b>29.757,34</b>	<b>26,73</b>	<b>5.554,30</b>	<b>4,99</b>		
<b>III</b>	<b>CÂY XANH</b>	<b>23.355,71</b>	<b>20,98</b>	<b>23.091,16</b>	<b>20,75</b>	<b>≥ 20%</b>	
<b>IV</b>	<b>GIAO THÔNG</b>	<b>22.177,54</b>	<b>19,92</b>	<b>27.262,63</b>	<b>24,49</b>		
	<b>TỔNG</b>	<b>111.306,80</b>	<b>100</b>	<b>111.306,80</b>	<b>100</b>		

b. Bảng chi tiết chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh:

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng tối đa	Chiều cao tối đa (m)	Ghi chú
<b>A</b>		<b>CÔNG TRÌNH HIỆN HỮU</b>				
<b>I</b>		<b>NHÀ MÁY</b>	<b>35.202,80</b>			
1	CN1	Nhà máy 3	13.601,92	1	17,14	
2	CN2	Nhà máy 4	13.601,92	1	17,14	
3	CN3, CN4, CN5	Nhà máy 5a	5.444,48	1	17,04	
<b>II</b>		<b>HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ</b>				
4	DV1	Văn phòng	772,60	3	15,00	

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng tối đa	Chiều cao tối đa (m)	Ghi chú
5	DV2	Nhà xe + nhà ăn	768,04	2	8,9	
<b>III</b>		<b>KHU KỸ THUẬT</b>				
6	KT1, KT2	Phụ trợ nhà máy	1.013,84	1	4,6	
<b>B</b>		<b>CÔNG TRÌNH XÂY MỚI</b>	<b>20.195,91</b>			
<b>I</b>		<b>NHÀ MÁY</b>				
7	CN8A	Nhà chứa rác	102,75	1	4,9	
8	CN7	Nhà máy 6	11.480,00	1	17,14	
9	CN6	Nhà máy 5b	7.288,52	1	17,04	
10	CN8B	Nhà nghiên WPC	844,10	1	10,00	
<b>II</b>		<b>HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ</b>				
11	DV3	Nhà bảo vệ 1 + cổng 1	27,82	1	3,3	
12	DV4	Nhà bảo vệ 2 + cổng 2	20,72	1	3,3	
<b>III</b>		<b>KHU KỸ THUẬT</b>				
13	KT3	Phụ trợ nhà máy (Nhà máy 6 )	244,80	1	4,6	
14	KT4	Phụ trợ nhà máy (Nhà máy 5b )	187,20	1	4,6	
<b>C</b>		<b>CÂY XANH</b>	<b>23.091,16</b>	-	-	
<b>D</b>		<b>GIAO THÔNG, SÂN BÃI</b>	<b>32.816,93</b>	-	-	
		<b>TỔNG</b>				

3. Điều chỉnh bảng tổng hợp giao thông nội bộ tại điểm b khoản 6 Điều 1 Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 06/12/2018, như sau:

Bảng tổng hợp giao thông nội bộ sau điều chỉnh:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng mặt đường (m)
1	Đường N1	12-12	5,00
	Đường N1	14-14	5,52
2	Đường N2	19-19	7,00
3	Đường N3	16-16	5,30
4	Đường N4	17-17	5,00

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng mặt đường (m)
5	Đường N5	9-9	8,00
	Đường N5	18-18	8,00
6	Đường N6	6-6	18,00
7	Đường N7	3-3	18,6
8	Đường N8	11-11	9,00
9	Đường N9	8-8	8,00
10	Đường M1	15-15	5,40
	Đường M1	10-10	5,50
11	Đường M2	1-1	15,00
12	Đường M3	4-4	9,00
13	Đường M4	2-2	14,50
14	Đường M5	7-7	5,00
	Đường M5	13-13	13,70

4. Bổ sung nội dung quy hoạch cấp điện tại điểm f khoản 6 Điều 1 Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 27/11/2017, như sau:

- Điểm đấu nối dự kiến cấp nguồn cho Nhà máy 5B và Nhà máy 6 là vị trí trụ điện hiện hữu trên đường Đ3, sau đó tuyến trung thế sẽ đi dọc theo đường nội bộ M1 bên trong công trình để cấp nguồn cho hai nhà máy trên.

- Điểm đấu nối cho Nhà nghiên WPC được cung cấp từ hệ thống điện hiện hữu tại Nhà máy 4 (vị trí tủ điện hạ thế của Nhà máy 4 trên trục đường N2)

- Phân trạm biến áp: mỗi nhà máy gồm 2 trạm biến áp có công suất 2x2000 kVA – 22kV/0.4kV, bao gồm: Nhà máy 5B gồm 2 trạm biến áp 2000kVA; Nhà máy 6 gồm 2 trạm biến áp 2000kVA; Nhà nghiên WPC – công suất 352.5kVA sử dụng nguồn hiện hữu tại nhà máy 4

- Ngoài ra hệ thống điện năng lượng mặt trời dự kiến sẽ được Chủ đầu tư thực hiện lắp đặt trên mái các nhà máy xây dựng mới, công suất dự kiến 2,7MW, phục vụ cho nhu cầu tự sản xuất và tự tiêu thụ.

5. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

Thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn, gồm:

- Thuyết minh tổng hợp: Bản vẽ A3 thu nhỏ; phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán và các văn bản có pháp lý liên quan).

- Thành phần bản vẽ:

+ QH01- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;

+ QH02- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ QH03 - Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ QH04- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH05- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH06- Bản đồ so sánh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ QH07- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH08- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (01/02) (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH09- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (02/02) (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH10- Bản đồ quy hoạch cấp nước (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH11- Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH12- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH13- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH14- Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (điều chỉnh quy hoạch), tỷ lệ 1/500;

+ QH15- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch điều chỉnh;

- Dự thảo tờ trình thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh;

- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh.

- Đĩa CD hoặc USB lưu trữ.

6. Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 3334/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy nhựa Tiên Phong phía Nam và Quyết định số 3467/QĐ-UBND

ngày 06/12/2018 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy nhựa Tiên Phong phía Nam (mở rộng) của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

**Điều 2.** Trách nhiệm của đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn:

1. Công ty Cổ phần Nhựa Thiếu niên Tiên Phong phía Nam là đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thực hiện công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật.

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Quốc tế là đơn vị tư vấn có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Phải giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

**Điều 3.** Chánh văn phòng và các Trưởng phòng Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành có liên quan; Giám đốc: Công ty Cổ phần Nhựa Thiếu niên Tiên Phong phía Nam, Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Thủ Dầu Một;
- Như Điều 3;
- Văn phòng, Phòng QL QH-XD;
- Lưu: VT, (H).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Bá Khải**