

Số: /QĐ-KCNĐN Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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 của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright tại KCN Hồ Nai, xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, 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 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 1199/QĐ-BXD ngày 22/8/2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hồ Nai; các Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 16/4/2007, Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 02/01/2009, Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 19/03/2019,

Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hố Nai (giai đoạn 01 và 02), huyện Trảng Bom và thành phố Biên Hòa, tỉnh 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 71/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi bổ sung một số nội dung của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 05 tháng 3 năm 2025.

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 Nhà máy của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright tại KCN Hố Nai, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; quy mô diện tích 1,664 ha 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: Lô đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 46, KCN Hố Nai, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; phạm vi 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 BA 853691 ngày 28/7/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp; các phía tiếp giáp lô đất cụ thể:

- Phía Bắc : Giáp Đường số 1 của KCN Hố Nai.
- Phía Nam : Giáp lô đất Công ty TNHH Công nghiệp Nam Rong.
- Phía Đông : Giáp Đường số 8 của KCN Hố Nai.
- Phía Tây : Giáp Đường số 6 của KCN Hố Nai.

b) Diện tích lập quy hoạch: 1,664 ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Dự án sản xuất ống xả, linh kiện ống xả và các chi tiết rèn, chi tiết dập xe gắn máy và ô tô..., chi tiết theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6580407003 chứng nhận lần đầu ngày 09/12/1994, chứng nhận thay đổi lần thứ bảy ngày 03/4/2023 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai chứng nhận.

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 của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright tại KCN Hố Nai, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 350 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng : 60% - 70%.
- Tỷ lệ đất cây xanh : $\geq 20\%$.
- Hệ số sử dụng đất : $< 2,0$ lần.

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

- Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội: Dự án Nhà máy của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright tại KCN Hồ Nai, xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai không bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong ranh giới lô đất.

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu cấp nước:

- * Cấp nước cho sản xuất : 20 m³/ha/ngày.
- * Cấp nước cho người lao động : 25 lít/người-ca.
- * Cấp nước thất thoát, rò rỉ : 15 % tổng nhu cầu dùng nước.
- * Cấp nước chữa cháy : 15 lít/s/đám cháy.

+ Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100 % nước cấp.

+ Chỉ tiêu thoát nước thải sản xuất : 80 % nước cấp.

+ Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : 1,0 kg/người.ngày.đêm.

+ Chỉ tiêu rác thải rắn công nghiệp : 0,5 tấn/ha/ngày.đêm.

+ Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp : 250 kW/ha.

+ Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng : 200 kW/ha.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho hành chính : 30 W/m² sàn.

+ Chỉ tiêu về thông tin liên lạc : 08 máy/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright được đầu tư đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Hồ Nai theo Biên bản kiểm tra đầu nối hạ tầng ngày 09/3/2010 ký kết giữa Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai.

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 (%)
I	Xây dựng công trình	11.423,08	68,65
1	Nhà máy - kho tàng	6.610,00	39,72
2	Hành chính - Dịch vụ	4.710,08	28,31
3	Hạ tầng kỹ thuật	103,00	0,62
II	Cây xanh	3.388,10	20,36
III	Giao thông	1.828,82	10,99
	Tổng	16.640,00	100,00

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

Thực hiện theo các quyết định: Quyết định số 1199/QĐ-BXD ngày 22/8/2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hồ Nai; Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 16/4/2007, Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 02/01/2009, Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 19/03/2019, Quyết định số 2412/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hồ Nai (giai đoạn 01 và 02), huyện Trảng Bom và thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

- Khoảng lùi xây dựng: Công trình chính xây dựng cách tường rào xung quanh lô đất ≥ 6 m, đảm bảo an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy.

Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

Stt	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao (m)	Số tầng (tầng)	Ghi chú
I	Nhà máy, kho tàng	6.610,00				
1	Nhà xưởng sản xuất	3.830,50	3.830,50	+ 13,70	1	GCNQSHC T số 470517007 ngày 11/01/2007
2	Nhà xưởng mở rộng	2.640,00	2.640,00	+ 13,70	1	
3	Nhà kho	139,50	139,50	+ 6,00	1	
II	Hành chính dịch vụ	4.710,08				
4	Nhà trực ca + nhà ăn	379,80	1.200,44	+ 13,50	3	GPXD số 109/GPCT ngày 29/07/2022
5	Nhà làm việc	298,80	298,80	+ 6,00	1	GCNQSHC T số 470517007 ngày 11/01/2007
6	Nhà xe 1	197,20	197,20	+ 3,60	1	Xây dựng mới
7	Nhà xe 2	425,00	850,00	+ 6,20	2	
8	Nhà văn phòng	604,08	1.934,18	+13,20	3	
9	Nhà rác	50,00	50,00	+ 4,00	1	
10	Nhà để Pallet	80,00	80,00	+ 4,00	1	
11	Nhà bảo vệ	30,20	30,20	+ 4,00	1	GCNSHCT số 470517007 ngày 11/01/2007
12	Mái che 1	1.565,00	1.565,00	+ 13,70	1	
13	Mái che 2	1.080,00	1.080,00	+ 13,70	1	
III	Hạ tầng kỹ thuật	103,00				
14	Trạm điện	63,00	63,00	+ 4,00	1	GCNSHCT số 470517007 ngày 11/01/2007
15	Bể nước ngầm 100m ³	40,00	40,00	- 2,50	1	
16	Bể nước PCCC dưới nhà xe 1	-	-	-	1	Xây dựng mới

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

- Công trình nhà xưởng, kho tàng: Diện tích xây dựng khoảng 6.610,00 m², gồm các công trình: Nhà xưởng sản xuất, nhà xưởng mở rộng, 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: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 13,70 m.

- Công trình hành chính dịch vụ: Diện tích xây dựng khoảng 4.710,08 m², gồm Nhà trực ca + nhà ăn, Nhà làm việc, Nhà xe 1, Nhà xe 2, Nhà văn phòng, Nhà rác, Nhà để Pallet, Nhà bảo vệ, Mái che 1, Mái che 2; hình thức kiến trúc công trình hành chính, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung kèo thép; tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 13,70 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng khoảng 103,00 m², gồm trạm điện, bể nước ngầm 100 m³, bể nước PCCC dưới nhà xe 1; hình thức kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung kèo thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa: + 4,00 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 lô đất trên Đường số 1 của KCN Hồ Nai.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông nội bộ được thể hiện theo mặt cắt các trục đường; khu vực tiếp cận chính từ lối vào của đường dùng cho xe cơ giới (xe container, xe tải, xe cho khách hàng, công nhân viên, các xe ô tô nhỏ, xe vận chuyển rác, xe PCCC). Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông nội bộ có mặt cắt ngang: 1-1; 2-2; 3-3; 4-4; 5-5, 6-6; đường giao thông nội bộ phục vụ cho công tác sản xuất và phòng cháy chữa cháy.

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 Khu công nghiệp Hồ Nai được duyệt và theo thực tế thi công; khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng; giải pháp chủ yếu san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp. Độ dốc san nền từ 0,2% đến 0,45%, hướng san nền có độ dốc từ phía Bắc sang phía Nam của khu đất.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế chảy với độ dốc tự nhiên, tách biệt với hệ thống thoát 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 D300 dọc các tuyến đường giao thông nội bộ để đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên Đường số 8 của Khu công nghiệp Hồ Nai.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được lấy từ đường ống cấp nước của Khu công nghiệp trên Đường số 8 của Khu công nghiệp Hồ Nai.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án dự kiến khoảng: 54,36 m³/ngày đêm.

- Nhu cầu dùng nước chữa cháy trong 20 lít/giây/đám cháy.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất của nhà máy được thu gom qua hệ thống tuyến cống HDPE đường kính D140; nước thải sinh hoạt được thu gom vào các bể tự hoại để xử lý sơ bộ, sau đó đầu nổi ra hố ga tiếp nhận nước thải của KCN trên đường Đường số 6, được dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Hồ Nai. Toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án có thành phần thấp hơn hoặc bằng giới hạn tiếp nhận của Khu công nghiệp Hồ Nai.

- 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 dọc theo Đường số 6 của Khu công nghiệp Hồ Nai.

- Lưới hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE và đi ngầm trên vỉa hè, lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm kết hợp gắn trên tường ngoài các công trình; Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led lắp dưới mái canopy hoặc trên vách nhà xưởng ở độ cao 6m và 03 đèn trên mái nhà bảo vệ (hoặc sử dụng cột đèn cao áp chiếu sáng trước cổng sử dụng loại cột thép, cần đơn mạ nhôm kẽm nóng, chiều cao 8,0m).

- Bố trí 01 trạm biến áp với tổng công suất thiết kế 500 KVA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của dự án được kết nối vào hệ thống cáp thông tin trên Đường số 1 của Khu công nghiệp Hồ Nai 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 của Khu công nghiệp Hồ Nai, chọn giải pháp đi ngầm tuyến cáp cáp đến từng hạng mục công trình.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright tại KCN Hồ Nai tuân thủ theo Quyết định số 35/QĐ-KCNĐN ngày 14/01/2022 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.

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, ưu tiên đầu tư các công trình xây dựng mới: Nhà xe 1, nhà xe 2, nhà văn phòng, nhà rác, nhà để Pallet, bể nước PCCC dưới nhà xe 1.

- Nguồn lực để thực hiện: Chủ đầu tư cân đối nguồn lực thực hiện.

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright.

- 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 quan phê duyệt: Ban Quản lý các KCN Đồng Nai (theo phân cấp của UBND tỉnh).

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, Ủy ban nhân dân xã Hố Nai 3 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 Hố Nai 3, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai tổ chức triển khai cắm các mốc ranh 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 Hữu hạn Công nghiệp Broad Bright 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 QHXD tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Trảng Bom;
- UBND xã Hố Nai 3;
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hố Nai;
- Đăng Website BQL;
- Lưu: VT; QHXD (Th).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước