

Đồng Nai, ngày 01 tháng 8 năm 2025

Số: 40 /QĐ-KCNKKT

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Bình An, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai

**TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP,
KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 07 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 842/QĐ-TTg ngày 14 tháng 07 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Đức 3, tỉnh Đồng Nai; Công văn số 884/TTg-CN ngày 29/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc hiệu đính địa điểm thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Đức 3, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 05/2025/TT-BKHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn xây dựng khu công nghiệp sinh thái;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Đức 3 tại Tờ trình số 41/TTr/2025/TTr-LĐ3 ngày 29 tháng 7 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Bình An, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Long Đức 3 thuộc xã Bình An, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lập quy hoạch phân khu KCN Long Đức 3 được xác định theo trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4010/2024, tỷ lệ 1/5000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 29/10/2024, được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 31/10/2024; các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu đô thị Gem Sky World và KCN Long Đức 2;
- Phía Đông : Giáp Khu dân cư xã Long Thành;
- Phía Nam : Giáp Khu dân cư xã Bình An và xã Long Thành;
- Phía Tây : Giáp Khu dân cư xã Bình An.

a) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch : 244,4857 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2000.

2. Tính chất, chức năng

- a) Là khu công nghiệp hiện đại chú trọng đến yếu tố phát triển bền vững, đặc

biệt là bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm năng lượng và tích hợp năng lượng tái tạo, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh.

b) Là Khu công nghiệp đa ngành hướng đến mô hình Khu công nghiệp sinh thái, tập trung thu hút các ngành công nghiệp có công nghệ hiện đại, thân thiện môi trường, ưu tiên các loại hình công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ.

3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 244,4857 ha, các chức năng sử dụng đất gồm: Đất khu hành chính, dịch vụ; đất nhà máy, kho tàng; đất hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh, mặt nước; đất giao thông.

- Tỷ lệ tối thiểu tổng diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp đạt 25,21%, theo định hướng phát triển Khu công nghiệp sinh thái quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về Quản lý Khu công nghiệp, Khu kinh tế.

- Cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ các loại đất trong khu quy hoạch:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất điều hành, dịch vụ	4,9070	2,01
	<i>Đất điều hành, dịch vụ dùng chung</i>	2,9070	1,19
	<i>Đất trụ sở an ninh trật tự, PCCC...</i>	2,0000	0,82
2	Đất nhà máy, kho tàng	182,8449	74,79
3	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	3,8850	1,59
4	Đất cây xanh, mặt nước	28,1003	11,50
	<i>Đất cây xanh</i>	24,4856	10,02
	<i>Đất có mặt nước</i>	3,6147	1,48
5	Đất giao thông	24,7485	10,11
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	0,2503	0,10
	<i>Đất giao thông nội khu</i>	21,2997	8,70
	<i>Đất giao thông Đường Vũ Hồng Phô</i>	3,1985	1,31
Tổng		244,4857	100,00

(Trong đó: Đất nhà máy, kho tàng bao gồm các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư; các doanh nghiệp khác thuộc diện ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất theo khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ. Đất giao thông Đường Vũ Hồng Phô được xác định trong ranh dự án hạ tầng KCN Long Đức 3 theo Quyết định số 842/QĐ-TTg ngày 14/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ, được tính vào chỉ tiêu sử dụng đất của KCN, do Chủ đầu tư thực hiện).

b) Chỉ tiêu lao động và bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội:

- Nhu cầu lao động khu công nghiệp: Khoảng 9.150 lao động; ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương của xã Bình An, xã Long Thành và các xã lân cận.

- Dự báo nhu cầu lưu trú công nhân phục vụ khu công nghiệp: Bố trí khoảng 7.000 m² diện tích thuộc lô đất DV-01 để làm nhà lưu trú cho chuyên gia và người lao động; diện tích còn lại có chức năng thương mại, dịch vụ, thiết chế văn hóa, thể thao,... để đáp ứng nhu cầu của người lao động theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Cấp nước sản xuất : 22 ÷ 45 m³/ha/ngày.
- + Cấp nước hành chính dịch vụ : 02 lít/m²sàn/ ngày.
- + Cấp nước tưới cây : 03 ÷ 05 lít/m²/1 lần tưới/ngày.
- Chỉ tiêu cấp nước rửa đường : 1,2 ÷ 1,5 lít/m²/1 lần rửa/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : ≥80% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Khu nhà máy : ≥250 kW/ha.
- + Khu điều hành, dịch vụ : ≥30 W/m²sàn.
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≥140 kW/ha.
- Chỉ tiêu chiếu sáng công cộng : ≥01 W/m².
- Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn : ≥0,3 tấn/ha.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : Thuê bao cố định (điện thoại cố định, Internet có dây): Tối thiểu 01 thuê bao/nhà xưởng hoặc văn phòng.

