

BÁO CÁO

**Giải trình nội dung 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: - Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai;

- Ủy ban nhân dân phường Biên Hòa.

I. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;
- 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;
- 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;
- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- 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”.

II. Nội dung

1. Chủ đầu tư, quy mô và vị trí dự án

1.1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148737 lần đầu ngày 13/06/2005 và thay đổi lần thứ 17 ngày 11/12/2025. Địa chỉ trụ sở chính: Số 5A, Xa lộ Xuyên Á, Phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2. 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).

1.3. 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 Hóc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh);

- **Phía Đông:** giới hạn bởi rạch Bà Lò;

- **Phía Tây:** Rạch Hóc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh).

1.4. 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 phần quy hoạch đất mặt nước.

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

2.1. 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 chuyến 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.

2.2. 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 ($103.784,0m^2$) 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 $12.011,0m^2$ còn khoảng $160.115,0m^2$, 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 $2.300,0m^2$ còn $1.448,0m^2$, 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 $553,7m^2$ tỷ lệ 0,14%.

- + Đất Nhà điều hành – Hải quan (HC-HQ) tăng 3.704m², 0,93%;
- + Đất Giao thông giảm 0.7m², 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.

III. 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 $6.177m^2$, 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 $2.300,0m^2$ còn $1.448,0m^2$, tăng diện tích đất cây xanh $852m^2$;

- **Điều chỉnh 4:** Bỏ nhà 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%. tăng diện tích cây xanh khoảng $1.111,3m^2$.

- 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 đầu 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 Lồ, giáp đất dự trữ phát triển du lịch;

+ Phía Nam: Rạch Hóc Mây, giáp xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh);

+ Phía Đông: giới hạn bởi rạch Bà Lồ;

+ Phía Tây: Rạch Hóc Mây, giáp xã Bình An, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, thành phố Hồ Chí Minh).

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 đầu 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;

IV. 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.

VI. Kết luận và kiến nghị.

- 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.

Trên đây là báo cáo Giải trình nội dung 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 trình Sở Xây Dựng thành phố Đồng Nai, UBND phường Biên Hòa xem xét./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ

THÁI BÌNH



Vũ Thị Hiền

VĂN BẢN LẤY Ý KIẾN

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Kho ngoại quan và Dịch vụ Logistics tại phường Biên Hòa,
thành phố Đồng Nai, quy mô khoảng 399.625,3m².

Kính gửi: - Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai;
- Ủy ban Nhân dân phường Biên Hòa.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148737 lần đầu ngày 13/06/2005 và thay đổi lần thứ 17 ngày 11/12/2025. Địa chỉ trụ sở chính: Số 5A, Xa lộ Xuyên Á, Phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Đã được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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). Tại các quyết định sau đây:

- 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”.

Nay do nhu cầu về kinh doanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình xin được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như sau:

Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Theo Quyết định 3067/QĐ-UBND		Xin điều chỉnh		Tăng, giảm (+/-)	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ 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 cây xanh – mặt 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

(Đính kèm báo cáo giải trình và bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

Căn cứ điểm a, khoản 2 điều 47 Luật quy hoạch, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình kính kiến nghị một số nội dung như sau:

1. Kiến nghị Sở Xây dựng và UBND phường Biên Hòa đóng góp ý kiến góp ý đối với hồ sơ 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;

2. Kiến nghị UBND phường Biên Hòa hỗ trợ, đăng tải trên cổng thông tin điện tử của UBND phường Biên Hòa và tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại khu vực về việc 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.

Trên đây là nội dung 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. Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình kiến nghị UBND phường Biên Hòa quan tâm, hỗ trợ thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ

THÁI BÌNH



Vũ Thị Hiền