

Số: 145 /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 20 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn đối với dự án **Nhà kho chứa hàng của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood tại KCN Dệt May Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch**

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;

Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ.BXD ngày 29/7/2003 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 4477/QĐ-UBND ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch; Quyết định số 3582/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch; Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch; Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền Ban Quản lý các KCN Đồng Nai phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng KCN đã được phê duyệt; phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng trong các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Điều 2 Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền Ban Quản lý các KCN Đồng Nai phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng KCN đã được phê duyệt; phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư xây dựng trong các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 16 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án **Nhà kho chứa hàng của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood tại KCN Dệt May Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch** 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 Đường N1, **KCN Dệt May Nhơn Trạch**, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 5950/2015 ngày 11/9/2015 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường N1 - **KCN Dệt May Nhơn Trạch**.
- Phía Nam : Giáp Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean.
- Phía Đông : Giáp Công ty TNHH Myung Sung Chemical.
- Phía Tây : Giáp Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng Đông Sơn.

b) Diện tích lập quy hoạch: **24.787,00** m²; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động **kinh doanh kho hàng** (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 **Nhà kho chứa hàng của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood tại KCN Dệt May Nhơn Trạch** dự kiến nhu cầu cơ bản về sử dụng lao động là khoảng 270 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 : $0,7 \div 2,0$.

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

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước cho sản xuất : 25 m³/ha.

+ Cấp nước công nhân làm việc : 25 lít/người/ca

+ Cấp nước PCCC : 15 lít/giây/đám cháy.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 80% nước cấp.

- Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : 01 kg/người.ngày/đêm.

- Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp : 0,5 tấn/ngày/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện : Dự kiến khoảng 200 – 250 kW/ha

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án **Nhà kho chứa hàng của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood** được thỏa thuận đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của **KCN Dệt May Nhơn Trạch** theo **Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Dệt May Nhơn Trạch ngày 23/11/2023**.

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 ²)	Tỷ lệ (%)
1	Xây dựng công trình	14.390,11	60,23
	<i>Xây dựng nhà máy - kho tàng</i>	<i>13.764,09</i>	<i>55,53</i>
	<i>Xây dựng công trình hành chính - dịch vụ</i>	<i>869,63</i>	<i>3,50</i>
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	296,39	1,20
3	Cây xanh	4.957,40	20,00
4	Giao thông, sân bãi	4.899,49	19,77
	TỔNG CỘNG	24.787,00	100

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 1024/QĐ.BXD ngày 29/7/2003 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 4477/QĐ-UBND ngày 26/12/2008, Quyết định số 3582/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai; Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Tầng cao xây dựng : Phụ thuộc vào yêu cầu sản xuất.
- Khoảng lùi xây dựng : Theo quy chuẩn hiện hành.
- Khoảng lùi xây dựng tiếp giáp các đường giao thông nội bộ bên trong nhà máy: Theo quy định về đảm bảo an toàn PCCC.

- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

Stt	Tên công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Chiều cao (so cốt mặt đất) (m)	Số tầng
I	Công trình nhà máy, kho tàng				
1	Nhà kho	12.109,61	12.109,61	+ 22,2	1
2	Nhà đóng gói	1.654,48	8.249,20	+ 28,00	5
II	Khu hành chính, dịch vụ				
3	Nhà xe ô tô	100,20	100,20	+ 4,65	1
4	Nhà xe máy	675,05	675,05	+ 3,85	1
5	Nhà bảo vệ	94,38	94,38	+ 3.85	1
III	Khu hạ tầng kỹ thuật				
6	Nhà phụ trợ	232,33	232,33	+ 6,35	1
7	Nhà bơm	64,06	64,06	+ 4,80	1
8	Bể nước ngầm (1.188m ³)	165,00	165,00	(Ngâm)	(Ngâm)

- Tổng thể nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính gồm: khu xây dựng công trình (nhà kho, nhà đóng gói, 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 CN): Diện tích là 20.358,81 m², gồm các công trình nhà kho, nhà đóng gói; 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: + 28,00 m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích 869,63 m², gồm nhà bảo vệ, nhà xe với chức năng dịch vụ phụ trợ cho 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: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 4,65 m.

- Khu hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu KT): Diện tích là 461,39 m²; gồm nhà phụ trợ, nhà bơm và bể nước ngầm; hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu khung thép tiền chế kết hợp bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 6,35 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 N1 tiếp giáp ranh phía Bắc khu đất (*lộ giới tuyến Đường N1 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Dệt May Nhơn Trạch được duyệt*).

- Giao thông nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông KCN bằng một lối vào chính, đường nội bộ được thiết kế giáp vòng các công trình chính (nhà kho, nhà đóng gói) đảm bảo cho xe ô tô, container ra vào; đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền của dự án căn cứ theo cao độ san nền theo quy hoạch KCN Dệt May Nhơn Trạch được duyệt và theo thực tế thi công; khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng; giải pháp chủ yếu là san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp. Hướng san nền có độ dốc từ phía Nam dốc về phía Bắc, hướng thoát ra Đường N1; độ dốc san nền từ 0,2% đến 0,45%.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được 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 cống D400-D600 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Dệt May Nhơn Trạch trên Đường N1.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường N1 tại phía Bắc của lô đất. Bố trí bể chức nước với tổng dung tích 1.188 m³ để dự trữ cấp nước PCCC và cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt và tưới cây dự kiến khoảng: 50,37 m³/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể ngầm dung tích 720 m³ (lượng nước này không mang tính sử dụng thường xuyên)

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 được thu gom bằng cống HDPE/uPVC đường kính D200; nước thải sinh hoạt được thu gom vào các bể tự hoại để xử lý sơ bộ, sau đó đầu nối ra hố ga tiếp nhận nước thải của KCN trên đường N1, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Dệt May Nhơn Trạch. Toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án đầu tư có thành phần thấp hơn hoặc bằng giới hạn tiếp nhận của KCN.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải rắn sinh hoạt được lưu giữ trong thùng chứa có nắp đậy được bố trí xung quanh nhà máy. 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 N1 phía Đông ranh đất. Xây dựng mới 02 trạm biến áp ba pha để cung cấp cho toàn dự án.

- Xây dựng lưới hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE D300 và đi ngầm ngầm trên vỉa hè, lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm kết hợp gắn trên tường ngoài các công trình; trụ điện chiếu sáng dọc đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ 25 – 40m. Đèn chiếu sáng là hệ thống đèn LED công suất 120W tiết kiệm năng lượng.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án dự kiến khoảng 2.750 kVA.

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 N1 để cấp nguồn cho dự án. Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm internet, điện thoại, hệ thống camera.

- Từ điểm đầu nối do nhà cung cấp dịch vụ viễn thông phụ trách, tín hiệu được truyền tải trên Đường N1, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cấp đến từng hạng mục công trình.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Hồ sơ môi trường dự án **Nhà kho chứa hàng của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood** tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Dệt May Nhơn Trạch đã được phê duyệt. Chủ đầu tư đã thực hiện đăng ký môi trường tại UBND thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch và được xác nhận tại Văn bản số 104/UBND ngày 18/9/2023.

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 KCN Dệt May Nhơn Trạch. Đầu tư xây dựng các khu nhà kho, nhà đóng gói, 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 8724004856 chứng nhận lần đầu ngày 06/6/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 7 ngày 04/6/2021 do **Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp:**

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: **Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Kfood.**

- 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 Thương mại Quốc tế Kfood** có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo 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 cắm mốc giới

theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo tổ chức triển khai cắm 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 Thương mại Quốc tế Kfood 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 Nhơn Trạch (phối hợp);
- UBND thị trấn Hiệp Phước (phối hợp);
- Cty CP Đầu tư Vinatex Tân Tạo (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước