

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 Kingclean Việt Nam tại KCN Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành, 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 1758/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành; Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành; Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành;

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 07 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 Kingclean Việt Nam của Công ty TNHH Kingclean Việt Nam tại KCN Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành, 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 số 6, KCN Công nghệ cao Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 153/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 22/01/2024; cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp dự án liền kề - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Nam : Giáp dự án liền kề - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Đông : Giáp Đường số 6 - KCN Công nghệ cao Long Thành.
- Phía Tây : Giáp đất cây xanh KCN Công nghệ cao Long Thành.

b) Diện tích lập quy hoạch: 04 ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động sản xuất máy hút bụi, máy lọc không khí, máy làm vườn, máy lau sàn, đồ gia dụng; sản xuất linh kiện điện tử; gia

công cơ khí..., chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư mã số dự án 9823557731, chứng nhận lần đầu ngày 19/02/2024 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 Kingclean Việt Nam tại KCN Công nghệ cao Long Thành, không có dân cư sinh sống; dự án với mục tiêu hoạt động sản xuất máy hút bụi, máy lọc không khí, máy làm vườn, máy lau sàn, đồ gia dụng; sản xuất linh kiện điện tử; gia công cơ khí...; dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 1.000 người. Chỉ tiêu về lao động của dự án Nhà máy Kingclean Việt Nam tại KCN Công nghệ cao Long Thành 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 : 20 m³/ha/ ngày.đêm.

- 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 150-300 kW/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Nhà máy Kingclean Việt Nam được đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Công nghệ cao Long Thành theo quy hoạch được duyệt theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Công nghệ cao Long Thành ngày 25/3/2024.

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	22.437,02	56,09
	<i>Xây dựng nhà máy, kho tàng</i>	<i>21.196,85</i>	
	<i>Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ</i>	<i>1.107,74</i>	
	<i>Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>1.198,41</i>	
2	Cây xanh	8.243,34	20,62
3	Giao thông, sân bãi	9.314,64	23,39
	TỔNG CỘNG	40.000,00	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:
 - + Giáp Đường N7 : $\geq 20m$.
 - + Giáp các đường còn lại : $\geq 12m$.
 - + Giáp tường rào các phía : $\geq 06m$.
- 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 sản xuất công nghiệp, kho tàng				
1	Nhà xưởng đúc nhựa	11.414,08	22.828,16	16,65	2
2	Nhà xưởng lắp ráp	9.782,77	29.348,31	18,55	3
II	Công trình hành chính, dịch vụ				
3	Nhà xe 1	513,85	1.027,70	+ 6,9	2
4	Nhà xe 2	513,89	1.027,78	+ 6,9	2
5	Nhà bảo vệ	80,00	80,00	+ 3,6	1
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ				
6	Bể nước ngầm PCCC (một phần nằm dưới nhà xe 1)	675,70	675,70	- 4,1	-
7	Kho rác 1	100,74	100,74	+ 6,9	1
8	Nhà điều khiển trạm xử lý nước thải	10,95	10,95	+ 2,5	1
9	Bể xử lý nước thải	55,00	55,00	- 4,1	1
10	Trạm biến áp 1 (bên trong Nhà xưởng đúc nhựa)	137,02	137,02	-	1
11	Trạm biến áp 2 (bên trong Nhà xưởng lắp ráp)	118,26	118,26	-	1
12	Kho rác 2	100,74	100,74	+ 6,9	1

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

- Công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng (kí hiệu CN): Diện tích xây dựng khoảng: 21.196,85,00 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 52.176,47 m²; gồm các công trình: Nhà xưởng đúc nhựa, Nhà xưởng lắp ráp; hình thức kiến trúc

công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung thép tiền chế; tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 18,55 m.

- Công trình hành chính, dịch vụ (kí hiệu DV): Diện tích xây dựng khoảng: 1.107,74 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 2.135,48 m²; gồm các công trình: Nhà xe 1, nhà xe 2, nhà bảo vệ; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa khoảng: 02 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 6,9 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ (kí hiệu HTKT): Diện tích xây dựng khoảng: 1.198,41 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 1.198,41 m²; gồm các công trình: Bể nước ngầm PCCC, kho rác 1, kho rác 2, nhà điều khiển trạm xử lý nước thải, bể xử lý nước thải, trạm biến áp 1, trạm biến áp 2; hình thức kiến trúc công nghiệp, phụ trợ; 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 khoảng: + 6,9 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 số 6 tiếp giáp ranh phía Đông khu đất (lộ giới tuyến Đường số 6 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Công nghệ cao Long Thành được duyệt).

- Giao thông nội bộ: Gồm các tuyến đường N1, N2, D1, D2, D3; 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 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 Công nghệ cao Long Thành 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 6; 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 ly tâm kết hợp mương kín bê tông cốt thép dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp KCN Công nghệ cao Long Thành trên Đường số 6.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước thủy cục được lấy từ đường ống cấp nước trên Đường số 6 của Khu công nghiệp tại phía Đông của lô đất. Bố trí bể chứa nước với tổng dung tích 2.000 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: 55,3 m³/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể ngầm dung tích 2.000 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 vào bể xử lý nước thải, sau đó sẽ được thu gom bằng ống thoát nước thải D400 đặt trên Đường số 6, dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Công nghệ cao Long Thành; 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 6, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN. 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 của KCN Công nghệ cao Long Thành, dọc theo Đường số 6 phía Đông ranh đất. Dự án sử dụng 01 máy biến áp 03 pha để cấp điện với tổng công suất 800 kVA và 01 máy phát với công suất 750 kVA; các trạm điện được đặt bên trong nhà xưởng.

- Từ các tủ tổng, cáp điện sẽ đi qua hệ thống thang máng cáp, khay cáp để cấp nguồn cho các thiết bị: Máy sản xuất, thiết bị sinh hoạt, thiết bị cơ khí, chiếu sáng... 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 2.506,3 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 6 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 6, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cáp đến từng hạng mục công trình.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường

Dự án đầu tư thứ cấp trong KCN, tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng hạ tầng [KCN Công nghệ cao Long Thành](#) đã được phê duyệt.

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 Công nghệ cao Long Thành](#). Đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng, khu hành chính, dịch vụ, các công trình phụ trợ, 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 9823557731, chứng nhận lần đầu ngày 19/02/2024 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kingclean 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 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 Kingclean Việt Nam có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND thị trấn Long Thành, Công ty Cổ phần Đô thị Amata Long Thành 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 Long Thành, Công ty Cổ phần Đô thị Amata Long Thành 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 Kingclean 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 Long Thành (phối hợp);
- UBND thị trấn Long Thành (phối hợp);
- Cty CP Đô thị Amata Long Thành (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước