

Số: /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn đối với dự án Nhà máy xử lý nước thải KCN Thạnh Phú – Giai đoạn 2 tại KCN Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, 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 118/QĐ-UBND ngày 12/01/2007](#) của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thạnh Phú và các [Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 31/01/2008](#); [Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 16/01/2012](#); [Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 14/6/2013](#); [Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 22/6/2018](#); [Quyết định số](#)

2898/QĐ-UBND ngày 16/9/2019; Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Thạnh Phú;

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 Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 30 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 Thạnh Phú – Giai đoạn 2 tại KCN Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, 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 1, KCN Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 06/6/2016; được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 06/6/2016; giáp ranh các phía cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất cây xanh cách ly KCN Thạnh Phú.
- Phía Nam : Giáp Đường số 1 KCN Thạnh Phú.
- Phía Đông : Giáp Đường số 1A KCN Thạnh Phú
- Phía Tây : Giáp đất cây xanh cách ly KCN Thạnh Phú.

b) Diện tích lập quy hoạch: 0,9094 ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Là nhà máy chuyên xử lý nước thải của KCN Thạnh Phú.

### **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 Thạnh Phú – Giai đoạn 2 tại KCN Thạnh Phú không có dân cư sinh sống; dự kiến nhu cầu sử dụng lao động 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 Thanh Phú gồm 03 giai đoạn, với tổng công suất 5.600 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	4.412,21	48,52
	<i>Công trình điều hành</i>	100,00	
	<i>Công trình phụ trợ</i>	413,71	
	<i>Công trình hạ tầng kỹ thuật</i>	3.898,50	
2	Giao thông, sân bãi	2.059,85	22,65
3	Cây xanh	2.621,94	28,83
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.094,00</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 Thanh Phú được phê duyệt đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật.

- Tầng cao xây dựng : 01 - 02 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng :  $\geq 05$  m đối với các ranh đất các phía.
- 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 (giai đoạn 1 hiện hữu)	100,00	100,00	+ 6,00	1
<b>II</b>	<b>Công trình phụ trợ (PT)</b>				
2	Nhà xe PCCC (giai đoạn 1 hiện hữu)	70,20	70,20	+ 5,60	1
3	Nhà để xe (giai đoạn 1 hiện hữu)	30,00	30,00	+ 3,50	1
4	Nhà ép bùn (giai đoạn 1 hiện hữu)	45,36	45,36	+ 4,50	1
5	Khu chứa chất thải nguy hại (giai đoạn 1 hiện hữu)	43,20	43,20	+ 4,90	1
6	Cụm nhà hóa chất, kho chứa bùn và nhà thổi khí (quy hoạch giai đoạn 2)	224,95	224,95	+ 5,70	1
7	Nhà đặt máy phát điện (quy hoạch giai đoạn 2)	17,50	17,50	4,30	1

<b>III</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật (HT)</b>				
8	Bể gom (hiện hữu)	18,36	-	-	-
9	Cụm bể điều hòa – hóa lý (hiện hữu)	218,88	-	-	-
10	Bể khử trùng (hiện hữu)	40,00	-	-	-
11	Hồ hoàn thiện và hồ xả sự cố (hiện hữu)	1.602,84	-	-	-
12	Mương quan trắc (quy hoạch giai đoạn 2)	4,20	-	-	-
13	Cụm bể xử lý chính (quy hoạch giai đoạn 2)	998,36	-	-	-
14	Cụm bể xử lý chính (quy hoạch giai đoạn 3)	998,36	-	-	-

- Tổng thể dự án Nhà máy xử lý nước thải KCN Thạnh Phú gồm 03 giai đoạn, gồm: Giai đoạn 1 hiện hữu, giai đoạn 2 và 3 quy hoạch mới; với các 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: 100,00 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn: 100,00 m<sup>2</sup>; 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 khoảng: + 6,00 m.

- Công trình phụ trợ (kí hiệu PT): Diện tích xây dựng các công trình khoảng: 413,71 m<sup>2</sup>; trong đó có các công trình: Nhà xe PCCC, nhà để xe, nhà ép bùn, khu chứa chất thải nguy hại, cụm nhà hóa chất, kho chứa bùn và nhà thổi khí, nhà đặt máy phát điện; hình thức kiến trúc đơn giản, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp thép tiền chế; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng khoảng: + 5,70 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu HT): Diện tích xây dựng khoảng: 2.295,66 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Bể gom, cụm bể điều hòa – hóa lý, cụm bể xử lý chính, mương quan trắc, hồ hoàn thiện và hồ xả sự cố; 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 số 1 tiếp giáp ranh phía Nam khu đất (lộ giới tuyến Đường số 1 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Thạnh Phú 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 các công trình, 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 Thạnh Phú 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 Bắc dốc về phía Nam, hướng thoát ra Đường số 1.

- 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 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Thạnh Phú trên Đường số 1.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường số 1 tại phía Nam của lô đất. Tổng nhu cầu dùng nước cho sinh hoạt và tưới cây dự kiến khoảng: 14,83 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Nguồn từ các trụ cấp nước chữa cháy được lắp dọc các tuyến đường nội bộ, cách mép đường ≤ 2,5m. Ngoài ra khi có sự cố cháy, sẽ sử dụng xe chuyên dụng để hỗ trợ.

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 cống HDPE/uPVC 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, dẫn ra suối Vũng Vọng, chảy ra sông Đồng Nai.

- 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 Thạnh Phú, dọc theo Đường số 1 phía Nam ranh đất. Dự án sử dụng 01 trạm biến áp 03 pha để cấp điện với tổng công suất 2000 kVA.

- Xây dựng lưới hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE đi ngầm. Hệ thống cấp điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm; đèn chiếu sáng loại Sodium 250W gắn trên các trụ thép tráng kẽm, cao 6m dọc đường giao thông nội bộ.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án dự kiến khoảng 84,80 kW.

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 1 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 1, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cáp đến Nhà điều hành; tổng nhu cầu thuê bao: 05 máy.

## **5. Giải pháp bảo vệ môi trường**

Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Thạnh Phú với tổng công suất 5.600 m<sup>3</sup>/ngày đêm thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường KCN Thạnh Phú, tuân thủ theo Giấy phép môi trường số 476/GPMT-BTNMT ngày 30/11/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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: Cụm bê xử lý chính, Cụm nhà hóa chất, kho chứa bùn và nhà thổi khí, Nhà

đặt máy phát điện.

- Nguồn lực để thực hiện: Do chủ đầu tư hạ tầng KCN Thanh Phú - Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình thực hiện.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

- 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 Cổ phần Sonadezi Long Bình có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Vĩnh Cửu, UBND xã Thanh Phú 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 cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND xã Thanh Phú 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 Cổ phần Sonadezi Long Bình 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 Vĩnh Cửu (phối hợp);
- UBND xã Thanh Phú (phối hợp);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**