

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 Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, 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 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 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 817/QĐ-BXD ngày 23/5/2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, tỉnh Đồng

Nai; Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 25/11/2014, Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 28/9/2015, Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 01/02/2019, Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 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 II – Lộc Khang;

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 26 tháng 8 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 xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang** tại KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, 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 Đường D5 và Đường N3, KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu Nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AG 103348 ngày 04/12/2006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp; giáp ranh các phía cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất cây xanh cách ly KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang.
- Phía Nam : Giáp Đường D5 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang.
- Phía Đông : Giáp Đường N3 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang.
- Phía Tây : Giáp đất cây xanh cách ly KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang.

b) Diện tích lập quy hoạch: **0,51 ha**; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Là nhà máy chuyên xử lý nước thải của KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang.

### **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 xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang là dự án hạ tầng kỹ thuật, không có dân cư sinh sống; số lượng công nhân, cán bộ vận hành Nhà máy xử lý nước thải: Khoảng 03 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu :  $\leq 60\%$ .

- Tỷ lệ đất cây xanh :  $\geq 20\%$ .
- Tỷ lệ đất giao thông :  $\geq 10\%$ .

c) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: Dự án Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang gồm 03 giai đoạn, với tổng công suất 2.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm; thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật của KCN.

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

a) Cơ cấu sử dụng đất:

| Stt | Lô đất hạ tầng kỹ thuật            | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)  |
|-----|------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1   | Xây dựng công trình                | 2.998,93                    | 58,65      |
|     | <i>Công trình điều hành</i>        | 162,80                      |            |
|     | <i>Công trình phụ trợ</i>          | 352,68                      |            |
|     | <i>Công trình hạ tầng kỹ thuật</i> | 2.475,85                    |            |
| 2   | Giao thông, sân bãi                | 1.058,63                    | 20,76      |
| 3   | Cây xanh                           | 1.050,04                    | 20,59      |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>5.100,00</b>             | <b>100</b> |

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc: Theo quy định của quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang được phê duyệt đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật.

- Tầng cao xây dựng : 01 - 02 tầng.
- 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>Công trình điều hành (ĐH)</b>                          |                                             |                                             |                                       |                |
| 1          | Nhà điều hành 1 (giai đoạn 1 hiện hữu)                    | 32,00                                       | 32,00                                       | + 4,60                                | 1              |
| 2          | Nhà điều hành 2 (quy hoạch giai đoạn 2)                   | 65,40                                       | 65,40                                       | + 4,50                                | 1              |
| 3          | Nhà điều hành 3 (quy hoạch giai đoạn 3)                   | 65,40                                       | 65,40                                       | + 4,50                                | 1              |
| <b>II</b>  | <b>Công trình phụ trợ (PT)</b>                            |                                             |                                             |                                       |                |
| 4          | Nhà chứa máy ép bùn (giai đoạn 1 hiện hữu)                | 20,00                                       | 20,00                                       | + 4,60                                | 1              |
| 5          | Sân phơi bùn (giai đoạn 1 hiện hữu)                       | 147,88                                      | 147,88                                      | -                                     | -              |
| 6          | Nhà kho chứa hóa chất, chứa bùn 1 (quy hoạch giai đoạn 2) | 92,40                                       | 92,40                                       | + 5,00                                | 1              |
| 7          | Nhà kho chứa hóa chất, chứa bùn 2 (quy hoạch giai đoạn 3) | 92,40                                       | 92,40                                       | + 5,00                                | 1              |
| <b>III</b> | <b>Công trình hạ tầng kỹ thuật (HT)</b>                   |                                             |                                             |                                       |                |
| 8          | Bể thu gom nước thải (giai đoạn 1 hiện hữu)               | 21,16                                       | -                                           | + 1,10                                | 1              |

|    |                                                       |        |   |        |   |
|----|-------------------------------------------------------|--------|---|--------|---|
| 9  | Bể chắn rác, tách cát, vớt dầu (giai đoạn 1 hiện hữu) | 27,36  | - | + 3,90 | 1 |
| 10 | Bệ đặt bồn lọc áp lực (giai đoạn 1 hiện hữu)          | 12,00  | - | -      | - |
| 11 | Bể sự cố 1 (giai đoạn 1 hiện hữu)                     | 769,34 | - | -      | - |
| 12 | Cụm bể xử lý chính (giai đoạn 1 hiện hữu)             | 293,36 | - | + 2,50 | 1 |
| 13 | Bể sự cố 2 (quy hoạch giai đoạn 2)                    | 624,00 | - | -      | - |
| 14 | Cụm bể xử lý chính 2 (quy hoạch giai đoạn 2)          | 363,63 | - | + 2,50 | 1 |
| 15 | Cụm bể xử lý chính 3 (quy hoạch giai đoạn 3)          | 365,00 | - | + 2,50 | 1 |

- Tổng thể dự án **Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang** gồm 03 giai đoạn, gồm: Giai đoạn 1 hiện hữu, giai đoạn 2 và 3 quy hoạch mới; với các khu chức năng chính: Khu xây dựng công trình điều hành; phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật; cây xanh; sân bãi, đường giao thông.

- Công trình Nhà điều hành (kí hiệu ĐH): Diện tích xây dựng: 168,80 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Nhà điều hành 1; nhà điều hành 2; nhà điều hành 3; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 4,60 m.

- Công trình phụ trợ (kí hiệu PT): Diện tích xây dựng các công trình khoảng: 352,68 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Nhà chứa máy ép bùn; sân phơi bùn; nhà kho chứa hóa chất, chứa bùn 1; nhà kho chứa hóa chất, chứa bùn 2; hình thức kiến trúc đơn giản, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 5,00 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HT): Diện tích xây dựng khoảng: 2.475,85 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Bể thu gom nước thải; bể chắn rác, tách cát, vớt dầu; bể đặt bồn lọc áp lực; bể sự cố 1; cụm bể xử lý chính; bể sự cố 2; cụm bể xử lý chính 2; cụm bể xử lý chính 3; kết cấu chính các bể bê tông cốt thép, ngầm và bán ngầm.

#### **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 D5 tiếp giáp ranh phía Đông khu đất (lộ giới tuyến Đường D5 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 **KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang** được duyệt).

- Giao thông nội bộ: Gồm 02 tuyến đường, Đường số 01 hiện hữu, phục vụ vận hành, khai thác sử dụng giai đoạn 1; Đường số 2 quy hoạch mới, phục vụ cho giai đoạn mở rộng. Các đường nội bộ được thiết kế đảm bảo cho xe ô tô, xe phòng cháy chữa cháy lưu thông thuận lợi.

##### **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 II – Lộc Khang** 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. Cao độ sang nền dựa vào cao độ khống chế của Đường D5 và Đường N3 đã xây dựng.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế chảy với độ dốc tự nhiên, tách biệt với nước thải sinh hoạt; toàn bộ nước mưa được thu gom vào các hố ga và được dẫn bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang trên Đường D5.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường D5 tại phía Đông của lô đất. Tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt và tưới cây dự kiến khoảng: 1,71 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Nguồn từ các trụ cấp nước chữa cháy được lắp dọc các tuyến đường KCN với khoảng cách tối đa 60 m; thuận tiện sử dụng khi có sự cố cháy.

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

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, nước thải thu gom từ các nhà máy sản xuất được tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sản xuất của các nhà máy được thu gom bằng ống HDPE có đường kính D300 về khu xử lý nước thải tập trung; sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, sẽ được dẫn vào hệ thống cống thoát nước thải chung của KCN trên Đường D5, dẫn ra cống Lò Rèn, chảy ra sông Thị Vải.

- Chất thải rắn 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 được thu gom vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung trên địa bàn tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển chất thải rắn do đơn vị chuyên trách thực hiện.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp được lấy từ tuyến trung thế 22 kV của KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, dọc theo Đường D5 phía Đông ranh đất. Dự án sử dụng 01 trạm biến áp có sẵn gần khu vực dự án.

- Trên trục đường D5, đường dây hạ thế đi nổi độc lập trên cột bê tông cao 8,4m; nguồn cấp điện chiếu sáng lấy từ lưới điện hạ thế của trạm gần khu vực dự án; đèn chiếu sáng dùng đèn Led 200W gắn trên các trụ thép tráng kẽm, cao 10m dọc đường giao thông nội bộ.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho giai đoạn 2 và 3 dự kiến khoảng 275 kW.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Trong khu vực quy hoạch đã có bố trí tủ kết nối thông tin liên lạc phục vụ khai thác giai đoạn 1 hiện hữu; được kết nối vào hệ thống cáp thông tin liên lạc trên Đường D5 của KCN để cấp nguồn cho dự án.

## 5. Giải pháp bảo vệ môi trường

Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang với tổng công suất 2.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, tuân thủ theo Giấy phép môi trường số 186/GPMT-UBND ngày 19/12/2023 và Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 268/GP-UBND ngày 25/22/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Những công trình thuộc giai đoạn 2 gồm: Nhà điều hành 2; nhà kho chứa hóa chất, chứa bùn 1; bể sục cố 2; cụm bể xử lý chính 2.

- Nguồn lực để thực hiện: Do chủ đầu tư hạ tầng KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang - Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang thực hiện.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang.

- 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 và Đầu tư Lộc Khang có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND thị trấn Hiệp Phước 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 thị trấn Hiệp Phước 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 các KCN, 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 và Đầu tư Lộc Khang 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);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**