

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai (nay là P. Biên Hòa, TP. Đồng Nai) quy mô khoảng 399.625,3m².

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Biên Hòa.

I. Căn cứ pháp lý

1. Luật

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

2. Nghị định

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

3. Thông tư

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

4. Quy chuẩn, tiêu chuẩn

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

5. Hồ sơ pháp lý của dự án/quy hoạch

a. Pháp lý về quy hoạch

- Ngày 01/07/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2096/QĐ – UBND về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa (điều chỉnh khoảng 46 ha đất ở theo dự án sang chức năng đất kho ngoại quan ICD và dịch vụ logistics do Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình làm chủ đầu tư).

- Ngày 23/09/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2904/QĐ – UBND về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 07/04/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1122/QĐ – UBND về việc duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (điều chỉnh hoán đổi vị trí công trình dịch vụ nhà điều hành, mở rộng kênh thoát nước và điều chỉnh bố trí mặt bằng nhà kho).

- Ngày 01/06/2017, Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương ban hành văn bản số 2725/SGTVT-QLGT về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương đầu nối dự án Cảng và Trung tâm Logistics giai đoạn 2 vào đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- Ngày 19/09/2017, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 3129/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 18/10/2017, Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số 518/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Kho ngoại quan và dịch vụ logistics (Kho 6A + 6B + 6C).

- Ngày 28/11/2017 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 60/GPXD cho Công ty cổ phần đầu tư Thái Bình được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics (cụm nhà kho 6A, 6B, 6C và các công trình hạ tầng kỹ thuật) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 10/08/2018, Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số 512/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Kho ngoại quan và dịch vụ logistics (Kho 6A + 6B + 6C).

- Năm 2018, Xí nghiệp Cấp nước Dĩ An thuộc Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng dịch vụ cung cấp nước sạch số 2018/02111049/HĐ-CN

- Ngày 06/09/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3067/QĐ – UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 24/12/2021, Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số 463/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Kho ngoại quan và dịch vụ logistics – Giai đoạn 2.

- Ngày 31/12/2021, Cục Công tác phía Nam ban hành văn bản số 676/CPN-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà kho 07, nhà kho 08, nhà điều hành – Hải quan thuộc dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics.

- Ngày 31/12/2021, Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 60/TD-PCCC đồng ý thiết kế điều chỉnh về PCCC đối với công trình Kho ngoại quan và dịch vụ logistics – Giai đoạn 2.

- Ngày 24/01/2022 UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 22/GPXD cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics (nhà kho 07, nhà kho 08, nhà điều hành – Hải quan và hạ tầng kỹ thuật kèm theo) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 22/11/2023, Tổng công ty Điện lực miền Nam TNHH (EVNSPC) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 23009873/EVN SPC/HĐMBĐNMĐSH, mã khách hàng: PB04020093602.

- Ngày 05/06/2024, Cục Quản lý hoạt động xây dựng ban hành văn bản số 162/HĐXD-QLTK về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng công trình nhà kho

09, nhà kho 10, ram dốc và cầu nổi thuộc dự án Kho ngoại quan và dịch vụ Logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 06/09/2024, Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số 150/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình nhà kho 09, nhà kho 10, ram dốc và cầu nổi thuộc dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics.

- Ngày 20/09/2024 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 14/GPXD cho Công ty cổ phần đầu tư Thái Bình được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 30/06/2025 Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ký gia hạn hiệu lực khởi công xây dựng công trình theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hết hạn của giấy phép xây dựng (từ ngày 20/09/2025 đến ngày 20/09/2026).

- Ngày 30/06/2025, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng ban hành văn bản số 1823/KTQLXD-QLXD4 về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục nhà kho 09, nhà kho 10, ram dốc và cầu nổi thuộc dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

b. Pháp lý về đất đai

- Ngày 05/04/2016, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 759/QĐ-BTNMT về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Kho ngoại quan và dịch vụ logistics, quy mô 443.395m²”.

- Ngày 19/12/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4315/QĐ – UBND về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình thuê đất để đầu tư xây dựng Đầu tư Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics (giai đoạn 1) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 01/09/2017, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 4587/BTNMT –TCMT về việc điều chỉnh nội dung trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

- Ngày 16/08/2018, UBND tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng thuê đất số 56/HĐTD với tổng diện tích đất cho thuê là 416.151,1m². Trong đó:

+ Đất thương mại dịch vụ: 396.950,1m²

+ Đất mặt nước: 19.201,0m²

Địa điểm: tại Phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072187 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 30.690,0m² tại thửa đất số 137, tờ bản đồ 152 (cũ 26), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072188 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 14.031,1m² tại thửa đất số 138, tờ bản đồ 152 (cũ 26), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072189 cho

Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 51.462,0m² tại thửa đất số 139, tờ bản đồ 152 (cũ 26), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072190 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 46.924,0m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 152 (cũ 26), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072191 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 48.604,3m² tại thửa đất số 136, tờ bản đồ 152 (cũ 26), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072192 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 42.161,0m² tại thửa đất số 283, tờ bản đồ 153 (cũ 27), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072193 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 28.498,0m² tại thửa đất số 284, tờ bản đồ 153 (cũ 27), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072194 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 23.118,0m² tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 153 (cũ 27), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072195 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 48.604,0m² tại thửa đất số 286, tờ bản đồ 153 (cũ 27), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 072196 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 62.858,0m² tại thửa đất số 287, tờ bản đồ 153 (cũ 27), mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 22/04/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1310/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 2.674,9 m² từ đất chuyên trồng lúa nước gồm các thửa đất số 49, 69, 130, 131 tờ bản đồ địa chính số 27 phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa sang đất thương mại dịch vụ để thực hiện dự án đầu tư kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics.

- Ngày 08/12/2021, Tổng cục Môi trường ban hành văn bản số 3707/TCMT-TĐ về việc hướng dẫn thực hiện báo cáo ĐTM của Dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics, quy mô 443.395 m² tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 25/07/2022, UBND tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTĐ với tổng diện tích đất cho thuê là 2.674,9m² tại Phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

- Ngày 12/08/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 573219 cho

Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 718,8m² tại thửa đất số 131, tờ bản đồ 27, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/08/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 573220 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 682,0m² tại thửa đất số 130, tờ bản đồ 27, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/08/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 573221 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 903,0m² tại thửa đất số 69, tờ bản đồ 27, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 12/08/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 573222 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình với diện tích 371,1m² tại thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ.

c. Pháp lý về đầu tư

- Ngày 15/01/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 138/QĐ-UBND chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình thực hiện dự án đầu tư: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics *(lần đầu)*.

- Ngày 20/07/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2513/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thông tin nhà đầu tư; điều chỉnh thông tin người đại diện pháp luật; điều chỉnh Khoản 5, Khoản 6 và Khoản 8 Điều 1; bổ sung trách nhiệm của nhà đầu tư tại Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 *(điều chỉnh lần thứ 1)*.

- Ngày 07/04/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 672/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Kho ngoại quan và dịch vụ logistics đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 và Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 20/07/2020. *(điều chỉnh lần thứ 2)*.

- Ngày 07/02/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 363/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016; điều chỉnh tại Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 20/07/2020 và Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 07/04/2023 *(điều chỉnh lần thứ 3)*.

- Văn bản thỏa thuận hạ tầng kỹ thuật:

+ Ngày 01/06/2017, Sở Giao Thông vận tải tỉnh Bình Dương ban hành văn bản số 2725/SGTVT-QLGT về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương đầu nối dự án Cảng và Trung tâm logistics giai đoạn 2 vào đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

+ Năm 2018, Xí nghiệp Cấp nước Dĩ An thuộc Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng dịch vụ cung cấp nước sạch số 2018/02111049/HĐ-CN

+ Ngày 22/11/2023, Tổng công ty Điện lực miền Nam TNHH (EVNSPC) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ký Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 23009873/EVN SPC/HĐMBĐNMDSH, mã khách hàng: PB04020093602.

II. Thông tin chung về đồ án đã được duyệt

1. Tên đồ án: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai).

2. Vị trí, phạm vi ranh giới

- **Phía Bắc:** giới hạn bởi rạch Bà Lồ, giáp đất dự trữ phát triển du lịch;
- **Phía Nam:** Rạch Hốc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương;
- **Phía Đông:** giới hạn bởi rạch Bà Lồ;
- **Phía Tây:** Rạch Hốc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Quy mô diện tích: (Theo quyết định 3067/QĐ-UBND ngày 06/09/2021)

- Tổng diện tích khu đất: 399.625,3m² – ranh mốc xác định theo sơ đồ số 933/2020 do Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 11/06/2020, sau khi đã trừ đi phân quy hoạch đất mặt nước.

4. Nội dung quy hoạch đã được duyệt

a) Cơ cấu sử dụng đất: (Theo quyết định 3067/QĐ-UBND ngày 06/09/2021)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định 3067/QĐ-UBND	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng kho bãi	KB	275.910	69,04
2	Khu điều hành – Công trình đầu mối		4.722	1,18
2.1	Nhà điều hành – Hải quan	HC-HQ	2.422	
2.2	Công trình đầu mối hạ tầng	PT	2.300	
3	Đất cây xanh-mặt nước	CX	80.325,3	20.10
3.1	Cây xanh		80.325,3	
3.2	Mặt nước		0	
4	Đất giao thông		38.668	9,68
Tổng cộng			399.625,3	100

b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: (Theo quyết định 2904/QĐ-UBND ngày 23/09/2015)

b.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất khu điều hành – công trình đầu mối : $\geq 1,5 \%$.
- + Đất nhà xưởng, kho bãi : $\leq 69,7 \%$.
- + Đất cây xanh, mặt nước : $\geq 15 \%$.
- + Đất giao thông : $\geq 9,5 \%$.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

- + Nhà kho : 40 m³ /ha/ngày đêm.
- + Nhà điều hành, hải quan : 20 m³ /ha/ngày đêm.
- + Công trình đầu mối kỹ thuật : 8 m³ /ha/ngày đêm.
- + Đất giao thông : 8 m³ /ha/ngày đêm.
- + Đất cây xanh : 10 m³ /ha/ngày đêm.

- Tiêu chuẩn thoát nước

: 80 % nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

- + Nhà kho : 250 Kw/ha.
- + Công trình Nhà điều hành – Hải quan : 100 Kw/ha.
- + Công trình đầu mối kỹ thuật : 80 Kw/ha.
- + Đất giao thông : 30 Kw/ha.
- + Đất cây xanh : 20 Kw/ha.

- Tiêu chuẩn thông tin:

- + Nhà kho : 20 máy/ha.
- + Công trình dịch vụ, điều hành : 30 máy/ha.
- + Công trình đầu mối kỹ thuật : 5 máy/ha.

b.2. Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40 %.
- + Mật độ xây dựng Nhà kho : ≤ 55 %.
- + Công trình Nhà điều hành – Hải quan : ≤ 40 %.

- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

- + Công trình Nhà điều hành – Hải quan : 03 – 5 tầng (≤ 22 m)
- + Nhà xưởng, kho bãi : 01 tầng (≤ 13 m)

- Chỉ giới xây dựng:

- + Nhà xưởng, kho bãi xây dựng cách mép các kênh rạch ≥ 10 m.
- + Khoảng lùi xây dựng Công trình so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường ≥ 6 m.

c) Hạ tầng kỹ thuật: (Số liệu lấy theo quyết định 2904/QĐ-UBND ngày 23/09/2015)

c.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Trục đường chính C1 lộ giới 49m (mặt cắt 1-1): Lòng đường 21m, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 7m, giải phân cách giữa rộng 14m.

- Đường C2 lộ giới 22.5m (mặt cắt 2-2): Lòng đường 16m, vỉa hè một bên 6.5m.

- Đường C3, C4 (đường cách ly và phòng cháy chữa cháy) lộ giới 5m (mặt cắt 3-3).

c.2. Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:

- Căn cứ theo hồ sơ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, cao độ san nền của dự án $\geq +2,70$ m.

- Để tránh sự sạt lở, sự xâm phạm thực của thủy triều xây dựng tuyến bờ kè bằng tường BTCT (thẳng đứng) dọc theo hệ thống kênh rạch bao xung quanh dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới tách riêng với hệ thống thoát nước thải, sử dụng hệ thống mương BTCT dưới vỉa hè, có kích thước từ $B=0.4 \times 0.4\text{m}$ đến $B=1.2 \times 1.2\text{m}$. Hồ ga có cửa thu nước mưa được thiết kế kết hợp với giếng kiểm tra dọc theo các tuyến đường.

c.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước – PCCC:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước của khu sẽ được lấy từ khu Logistics Tân Vạn hiện hữu ở phía Nam dự án.

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng $435\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

- Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, mạng lưới ống cấp đảm bảo lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống cứu hỏa của toàn dự án khi cần thiết. Đường ống cấp nước trực chính sử dụng ống HDPE $\varnothing 100 - \varnothing 200$.

c.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Tiêu chuẩn thoát nước thải là 80% nước cấp.

Bố trí các tuyến cống thu gom nước thải D.300 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải. Đường cống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

c.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện – chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến 22KV hiện hữu cấp cho dự án Logistics Tân Vạn hiện hữu.

- Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng $15,21\text{MWh}/\text{năm}$.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

c.6. Quy hoạch hệ thống thông tin viễn thông:

- Hệ thống thông tin viễn thông cho dự án được ghép nối vào hệ thống viễn thông của khu vực.

- Tổng số thuê bao tại khu quy hoạch khoảng 706 thuê bao.

- Đầu tư xây dựng hệ thống cống bể chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

III. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ

1. Lý do khách quan:

Ngành logistics là ngành mũi nhọn của doanh nghiệp, tuy nhiên từ năm 2014 cho đến nay, hệ thống đường giao thông kết nối của dự án và các khu kinh tế lân cận chưa thực sự thông suốt. Vì vậy trong giai đoạn đầu, doanh nghiệp chỉ tập trung vào kho ngoại quan và chưa thực hiện được mục tiêu thứ 2 là “dịch vụ logistics” trong quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt cũng như các Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 đã được duyệt.

Hiện nay, nút giao Tân Vạn là dự án giao thông trọng điểm với vốn đầu tư khoảng 1.800 tỷ đồng, đang được thi công các hạng mục đường Vành đai 3 TP.HCM (bao gồm cầu cạn và tuyến chính) kết nối cùng đường Mỹ Phước - Tân Vạn, Quốc lộ 1A và tuyến Metro số 1; bên cạnh đó, sân bay Long Thành cũng đang tích cực hoàn thiện để đón những du khách, những

chuyên hàng đầu tiên. Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu cũng đã được thông xe, các yếu tố trên đã tạo ra những ưu điểm tuyệt đối như sau:

*** Vị trí "Kim Cương" kết nối liên vùng**

- Tâm điểm hạ tầng: Nằm tại điểm giao thoa giữa TP.HCM và Đồng Nai.
- Tiếp cận khu công nghiệp: Áp sát các thủ phủ công nghiệp lớn như Biên Hòa (Đồng Nai), Dĩ An, Thuận An, Thủ Đức (TP.HCM).
- Luồng hàng dồi dào: Nguồn cung ứng và tiêu thụ hàng hóa tập trung cao nhất cả nước.

*** Mạng lưới giao thông đa phương thức toàn diện:**

- Đường bộ hiện đại: Kết nối trực tiếp Quốc lộ 1A, Mỹ Phước - Tân Vạn và đường Vành đai 3 TP.HCM (đang thi công), giúp xe container di chuyển thẳng đến các tỉnh miền Tây, Tây Nguyên và Đông Nam Bộ không lo kẹt xe đô thị.
- Gần cảng biển lớn: Cách cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải (Bà Rịa - Vũng Tàu) và cảng Cát Lái (TP.HCM) chỉ từ 30 - 45 phút di chuyển.
- Sát cạnh cảng cạn (ICD): Nằm ngay sát ICD Tân Vạn và hệ thống cảng sông Đồng Nai, tối ưu hóa chi phí trung chuyển và thông quan hàng hóa.
- Đón đầu hàng không: Kết nối thuận tiện tới sân bay Long Thành và sân bay Tân Sơn Nhất thông qua các trục cao tốc và Vành đai 3.

*** Tối ưu hóa chi phí và chuỗi cung ứng.**

- Cắt giảm dặm vận chuyển (Mileage): Vị trí trung tâm giúp rút ngắn quãng đường giao hàng chặng cuối (Last-mile delivery) vào TP.HCM và các đô thị lân cận.
- Hạ tầng logistics sẵn có: Doanh nghiệp đã hình thành hệ sinh thái dịch vụ phụ trợ từ sửa chữa container, bãi đậu xe, đến các dịch vụ hải quan chuyên nghiệp.

Những yếu tố và điều kiện trên đây là **động lực**, là **cơ hội** mà doanh nghiệp phải nắm bắt và triển khai mục tiêu thứ hai của dự án là "Dịch vụ logistics". Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình nhất thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án. Qua đó, đưa các công tác hải quan - điều hành về chung một khối để thuận tiện cho việc điều hành công việc nội bộ của toàn khu. Bên cạnh đó triển khai theo quy hoạch một trung tâm dịch vụ logistics hiện đại, quy mô khoảng 3,3ha nhằm tận dụng triệt để các lợi thế trên, mang lại các lợi ích to lớn về mặt kinh tế cũng như hình ảnh cho địa phương phường Biên Hòa nói riêng và cho Thành phố Đồng Nai nói chung.

2. Lý do pháp lý:

Nội dung điều chỉnh chính:

- + Các nội dung không thay đổi:
 - Quy mô, ranh giới và vị trí dự án;
 - Hệ thống giao thông đối ngoại và các đầu nối Hạ tầng kỹ thuật;
 - Mục tiêu đầu tư: "**Kho ngoại quan và dịch vụ logistics**";
 - Hệ thống kho bãi đã được cấp phép xây dựng trong đó đã xây dựng nhà kho 6A, 6B, 6C (thuộc Khu KB1) và nhà kho 7, kho 8 (thuộc Khu KB3), nhà kho 9 và nhà kho 10 (thuộc Khu KB3) chưa xây dựng;
- + Các nội dung điều chỉnh:
 - Điều chỉnh 1: Phân khu lại ô đất KB1 (103.784,0m²) làm 02 khu, gồm Trung tâm Dịch vụ Logistics (KB2) và Khu kho (KB1).

- Điều chỉnh 2: Giảm ô đất KB3 (172.126m^2) khoảng $12.011,0\text{m}^2$ còn khoảng $160.115,0\text{m}^2$, trong đó phần diện tích giảm được phân bổ như sau:

+ Thay đổi vị trí và bổ sung đất Nhà điều hành – Hải quan (HC-HQ) về góc giao lộ giữa đường trục chính vào Dự án từ cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn và C1 (thuận tiện cho giao thông và điều hành), với diện tích ô đất là 6.177m^2 , mật độ xây dựng 60%, chiều cao tầng từ 01-05 tầng.

+ Tăng thêm diện tích giao thông khoảng 176m^2 .

+ Tăng diện tích cây xanh khoảng 6.080m^2 .

+ Giảm diện tích đất DH (Nhà điều hành - hải quan theo quy hoạch cũ) khoảng 422m^2 ;

- Điều chỉnh 3: Giảm diện tích đất phát triển hạ tầng từ $2.300,0\text{m}^2$ còn $1.448,0\text{m}^2$, tăng diện tích đất cây xanh 852m^2 ;

- Điều chỉnh 4: Bỏ Điều hành - Hải quan (720m^2) và hoán đổi thành đất giao thông 720m^2 ;

- Điều chỉnh 5: Điều chỉnh diện tích đường giao thông. Bỏ đường nội khu (đường 5m vòng quanh dự án khu vực KB1- một phần đường C3), thay đổi lộ giới đường C4 từ 5m thành 3,5m. Mở rộng đường giao thông từ trục chính đi vào dự án (đường C3). Sau khi điều chỉnh diện tích giao thông giảm không đáng kể chỉ khoảng 0.7m^2 , giữ nguyên tỉ lệ 9.68%.

