

Số: 219 /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 25 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án **Nhà máy Công ty TNHH Needleworks Plus tại KCN Nhơn Trạch VI, huyện Nhơn Trạch, 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;

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 Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 24 tháng 6 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 máy Công ty TNHH Needleworks Plus 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 Đường số 10, KCN Nhơn Trạch VI, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 6820/2019 ngày 03/9/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp dự án liền kề - KCN Nhơn Trạch VI.
- Phía Nam : Giáp dự án liền kề - 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: **13.260,00** m²; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động sản xuất vải ren các loại (không bao gồm công đoạn nhuộm), chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư mã số dự án 5403280166, chứng nhận lần đầu ngày 19/9/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 28/4/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai 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 máy Công ty TNHH Needleworks Plus thuộc KCN Nhơn Trạch VI, không có dân cư sinh sống; dự án với mục tiêu hoạt động sản xuất vải ren các loại (không bao gồm công đoạn nhuộm); dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 270 người. Chỉ tiêu về lao động của dự án Nhà máy Công ty TNHH Needleworks Plus 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 : 48 m³/ngày đêm.

+ Cấp nước công nhân làm việc : 80 lít/người/ngày đêm.

+ Cấp nước PCCC : 10 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 máy Công ty TNHH Needleworks Plus được thỏa thuận đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Nhơn Trạch VI theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Nhơn Trạch VI ngày 02/10/2023.

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	4.511,84	34,03
	<i>Xây dựng nhà máy, kho tàng</i>	<i>4.250</i>	
	<i>Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ</i>	<i>155,40</i>	
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ	106,04	0,80
3	Cây xanh	5.362,35	40,44
4	Giao thông, sân bãi	3.385,81	25,53
	TỔNG CỘNG	13.260,00	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				
1	Nhà xưởng	4.250,40	6.384,80	+ 10,75	2
II	Công trình hành chính, dịch vụ				
2	Nhà bảo vệ	21,00	21,00	+ 3,80	1
3	Nhà để xe máy	134,40	134,40	+ 2,37	1
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ				
4	Tháp làm mát hệ thống điều hòa	33,64	33,64	6,50	(không mái che)
5	Nhà rác	36,00	36,00	+ 3,00	1
6	Phòng máy phát điện	36,40	36,40	3,50	1
7	Phòng bơm ngầm (51,11m ²)	-	-	-	(ngầm)
8	Bể nước PCCC ngầm (644,50 m ³)	-	-	-	(ngầm)
IV	Công trình giao thông, sân bãi				
9	Khu để xe ô tô	237,50	-	-	(không mái che)
10	Đường giao thông	3.148,31	-	-	-

- 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: 4.250,40 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 6.384,80 m²; gồm công trình: Nhà xưởng sản xuất; hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung thép tiền chế; tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng; chiều cao xây dựng khoảng: + 10,75 m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích xây dựng khoảng: 155,40 m²; gồm các công trình: Nhà bảo vệ, nhà để xe máy với chức năng dịch vụ phụ trợ cho công nhân viên làm việc tại nhà máy; hình thức kiến trúc công trình phụ trợ, kết cấu bê tông cốt thép, thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng khoảng: + 4,50 m.

- Khu hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ (kí hiệu KT): Diện tích xây dựng khoảng: 106,04 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 106,04 m²; gồm các công trình: Tháp làm

mát hệ thống điều hòa, nhà rác, phòng máy phát điện, phòng bơm, bể nước PCCC; kết cấu khung thép tiền chế kết hợp bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng khoảng: + 6,50m.

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 số 10 tiếp giáp ranh phía Đông khu đất (lộ giới tuyến Đường số 10 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch VI 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 công trình chính (nhà xưởng) 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 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 Tây dốc về phía Đông, hướng thoát ra Đường số 10; 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 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Nhơn Trạch VI trên Đường số 10.

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 Bắc của lô đất. Bố trí bể chứa nước với tổng dung tích 644,50 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: 73,7 m³/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể ngầm dung tích 644,50 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 DN110 về hố ga và thu hệ thống xử lý nước thải của KCN Nhơn Trạch VI trên Đường số 10; 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 số 10, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch VI. 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. Tổng lưu lượng đầu nối nước thải của dự án tối đa khoảng: 22,5 m³/ngày đêm.

- 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 lưu giữ trong nhà máy tại khu vực Nhà rác, quy mô 36,00 m²

trước khi chuyển đi xử lý. 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 của KCN Nhơn Trạch VI, dọc theo Đường số 10 phía Đông ranh đất. Dự án sử dụng 01 máy biến áp để cấp điện với tổng công suất 800 kVA 22kV/0,4kV và 02 máy phát công suất 750 kVA 400/230V. Hệ thống cáp ngầm trung thế 22kV đi ngầm trong ống HDPE bảo vệ.

- Máy biến áp và tủ trung thế được lắp tại Phòng điện (bên trong Nhà xưởng). 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. Đèn chiếu sáng là hệ thống đèn LED tiết kiệm năng lượng.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án dự kiến khoảng 1.250 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 cáp thông tin trên Đường số 10 của KCN 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 số 10, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cáp ống HDPE D65/50 đến từng hạng mục công trình.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Hồ sơ môi trường dự án Nhà máy [Công ty TNHH Needleworks Plus](#) tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Nhơn Trạch VI đã được phê duyệt và tuân thủ theo Giấy phép môi trường số 168/GPMT-KCNĐN ngày 18/12/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

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 Nhơn Trạch VI. Đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng, 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 5403280166, chứng nhận lần đầu ngày 19/9/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 28/4/2023 do [Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp](#).

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: [Công ty TNHH Needleworks Plus](#).

- 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 Needleworks Plus có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Thọ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn 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 Needleworks Plus 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước