

Số: /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản xuất và gia công các loại sợi vải màn, sợi spandex, nylon, polyeste (Giai đoạn mở rộng) của Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai tại KCN Nhơn Trạch V, 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 537/QĐ-BXD ngày 01/4/2004 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Nhơn Trạch V, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 26/3/2008, Quyết định số 741/QĐ-UBND

ngày 23/3/2009, Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 31/5/2012, Quyết định số 89/QĐ-KCNĐN ngày 29/11/2012, Quyết định số 12/QĐ-KCNĐN ngày 13/01/2016, Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 13/7/2016, Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 11/6/2019, Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 16/4/2021, Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch V; Quyết định số 190/QĐ-KCNĐN ngày 11/8/2017 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai;

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 7 năm 2024.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản xuất và gia công các loại sợi vải mảnh, sợi spandex, nylon, polyeste (Giai đoạn mở rộng) của Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai tại KCN Nhơn Trạch V, 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 tiếp giáp Đường N3, KCN Nhơn Trạch V, xã Long Tân và thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 2916/2024 ngày 17/06/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, cụ thể:

- Phía Bắc : Giáp Đường số N3 - KCN Nhơn Trạch V.
- Phía Nam : Giáp Đường số N5 - KCN Nhơn Trạch V.
- Phía Đông : Giáp đất dự án liền kề và đất cây xanh tập trung KCN.
- Phía Tây : Giáp đất dự án liền kề.

b) Diện tích lập quy hoạch: **40,7151** ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Là nhà máy sản xuất và gia công các loại sợi vải màn, sợi spandex, nylon, polyeste, các loại vải dệt..., chi tiết theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 6544364410, chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ mười ba ngày 02/3/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai tại KCN Nhơn Trạch V.

## 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 của Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai tại KCN Nhơn Trạch V, không có dân cư sinh sống; dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 800 người. Chỉ tiêu về lao động của dự án Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai phù hợp nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu : 50 - 70%.
- Tỷ lệ đất cây xanh :  $\geq 20\%$ .
- Tỷ lệ đất giao thông :  $\geq 10\%$ .
- Tỷ lệ đất hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 1\%$ .
- Khoảng lùi xây dựng : Theo quy chuẩn hiện hành; đảm

bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

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

- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Cấp nước cho người lao động : 20 m<sup>3</sup>/ha.
  - + 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 : 90% nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 0,3 tấn/ha.
- Chỉ tiêu cấp điện:
  - + Công trình nhà máy, kho tàng : 120 KW/ha.
  - + Công trình hành chính, dịch vụ : 30 W/m<sup>2</sup> sàn.
  - + Công trình hạ tầng khác : 0,5W/m<sup>2</sup> đất.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai thuộc giai đoạn mở rộng, sử dụng chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật của nhà máy hiện hữu; đã được đấu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Nhơn Trạch V.

## 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	31.346,36	67,00
	<i>Xây dựng nhà máy, kho tàng</i>	<i>242.680,01</i>	
	<i>Xây dựng các khu kỹ thuật</i>	<i>28.191,53</i>	
	<i>Xây dựng hành chính, dịch vụ</i>	<i>1.919,92</i>	
2	Cây xanh	81.430,30	20,00

3	Giao thông, sân bãi	52.929,68	13,00
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>407.151,44</b>	<b>100</b>

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 537/QĐ-BXD ngày 01/4/2004 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Nhơn Trạch V, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 26/3/2008, Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 23/3/2009, Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 31/5/2012, Quyết định số 89/QĐ-KCNĐN ngày 29/11/2012, Quyết định số 12/QĐ-KCNĐN ngày 13/01/2016, Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 13/7/2016, Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 11/6/2019, Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 16/4/2021, Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch V; Quyết định số 190/QĐ-KCNĐN ngày 11/8/2017 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai;

- Tầng cao trung bình : 1,7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0,85 – 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng:
  - + Giáp Đường N5, Đường D3a, Đường D3b :  $\geq 08$  m.
  - + Giáp tường rào các phía :  $\geq 06$ m.
- 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 xây dựng 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 giai đoạn 1 (hiện hữu)</b>				
<b>I.1</b>	<b>Nhà máy, kho tàng giai đoạn 1 (hiện hữu)</b>				
CN-1	Nhà xưởng 19 (giấy phép số 05)	6,384.00	6,768.00	+ 13,50	2
CN-2	Nhà xưởng + Tháp Heating 5 (giấy phép số 100)	3,491.20	6,864.15	+ 32,86	7
CN-3	Nhà xưởng Latex (giấy phép số 100)	1,215.00	3,286.60	+ 22,43	5
CN-4	Nhà kho 5 (giấy phép số 100)	3,663.40	3,663.40	+ 9,20	1
CN-5	Nhà xưởng sợi VTY-1 (giấy phép số 91)	5,167.23	10,153.23	+ 21,95	4
CN-6	Nhà xưởng SV9, 10 (giấy phép số 19)	13,128.62	23,769.52	+ 21,30	4
CN-7	Nhà kho Slurry (giấy phép số 198)	234.24	234.24	+ 5,40	1
CN-8	Nhà kho Amine (giấy phép số 198)	259.60	259.60	+ 4,90	1
CN-9	Nhà xưởng sợi nylon (giấy phép số 224)	8,423.08	25,563.31	+ 21,80	4
CN-10	Nhà xưởng sợi Spinning 9 (giấy phép số 224)	3,003.00	6,468.00	+ 21,90	4
CN-11	Nhà xưởng + Tháp VP-1 (giấy phép số 33)	3,572.00	15,756.00	+ 18,50	5
CN-12	Nhà xưởng + Tháp heating 6 (giấy phép số 33)	2,160.00	6,391.00	+ 39,97	10

CN-13	Nhà xưởng 20-21-22 (giấy phép số 33)	17,490.00	17,490.00	+ 13,80	1
CN-14	Nhà kho 23 (giấy phép số 33)	6,143.00	6,143.00	+ 13,80	1
CN-15	Nhà kho (giấy phép số 33)	808.00	808.00	+ 6,85	1
CN-16	Nhà xưởng sợi spinning 9 mở rộng (giấy phép số 173)	2,043.60	4,028.60	+ 17,85	4
CN-17	Nhà kho TY (giấy phép số 173)	861.12	861.12	+ 6,40	1
CN-18	Nhà xưởng spandex SV11 (giấy phép số 170)	11,588.00	18,538.85	+ 21,70	4
CN-19	Nhà kho slurry mở rộng (giấy phép số 170)	230.40	230.40	+ 5,40	1
CN-20	Nhà kho Amine mở rộng (giấy phép số 170)	250.00	250.00	+ 4,90	1
CN-21	Nhà xưởng selection (giấy phép số 170)	866.25	866.25	+ 6,30	1
CN-22	Nhà xưởng Heating 7-8 (giấy phép số 215)	4,363.20	4,363.20	+ 39,97	1
CN-23	Nhà xưởng spinning VTC-9, NVTC-4 (giấy phép số 215)	4,011.76	9,457.32	+ 17,80	4
CN-24	Nhà xưởng 24 và kho (giấy phép số 215)	12,976.00	12,976.00	+ 13,80	1
CN-25	Nhà xưởng 25 - 26 (giấy phép số 215)	12,528.00	12,528.00	+ 13,80	1
CN-26	Nhà xưởng 27 và kho (giấy phép số 215)	13,344.00	13,344.00	+ 13,80	1
CN-27	Nhà kho mở rộng (giấy phép số 106)	470.66	470.66	+ 7,90	1
CN-28	Nhà xưởng spinning VYT6 mở rộng (giấy phép số 106)	481.25	1,925.00	+ 18,10	4
CN-29	Nhà xưởng spinning VTY-8 mở rộng (giấy phép số 124)	1,915.75	4,794.00	+ 18,10	4
CN-30	Nhà kho spinning cải tạo (giấy phép số 50)	375.00	375.00	+ 7,50	1
CN-31	Nhà xưởng product tank (giấy phép số 50)	270.00	540.00	+ 12,50	2
CN-32	Nhà kho drum (giấy phép số 50)	903.00	903.00	+ 6,30	1
CN-33	Nhà kho (giấy phép số 50)	453.90	453.90	+ 6,00	1
<b>I.2</b>	<b>Đất các khu kỹ thuật giai đoạn 1 (hiện hữu)</b>				
KT-1	Nhà nồi hơi (giấy phép số 125)	587.77	587.77	+ 14,40	1
KT-2	Nhà phụ trợ 4 (giấy phép số 125)	124.08	747.72	+ 11,80	2
KT-3	Tháp lạnh (giấy phép số 125)	384.99	384.99	+ 2,70	1
KT-4	Khu móng bê (giấy phép số 123)	1,124.29	1,124.29	+ 1,50	
KT-5	Nhà bảo trì (giấy phép số 33)	354.00	354.00	+ 6,30	1
KT-6	Nhà xử lý nước + bể nước (giấy phép số 33)	736.00	736.00	+ 12,60	1
KT-7	Móng bồn PTMG (giấy phép số 33)	1,368.00	1,368.00	+ 0,50	
KT-8	Móng bồn PDO (giấy phép số 33)	2,171.00	2,171.00	+ 0,50	
KT-9	Móng bồn THF (giấy phép số 33)	861.00	861.00	+ 0,50	
KT-10	Side room (giấy phép số 33)	165.00	1,010.40	+ 30,50	6
KT-11	Tháp thép 6 - 7, conti 6-7 (giấy phép số 33)	300.00	3,976.00	+ 79,50	16
KT-12	Trạm cân (giấy phép số 59)	58.60	58.60	+ 11,60	
KT-13	Nhà phụ trợ 5 (giấy phép số 59)	753.35	6,120.00	+ 19,00	2

KT-14	Phòng sấy	150.92	150.92	+ 14,80	1
KT-15	Móng tháp lạnh (giấy phép số 173)	80.00	80.00	+ 0,70	
KT-16	Trạm điện	2,787.86	2,787.86	+ 11,60	1
KT-17	Nhà kho và hạng mục phụ trợ	111.60	111.60	+ 11,60	1
KT-18	Nhà kho TY - 3 (giấy phép số 215)	1,889.55	1,889.55	+ 6,80	1
KT-19	Phòng phụ trợ 4 (giấy phép số 215)	876.85	1,753.70	+ 11,80	2
KT-20	Nhà phụ trợ 7 (giấy phép số 106)	570.35	1,140.70	+ 11,80	2
KT-21	Side room (giấy phép số 87)	165.44	496.32	+ 13,00	3
KT-22	Tháp lạnh mở rộng (giấy phép số 106)	123.00	123.00	+ 3,70	1
KT-23	Tháp conti 8, 9 (giấy phép số 106)	230.40	2,995.20	+ 70,55	13
KT-24	Trạm xe sea bulk 2 (giấy phép số 106)	495.83	495.83	+ 10,20	1
KT-25	Nhà phụ trợ 7 mở rộng (giấy phép số 37)	191.67	371.67	+ 11,80	2
KT-26	Side room mở rộng		144.00	+ 30,50	1
KT-27	Phòng sấy mở rộng (giấy phép số 37)	285.76	857.28	+ 15,10	3
KT-28	Xưởng spinning + trạm điện mở rộng	135.10	270.00	+ 17,60	3
KT-29	Móng bồn (giấy phép số 37)	56.58	56.58	+ 0,15	1
KT-30	Tháp conti 10 (giấy phép số 37)	112.00	112.00	+ 74,75	14
KT-31	Tháp ISBL (giấy phép số 50)	2,240.00	10,266.00	+ 36,00	5
KT-32	Móng bồn THF (giấy phép số 50)	876.90	876.90	+ 0,50	
KT-33	Móng bồn PTMG (giấy phép số 50), khu PTMG	2,885.96	2,885.96	+ 0,50	
KT-34	Móng tháp lạnh (giấy phép số 50)	732.64	732.64	+ 1,45	
KT-35	Phòng điện (giấy phép số 50)	240.00	480.00	+ 10,50	2
KT-36	Nhà bơm (giấy phép số 50)	57.46	57.46	+ 5,00	1
KT-37	Nhà lò hơi 25 T (giấy phép số 48), khu PTMG	1,806.00	1,806.00	+ 22,92	1
KT-38	Quạt hút (giấy phép số 48)	19.28	19.28		
KT-39	Nhà silo tro bay (giấy phép số 48)	94.00	94.00	+ 18,50	1
KT-40	Bồn nước (giấy phép số 48)	24.47	24.47	+ 9,00	
KT-41	Khu xử lý nước thải (giấy phép số 33)	1,851.83	1,851.83	+ 6,00	1
<b>I.3</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ giai đoạn 1 (hiện hữu)</b>				
DV-1	Nhà văn phòng (giấy phép số 33)	1,093.00	2,186.00	+ 10,20	2
DV-2	Nhà ăn (giấy phép số 198)	585.00	1,170.00	+ 10,90	2
DV-3	Công và nhà bảo vệ 5 (giấy phép số 198)	19.92	19.92	+ 4,00	1
DV-4	Công và nhà bảo vệ 8 (giấy phép số 33)	21.00	21.00	+ 4,10	1
DV-5	Công và nhà bảo vệ 7 (giấy phép số 59)	21.00	21.00	+ 3,75	1
DV-6	Bãi đậu xe	180.00	180.00	+ 3,00	1
<b>II</b>	<b>Công trình giai đoạn 2 (xây dựng mới)</b>				
<b>II.1</b>	<b>Đất nhà máy, kho tàng giai đoạn 2 (xây dựng mới)</b>				



CN-34	Nhà xưởng DTY 2	12,447.05	12,447.05	+ 9,00	1
CN-35	Nhà xưởng giai đoạn 2	3,567.35	3,567.35	+ 9,00	1
<b>II.2</b> <i>Đất các khu kỹ thuật giai đoạn 2 (xây dựng mới)</i>					
KT-42	Tháp Conti 11	12.00	12.00	+ 74,75	14
<b>III</b> <i>Công trình giai đoạn 3 (xây dựng mới)</i>					
<b>III.1</b> <i>Đất nhà máy, kho tàng giai đoạn 3 (xây dựng mới)</i>					
CN-36	Nhà xưởng 1 giai đoạn 3	13,431.28	13,431.28	+ 14,00	1
CN-37	Nhà xưởng 2 giai đoạn 3	10,951.83	10,951.83	+ 14,00	1
CN-38	Nhà xưởng 3 giai đoạn 3	19,974.26	19,974.26	+ 14,00	1
CN-39	Nhà xưởng 4 giai đoạn 3	19,882.98	19,882.98	+ 14,00	1
CN-40	Nhà xưởng 5 giai đoạn 3	19,351.00	19,351.00	+ 14,00	1

- 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, kho tàng (kí hiệu CN): Diện tích xây dựng khoảng 242.680,01 m<sup>2</sup>, gồm các công trình nhà xưởng, nhà kho; 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 (kho, xưởng); chiều cao xây dựng tối đa: + 39,97 m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích xây dựng khoảng 1.919,92 m<sup>2</sup>, gồm nhà văn phòng, nhà ăn, nhà bảo vệ, cổng, với chức năng quản lý, điều hành và phụ trợ cho hoạt động nhà máy; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 10,90 m.

- Khu kỹ thuật (kí hiệu KT): Diện tích xây dựng khoảng 28.191,53 m<sup>2</sup>; gồm nhà nồi hơi, nhà xử lý nước, nhà phụ trợ, tháp lạnh, trạm cân, tháp sản xuất..., hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu khung thép tiền chế kết hợp bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 16 tầng (tháp sản xuất); chiều cao xây dựng tối đa: + 79,50 m (tháp sản xuất).

#### **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 chính của dự án tại Đường D2, tiếp giáp ranh phía Bắc của dự án; các lối tiếp cận khác tại Đường N3, Đường N4, Đường N5 (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: Dự án thuộc giai đoạn mở rộng, khu vực dự kiến xây dựng mới (Khu vực phía Đông) sẽ kết nối đồng bộ vào hệ thống đường giao thông nội bộ hiện hữu. Đường giao thông nội bộ phục vụ cho hoạt động của nhà xưởng sản xuất, nhà kho; được thiết kế giáp vòng các công trình chính (nhà xưởng, nhà kho, văn phòng) đảm bảo cho xe ô tô, container ra vào; đảm bảo cho xe phòng cháy chữa cháy lưu thông. Đường giao thông nội bộ không tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng được thiết kế chịu lực bảo vệ.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Dự án thuộc giai đoạn mở rộng, cao độ san nền của dự án căn cứ theo cao độ san nền theo quy hoạch KCN Nhơn Trạch V được duyệt và theo thực tế thi công; khu vực quy hoạch thuộc giai đoạn mở rộng có địa hình tương đối bằng phẳng; giải pháp san lấp cân bằng và đồng bộ với giai đoạn hiện hữu.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu của nhà máy; thiết kế thoát nước mưa 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 KCN Nhơn Trạch V.

+ Hệ thống thoát nước mưa thiết kế kết hợp giữa cống ly tâm và mương hở có nắp đan, được bố trí 01 hoặc kết hợp 02 bên đường dưới lòng đường và trên phần đất cây xanh của khu đất. Các đoạn cống đi dưới lòng đường sử dụng cống tròn hoặc mương bê tông cốt thép chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m. Bố trí hố thu tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố thu được xây dựng bằng bê tông cốt thép có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa đều có song chắn rác. Khoảng cách tối đa giữa các hố thu là 30m.

+ Nước mưa chảy theo hệ thống ống cống đến điểm tiếp nhận nước mưa của KCN Nhơn Trạch V bao gồm 12 điểm đầu nối (2 điểm trên Đường N3; 6 điểm trên Đường N4; 2 điểm trên Đường D2; 2 điểm trên Đường N5).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đầu nối từ hệ thống cấp nước hiện hữu được lấy từ đường ống cấp nước của KCN Nhơn Trạch V trên Đường số D1 tại phía Tây của lô đất bằng ống HDPE DN168 đến vị trí đồng hồ tổng (theo thỏa thuận đầu nối). Từ đồng hồ tổng sử dụng ống HDPE DN168 để cung cấp nước vào bể chứa.

- Tổng nhu cầu dùng nước cấp cho toàn khu khoảng 1500 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Trong đó bao gồm lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà là 25l/s trong 3 giờ, khoảng 270 m<sup>3</sup>. Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ là 150m. Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước.

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 777 m<sup>3</sup>/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 Nhơn Trạch V trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN Nhơn Trạch V tại 2 điểm trên đường N4 và D1.



- 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: Nguồn cấp điện từ tuyến đường dây hiện hữu 22KV nằm trên đường số D1. Xây dựng 04 trạm biến áp 22/0,4kV với tổng công suất 5.000KVA. Trong đó bao gồm: Tr1:1250KVA, Tr2:1250KVA, Tr3:1250KVA, Tr4:1250KVA.

- 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 mốc báo 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 5.000 KVA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được kết nối vào hệ thống cáp thông tin trên Đường D1 thông qua hệ thống cống bê tông ngầm. 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 văn phòng. 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).

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

Hồ sơ môi trường [Dự án của Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai tại KCN Nhơn Trạch V](#) tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Nhơn Trạch V được phê duyệt và dự án đã được Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp Giấy phép Môi trường số 25/GPMT-KCNĐN ngày 25/10/2022.

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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Dự án thuộc giai đoạn mở rộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đầu tư hoàn thành. Giai đoạn mở rộng sẽ đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng sản xuất, tháp sản xuất, các công trình phụ trợ và hoàn thiện khuôn viên cây xanh.

- Nguồn lực để thực hiện: Theo tiến độ của dự án được ghi nhận tại [Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư mã số 6544364410, chứng nhận lần đầu ngày 10/4/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ mười ba ngày 02/03/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.](#)

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

- Chủ đầu tư: [Công ty TNHH Hyosung Đồng Nai.](#)

- 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 Hyosung Đồng Nai có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND thị trấn Hiệp Phước, UBND xã Long Tân, Tổng Công ty Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam 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 huyện Nhơn Trạch, UBND thị trấn Hiệp Phước, UBND xã Long Tân, Tổng Công ty Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam 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.

4. Thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại Văn bản số 265/TC-QC ngày 27/6/2024 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

**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 Hyosung Đồng Nai 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);
- UBND xã Long Tân (phối hợp);
- Tổng Cty PT Đô thị và KCN VN (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**