Sau khi điều chỉnh, các chỉ số như sau:

+ Đất Kho bãi giảm 4.257m^2 tỷ lệ 1,07%;

+ Đất Cây xanh mặt nước tăng $553,7\text{m}^2$ tỷ lệ 0,14%.

+ Đất Nhà điều hành – Hải quan (HC-HQ) tăng 3.704m^2 , 0,93%;

+ Đất Giao thông giảm 0.7m^2 , giữ nguyên tỷ lệ.

Từ những nội dung điều chỉnh trên thì việc điều chỉnh Quy hoạch này thuộc trường hợp “Quy hoạch xây dựng chi tiết được điều chỉnh Cục bộ mà không phải rà soát quy hoạch” cụ thể:

(i) Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 46 Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 – Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn và nguyên tắc điều chỉnh:

“2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và khi có một trong các điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 45 của Luật này mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Khi xuất hiện điều kiện quy định tại Khoản 8 Điều 45 của Luật này, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch;”

(ii) Căn cứ các khoản 8 Điều 45 Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 – Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

“Khoản 8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, đảm bảo không làm thay đổi tính chất, chức năng, ranh giới, quy mô và hạ tầng của khu vực quy hoạch và không phải thực hiện rà soát quy hoạch.

3. Đánh giá sự cần thiết

Từ những lý do của mục 1 và 2 nêu trên thì việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 mang ý nghĩa “Chiến lược” và “Sống còn” đối với doanh nghiệp. Trong kỷ nguyên “vươn mình” chỉ cần chậm một nhịp trong việc đầu tư thì cơ hội sẽ trôi qua, gây **lãng phí tài nguyên đất** cũng như **cơ hội** phát triển của doanh nghiệp và địa phương.

Việc điều chỉnh quy hoạch này để thực hiện tiếp “mục tiêu thứ 2” là rất quan trọng trong quá trình phát triển doanh nghiệp, đóng góp tích cực vào sự chuyển mình của thành phố và khu vực. Trước hết, điều này giúp đảm bảo rằng quy hoạch luôn phù hợp với thực tế, phản ánh đúng nhu cầu và điều kiện phát triển của xã hội. Bên cạnh đó, việc điều chỉnh quy hoạch nâng cao hiệu quả quản lý đô thị, giúp các cơ quan chức năng dễ dàng hơn trong việc thực hiện các chính sách phát triển, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư xây dựng và khuyến khích sự phát triển kinh tế địa phương.

IV. Nội dung điều chỉnh cục bộ

1. Phạm vi điều chỉnh: Điều chỉnh ranh các lô đất để phù hợp với nhu cầu kinh doanh. Các vị trí điều chỉnh chi tiết như sau:

- **Điều chỉnh 1:** Phân khu lại ô đất KB1 (diện tích 103.784,0m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao xây dựng từ 01 – 03 tầng) làm 02 khu, gồm: Trung tâm Dịch vụ Logistics (KB2) và Khu kho (KB1). Trung tâm Dịch vụ Logistics KB2 có diện tích khoảng 33.128,0m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao xây dựng từ 01 – 05 tầng; Khu kho KB1 có diện tích 78.410,0m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao xây dựng từ 01 – 03 tầng. Sau khi điều chỉnh, diện tích xây dựng kho bãi – dịch vụ logistics tăng 7.754,0m² và giảm phần diện tích cây xanh là 7.754,0m².

- **Điều chỉnh 2:** Giảm ô đất kho bãi KB3 (diện tích 172.126m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao xây dựng từ 01 – 03 tầng) khoảng 12.011,0m² còn khoảng 160.115,0m². Trong đó phần diện tích giảm được phân bổ như sau:

+ Thay đổi vị trí và bổ sung đất Nhà điều hành – Hải quan (HC-HQ) về góc giao lộ giữa đường trục chính vào dự án từ cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn và C1 (thuận tiện cho giao thông và điều hành), với diện tích ô đất là 6.177m², mật độ xây dựng 60%, chiều cao tầng từ 01-05 tầng.

+ Tăng thêm diện tích giao thông khoảng 176m².

+ Tăng diện tích cây xanh khoảng 6.080m².

+ Giảm diện tích đất DH (Nhà điều hành - hải quan theo quy hoạch cũ) khoảng 422m²;

- **Điều chỉnh 3:** Giảm diện tích đất phát triển hạ tầng từ 2.300,0m² còn 1.448,0m², tăng diện tích đất cây xanh 852m²;

- **Điều chỉnh 4:** Bỏ nhà điều hành - Hải quan (720m²) và hoán đổi thành đất giao thông 720m²;

- **Điều chỉnh 5:** Điều chỉnh diện tích đường giao thông: Bỏ đường nội khu (đường 5m vòng quanh dự án khu vực KB1- một phần đường C3), thay đổi lộ giới đường C4 từ 5m thành 3,5m. Mở rộng đường giao thông từ trục chính đi vào dự án (đường C3). Sau khi điều chỉnh, diện tích giao thông giảm không đáng kể chỉ khoảng 0.7m², giữ nguyên tỉ lệ 9.68%. tăng diện tích cây xanh khoảng 1.111,3m².

- Kèm theo: sơ đồ vị trí; bản vẽ khoanh vùng điều chỉnh.

2. Nội dung điều chỉnh

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	THEO QĐ 3067/QĐ-UBND		XIN ĐIỀU CHỈNH		TĂNG GIẢM(+/-)	
			DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ	DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ	DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ
1	ĐẤT KHO BÃI - LOGISTICS	KB	275,910.0	69.04%	271,653.0	67.98%	(4,257.0)	-1.07%
	1.1 KB1		103,784.0		78,410.0		(25,374.0)	
	1.2 KB3		172,126.0		160,115.0		(12,011.0)	
	1.3 KB2		-		33,128.0		33,128.0	
2	KHU ĐIỀU HÀNH - CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI		4,722.0	1.18%	8,426.0	2.11%	3,704.0	0.93%
	2.1 Nhà điều hành - Hải quan	HC-HQ	2,422.0		6,177.0		3,755.0	
	2.2 Công trình đầu mối hạ tầng	PT	2,300.0		2,249.0		(51.0)	
3	ĐẤT C.XANH – M.NƯỚC	CX	80,325.3	20.10%	80,879.0	20.24%	553.7	0.14%
	4.1 Cây xanh	CX	80,325.3		80,879.0			
	4.2 Mặt nước	MN	-		-		-	
4	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	38,668	9.68%	38,667.3	9.68%	(0.70)	0.00%
*	TỔNG CỘNG		399,625.30	100.00%	399,625.3	100.00%	(0.0)	0.00

3. Nội dung giữ nguyên: Ranh giới dự án và giao thông đối ngoại, các thỏa thuận đấu nối giữ nguyên theo **Quyết định 3067/QĐ-UBND ngày 06/09/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500**, chi tiết như sau:

- Không điều chỉnh quy mô, ranh giới và vị trí dự án, chi tiết như sau:
 - + Phía Bắc: giới hạn bởi rạch Bà Lò, giáp đất dự trữ phát triển du lịch;
 - + Phía Nam: Rạch Hóc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương;
 - + Phía Đông: giới hạn bởi rạch Bà Lò;
 - + Phía Tây: Rạch Hóc Mây, giáp xã Bình An, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Diện tích 399.625,3m² – ranh mốc xác định theo sơ đồ số 933/2020 do Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 11/06/2020;
- Không điều chỉnh Hệ thống giao thông đối ngoại và các đấu nối hạ tầng kỹ thuật;
- Không điều chỉnh Mục tiêu đầu tư: **“Kho ngoại quan và Dịch vụ Logistics”**;
- Không điều chỉnh Hệ thống kho bãi đã được cấp phép xây dựng, trong đó đã xây dựng nhà kho 6A, 6B, 6C (thuộc Khu KB1) và nhà kho 7, kho 8 (thuộc Khu KB3), nhà kho 9 và nhà kho 10 (thuộc Khu KB3) chưa xây dựng;

V. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh

1. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch cấp trên: Phù hợp với các quy hoạch cấp trên, vì chỉ điều chỉnh cục bộ trong ranh của một ô đất thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu đô thị A9 (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai) là đất hạ tầng kỹ thuật và giữ nguyên mục tiêu đầu tư dự án theo các quyết định đã phê duyệt như sau:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình thực hiện dự án đầu tư: Kho ngoại quan và dịch vụ logistics” (lần đầu).

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2513/QĐ-UBND ngày 20/07/2020 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Điều chỉnh thông tin nhà đầu tư; Điều chỉnh thông tin người đại diện pháp luật; Điều chỉnh Khoản 5, Khoản 6 và Khoản 8 Điều 1; và bổ sung trách nhiệm của nhà đầu tư tại Điều 3 Quyết định chủ trương đầu tư số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016” (điều chỉnh lần thứ 1).

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 672/QĐ-UBND ngày 07/04/2023 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Kho ngoại quan và dịch vụ Logistics đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định chủ trương đầu tư số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 và Quyết định chủ trương đầu tư số 2513/QĐ-UBND ngày 20/07/2020” (điều chỉnh lần thứ 2).

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 363/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 15/01/2016; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 20/07/2020 và Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 07/04/2023” (điều chỉnh lần thứ 3).

- Quyết định số 2904/QĐ – UBND ngày 23/09/2015 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

- Quyết định số 1122/QĐ – UBND ngày 07/04/2017 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

- Quyết định số 3067/QĐ – UBND ngày 06/09/2021 do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc “Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ logistics tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

2. Đánh giá tác động dân số: Không có tác động.

3. Đánh giá giao thông: Về Giao thông đối ngoại vẫn giữ nguyên theo Quy hoạch chung của Phân Khu.

4. Đánh giá hạ tầng kỹ thuật: Không thay đổi và không ảnh hưởng đến hạ tầng khu vực.

5. Đánh giá môi trường: Không thay đổi mục tiêu đầu tư và thực hiện đúng theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 759/QĐ-BTNMT ngày 05/04/2016 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Kho ngoại quan và dịch vụ logistics, quy mô 443.395m²”; Văn bản số 4587/BTNMT-TCMT ngày 01/09/2017 về việc điều chỉnh nội dung trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt; Văn bản số 3707/TCMT-TĐ ngày 08/12/2021 về việc hướng dẫn thực hiện báo cáo ĐTM của Dự án “Kho ngoại quan và dịch vụ logistics, quy mô 443.395m²” tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Đánh giá kiến trúc cảnh quan: Giảm tỷ lệ xây dựng các công trình phụ trợ, ưu tiên cho mảng cây xanh cảnh quan, tạo “lá phổi” xanh cho dự án. Các kho ngoại quan đều giữ nguyên quy mô và hình thái kiến trúc, lần điều chỉnh này chỉ bổ sung thêm khu Trung tâm dịch vụ Logistics theo như mục tiêu đầu tư của dự án để phục vụ tối đa và chuyên nghiệp cho dịch vụ Logistics của Công ty và khu vực.

7. Đánh giá tuân thủ QCVN 01:2021/BXD:

Các chỉ tiêu sau khi điều chỉnh đều phù hợp với QCVN 01:2021/BXD, cụ thể như sau:

“2.5 Yêu cầu về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao

2.5.3 Sử dụng đất

- Đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương;

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 2.6;

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

Bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1
Chú thích: Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 2.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

8. Đánh giá tính chất “cục bộ”: Phù hợp với các quy hoạch cấp trên, chỉ điều chỉnh cục bộ trong ranh của một ô đất thuộc Quy hoạch Phân khu tỉ lệ 1/5000 Phân khu đô thị A9 (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai) là đất hạ tầng kỹ thuật và giữ nguyên mục tiêu đầu tư dự án theo các quyết định đã phê duyệt hoàn toàn tuân thủ theo “Khoản 8 Điều 45 Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 – Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn”.

VI. Danh mục hồ sơ kèm theo:

- Theo Phụ lục 02 đính kèm.
- Bản vẽ được Sở Xây dựng thẩm định theo Tờ trình số 150/TTr-SXD ngày 27/08/2015.
- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (lần 1) Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 07/04/2017.
- Bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thẩm định theo Tờ trình số 152/TTr-SXD ngày 07/07/2021 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

Kính mong được quý cơ quan xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Vũ Thị Hiền

