

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án nhà máy dệt may Sunrise (Việt Nam) thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*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 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 trưởng 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3432/TTr-SXD ngày 23/10/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án nhà máy dệt may Sunrise (Việt Nam) thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án nhà máy dệt may Sunrise (Việt Nam) thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh như sau:

- Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án nhà máy dệt may Sunrise (Việt Nam).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH dệt may Sunrise Việt Nam.
- Địa điểm quy hoạch: Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

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

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Tây và Tây Bắc: Giáp đường KCN D5 và đường KCN C3;
- Phía Đông và Đông Bắc: Giáp đường KCN D3 và đường KCN N7;
- Phía Nam: Giáp lô A11.2 của Công ty TNHH KPP Zipper.

b) Quy mô diện tích đất lập quy hoạch: 135.070,37 m<sup>2</sup> (13,51 ha).

c) Tính chất: Sản xuất vải dệt kim (trong quy trình sản xuất có công đoạn nhuộm, không nhuộm gia công), may trang phục, in hoa hàng may mặc.

## 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích	m <sup>2</sup>	135.070,37
I	Chỉ tiêu về sử dụng đất nhà máy		
1	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	%	≥1
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	%	≥1
4	Đất cây xanh	%	≥20
5	Đất giao thông	%	≥10
II	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa		
1	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	%	40
2	Đất kho tàng - nhà xưởng	%	100
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	%	20
4	Đất cây xanh	%	5
III	Chỉ tiêu về tầng cao tối đa		
1	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	Tầng	4
2	Đất kho tàng - nhà xưởng	Tầng	3
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	Tầng	1
4	Đất cây xanh	Tầng	1
IV	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
-	Cấp nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha/ngày	30-40
-	Thoát nước thải	Q	80% Q cấp
-	Rác thải công nghiệp	tấn/ha	0,3
-	Cấp điện kho tàng, nhà xưởng	KWh/ha	50
-	Cấp điện công trình văn phòng điều hành-dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	20 - 30
-	Thông tin liên lạc	Thuê bao/100 người	15-20



### 3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức các khu chức năng theo từng lô đất, có hệ thống giao thông nội bộ thuận tiện, phù hợp với công năng nhà máy, đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất, thuận lợi cho công tác quản lý vận hành nhà máy.

- Khu văn phòng điều hành nằm ở trục đường số 9. Khối nhà văn phòng cao 4 tầng, kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho cảnh quan nhà máy. Nhà bảo vệ, cao 1 tầng, bố trí ở 3 cổng vào của nhà máy, thuận lợi cho quản lý lưu thông ra, vào nhà máy.

- Tổ chức khu nhà máy theo dây chuyền sản xuất từ khâu nguyên liệu, sản xuất đến kho thành phẩm. Khu nhà máy nằm tại trung tâm khu đất bao gồm xưởng nhuộm, xưởng dệt, kho chính, kho thuốc nhuộm, kho hóa chất..., tầng cao tối đa 4 tầng, không gian thoáng rộng, hình thức kiến trúc nhà xưởng hiện đại.

- Khu kỹ thuật nằm ở phía Đông Nam tiếp giáp với khu vực kho xưởng thuận tiện cho quá trình thu gom các nguồn phát sinh nước thải về hệ thống xử lý.

*Bảng thống kê các thông số kỹ thuật các lô đất theo phục lục 1 đính kèm.*

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	4.486,98	3,32
2	Đất kho tàng - nhà xưởng	39.338,32	29,12
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	10.321,55	7,64
4	Đất dự trữ	32.394,17	23,98
5	Đất cây xanh	27.385,50	20,27
6	Đất giao thông	21.143,85	15,67
	Tổng cộng	135.070,37	100,00

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

- Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng: Tuân thủ theo cao độ nền của đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt, cốt nền hoàn thiện có cao độ từ +2,0 m đến +2,3 m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với thoát nước thải, toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến ống chính dọc theo các trục đường, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của khu công nghiệp.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu vực nhà máy Sunrise tiếp giáp với các đường KCN C3, đường KCN D5, đường KCN N7, đường KCN D3.

- Giao thông đối nội: Gồm 11 tuyến đường có lộ giới từ 5,4 m - 14 m.

