

Số: /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án **Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch tại KCN Nhơn Trạch VI, 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 đề 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 618/QĐ-UBND** ngày 03/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI; **Quyết định số 3784/QĐ-UBND** ngày

31/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI; Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI;

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 Phó Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 30 tháng 7 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 **Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch** tại **KCN Nhơn Trạch VI, huyện Nhơn Trạch**, 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 đất giáp các tuyến đường Đường số 01, Đường số 10 KCN **Nhơn Trạch VI, huyện Nhơn Trạch**, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8573/2016 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 10/9/2016; cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường số 4 liên Khu công nghiệp
- Phía Nam : Giáp Đường số 01 - **KCN Nhơn Trạch VI**.
- Phía Đông : Giáp Đường số 10 - **KCN Nhơn Trạch VI**.
- Phía Tây : Giáp dự án liền kề - **KCN Nhơn Trạch VI**.

b) Diện tích lập quy hoạch: 5,5553 ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động **cho thuê kho; dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa**, chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư mã số dự án

3261568441, chứng nhận lần đầu ngày 24/9/2021, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 03/3/2023.

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 **Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch** thuộc **KCN Nhơn Trạch VI**, huyện Nhơn Trạch, không có dân cư sinh sống; dự án với mục tiêu hoạt động cho thuê kho; dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa; dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 150 người. Chỉ tiêu về lao động của dự án **Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch** phù hợp nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt.

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 : $\geq 1\%$.

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 : $\geq 80\%$ nước cấp.

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

- Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp : 0,3 tấn/ngày/ha.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án **Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch** được thỏa thuận đấu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của **KCN Nhơn Trạch VI** theo **Biên bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Nhơn Trạch VI ngày 11/11/2022**.

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	24.283,68	43,71
	<i>Xây dựng nhà máy, kho tàng</i>	24.115,89	
	<i>Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ</i>	167,79	
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.390,52	2,50
3	Cây xanh	14.022,97	25,24
4	Giao thông, sân bãi	15.855,83	28,55
	TỔNG CỘNG	55.553,00	100

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 03/3/2016; Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 31/10/2018; Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI.

- Tầng cao xây dựng : Phụ thuộc vào yêu cầu sản xuất.
- Khoảng lùi xây dựng : $\geq 10\text{m}$ đối với mặt tiếp giáp đường giao thông; $\geq 06\text{m}$ đối với các ranh đất còn lại.
- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

Stt	Tên công trình	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (so cốt mặt đất) (m)	Số tầng tối đa
I	Công trình nhà máy, kho tàng (CN)				
1	Nhà kho lạnh kết hợp văn phòng	13.448,79	14.290,49	+ 23,25	3
2	Nhà kho	10.667,10	10.667,10	+ 20,44	1
II	Công trình hành chính, dịch vụ (DV)				
3	Nhà ăn	115,71	115,71	+ 4,50	1
4	Nhà bảo vệ 1	26,04	26,04	+ 3,85	1
5	Nhà bảo vệ 2	26,04	26,04	+ 3,85	1
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật (HT)				
6	Nhà bơm	54,00	54,00	+ 4,80	1
7	Bể nước	336,96	336,96	+ 4,95	-
8	Nhà xe máy	899,36	899,36	+ 4,44	1
9	Nhà xe ô tô	100,20	100,20	+ 4,65	1

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

- Công trình nhà máy, kho tàng (kí hiệu CN): Diện tích xây dựng khoảng: 24.115,89 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 24.957,59 m²; gồm các công trình: Nhà kho lạnh kết hợp văn phòng, nhà kho; hình thức kiến trúc nhà công nghiệp: Khung thép, tường ngoài dùng tấm panel, tôn, kết hợp tường bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 23,25 m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích xây dựng khoảng: 167,79 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 167,79 m²; gồm các công trình: Nhà ăn, nhà bảo vệ 1, nhà bảo vệ 2 với chức năng hành chính, dịch vụ; hình thức kiến trúc: Khung bê tông cốt thép kết hợp khung thép, mái bê tông cốt thép kết hợp mái tôn; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 4,50 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HT): Diện tích xây dựng khoảng: 1.390,52 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 1.390,52 m²; gồm các công trình: Nhà bơm, bể nước, nhà xe máy, nhà xe ô tô; hình thức kiến trúc: Khung bê tông cốt thép kết hợp khung thép, mái bê tông cốt thép kết hợp mái tôn; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 4,95 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 từ Đường số 01 và đường số 04 của KCN Nhơn Trạch IV (*lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch IV được duyệt*).

- Giao thông nội bộ: Đối với đường giao thông nội bộ có bán kính cong bó via $\geq 8\text{m}$, 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 số 4, 5, 6, 7 là trục đường chính kết nối các tuyến đường trong khuôn viên dự án với hệ thống giao thông đối ngoại.

+ Đường số 1, 2, 3 là trục đường tiếp cận đến từng lô nhà kho và các công trình phụ trợ.

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 Nhơn Trạch VI 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 số 3; độ dốc san nền từ 0,2% đến 0,45%.

- 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 mương dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Nhơn Trạch IV tại 02 điểm đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa của KCN trên Đường số 01.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường số 10 tại phía Đông của lô đất. Sử dụng tuyến ống DN150 đầu nối vào nguồn nước của Khu công nghiệp trên Đường số 10 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 cho sinh hoạt và tưới cây dự kiến khoảng: 64,68 m³/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể nổi dung tích 324 m³ (lượng nước này không mang tính sử dụng thường xuyên).

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

- Nguồn nước thải dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt của người lao động. Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch sau khi xử lý tại chỗ, được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước thải tại 01 vị trí trên Đường số 01, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

- 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. 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 số 01 của KCN. 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 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 3.250 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 hiện hữu của nhà máy. 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 đến 2 tủ phân phối tổng đặt tại Nhà bảo vệ. 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

Công ty TNHH Lotte Global Logistics Việt Nam đã thực hiện Đăng ký môi trường dự án [Lotte Global Logistics Việt Nam – Nhơn Trạch](#) theo quy định tại UBND xã Long Thọ (theo dấu Công văn đến số 40 ngày 26/9/2022).

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 Nhơn Trạch IV. Đầu tư xây dựng các khu nhà kho, 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.

- Nguồn lực để thực hiện: Theo tiến độ của dự án được ghi nhận tại Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư mã số dự án 3261568441, chứng nhận lần đầu ngày 24/09/2021; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 03/03/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: [Công ty TNHH Lotte Global Logistics Việt Nam](#).

- 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 quan 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 Lotte Global Logistics Việt Nam có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Thọ, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A 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 UBND xã Long Thọ, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A 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 Lotte Global Logistics Việt Nam 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 xã Long Thọ** (phối hợp);
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước