

Số: /QĐ-KCNĐN

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề 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 Gold Long John Đồng Nai Việt Nam tại KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch.

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 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 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 785/QĐ-BXD ngày 08/5/2001 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nhơn Trạch II giai đoạn 1, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 4110/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi nội dung tiết 2 biêm b khoản 3 Điều 1 Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 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 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh 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.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng tại Tờ trình ngày 10 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 Gold Long John Đồng Nai Việt Nam tại KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch, 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: Vị trí dự án thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 40 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; các mốc ranh giới 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 DA 283899 ngày 04/6/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường chứng nhận; các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp dự án Công ty TNHH Công Nghiệp Tùng Hòa Việt Nam;

- Phía Nam : Giáp dự án Công ty TNHH Sợi Long Thái Tử;

- Phía Đông : Giáp dự án Công ty TNHH Quốc Tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam (địa điểm thứ nhất);

- Phía Tây : Giáp Đường 7C KCN Nhơn Trạch II.

b) Diện tích lập quy hoạch: **2,9094** ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Với mục tiêu hoạt động sản xuất và gia công túi xách các loại, sản xuất và gia công tấm lót giày, sản xuất và gia công quần áo, sản xuất vải tổng hợp, gia công dán các nguyên liệu cho ngành giày (chi tiết theo Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư, mã số dự án 7621437027, chứng nhận lần đầu ngày

08/10/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ bảy ngày 05/9/2023 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 Gold Long John Đồng Nai Việt Nam nằm trong KCN Nhơn Trạch II, không có dân cư sinh sống, không có chỉ tiêu về dân số trong khu vực quy hoạch; dự kiến nhu cầu sử dụng lao động tối đa khoảng 300 người. Chỉ tiêu về lao động của dự án phù hợp nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt.

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 : $\geq 10\%$.
- Hệ số sử dụng đất : 0,6 – 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 sản xuất tại KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch, 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 sản xuất : 40 m³/ha/ngày.
- Cấp nước sinh hoạt : 45 lít/người-ca.
- Cấp nước tưới cây : 3 lít/m²/ngày.
- Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày
- Nước thất thoát trên mạng lưới : 10 % tổng nhu cầu dùng nước.
- Cấp nước chữa cháy : 30 lít/giây/đám cháy.

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

+ Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện cho kho bãi : 50kW/ha
- Cấp điện cho công trình dịch vụ : 0,085 kW/m² sàn.
- Cấp điện chiếu sáng : 10 kW/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án Nhà máy sản xuất của Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam được thỏa thuận đấu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Nhơn Trạch II theo Văn bản số 239/CV-D2D-KCN ngày 28/8/2024 ký kết giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 và Công ty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam.

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	12.177,80	41,86
	Khu nhà máy, kho tàng	12.096,00	41,58
	Khu hành chính, dịch vụ	81,80	0,28

2	Khu hạ tầng kỹ thuật	16,00	0,05
3	Cây xanh, mặt nước	7.744,79	26,62
	Cây xanh	6.004,79	20,64
	Mặt nước cảnh quan (MN)	1.740,00	5,98
4	Giao thông, bãi xe	9.155,41	31,47
	Tổng cộng	29.094,00	100,00

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 785/QĐ-BXD ngày 08/5/2001 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nhơn Trạch II giai đoạn 1; Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 20/11/2012, Quyết định số 4110/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II:

- Tầng cao xây dựng: 1 – 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Công trình chính xây dựng cách tường rào xung quanh lô đất tối thiểu 6m.
- 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 tối đa (m ²)	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng tối đa
I	Khu nhà máy, kho tàng				
1	Nhà xưởng 1	12.096,00	48.384,00	+27,00	4
II	Khu hành chính, dịch vụ				
2	Nhà bảo vệ	32,00	32,00	+6,00	1
3	Cột cờ	4,80		+10,00	-
III	Khu hạ tầng kỹ thuật				
4	Trạm điện	16,00	16,00	+10,00	1
5	Nhà bơm PCCC	25,00	25,00	+6,00	1
6	Nhà máy phát điện	20,00	20,00	+6,00	1

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

- Công trình nhà máy, kho tàng: Diện tích xây dựng khoảng: 12.096,00 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 48.384,00 m²; gồm công trình Nhà xưởng 1; hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép kết hợp khung thép tiền chế; tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 27,00 m.

- Công trình hành chính, dịch vụ: Diện tích xây dựng khoảng: 36,80 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 32,00 m²; gồm các công trình: Nhà bảo vệ, cột cờ;

hình thức kiến trúc công trình hành chính, dịch vụ, kết cấu bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 10,00 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng khoảng: 61,00 m²; tổng diện tích sàn khoảng: 61,00 m²; gồm các công trình: Trạm điện, nhà bơm PCCC, nhà máy phát điện; 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 khoảng: + 10,00 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: Dự án tiếp giáp trực Đường 7C Phía Tây KCN Nhơn Trạch II có lộ giới 31m; đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được kết nối trực tiếp với mạng lưới đường giao thông hiện hữu bằng một lối vào chính tại Đường 7C, đường nội bộ được thiết kế giáp vòng các công trình chính (nhà xưởng) 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 của quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II được duyệt và theo cao độ các tuyến đường giao thông hiện hữu, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho dự án; giải pháp chủ yếu là san lấp cân bằng giữa khối lượng đào và đắp;

- Toàn bộ nước mưa trong dự án được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT 2xD400 và mương BTCT B300, B400 sau đó dẫn về hồ PCCC trong dự án, từ hồ PCCC đi hệ thống cống thoát nước đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên Đường 7C Phía Tây dự án thuộc KCN Nhơn Trạch II.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ mạng lưới tuyến ống cấp nước trên Đường số 7C KCN Nhơn Trạch II.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: 510 m³/ngày.đêm.

- Tại vị trí điểm đầu nối trên tuyến ống cấp nước dọc trục Đường 7C, sử dụng ống PPR D50 cung cấp nước cho khu quy hoạch.

- Đường ống cấp nước chính sử dụng ống PPR D50 được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến công trình. Bố trí hồ chứa nước để phục vụ PCCC.

- Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5 m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu ống tối thiểu từ 0,7 m.

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

- Tổng lưu lượng nước thải: Q_{nt} = 186,0 m³/ngày.đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại bố trí trong công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải trung của KCN Nhơn Trạch II.

Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát

nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống ống HDPE D200, D300 dẫn nước thải từ bể tự hoại trong các công trình và được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN Nhơn Trạch II dọc trên Đường 7C và đưa về trạm xử lý tập trung của KCN Nhơn Trạch II.

- 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 trạm biến áp của nhà máy được lấy nguồn từ đường dây 22kV hiện hữu trên Đường số 7C Phía Tây dự án.

- Bố trí 1 trạm biến áp công suất 1250 kVA cấp điện cho dự án.

- Mạng điện hạ thế được cấp từ trạm biến áp trong dự án, cáp hạ thế tính toán sử dụng loại cáp Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC - 0,6/1kV có tiết diện giảm dần theo thứ tự từ các tủ đầu nhánh đến các tủ cuối nhánh. Cáp hạ thế được đi ngầm trong mương cáp.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm: Internet, điện thoại, hệ thống camera.

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào hệ thống viễn thông của khu vực trên Đường 7C.

- Tổng số thuê bao dự kiến: 66 thuê bao.

5. Giải pháp bảo vệ môi trường

Dự án đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp tuân thủ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN Nhơn Trạch II được duyệt; dự án được Ban Quản lý các KCN cấp Giấy phép môi trường số 138/GPMT-KCNĐN ngày 26/10/2023.

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 Nhơn Trạch II. Đầu tư xây dựng các khu nhà xưởng, khu hành chính, dịch vụ, các công trình 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 Đăng ký đầu tư, mã số dự án 7621437027, chứng nhận lần đầu ngày 08/10/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ bảy ngày 05/9/2023 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 Gold Long John Đồng Nai Việt Nam.

- 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 TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Hội 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 UBND xã Phú Hội, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 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.

4. Hồ nước cảnh quan: Đề nghị Chủ đầu tư hoàn chỉnh thiết kế chi tiết trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, đảm bảo an toàn trong vận hành sử dụng; lưu ý công năng là hồ nước tạo cảnh quan, vì khí hậu cho nhà máy; không được sử dụng hồ nước vào chức năng khác so với đồ án quy hoạch được duyệt.

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 Gold Long John Đồng Nai Việt Nam 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;
- UBND huyện Nhơn Trạch;
- UBND xã Phú Hội;
- Cty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2;
- Đăng Website BQL;
- Lưu: VT; QHXD (M).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đỗ Thành Phước