

Số: 213 /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày 24 tháng 6 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn đối với dự án **Nhà xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina tại KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom**

### 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 1903/QĐ-UBND ngày 29/6/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo; Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015; Quyết định số

877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo;

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 21 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 xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina** tại **KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, 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 6A, **KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**; ranh giới lô đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ hợp thửa đất bản đồ địa chính số 8852/2022 ngày 12/8/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường số 8A - **KCN Bàu Xéo.**
- Phía Nam : Giáp Đường số 6A - **KCN Bàu Xéo.**
- Phía Đông : Giáp Đường số 5A - **KCN Bàu Xéo.**
- Phía Tây : Giáp đất dự án liền kề.

b) Diện tích lập quy hoạch: **41.894,00** m<sup>2</sup>; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động **kinh doanh Nhà xưởng cho thuê**, chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 9824148159, chứng nhận lần đầu ngày 04/02/2021, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 27/10/2022 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 xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina tại KCN Bàu Xéo với mục tiêu hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng; do vậy số lượng lao động của dự án phụ thuộc vào các dự án thuê lại nhà xưởng trên cơ sở định hướng thu hút đầu tư của tỉnh về sử dụng lao động phù hợp.

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:

- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Cấp nước cho sản xuất : 02 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.
  - + Cấp nước công nhân làm việc : 25 lít/người/ngày đêm.
  - + Cấp nước PCCC : 30 lít/giây/đám cháy.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải rắn : 1,3 tấn/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp điện : 11.630 KVA.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Nhà xưởng, Nhà kho cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina được thỏa thuận đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Bàu Xéo theo Biên bản thỏa thuận lại đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN Bàu Xéo số 02/BBTTL ngày 29/3/2024.

## 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Xây dựng công trình	25.143,50	60,00
	<i>Xây dựng nhà máy, kho tàng</i>	<i>24.893,50</i>	<i>59,40</i>
	<i>Xây dựng công trình phụ, dịch vụ</i>	<i>250,00</i>	<i>0,60</i>
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật (các bể ngầm)	280,00	-
3	Cây xanh	8.375,25	20,00
4	Giao thông, sân bãi	8.375,25	20,00
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.894,00</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 1903/QĐ-UBND ngày 29/6/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo; Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 30/3/2015; Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Tầng cao xây dựng : Tùy theo tính chất sản xuất công nghiệp.
- Khoảng lùi xây dựng : Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, cách tường rào các phía lô đất theo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Khoảng lùi xây dựng tiếp giáp các đường giao thông nội bộ bên trong nhà máy: Theo quy định về đảm bảo an toàn PCCC.

- Kiến trúc các công trình xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng gồm:

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>Khối Nhà xưởng</b>				
1	Nhà xưởng A	23.010,80	98.732,70	+ 31,10	5
<b>II</b>	<b>Công trình điều hành, dịch vụ</b>				
2	Nhà bảo vệ 1	22,00	22,00	+ 3,60	1
3	Nhà bảo vệ 2	16,00	16,00	+ 3,60	1
4	Nhà bảo vệ 3	16,00	16,00	+ 3,60	1
5	Nhà bảo vệ 4	16,00	16,00	+ 3,60	1
6	Nhà bơm + nhà rác	180,00	180,00	+ 4,50	1
<b>III</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>				
7	Bể xử lý nước thải	150,00	150,00	(ngầm)	1
8	Bể nước sinh hoạt + bể nước PCCC	130,00	130,00	(ngầm)	1

- Tổng thể nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính gồm: khu xây dựng công trình (nhà xưởng; công trình điều hành, dịch vụ; công trình hạ tầng kỹ thuật); cây xanh; sân bãi, đường giao thông.

- Công trình nhà xưởng (kí hiệu A): Diện tích xây dựng khoảng 23.010,80 m<sup>2</sup>; 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; chiều cao xây dựng tối đa: + 31,10m.

- Công trình điều hành dịch vụ (kí hiệu B1, B2, B3, B4): Diện tích xây dựng khoảng 250,00 m<sup>2</sup>, gồm các nhà bảo vệ, nhà bơm, nhà rác với chức năng dịch vụ phụ trợ cho công nhân viên làm việc tại nhà máy; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 4,50 m.

- Khu hạ tầng kỹ thuật (kí hiệu B5): Diện tích xây dựng khoảng 280,00 m<sup>2</sup>; gồm các bể nước ngầm, bể PCCC.

#### **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 5A, Đường số 6A và Đường số 8A của KCN Bàu Xéo, tiếp giáp ranh phía Tây và phía Nam khu đất (*lộ giới tuyến Đường số 5A và Đường số 6A theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Xéo được duyệt*).

- Giao thông nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông KCN bằng 04 lối vào chính (02 lối vào trên Đường số 5A, 01 lối vào trên đường 6A, 01 lối vào trên đường 8A). Công trình được thiết kế gồm 4 tuyến đường nội bộ với chiều rộng tối thiểu 3,5 mét, chạy dọc bao quanh theo khuôn viên công trình đảm bảo công tác di chuyển xuất nhập hàng cho xe container ra vào an toàn,

đảm bảo lưu thông xe chữa cháy thông suốt.

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 Bàu Xéo được duyệt và theo thực tế thi công; giải pháp chủ yếu là san lấp cục bộ khuôn viên sân bãi và đường giao thông phía ngoài nội bộ đảm bảo kết nối cao độ hợp lý với hạ tầng giao thông khu vực xung quanh và đảm bảo đầu nối hạ tầng đồng bộ với KCN Bàu Xéo (không san lấp trong khu vực xây dựng nhà xưởng do tầng 1 được bố trí nâng cao + 1,32m so với đường nội bộ).

- Hệ thống thoát nước mưa: Được bố trí theo các tuyến đường nội bộ D1, D2, D3, D4 và theo độ dốc địa hình tự nhiên, tách biệt với nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT, tại các vị trí băng đường và lối vào xưởng bố trí cống BTCT chịu lực H30 để đảm bảo an toàn; độ sâu chôn cống tối thiểu  $H = 0,5\text{m}$ . Hệ thống thoát nước mưa sử dụng các tuyến cống D400-D600 thu nước dọc theo các tuyến đường nội bộ, đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của KCN.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường số 8A tại phía Bắc của lô đất. Bố trí bể chứa nước với tổng dung tích  $750\text{ m}^3$  để dự trữ cấp nước PCCC và cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước cho sinh hoạt và tưới cây dự kiến khoảng:  $300\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể ngầm dung tích  $450\text{ m}^3$  (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 từ các bể xử lý riêng lẻ của nhà đầu tư thuê xưởng, xử lý nước đạt yêu cầu và đầu chung vào cống nước thải sinh hoạt, thoát ra hệ thống nước thải khu công nghiệp; nước thải sinh hoạt được thu gom từ các bể tự hoại của xưởng, dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án (công suất  $Q=300\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ ), xử lý nước đạt yêu cầu và thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của KCN. Hệ thống cống nước thải bố trí dọc theo các tuyến đường. Hồ ga nước thải được bố trí khoảng cách trung bình khoảng 20-30 m/hố, xây dựng bằng bê tông cốt thép. Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200-D300. Độ sâu chôn cống tối thiểu - 0,5m tính từ mặt đất.

- 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 cho khu quy hoạch lấy từ 02 tuyến trung thế 22KV hiện hữu dọc theo Đường số 5A và Đường số 6A. Chiều sáng đủ ánh sáng bảo vệ về

ban đêm, đảm bảo an ninh trật tự của toàn khu.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án dự kiến khoảng: 12.500 kVA, chia thành 05 trạm biến áp với công suất mỗi trạm dự kiến 2500KV-22/0,4KV-50Hz.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc dự kiến sẽ được kết nối vào hệ thống cáp thông tin trên Đường số 8A 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 8A, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cáp đến từng hạng mục công trình.

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

Hồ sơ môi trường dự án Nhà xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Green Star Vina tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Bàu Xéo đã được phê duyệt. Dự án đã được Ban Quản lý các KCN Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 512/QĐ-KCNĐN ngày 07/12/2021.

### **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 Bàu Xéo. Đầu tư xây dựng khu nhà xưởng, khu hành chính, dịch vụ, các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật, khuôn viên cây xanh theo tiến độ dự án.

- Nguồn lực để thực hiện: Theo tiến độ của dự án được ghi nhận tại Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 9824148159 chứng nhận lần đầu ngày 04/02/2021, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 27/10/2022 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Green Star Vina.

- 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 Green Star Vina có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, Ủy ban nhân dân xã Sông Trầu, Công ty Cổ phần Thống Nhất 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 Ủy ban nhân dân xã Sông Trầu, Công ty Cổ phần Thống Nhất 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 Green Star Vina 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 Trảng Bom (phối hợp);
- UBND xã Sông Trầu (phối hợp);
- Công ty Cổ phần Thống Nhất (biết);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**