

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 Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH
Quốc tế Asia Dairy tại KCN Sông Mây, 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 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 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 392/BXD-KTQH ngày 30/8/1997 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 15/02/2008; Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 30/03/2015; Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 12/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Mây tại huyện Trảng Bom và huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 18 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 Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy tại KCN Sông Mây, 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: 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 CE 837416 ngày 08/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp; diện tích lô đất 1,5908 ha; các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp Đường số 7 KCN Sông Mây.
- Phía Đông Nam : Giáp lô đất dự án liền kề.
- Phía Tây Bắc : Giáp Đường số 6 KCN Sông Mây.
- Phía Tây Nam : Giáp lô đất dự án liền kề.

b) Diện tích lập quy hoạch: 1,15908 ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Dự án sản xuất, chế biến các sản phẩm sữa; sản xuất các sản phẩm bánh kẹo, bánh mì, bánh kem (chi tiết theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số 6575115661, chứng nhận lần đầu ngày 11/6/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 06/5/2024 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 sản xuất của Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy tại KCN Sông Mây tại, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai không có dân cư sinh sống, dự kiến nhu cầu sử dụng lao động khoảng 350 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu : $\leq 50\% - 70\%$.
- Tỷ lệ đất cây xanh : $\geq 20\%$.

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

- Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội: Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH

Quốc tế Asia Dairy tại KCN Sông Mỹ không bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong ranh giới lô đất.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật của Dự án:

+ Chỉ tiêu cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt : 25 lít/người/ngày.đêm.
- Cấp nước cho sản xuất : 25 m³/ha.
- Cấp nước tưới cây : 03 lít/m²/ngày.đêm.
- Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m²//ngày.đêm.
- Nước thất thoát, rò rỉ : 10 % tổng nhu cầu dùng nước.
- Cấp nước chữa cháy : 15 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.

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

+ Chỉ tiêu rác thải rắn sinh hoạt : 01 kg/người/ngày.đêm.

+ Chỉ tiêu rác thải rắn công nghiệp : 0,3 tấn/ha/ngày.đêm.

+ Chỉ tiêu cấp điện sản xuất : 250 kW/ha.

+ Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng : 0,5 ÷ 1 w/m².

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

+ Chỉ tiêu về thông tin liên lạc : 16 máy/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án được đầu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Sông Mỹ theo Biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng số 13/BBDN-NM/2015 ngày 15/10/2015 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Sông Mỹ và Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy.

3. Cơ cấu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Xây dựng công trình	5.819,30	50,20
1	Nhà xưởng, kho tàng	4.480,00	38,65
2	Hành chính, dịch vụ	1.339,30	11,55
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	237,28	2,05
III	Cây xanh - cảnh quan	2.333,64	20,13
IV	Giao thông - sân bãi nội bộ	3.200,58	27,62
	Tổng cộng	11.590,80	100,00

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch theo các quyết định: Quyết định số 392/BXD-KTQH ngày 30/8/1997 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 15/02/2008; Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 30/03/2015; Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 12/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Mỹ tại huyện Trảng Bom và Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Tầng cao trung bình : 1 – 2 tầng.
- Chỉ giới xây dựng : Công trình xây dựng cách tường rào xung quanh lô đất (tất cả các phía) $\geq 6m$.

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

Số TT	Lô đất nhà máy, kho tàng	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Số tầng tối đa	Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa (m ²)	Chiều cao (m)	Ghi chú
I	Nhà máy, kho tàng (NM)					
1	Nhà xưởng 1	1.680,00	2	3.360,00	+ 19,50	Xây mới
2	Nhà xưởng 2	2.800,00	2	5.600,00	+ 19,50	
II	Hành chính, dịch vụ (HC, DV)					
3	Văn phòng	578,30	3	1.734,90	+ 14,30	Xây mới
4	Nhà bảo vệ	24,00	1	24,00	+ 3,50	
5	Nhà vệ sinh công nhân 1	18,20	1	18,20	+ 3,50	
6	Nhà vệ sinh công nhân 2	22,80	1	22,80	+ 3,50	
7	Nhà ăn	96,80	1	96,80	+ 4,00	
8	Nhà xe công nhân	318,40	1	318,40	+ 4,00	
9	Nhà xe ô tô	72,00	1	72,00	+ 4,00	
10	Nhà kỹ thuật (nhà rác, trạm điện, trạm bơm, khí nén)	208,80	1	208,80	+ 4,00	
III	Hạ tầng kỹ thuật (HT)					
11	Cầu nối 1 (xưởng 1 – xưởng 2)	49,05	Chiều cao thông thủy + 8,00m			Xây mới
12	Cầu nối 2 (xưởng 1 – xưởng 2)	49,05	Chiều cao thông thủy + 8,00m			
13	Thang bộ thoát hiểm 1	23,10		23,10		
14	Thang bộ thoát hiểm 2	24,78		24,78		
15	Thang bộ thoát hiểm 3	19,60		19,60		
16	Thang bộ thoát hiểm 4	24,00		24,00		
17	Thang bộ thoát hiểm 5	23,10		23,10		
18	Bể nước ngầm	360,00		360,00		

- Tổng thể nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính gồm: khu xây dựng công trình; cây xanh; giao thông, sân bãi.

- Công trình nhà xưởng: Diện tích xây dựng **khoảng 4.480,00 m²**; **tổng diện tích sàn khoảng 8.960,00 m²**; gồm các công trình Nhà xưởng 1, nhà xưởng 2; 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: **19,5 m**.

- Công trình hành chính, dịch vụ: Diện tích xây dựng **khoảng 1.339,30 m²**; **tổng diện tích sàn khoảng 2.495,90 m²**; gồm các công trình: Nhà văn phòng, nhà bảo vệ, nhà ăn, nhà xe, nhà vệ sinh 1, nhà vệ sinh 2, nhà xe ô tô, Nhà kỹ thuật (nhà rác, trạm điện, trạm bơm, khí nén); kết cấu chịu lực chính: Bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa khoảng: **03 tầng**; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: **14,30 m**.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng **khoảng 572,68 m²**; **tổng diện tích sàn khoảng 474,58 m²**; gồm các công trình: cầu nối 1, cầu nối 2; thang bộ ngoài nhà 1, 2, 3, 4, 5, bể nước ngầm; kết cấu chịu lực chính: Bê tông cốt thép.

- Khu cây xanh: Diện tích đất cây xanh **2.333,64 m²**, chiếm tỷ lệ **20,13%** trên tổng diện tích lô đất dự án. Tuân thủ mật độ cây xanh theo quy định hiện hành (tối thiểu **20%**).

- Đất giao thông, sân bãi: Hệ thống đường giao thông nội bộ, bãi để xe; diện tích **3.200,58 m²**, chiếm tỉ lệ **27,62%** trên tổng diện tích lô đất dự án.

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 dự án tại Đường số 7, lộ giới 26m (7m – 12m – 7m) và Đường số 6, lộ giới 35m (10m – 15m – 10m).

- Giao thông nội bộ: Gồm các đường trong dự án Đường N1, Đường N2, Đường N3, Đường D1, Đường D2, Đường D3.

+ Hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, được kết nối với Đường số 7 của KCN Sông Mây.

+ Đường nội bộ dự án sử dụng đường bê tông, có chiều rộng từ 3,5m - 10m đảm bảo cho xe lưu thông nội bộ 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 nền của quy hoạch KCN Sông Mây được duyệt và theo thực tế thi công, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho dự án; khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, giải pháp chủ yếu là cân đối giữa khối lượng đất đào và khối lượng đất đắp.

- Hệ thống thoát nước mưa: Các tuyến công thoát nước mưa được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép với đường kính cống Ø400, Ø600, Ø800 được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường nội bộ. Nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát về hệ thống công thoát nước mưa trên **Đường số 7 của KCN Sông Mây**. Độ sâu thi công cống $\geq 0,5\text{m}$.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp được lấy từ đường ống cấp nước sạch Ø 50 -> Ø100 hiện có dọc theo Đường số 6 (theo hồ sơ QH KCN Sông Mây).

- Mạng lưới đường ống được tính toán thiết kế đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất: Giò dùm nước lớn nhất và giò dùm nước lớn nhất + cứu hỏa.

- Toàn bộ lượng nước sinh hoạt sẽ được lấy từ bể ngầm chứa nước sinh hoạt + phòng cháy chữa cháy đặt ngầm trong lô đất dự án.

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

- Nước thải: Được thu gom và xử lý tại hệ thống xử lý nước thải cục bộ của dự án và xử lý đạt giới hạn tiếp nhận của Khu công nghiệp trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu công nghiệp.
- Các tuyến cống thoát nước thải của dự án được bố trí dọc vỉa hè đường nội bộ. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình $25 \div 30m$. Cống thoát nước thải của dự án sử dụng cống tròn HDPE gân xoắn.
- 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. Chủ đầu tư ký hợp đồng với 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.
- + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch là 100%.
- + Thu gom chất thải rắn tại các khu vực chức năng: Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại theo tính chất sử dụng và được lưu trữ trong thùng chứa, khu chứa riêng biệt.
- + Vận chuyển chất thải rắn: Thuê đơn vị có chức năng thu gom xử lý, định kỳ vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý tập trung bằng xe chuyên dụng.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn cấp: Từ tuyến 22kV hiện hữu trên Đường số 6 của KCN. Xây dựng tuyến trung thế 3 pha nối đến Trạm biến áp, công suất 560kVA.
- Quy hoạch chiếu sáng:
 - + Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng là nguồn 1 pha 220V được cấp từ các trạm biến áp hiện hữu trong dự án, tuyến dây đi ngầm dọc theo vỉa hè đường nội bộ.
 - + Bố trí đèn một bên đường nội bộ trong lô đất dự án.
 - + Trụ đèn bố trí cách mép bó vỉa 0.5m.
 - + Khoảng cách giữa hai trụ đèn (sắt tráng kẽm) trung bình $20 \div 30m$.
 - + Trụ sắt tráng kẽm cao 7m, cần đèn cao 2m; vươn xa 1,5m; đèn treo ở độ cao 9m so với mặt đường.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho dự án chủ yếu là mạng cáp điện thoại, đảm bảo nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực và theo từng giai đoạn, đáp ứng các yêu cầu phát triển công nghệ thông tin trong tương lai.
- Các tuyến cáp ngầm được đặt trong ống uPVC đi trong các mương cáp. Tuyến cáp thông tin được bố trí cách các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác từ $0,5 \div 1m$.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy là dự án thứ cấp trong khu công nghiệp Sông Mây, tuân thủ ngành nghề thu hút đầu tư, phù hợp quy định bảo vệ môi trường của KCN Sông Mây theo Quyết định số 284/QĐ-MTg ngày 10/3/1997 của Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường phê chuẩn báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN Sông Mây.

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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng mới, ưu tiên đầu tư các công trình Nhà máy, kho tàng, hành chính dịch vụ; hệ thống hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh.

- Nguồn lực để thực hiện: Theo tiến độ của dự án được ghi nhận tại **Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số 6575115661; chứng nhận lần đầu ngày 11/6/2015; chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 06/5/2024 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.**

7. Các vấn đề về tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: **Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy**
- 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.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, **Công ty TNHH Quốc tế Asia Dairy** có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng **UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Bắc Sơn** 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 Ban Quản lý các KCN thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với **UBND xã Bắc Sơn, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Sông Mây** tổ chức triển khai cắm các mốc 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 Nhà máy sản xuất 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 Quốc tế Asia Dairy** 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;
- Sở Xây dựng;
- UBND **huyện Trảng Bom**;
- UBND xã Bắc Sơn;
- Công ty CP Phát triển KCN Sông Mây;
- Trang Website BQL;
- Lưu: VT; QHXD

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước