

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 xưởng cho thuê 2 của Công ty TNHH Hiệp Phước Trường tại KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch, 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 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 817/QĐ-BXD ngày 23/05/2006 của Bộ xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 70/QĐ-KCNĐN ngày 16/10/2006 của Ban Quản lý các KCN về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang; Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 25/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 11/06/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II – Lộc Khang, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

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 xưởng cho thuê 2 của Công ty TNHH Hiệp Phước Trường tại KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang, 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 80, tờ bản đồ số 63, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; 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 DP 961069 ngày 04/11/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường chứng nhận cho Công ty TNHH Hiệp Phước Trường; các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp Đường N3 KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang;
- Phía Nam : Giáp Đường Nguyễn Ái Quốc;
- Phía Đông : Giáp Dự án Công ty TNHH Hiệp Phước Trường (hiện hữu);
- Phía Tây : Giáp Đường D1 KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang.

b) Diện tích lập quy hoạch: **2,19** ha; tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

c) Tính chất: Dự án xây dựng nhà xưởng và các công trình phụ trợ cho thuê; mục tiêu thu hút đầu tư các ngành công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm, có công nghệ kỹ thuật tiên tiến, có hàm lượng chất xám cao, ít phát sinh chất thải độc hại gây ô nhiễm môi trường, ít sử dụng nước với quy mô trung bình; các loại hình công nghiệp được xác định trong Dự án phù hợp với định hướng thu hút đầu tư của tỉnh.

## 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 2 của Công ty TNHH Hiệp Phước Trường nằm trong KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang, không có dân cư sinh sống, không có chỉ tiêu về dân số trong khu vực quy hoạch; Chỉ tiêu về lao động tuân thủ theo tính chất, ngành nghề của khu công nghiệp.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng toàn khu : 60%.
- + 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 tại KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang, 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 : 20 m<sup>3</sup>/ha/ngày.
- Cấp nước sinh hoạt : 45 lít/người-ca.
- Cấp nước tưới cây : 3l/m<sup>2</sup>/ngày.
- Cấp nước rửa đường : 0,5l/m<sup>2</sup>/ngày.
- Nước thất thoát : 10% tổng nhu cầu dùng nước.
- Tiêu chuẩn nước chữa cháy : 30 lít/giây/đám cháy.

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

+ Chỉ tiêu cấp điện kho bãi : 50 kW/ha.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho công trình dịch vụ : 0,085 kW/m<sup>2</sup>.sàn.

+ Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường giao thông : 10 kW/ha.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án Nhà xưởng cho thuê 2 của Công ty TNHH Hiệp Phước Trường được thỏa thuận đấu nối đồng bộ vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang theo Văn bản số 68/LK24 ngày 19/12/2024 của Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang.

## 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	13.115,75	59,89

	Khu nhà xưởng, nhà kho	12.415,65	56,69
	Khu hành chính, dịch vụ	700,10	3,20
2	Khu hạ tầng kỹ thuật	55,00	0,25
<b>3</b>	<b>Cây xanh</b>	<b>4.384,60</b>	<b>20,02</b>
<b>4</b>	<b>Giao thông, sân bãi</b>	<b>4.344,65</b>	<b>19,84</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.900,00</b>	<b>100,00</b>

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

Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 817/QĐ-BXD ngày 23/5/2006 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 70/QĐ-KCNĐN ngày 16/10/2006 của Ban Quản lý các KCN; Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 25/11/2014, Quyết định số 2953/QĐUBND ngày 28/9/2015, Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 01/02/2019, Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai:

- Tầng cao xây dựng trung bình : 2,0 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình chính : Đối với ranh đất  $\geq 06$  m.
- 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 <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn tối đa (m <sup>2</sup> )	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng tối đa
<b>I</b>	<b>Nhà xưởng, nhà kho</b>				
1	Nhà xưởng	12.415,65	12.415,65	+20,00	1
<b>II</b>	<b>Hành chính, dịch vụ</b>				
2	Nhà văn phòng	148,50	445,50	+12,00	3
3	Nhà vệ sinh	60,00	60,00	+6,00	1
4	Nhà phụ trợ giao nhận	270,00	270,00	+6,00	1
5	Nhà ăn	201,60	403,20	+8,00	2
6	Nhà bơm	20,00	20,00	+6,00	1
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>				
7	Nhà bảo vệ	17,00	17,00	+4,00	1
8	Trạm điện	38,00	38,00	+4,00	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; 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: Diện tích xây dựng khoảng: 12.415,65 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn khoảng: 12.415,65 m<sup>2</sup>; gồm công trình Nhà xưởng; 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 khoảng: + 20,00m.

- Công trình hành chính, dịch vụ: Diện tích xây dựng khoảng: 700,10 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn khoảng: 1.198,70 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Nhà văn phòng, nhà vệ sinh, nhà phụ trợ giao nhận, nhà ăn, nhà bơm; hình thức kiến trúc công trình hành chính, dịch vụ, kết cấu khung thép tiền chế kết hợp bê tông cốt thép; tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng; chiều cao xây dựng tối đa khoảng: + 13,00 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích xây dựng khoảng: 55,00 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn khoảng: 55,00 m<sup>2</sup>; gồm các công trình: Nhà bảo vệ, trạm điện; kết cấu bê tông cốt thép.

#### **4. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Phía Bắc dự án tiếp giáp với Đường N3 có lộ giới 18 m, Phía Tây dự án tiếp giáp với đường D1 có lộ giới 40 m thuộc KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang, phía Nam dự án tiếp giáp với Đường song hành ( Đường 25C) có lộ giới 100m.

- Giao thông nội bộ: Được kết nối vào hệ thống đường giao thông KCN bằng một lối vào chính tại Đường Nguyễn Ái Quốc, trên cơ sở phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc vận chuyển đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác Phòng cháy chữa cháy.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền của dự án theo cao độ san nền của quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Nhơn Trạch II - Lộc Khang 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;

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống BTCT với đường kính cống D400, D600 được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát về hệ thống cống thoát nước mưa trên Đường Nguyễn Ái Quốc Phía Nam và Đường N3 Phía Bắc của dự án và đấu nối với hệ thống thoát nước chung của Khu công nghiệp, độ sâu tuyến cống  $\geq 0,5$  m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Được lấy từ đường ống cấp nước sạch dọc trên Đường Nguyễn Ái Quốc.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 410,00 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính lấy từ đường ống cấp nước quy hoạch sử dụng ống HDPE D110, đường kính cấp nước tưới cây sử dụng ống HDPE D32.

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

- Tổng lưu lượng nước thải: Q<sub>nt</sub> = 86,00 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

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

- Nước thải từ các công trình trong dự án sau khi xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại sẽ được thu gom và được đấu nối với hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp.

- Bố trí các tuyến ống thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình đưa ra,

có đường kính từ D300 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải.

- 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 điện cho khu vực là tuyến điện 22 kV hiện hữu dọc theo tuyến Đường Nguyễn Ái Quốc.

- Bố trí 1 trạm biến áp cho khu vực với công suất lắp đặt trạm là 1.000 kVA.

- Xây dựng lưới hạ thế được luồn trong ống nhựa HDPE và đi ngầm dưới 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; 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 các tuyến đường giao thông hiện hữu trong KCN.

- Lượng thuê bao hoạt động phụ thuộc vào nhu cầu thực tế của nhà máy khi đi vào hoạt động.

## **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 - Lộc Khang được duyệt; dự án đã được UBND thị trấn Hiệp Phước tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường tại Văn bản số 221/UBND ngày 26/11/2024.

## **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 – Lộc Khang. 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: Nguồn vốn của Nhà đầu tư (vốn khác).

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hiệp Phước Trường.

- 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 Hiệp Phước Trường có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND thị trấn Hiệp Phước 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 thị trấn Hiệp Phước, Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang, 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 Hiệp Phước Trường 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 thị trấn Hiệp Phước;
- Cty TNHH TM và Đầu tư Lộc Khang;
- Đăng Website BQL;
- Lưu: VT; QHXD (M).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Đỗ Thành Phước**