

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 xưởng – Nhà kho cho thuê của Công ty TNHH Đầu tư Long Đức tại KCN Long Đức, huyện Long Thành

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 3265/QĐ-UBND ngày 07/12/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức tại xã An Phước và xã Long Đức, huyện Long Thành; Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 07/8/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức tại xã An Phước và xã Long Đức, huyện Long Thành; Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 04/4/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức tại xã An Phước và xã Long Đức, huyện Long Thành; Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 10/5/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 04/4/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức tại xã An Phước và xã Long Đức, 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 Phó Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 12 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 xưởng – Nhà kho cho thuê của Công ty TNHH Đầu tư Long Đức tại KCN Long Đức, 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 D4, KCN Long Đức, huyện Long Thành, 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 BQ 218242 ngày 25/10/2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp và số DM 435165 ngày 15/01/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai cấp; cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường D4 - KCN Long Đức.
- Phía Nam : Giáp Đường N3A - KCN Long Đức.
- Phía Đông : Giáp Đường N3A - KCN Long Đức.
- Phía Tây : Giáp đất cây xanh KCN Long Đức.

b) Diện tích lập quy hoạch: **3,4184** ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động **cho thuê Nhà xưởng – Nhà kho**, chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư, mã số dự án 0364336768 chứng nhận lần đầu ngày 16/10/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 10/9/2015 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 – Nhà kho cho thuê tại KCN Long Đức, không có dân cư sinh sống; dự án** với mục tiêu hoạt động **nhà xưởng, nhà kho cho thuê**; nhu cầu sử dụng lao động khoảng **365 người**. Chỉ tiêu về lao động của dự án **Nhà xưởng – Nhà kho cho thuê tại KCN Long Đức** phù hợp nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng : ≤ 60 %.
- Tỷ lệ đất cây xanh : ≥ 20 %.
- Tỷ lệ đất giao thông : ≥ 10 %.

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

- Chỉ tiêu cấp nước : 40 m³/ha/ngày.
- 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 : 250 kW/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án **Nhà xưởng – Nhà kho cho thuê của Công ty TNHH Đầu tư Long Đức** được đấu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của **KCN Long Đức** theo quy hoạch được duyệt.

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	16.433,59	48,07
	<i>Xây dựng nhà xưởng, nhà kho</i>	<i>15.580,00</i>	
	<i>Xây dựng công trình hành chính, dịch vụ</i>	<i>571,70</i>	
	<i>Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>281,49</i>	
2	Cây xanh	7.654,36	22,39
3	Giao thông, sân bãi	10.096,05	29,53
	TỔNG CỘNG	34.184,00	100

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 26/5/2017; Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 **KCN Long Đức**:

- Tầng cao xây dựng : ≤ 02 tầng.
- Chỉ giới xây dựng : ≥ 07 m (cách ranh giới khu đất các phía).
- Kiến trúc các công trình xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

gồm:

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 nhà xưởng, nhà kho cho thuê (Kí hiệu CN)					
1	Nhà xưởng 1 (hiện hữu)	5.060,00	5.060,00	+ 11,00	1
2	Nhà xưởng 2 (hiện hữu)	4.608,00	4.608,00	+ 9,45	1
3	Nhà kho (hiện hữu)	4.778,40	4.978,40	+ 12,60	2
4	Nhà xưởng 3 (xây mới)	1.134,00	2.268,00	+ 19,00	2
II Công trình hành chính, dịch vụ (Kí hiệu DV)					
5	Nhà bảo vệ 1 (hiện hữu)	9,00	9,00	+ 3,60	1
6	Nhà bảo vệ 2 + phòng tài xế (hiện hữu)	15,00	15,00	+ 3,40	1
7	Nhà tài xế (hiện hữu)	25,00	25,00	+ 3,70	1
8	Cột cờ (hiện hữu)	2,70	2,70	-	-
9	Nhà để xe 02 bánh 1 (hiện hữu)	100,00	100,00	+ 2,60	1
10	Nhà để xe 02 bánh 2 (hiện hữu)	70,00	70,00	+ 2,60	1
11	Nhà để xe 02 bánh 3 (hiện hữu)	90,00	90,00	+ 2,60	1
12	Nhà để xe 02 bánh 4 (hiện hữu)	150,00	150,00	+ 2,60	1
13	Nhà để xe 02 bánh 5 (xây mới)	50,00	50,00	+ 2,60	1
14	Nhà để xe ô tô (hiện hữu)	60,00	60,00	+ 2,60	1
III Công trình hạ tầng kỹ thuật (Kí hiệu KT)					
15	Trạm điện (hiện hữu)	54,00	54,00	+ 3,70	1
16	Trạm biến thế (hiện hữu)	45,00	45,00	-	-
17	Nhà bơm + bể nước (hiện hữu)	153,25	153,25	+ 2,70	1
18	Nhà phục vụ sản xuất (xây mới)	29,24	29,24	+ 2,70	1

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

- Công trình nhà xưởng, nhà kho cho thuê (ký hiệu CN): Diện tích xây dựng khoảng: 15.580,40 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 16.914,40 m²; gồm các công trình: Nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng 3, 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: 02 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 19,00 m.

- Công trình hành chính, dịch vụ (ký hiệu DV): Diện tích xây dựng khoảng: 571,70 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 571,70 m²; gồm các công trình: Nhà xe 02 bánh, nhà xe ô tô, nhà bảo vệ, nhà tài xế; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 3,70 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu KT): Diện tích xây dựng khoảng: 281,49 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 281,49 m²; gồm các công trình: Trạm điện, trạm biến thế, nhà bơm, bể nước ngầm, nhà phục vụ sản xuất; 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: + 3,70 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 D4 tiếp giáp ranh phía Bắc khu đất (lộ giới tuyến Đường D4 theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Long Đức được duyệt).

- Giao thông nội bộ: Quản lý theo mặt cắt các trục đường; được kết nối vào hệ thống đường giao thông KCN bằng 02 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 Long Đức 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.

- 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 ống D400 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Long Đức trên Đường D4.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước chung của KCN Long Đức được lấy từ đường ống cấp nước trên Đường D4 tại phía Bắc của lô đất. Bố trí bể chứa nước với tổng dung tích 500 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: 41 m³/ngày đêm.

- Cấp nước PCCC: Chứa trong bể ngầm dung tích 500 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 khu nhà xưởng, nhà kho cho thuê được thu gom bằng ống thoát nước thải D300 đặt trên Đường D4,

dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Long Đức; 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 D4, 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 cấp điện được lấy từ tuyến trung thế hiện hữu 22 kV của KCN Long Đức, dọc theo Đường D4 phía Bắc ranh đất. Dự án sử dụng 01 trạm biến áp công suất 2500 kVA để cấp điện cho dự án.

- Lưới điện hạ thế được đi nổi trên đường, đi nổi trong máng cáp đến các tủ phân phối 0,4KV. 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.

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 D4 của KCN để cấp nguồn cho dự án. Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm internet, điện thoại, hệ thống camera.

- Nhu cầu thông tin liên lạc: 12 thuê bao.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường

Dự án đầu tư thứ cấp trong KCN, đã tuân thủ theo báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án KCN Long Đức đã được phê duyệt. Dự án Nhà xưởng – Nhà kho cho thuê của Công ty TNHH Đầu tư Long Đức thuộc giai đoạn mở rộng, đã được UBND huyện Long Thành chấp nhận đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường tại Thông báo số 292/UBND-KT ngày 22/10/2012.

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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Dự án Nhà xưởng – Nhà kho cho thuê của Công ty TNHH Đầu tư Long Đức tại KCN Long Đức thuộc giai đoạn mở rộng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản hoàn chỉnh. Ưu tiên đầu tư các công trình xây dựng mới: Nhà xưởng 3, nhà để xe 02 bánh 5, nhà phục vụ sản xuất.

- 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 0364336768 chứng nhận lần đầu ngày 16/10/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 10/9/2015 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Long Đức.

- 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 Đầu tư Long Đức có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức 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 Long Đức 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 Đầu tư Long Đức 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 xã Long Đức (phối hợp);
- Lưu: VT; QHXD (L).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước