

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án **Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) tại KCN Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

### TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG NAI

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 15 tháng 5 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) tại KCN Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

### 1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch tại Lô số 9, Đường N7, KCN Công nghệ cao Long Thành, xã An Phước và thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1460/2023 và số 1463/2023 ngày 31/5/2023 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường số 5 - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Nam : Giáp Đường số 7 - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Đông : Giáp đường số 1 - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Tây : Giáp đường số 4 - KCN Công nghệ cao Long Thành.

b) Diện tích lập quy hoạch: **144.432,10** m<sup>2</sup>; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Là nhà máy sản xuất vật liệu mới, bao gồm vật liệu cải tiến phổ thông, nhựa kỹ thuật hiệu suất cao, vật liệu phân hủy sinh học và nhựa tổng hợp (chi tiết theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp).

### 2. Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu về dân số, lao động: Dự án Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) tại KCN Công nghệ cao Long Thành dự kiến nhu cầu cơ bản về sử dụng lao động là khoảng 480 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu : Mật độ xây dựng thuần của lô đất tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Tỷ lệ đất cây xanh :  $\geq 20\%$ .
- Tỷ lệ đất giao thông :  $\geq 10\%$ .
- Tỷ lệ đất hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 1\%$ .
- Hệ số sử dụng đất :  $0,7 \div 2,5$ .

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

- Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội: Dự án nhà máy sản xuất; không bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong ranh giới lô đất.

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu cấp nước:

- Cấp nước cho người lao động : 80 lít/người/ca.
- Cấp nước tưới cây : 03 lít/m<sup>2</sup>.ngày/đêm.
- Cấp nước rửa phòng : 0,4 lít/m<sup>2</sup>.ngày/đêm.

+ Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% nước cấp.

+ Chỉ tiêu rác thải : 0,9 kg/người.ngày/đêm.

+ Chỉ tiêu cấp điện:

- Công trình xử lý nước thải : 2000-2600 W/m<sup>2</sup> sàn.
- Công trình hành chính, dịch vụ : 50 – 200 W/m<sup>2</sup> sàn.

➤ Công trình hạ tầng khác : 250 W/m<sup>2</sup> sàn.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) được thỏa thuận đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Công nghệ cao Long Thành theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Công nghệ cao Long Thành ngày 22/12/2023.

### 3. Cơ cấu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Xây dựng công trình	71.592,90	49,57
	<i>Xây dựng công trình nhà máy</i>	60.839,89	
	<i>Xây dựng công trình điều hành - dịch vụ</i>	10.753,00	
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2.525,00	1,75
3	Cây xanh	37.784,02	26,16
4	Giao thông, sân bãi	32.530,18	22,52
	<b>Tổng cộng</b>	<b>144.432,10</b>	<b>100,00</b>

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 26/5/2017; Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Công nghệ cao Long Thành.

- Tầng cao xây dựng : Phụ thuộc vào yêu cầu sản xuất.
- Khoảng lùi xây dựng tiếp giáp các đường giao thông của KCN:
  - + Giáp Đường N7 :  $\geq 20m$ .
  - + Giáp các đường còn lại :  $\geq 12m$ .
  - + Giáp tường rào các phía :  $\geq 06m$ .
- Khoảng lùi xây dựng tiếp giáp các đường giao thông nội bộ bên trong nhà máy:  $\geq 06m$ .
- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

Stt	Tên công trình	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Chiều cao tối đa (so cốt mặt đất) (m)	Số tầng tối đa
<b>I</b>	<b>Khu nhà xưởng sản xuất</b>				
1	Kho xưởng 1	7.665,11	30.660,46	+ 22	4
2	Kho xưởng 2	11.937,71	35.813,14	+ 44	3
3	Kho xưởng 3	7.666,26	30.665,06	+ 22	4
4	Kho xưởng 4	7.666,26	30.665,04	+ 22	4
5	Kho xưởng 5	11.937,71	35.813,13	+ 44	3

6	Kho xưởng 6	7.665,11	30.660,44	+ 22	4
7	Kho xưởng 7	2.256,00	11.280,00	+ 28	5
8	Kho xưởng 8	1.238,40	3.715,20	+ 21	3
9	Kho xưởng 9	2.256,00	1.280,00	+ 28	5
10	Hành lang, mái nổi	275,84	275,84	+ 7	1
<b>II</b>	<b>Khu hành chính – dịch vụ</b>				
11	Nhà bảo vệ 1	63,00	63,00	+ 5	1
12	Nhà bảo vệ 2	54,00	54,00	+ 5	1
	Cổng	75,91	75,91	+ 29	1
13	Nhà trực ca 1	2.288,75	13.732,50	+ 28	6
14	Nhà ăn	1.319,77	3.959,32	+ 21	3
15	Nhà trực ca 2	2.288,75	13.732,50	+ 28	6
16	Văn phòng	4.662,82	27.976,92	+ 28	6
<b>III</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>				
17	Bể nước + trạm bơm	516,45	516,45	+ 7	1
18	Bể xử lý nước thải	55,33	1.372,66	+ 10	2
	Trạm xử lý nước thải	133,00			
19	Phòng rác	677,40	677,40	+ 7	1
20	Phòng điện 1	301,91	301,91	+ 7	1
21	Nhà rác sinh hoạt	41,00	41,00	+ 4,5	1
22	Phòng điện 2	301,91	301,91	+ 7	1
	Tổng cộng	74.117,89	289.909,27		

- Tổng thể nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính gồm: khu xây dựng công trình (nhà máy, nhà kho, công trình điều hành dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật); cây xanh; sân bãi, đường giao thông.

- Công trình nhà máy (kí hiệu NM): Diện tích là 60.839,89 m<sup>2</sup>, gồm các công trình nhà kho xưởng; hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung thép tiền chế; tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 44,00 m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích 10.753,00 m<sup>2</sup>, gồm nhà bảo vệ, cổng; nhà trực ca; nhà ăn và văn phòng với chức năng quản lý, điều hành và phụ trợ cho chuyên gia và công nhân viên làm việc tại nhà máy; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 29,00m.

- Khu kỹ thuật (kí hiệu HT): Diện tích là 2.525,00 m<sup>2</sup>; hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu khung thép tiền chế kết hợp bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 10,00 m.

#### **4. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Giao thông tiếp cận khu đất tại Đường N7 tiếp giáp ranh phía Nam khu đất và Đường số 4 tiếp giáp ranh phía Tây khu đất (*lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành được duyệt*).

- Giao thông nội bộ: Đối với đường giao thông nội bộ có bán kính cong bó vỉa  $\geq 8\text{m}$ , đường trục chính đảm bảo cho xe ô tô, container ra vào; các tuyến đường còn lại đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông.

+ Đường D1, N1, N2, N3 là trục đường chính nối liền các đường trong khu với hệ thống giao thông đối ngoại.

+ Đường D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 là trục đường tiếp cận đến từng lô nhà xưởng sản xuất và các công trình phụ trợ.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Dự án được giới hạn bởi 04 trục đường chính (*Đường N7, Đường số 1, Đường số 4, Đường số 5 theo quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành được duyệt*), trên cơ sở cao độ không chế tại các nút giao và tìm các tuyến đường từ đó tiến hành thiết kế san nền theo hướng bám sát theo địa hình, cân bằng giữa khối lượng đào vào đắp; khu vực dự án được san lấp với cao độ + 2.05 so với mốc tọa độ quốc gia.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh theo thiết kế, chảy với độ dốc tự nhiên, tách biệt với nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất; toàn bộ nước mưa được thu gom vào các hố ga và được dẫn bằng hệ thống mương có nắp đậy bằng bê tông cốt thép (rộng 0,5m, sâu tối thiểu - 0,3m so với cốt mặt đất) dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành tại 03 điểm đầu nối (01 điểm trên Đường số 1 và 02 điểm trên Đường số 4).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường số 4 tại phía Tây Nam của lô đất. Sử dụng tuyến ống DN150 đầu nối vào nguồn nước của Khu công nghiệp trên Đường số 4 đến vị trí đồng hồ tổng (theo thỏa thuận đầu nối). Từ đồng hồ tổng sử dụng ống HDPE DN150 để cung cấp nước vào bể chứa.

- Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến khoảng  $550\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Tổng nhu cầu cấp nước phòng cháy chữa cháy (PCCC) cấp 1 lần dự kiến khoảng:  $836\text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Bể nước sản xuất, sinh hoạt, tưới cây + PCCC =  $1600,00\text{m}^3$ , bao gồm nước cấp cho sản xuất, sinh hoạt, tưới cây rửa đường  $550,00\text{m}^3$ , nước phục vụ cho PCCC là  $836\text{m}^3$ .

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy; lưu lượng mỗi trụ chữa cháy tối đa 56 l/s, tính cho hai trụ gần nhau không quá 150m để thuận tiện cho việc cấp nước chữa cháy ngoài nhà cho công trình.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất được tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sản xuất của nhà máy và nước thải sinh hoạt được thu gom đầu nối ra hố ga dẫn về Bể xử lý nước thải tập trung có công suất  $700\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án đầu tư được xử lý đạt giới hạn tiếp nhận của KCN Công nghệ cao Long Thành

trước khi đấu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN Công nghệ cao Long Thành tại 01 điểm đấu nối trên Đường N7.

- Chất thải nguy hại, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải rắn sinh hoạt được lưu giữ trong thùng chứa có nắp đậy tại 03 khu vực kho chứa rác riêng biệt bên ngoài nhà xưởng, tách biệt với khu sản xuất. Chất thải rắn công nghiệp được Chủ đầu tư ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp, được phân loại tại nhà máy trước khi đưa vào thu gom vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung trên địa bàn tỉnh.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp được lấy từ tuyến trung thế 22 kV dọc theo Đường N7 phía Tây Nam nhà máy (vị trí đấu nối tại trụ trung thế phía ngoài nhà máy T42). Xây dựng mới, đồng bộ hạng mục: đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp,... để cấp điện cho toàn dự án.

- Xây dựng lưới điện trung thế, hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE và đi ngầm ngầm trong mương đào với độ sâu từ - 0,6m đến - 1,2 m (so với cốt mặt đất) bên trên bố trí gạch thẻ và các móc bảo hiệu cáp ngầm. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế với hệ thống đèn LED tiết kiệm năng lượng và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động đặt trong các nhà bảo vệ.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án dự kiến khoảng 40 MVA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc dự kiến sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin trên Đường N7 phía Tây Nam nhà máy thông qua hệ thống công bê chôn ngầm. Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm internet, điện thoại, hệ thống camera.

- Từ điểm đấu nối do nhà cung cấp dịch vụ viễn thông phụ trách, tín hiệu được truyền tải đến 2 tủ phân phối tổng đặt tại Nhà bảo vệ 2. Các tuyến cáp quang luồn trong ống HDPE chôn ngầm với độ sâu từ - 0,6m đến - 1,2 m (so với cốt mặt đất), bên trên bố trí gạch thẻ và các móc bảo hiệu cáp ngầm.

## **5. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

Hồ sơ môi trường dự án Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) tại KCN Công nghệ cao Long Thành tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Công nghệ cao Long Thành được phê duyệt và dự án đã được Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp Giấy phép Môi trường số 04/GPMT-KCNĐN ngày 08/01/2024.

## **6. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:**

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc... trong dự án kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành. Đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng sản xuất, khu hành chính - dịch vụ, các công trình phụ trợ, các khuôn viên cây xanh,... theo tiến độ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp để kịp thời phục vụ sản xuất, kinh doanh.

- Nguồn lực để thực hiện: Theo tiến độ của dự án được ghi nhận tại Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư số 6581586020, chứng nhận lần đầu ngày 31/7/2023

cho dự án Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp:

+ Giai đoạn 1 (2023 –tháng 3/2024): 724.005.000.000 đồng, tương đương 31.000.000 đô la Mỹ;

+ Giai đoạn 2 (tháng 4/2024 –tháng 12/2031): 1.144.395.000.000 đồng, tương đương 49.000.000 đô la Mỹ.

**7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam).

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Nguồn vốn của Nhà đầu tư (vốn khác).

- Cơ quan thẩm định: Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.

- Cơ phê duyệt: Ban Quản lý các KCN Đồng Nai (thừa ủy quyền của UBND tỉnh).

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành, Ủy ban nhân dân xã An Phước, Công ty Cổ phần Đô thị Amata Long Thành thực hiện công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành, Ủy ban nhân dân xã An Phước, Công ty Cổ phần Đô thị Amata Long Thành tổ chức triển khai cấm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở tổ chức thi công xây dựng các công trình thuộc dự án theo quy hoạch chi tiết; việc đầu tư xây dựng các công trình theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Các thành viên Ban Lãnh đạo Ban Quản lý, Chánh Văn phòng, Trưởng các bộ phận, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai, Giám đốc Công ty TNHH Kingfa Science & Technology (VietNam) và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng (phối hợp);
- UBND huyện Long Thành (phối hợp);
- UBND thị trấn Long Thành (phối hợp);
- UBND xã An Phước (phối hợp);
- Cty CP Đô thị Amata Long Thành (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**