*(Bảng thống kê hệ thống giao thông đối nội theo phụ lục 2 đính kèm).*

c) Cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu công nghiệp 2.234 m<sup>3</sup>/ngày. Nguồn cấp nước lấy từ hệ thống cấp nước của khu công nghiệp thông qua đường ống cấp nước hiện hữu  $\phi$ 600 trên trục đường KCN N7.

d) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và được thu gom qua hệ thống cống ngầm. Nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt bên trong nhà máy sau khi được xử lý cục bộ đạt loại B theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT sẽ được dẫn về hố ga và đầu nối tuyến ống thoát nước thải của khu công nghiệp.

- 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 cấp điện cho nhà máy được lấy tuyến trung thế 3 pha 15(22)kV/0.4kV/50Hz từ lưới điện khu vực của Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công.

e) Thông tin và truyền thông: Để đáp ứng nhu cầu dịch vụ bưu chính viễn thông của khu vực quy hoạch, hệ thống thông tin liên lạc sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin của khu công nghiệp.

## 6. Đánh giá môi trường chiến lược

Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

## 7. Phân kỳ đầu tư

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình theo quy hoạch và vận hành nhà máy bằng nguồn vốn của doanh nghiệp trong năm 2021.

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao chủ đầu tư tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án nhà máy dệt may Sunrise (Việt Nam) theo quy định; 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 được duyệt.

## Điều 3. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thị xã Trảng Bàng; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PVP (Nhưng, Long);KTTC;
- Lưu: VT.

Bao.QĐ.2020.12.07

10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hùng



**Phụ lục 1. BẢNG THỐNG KÊ CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT**  
(Kèm theo Quyết định số 3151/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh)

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (Tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	<b>Đất văn phòng điều hành - dịch vụ</b>	<b>HC</b>	<b>4.486,98</b>	<b>3,32</b>	<b>30-40</b>		
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-1	1.124,07		30-40	0-1	0,4
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-2	1.798,91		30-40	1-4	1,6
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-3	1.512,04		30-40	0-1	0,4
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-4	19,21		30-40	0-1	0,4
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-5	21,60		30-40	0-1	0,4
	Đất văn phòng điều hành - dịch vụ	HC-6	11,15		30-40	0-1	0,4
2	<b>Đất kho tàng - nhà xưởng</b>	<b>KX</b>	<b>39.338,32</b>	<b>29,12</b>	<b>90-100</b>		
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-1	7.646,30		90-100	1-4	4
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-2	11.468,70		90-100	0-1	1
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-3	14.335,51		90-100	1-2	2
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-4	2.313,77		90-100	0-1	1
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-5	2.104,19		90-100	0-1	1
	Đất kho tàng - nhà xưởng	KX-6	1.469,85		90-100	0-1	1
3	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>10.321,55</b>	<b>7,64</b>	<b>0-20</b>	<b>0-1</b>	<b>0,2</b>
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-1	9.737,23		0-20	0-1	0,2
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-2	423,74		0-20	0-1	0,2
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-3	96,21		0-20	0-1	0,2
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-4	34,91		0-20	0-1	0,2
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-5	29,46		0-20	0-1	0,2
4	<b>Đất dự trữ</b>	<b>DT</b>	<b>32.394,17</b>	<b>23,98</b>	-	-	-
	Đất dự trữ	DT-1	21.565,69		-	-	-
	Đất dự trữ	DT-2	10.828,48		-	-	-

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (Tầng)	Hệ số sử dụng đất
5	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>27.385,50</b>	<b>20,27</b>	<b>0-5</b>	<b>0-1</b>	<b>0,05</b>
	Công viên cây xanh	CX-1	10.590,85		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-2	611,88		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-3	1.389,88		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-4	1.166,58		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-5	1.740,64		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-6	1.862,77		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-7	3.186,13		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-8	313,27		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-9	1.299,55		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-10	1.985,96		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-11	1.542,45		0-5	0-1	0,05
	Công viên cây xanh	CX-12	1.695,54		0-5	0-1	0,05
6	<b>Đất giao thông</b>		<b>21.143,85</b>	<b>15,67</b>	-		
	<b>Tổng cộng</b>		<b>135.070,37</b>	<b>100</b>			



**Phụ lục 2. BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG**  
(Kèm theo Quyết định số 3151/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh)

Stt	Tên đường	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)	
				Lòng đường	Vĩa hè (HLAT)
1	Đường số 9	1-1	14	8	3,0x2
		2-2	12	6	3,0x2
2	Đường số 2, 3, 4, 5, 7	2-2	12	6	3,0x2
3	Đường số 1, 6, 10	3-3	10	4	3,0x2
4	Đường số 6A	4-4	5,4	4	1,4
5	Đường số 8	5-5	13	10	3