- Chỉ tiêu về phòng cháy chữa cháy : Số đám cháy đồng thời 2 đám cháy, lưu lượng 110 lít/giây, trong vòng 3 giờ tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD) và tuân thủ các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy khác liên quan.

d) Các chỉ tiêu kiểm soát kiến trúc, quản lý xây dựng:

- Khu nhà máy, kho tàng:

+ Mật độ xây dựng trong lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng không quá 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng không quá 60%.

+ Chiều cao, số tầng công trình trong khu vực nhà máy, kho tàng tùy theo nhu cầu của ngành nghề sản xuất, loại hình công nghiệp và công nghệ theo dây chuyền.

+ Chỉ giới xây dựng trong lô đất nhà máy, kho tàng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m; cách các phía lô đất tối thiểu 6 m.

+ Diện tích cây xanh trong khuôn viên lô đất nhà máy, kho tàng tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

+ Các khu nhà máy, kho tàng ít nhu cầu về phương tiện vận chuyển bố trí gần trục giao thông đối ngoại. Các nhóm ngành nghề giống nhau được bố trí theo từng cụm. Không bố trí các loại hình công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm không khí ở đầu hướng gió. Đặc biệt không bố trí các nhà máy sản xuất gây tiếng ồn, khói bụi, mùi, tiềm ẩn ô nhiễm tác động ảnh hưởng đến khu đất giáo dục (trường đại học) hiện hữu trong khu công nghiệp.

+ Tường rào các nhà máy, kho tàng trên cùng tuyến đường cần thống nhất về khoảng lùi, không xây dựng tường rào kín tại mặt tiếp giáp các trục đường. Khuyến khích thiết kế điển hình trên từng khu xưởng, tạo sự đồng nhất cho toàn Khu công nghiệp.

- Khu đất điều hành, dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Chiều cao công trình không quá 09 tầng;

+ Chỉ giới xây dựng trong lô đất điều hành, dịch vụ: Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m; cách các phía lô đất tối thiểu 6 m.

+ Diện tích cây xanh trong khuôn viên các khu đất điều hành, dịch vụ đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Quản lý chặt chẽ khoảng cách ly vệ sinh môi trường công trình xử lý nước thải, vị trí đặt điểm thu gom chất thải rắn, không gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận.

- Khu cây xanh, mặt nước:

+ Khu cây xanh tập trung, bao gồm: Cây xanh vườn hoa, hồ nước, đường dạo, các sân thể thao nhỏ,... có thể kết hợp với dịch vụ công cộng; mật độ xây dựng $\leq 05\%$, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Khu cây xanh cách ly bao gồm cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới Khu công nghiệp và cây xanh cách ly tại xung quanh công trình giáo dục hiện hữu trong khu công nghiệp, các công trình kỹ thuật, trạm xử lý nước thải.

4. Chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho từng khu đất:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
1	Đất điều hành, dịch vụ	DV	4,9070			2,01
1.1	Đất điều hành, dịch vụ dùng chung		2,9070	9	60	1,19
1.1.1	Đất khu dịch vụ 1	DV-01	1,2434	9	60	0,51
1.1.2	Đất khu dịch vụ 2	DV-02	1,6636	9	60	0,68
1.2	Đất trụ sở an ninh trật tự, PCCC...	DV-03	2,0000	9	60	0,82

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
2	Đất nhà máy, kho tàng		182,8449			74,79
2.1	Đất nhà máy, kho tàng 1	CN-01	16,9920	≤5 > 5	≤70 ≤60	6,95
2.2	Đất nhà máy, kho tàng 2	CN-02	8,7515	≤5 > 5	≤70 ≤60	3,58
2.3	Đất nhà máy, kho tàng 3	CN-03	8,1764	≤5 > 5	≤70 ≤60	3,34
2.4	Đất nhà máy, kho tàng 4	CN-04	4,9187	≤5 > 5	≤70 ≤60	2,01
2.5	Đất nhà máy, kho tàng 5	CN-05	8,0095	≤5 > 5	≤70 ≤60	3,28
2.6	Đất nhà máy, kho tàng 6	CN-06	2,6789	≤5 > 5	≤70 ≤60	1,10
2.7	Đất nhà máy, kho tàng 7	CN-07	3,9058	≤5 > 5	≤70 ≤60	1,60
2.8	Đất nhà máy, kho tàng 8	CN-08	8,0024	≤5 > 5	≤70 ≤60	3,27
2.9	Đất nhà máy, kho tàng 9	CN-09	20,9128	≤5 > 5	≤70 ≤60	8,55
2.10	Đất nhà máy, kho tàng 10	CN-10	7,6739	≤5 > 5	≤70 ≤60	3,14
2.11	Đất nhà máy, kho tàng 11	CN-11	29,1368	≤5 > 5	≤70 ≤60	11,92
2.12	Đất nhà máy, kho tàng 12	CN-12	24,5684	≤5 > 5	≤70 ≤60	10,05
2.13	Đất nhà máy, kho tàng 13	CN-13	5,6669	≤5 > 5	≤70 ≤60	2,32
2.14	Đất nhà máy, kho tàng 14	CN-14	18,3586	≤5 > 5	≤70 ≤60	7,51
2.15	Đất nhà máy, kho tàng 15	CN-15	10,0923	≤5 > 5	≤70 ≤60	4,13
2.16	Đất cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa...	DN	5,0000	≤5 > 5	≤70 ≤60	2,04
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		3,8850			1,59
3.1	Đất trạm cấp nước & trạm	TCN	0,5250	3	70	0,21

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
	giảm áp ga					
3.2	Đất trạm bơm nước	TB	0,0600	3	70	0,02
3.3	Đất trạm điện 110/22kV	TD	0,7700	3	70	0,31
3.4	Đất nhà điện	NL	0,6300	3	70	0,26
3.5	Đất trạm cấp gas	GAS	0,4500	3	70	0,18
3.6	Đất trạm xử lý nước thải 1	XLNT-01	1,2000	3	70	0,49
3.7	Đất trạm xử lý nước thải 2	XLNT-02	0,2500	3	70	0,12
4	Đất cây xanh, mặt nước		28,1003			11,50
4.1	Đất cây xanh	CX	24,4856	1	5	10,02
4.1.1	Đất cây xanh 1	CX-01	3,3941	1	5	1,39
4.1.2	Đất cây xanh 2	CX-02	0,4598	1	5	0,19
4.1.3	Đất cây xanh 3	CX-03	0,3971	1	5	0,16
4.1.4	Đất cây xanh 4	CX-04	4,4215	1	5	1,81
4.1.5	Đất cây xanh 5	CX-05	2,0356	1	5	0,83
4.1.6	Đất cây xanh 6	CX-06	7,0515	1	5	2,88
4.1.7	Đất cây xanh 7	CX-07	0,0447	1	5	0,02
4.1.8	Đất cây xanh 8	CX-08	4,6850	1	5	1,92
4.1.9	Đất cây xanh 9	CX-09	0,0814	1	5	0,03
4.1.10	Đất cây xanh 10	CX-10	0,2831	1	5	0,12
4.1.11	Đất cây xanh 11	CX-11	1,6318	1	5	0,67
4.2	Đất có mặt nước	MN	3,6147			1,48
4.2.1	Hồ điều hòa 1	MN-01	1,1142			0,46
4.2.2	Hồ điều hòa 2	MN-02	2,5005			1,02
5	Đất giao thông		24,7485			10,11
5.1	Đất bãi đỗ xe	P	0,2503			0,10
5.2	Đất giao thông nội khu		21,2997			8,70
5.3	Đất giao thông Đường Vũ Hồng Phô		3,1985			1,31

(Ghi chú: Diện tích cây xanh quy hoạch chưa bao gồm diện tích cây xanh trong các nhà máy, xí nghiệp theo quy định).

5. Nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Nguyên tắc tổ chức không gian tổng thể: Phân khu chức năng rõ ràng, tránh chồng lấn: Khu nhà máy kho tàng, khu hành chính – dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật,

khu cây xanh cách ly, cảnh quan. Tổ chức không gian theo hướng trục giao thông, thuận tiện giao thông hàng hóa, vận chuyển nguyên vật liệu sản xuất, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Bảo đảm khoảng cách an toàn giữa khu công nghiệp với các khu chức năng, khu dân cư liền kề, đặc biệt giữa khu sản xuất trong khu công nghiệp với khu dân cư bên ngoài hành chính dịch vụ nội khu.

- Nguyên tắc tổ chức kiến trúc: Thiết kế kiến trúc nhà máy, kho tàng, công trình kỹ thuật: Theo module dễ mở rộng, đồng bộ. Kiến trúc công trình hành chính, dịch vụ thống nhất về hình thức, tạo thẩm mỹ và nhận diện khu công nghiệp. Tạo điểm nhấn kiến trúc tại cổng chính, nhà điều hành hoặc khu dịch vụ trung tâm.

- Nguyên tắc tổ chức cảnh quan: Bố trí cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp và khu dân cư, giữa khu sản xuất và khu hành chính, khu lưu trú, dịch vụ khu công nghiệp. Bố trí cây xanh tập trung diện tích đất khu công nghiệp. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong khuôn viên các nhà máy. Hồ điều hòa mặt nước: Ngoài chức năng điều tiết thoát nước cho khu công nghiệp, các hồ điều hòa được đầu tư cảnh quan góp phần vi khí hậu cho khu công nghiệp. Phân khu chức năng rõ ràng, hợp lý, khu sản xuất, nhà máy, kho tàng được bố trí theo cụm theo ngành nghề, hình dáng lô đất, vuông vức, để tổ chức giao thông và vận hành.

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

- Giải pháp tổ chức không gian tổng thể:

+ Hình thành các tuyến trục kết nối về giao thông, kết nối về hoạt động, kết nối về không gian và kết nối về cảnh quan. Mạng lưới các tuyến trục đóng vai trò quan trọng trong tạo lập hoạt động chức năng của khu công nghiệp. Tổ chức không gian các tuyến trục cần phải được kiểm soát phù hợp với đặc điểm hoạt động và đảm bảo các yêu cầu phát triển cho toàn khu.

+ Cấu trúc khu công nghiệp theo mạng lưới ô bàn cờ, cửa ngõ chính từ nút giao đường Vũ Hồng Phô, đường Long Đức – Lộc An kết nối với Quốc lộ 51. Hình thành các đường song song và vuông góc tạo thành mạng lưới liên hoàn, các lô đất công nghiệp với quy mô linh hoạt.

+ Kiến trúc chủ đạo của khu vực quy hoạch là các công trình kiến trúc thấp và trung tầng, các công trình quy mô lớn, hiện đại. Các khu vực sản xuất công nghiệp được thu hút đầu tư theo cụm không gian và ngành nghề sản xuất đặc trưng để tạo mối liên kết, hỗ trợ trong hoạt động sản xuất và tạo điều kiện xây dựng cung cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp.

- Không gian khu vực điều hành, dịch vụ:

+ Bố trí các khu dịch vụ tại vị trí cửa ngõ phía Đông và phía Tây khu công nghiệp, thuận tiện tiếp cận với trục đường Vũ Hồng Phô.

+ Bao gồm các hạng mục công trình như: Khu lưu trú cho công nhân, trụ sở công an phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, khu điều hành, văn phòng, bưu điện, hải quan và các chức năng thương mại, dịch vụ, thiết chế văn hóa thể thao,... Trong đó, đất khu lưu trú cho người lao động có các hạng mục công trình để phục vụ cho nhu cầu tạm trú, lưu trú cho các chuyên gia và lao động để phục vụ cho các hoạt động sản xuất của doanh nghiệp, bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật.

- Không gian khu vực nhà máy, kho tàng:

+ Khuyến khích thu hút các loại hình công nghiệp sử dụng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, có thể tạo thành mô hình sản xuất theo hướng tuần hoàn, xanh, sạch, sinh thái cao. Hạn chế thu hút các công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; hạn chế thu hút các loại hình công nghiệp thâm dụng lớn, lao động phổ thông, ít qua đào tạo.

+ Nhà máy, kho tàng bố trí dọc theo các tuyến đường được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan chung. Các khu vực sản xuất công nghiệp được phát triển theo cụm không gian và ngành nghề sản xuất đặc trưng để tạo mối liên kết, hỗ trợ trong hoạt động sản xuất, đồng bộ về không gian xây dựng và tạo điều kiện xây dựng cung cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp.

+ Bố trí diện tích lô đất một cách linh hoạt, kích thước đa dạng, phù hợp với nhiều loại nhu cầu quy mô sản xuất, có khả năng thay đổi quy mô linh hoạt phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp công nghiệp mà không dẫn đến các thay đổi lớn hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong KCN.

+ Quy hoạch không gian nhà máy, kho tàng: Không gian kiến trúc của nhà máy, kho tàng kết hợp hài hòa giữa khu sản xuất, khu hành chính, cây xanh khuôn viên và cây xanh cách ly. Không bố trí các loại hình công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm không khí ở đầu hướng gió. Đặc biệt không bố trí các nhà máy sản xuất gây tiếng ồn, khói bụi, mùi, tiềm ẩn ô nhiễm tác động ảnh hưởng đến khu đất giáo dục (trường đại học) hiện hữu trong khu công nghiệp.

- Không gian cây xanh, mặt nước:

+ Không gian xanh tập trung: Bố trí khu cây xanh tập trung kết hợp với dịch vụ công cộng, nhằm mang lại không gian riêng nghỉ ngơi cho các chuyên gia và công nhân trong nhà máy. Khu cây xanh bao gồm cây xanh, mặt nước, đường dạo, kề cận khu nhà điều hành, dịch vụ, nhà văn hoá, sân thể thao... phục vụ nhu cầu của cán bộ, công nhân viên và dân cư lân cận.

+ Không gian xanh cách ly: Không gian cây xanh vành đai chuyên dụng bao quanh ranh giới khu công nghiệp đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường, tạo khoảng cách ly các ô đất công nghiệp với khu vực chức năng ngoài hàng rào. Bố trí đất cây xanh cách ly xung quanh các công trình kỹ thuật, trạm xử lý nước thải.

+ Không gian xanh cảnh quan: Bố trí dải cây xanh dọc một số tuyến giao thông chính. Được sử dụng kết hợp bố trí hệ thống hạ tầng ngầm. Hệ thống cây xanh các đường nội bộ, tạo bóng mát cho hè đường và phần xe chạy, giảm tiếng ồn, bụi, hơi độc do quá trình sản xuất thải ra, cải thiện khí hậu cho khu vực.

e) Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Các khu xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước, được bố trí hợp lý trong Khu công nghiệp, có khoảng cách ly vệ sinh môi trường đảm bảo theo tiêu chuẩn

g) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Công trình ngầm là những công trình được xây dựng dưới mặt đất, tính từ mặt đất xuống độ sâu 5m. Tầng không gian này là nơi xây dựng tầng hầm của các

công trình trên mặt đất; các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật, hào, cống, bể cáp; hầm dành cho người đi bộ; hầm đường bộ; bãi đỗ xe...

- Trong KCN giai đoạn quy hoạch cho phép xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm theo các tuyến đường. Đối với khu vực xí nghiệp, kho tàng không có hoạt động lưu trữ, được phép bố trí ngầm trong lô đất và tùy theo công nghệ sản xuất. Không khuyến khích xây dựng kho ngầm quá 02 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền:

- Cao độ san nền xây dựng: Cao nền khu vực được san lấp bằng phẳng, đảm bảo không bị ngập úng; cao độ nền xây dựng đối với khu vực Phía Đông tối thiểu: +8,61m và Phía Tây tối thiểu: +11,13m. Hướng san nền chung cho toàn khu quy hoạch theo độ dốc tự nhiên về phía các trục tiêu thoát nước chính của khu vực. Thiết kế dốc taluy dọc theo ranh giới KCN, cao độ đỉnh taluy theo cao độ san nền, taluy mái dốc 1: (1,0÷1,5).

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thiết kế thoát riêng với nước thải. Trong khuôn viên quy hoạch đảm bảo độ dốc $\geq 0,1\%$ cho nước mưa tự chảy về hệ thống thoát nước một cách thuận lợi. Hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép thoát nước các lô đất và thoát nước mặt đường, hồ điều hòa, trạm bơm cùng với các hố ga thu/thấm và các cửa xả. Hướng thoát nước khu vực quy hoạch chia làm 2 lưu vực chảy vào 02 hồ điều hòa được xây dựng mới trong dự án.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông:

- Giao thông kết nối ngoài khu công nghiệp: Kết nối khu công nghiệp với khu vực bên ngoài với 02 trục giao thông đi qua KCN gồm: Đường Vũ Hồng Phô điểm bắt đầu là Quốc lộ 51 và điểm kết thúc là ĐT769; tuyến đường trục chính Long Đức - Lộc An nằm ở phía Bắc của dự án;

- Quy hoạch giao thông trong khu công nghiệp: Gồm các tuyến đường N1, N2, N3, D1, D2, D3, D4; lộ giới các tuyến đường từ 26-34m được thể hiện theo các mặt cắt sau:

+ Mặt cắt 1-1: Gồm các tuyến đường N2; D1; D2 và D4, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 28,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 2-2: Tuyến đường D3, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 34,00m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$; chiều rộng dải phân cách 2,0m; chiều rộng hè đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 3-3: Tuyến đường N1 (Đường Vũ Hồng Phô), đường trục chính khu công nghiệp, lộ giới 32,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 10,5 \text{ m} = 21,0 \text{ m}$; dải phân cách: 3,0 m; chiều rộng hè đường: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$; dải cây xanh mở rộng: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 4-4: Tuyến đường N3 (Long Đức - Lộc An), đường trục chính khu công nghiệp, lộ giới 32,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 10,5 \text{ m} = 21,0 \text{ m}$; dải phân cách: 3,0 m; chiều rộng hè đường: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 5-5: Tuyến đường N4, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 26,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 7,0 \text{ m} = 14,0 \text{ m}$).

+ Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe, diện tích khoảng 0,2503 ha.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng: $10.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực được cấp từ nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn 1, công suất $100.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, đầu nối từ tuyến ống chuyển tải DN900mm thông qua tuyến ống DN560mm trên Đường Vũ Hồng Phô dự kiến do Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai đầu tư, dẫn vào trạm bơm và bể chứa của dự án bằng tuyến ống DN400mm.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước, gồm mạng lưới cấp nước sản xuất kết hợp chữa cháy trong từng Khu công nghiệp. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây có kích thước DN160mm – DN400mm.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sản xuất. Các trụ nước chữa cháy được đặt theo các tuyến đường nội bộ Khu công nghiệp; đường ống cấp nước có đường kính từ DN110 mm trở lên, khoảng cách giữa các trụ không quá 150 m đảm bảo phòng cháy chữa cháy. Bố trí đầy đủ cơ sở hạ tầng, Trụ sở Trạm Phòng cháy chữa cháy theo quy định.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng công suất nhu cầu khoảng 153 MW (khoảng 180 MVA).

- Giai đoạn đầu khi phụ tải còn thấp, nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ các xuất tuyến 22kV sau trạm biến áp 110/22 kV An Phước - Bình Sơn và các trạm biến áp 110/22 kV lân cận, chủ yếu phục vụ thi công xây dựng hạ tầng và giai đoạn vận hành ban đầu của khu công nghiệp.

- Để đáp ứng nhu cầu phụ tải về lâu dài cho khu công nghiệp, dự kiến xây dựng trạm biến áp 110/22kV với tổng công suất 4x63MVA trong khu công nghiệp. Thời gian đầu, lắp trước 2 máy 63MVA. Các máy còn lại sẽ được lắp đặt theo tiến độ phát triển phụ tải của khu công nghiệp để đáp ứng nhu cầu.

- Dự kiến có 4 mạch đường dây 110kV để cấp nguồn cho trạm biến áp 110/22kV KCN Long Đức 3: 2 mạch đường dây 110kV đầu nối vào thanh cái 110kV trạm biến áp 220kV Tam Phước, và 2 mạch đường dây 110kV đầu nối vào thanh cái 110kV trạm biến áp 500kV Long Thành nối cấp.

- Chiếu sáng giao thông khu công nghiệp: Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các Trạm biến áp đèn đường và Trạm biến áp khu hạ tầng kỹ thuật. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Khuyến khích khu công nghiệp, các dự án trong khu công nghiệp sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, năng lượng sạch bền vững (ưu tiên điện năng lượng

mặt trời).

đ) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin tính toán khoảng: 4.347 thuê bao.

- Nguồn cấp: Trạm thu phát sóng (BTS) được đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao trong khu vực. Bố trí 18 trạm BTS phục vụ truyền phát tín hiệu viễn thông trong khu vực dự án. Vị trí dự kiến xây dựng trạm tại các khu vực cây xanh, trên tầng thượng khu vực hành chính, dịch vụ công cộng hoặc trên vỉa hè.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Dự báo nhu cầu Khu công nghiệp Long Đức3 khoảng 7.500 m³/ngày đêm. Khu công nghiệp sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Mạng lưới đường cống thoát nước thải của khu công nghiệp có kích thước D300-500 mm. Nước thải thu gom vận chuyển về Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp với công suất khoảng 7.500 m³/ngày đêm. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2025/BTNMT trước khi thoát ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn (CTR): Chất thải rắn được phân loại tại nguồn; được thu gom và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp khi đi vào hoạt động phải bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn trong khu vực nhà máy, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và tránh rò rỉ các chất độc hại. Các Nhà đầu tư thứ cấp thỏa thuận với đơn vị chức năng thu gom vận chuyển rác đến các Khu xử lý chất thải rắn tập trung theo định hướng quy hoạch tỉnh.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Bảo vệ môi trường nước: Quan trắc, giám sát chất lượng mặt nước, cây xanh. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ các nhà máy, kho tàng, khu dịch vụ,... đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát vào hệ thống nước thoát nước khu vực.

b) Bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Ưu tiên sử dụng các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch. Đảm bảo hành lang cách ly đến các tuyến đường chính, có khu vực môi trường nhạy cảm. Bố trí trồng cây xanh hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra.

c) Bảo vệ môi trường đất và hệ sinh thái: Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

d) Ứng phó với biến đổi khí hậu: Sử dụng năng lượng tái tạo sẽ được áp dụng trong khu công nghiệp: Các tấm pin năng lượng mặt trời sẽ được lắp đặt trên các nhà máy trong khu công nghiệp. Việc sử dụng nguồn năng lượng tái tạo được tạo ra từ các tấm pin này làm nguồn năng lượng chính sẽ giúp giảm sử dụng nhiên liệu hóa thạch, từ đó giảm phát thải khí nhà kính.

đ) Tái sử dụng nước: Chuẩn bị hệ thống tái chế nước, từ nước thải đã xử lý

đạt tiêu chuẩn cho phép để xem xét khu công nghiệp sinh thái và hiệu quả sử dụng tài nguyên.

e) Khí và năng lượng: Chuẩn bị hệ thống khí bao gồm CNG và LNG như một khu công nghiệp để các bên thuê sử dụng nhiên liệu thân thiện với môi trường, so với dầu nặng và LPG. Ngoài ra, kết hợp với các yếu tố của bên thuê, hãy xem xét hệ thống đồng phát điện và thiết bị sưởi ấm.

g) Quản lý chất thải rắn: Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải bố trí đầy đủ hệ thống thùng thu gom. Bố trí các thùng đựng chất thải rắn công cộng trong khu vực cộng đồng ... Lượng chất thải rắn này sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom chất thải rắn thải của khu vực thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển chất thải rắn theo đúng quy định.

h) Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát môi trường chiến lược: Lồng ghép trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của tỉnh Đồng Nai.

i) Các biện pháp khác: Các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phải thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và theo quy định của khu công nghiệp.

Điều 2. Tổ chức quản lý quy hoạch sau khi phê duyệt.

1. Quy định quản lý theo quy hoạch

a) Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Bình An, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Công bố quy hoạch

a) Chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Đức 3 lập.

b) Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch bao gồm: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, Quyết định phê duyệt quy hoạch, các bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch, quy định quản lý theo quy hoạch.

3. Cấm mốc theo quy hoạch

a) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Đức 3 có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và phối hợp cùng UBND xã Bình An, UBND xã Long Thành tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngoài thực địa.

b) Việc cấm mốc thực hiện theo hồ sơ cấm mốc. Hồ sơ cấm mốc do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế phê duyệt.

Điều 3. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Đức 3.

1. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với Chủ đầu tư của khu công nghiệp trong việc tổ chức quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 được quy định tại Điều 2 Quyết định này và quy định liên quan.

2. Thực hiện các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

3. Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến Đường Vũ Hồng Phô trong ranh dự án hạ tầng KCN Long Đức 3 đúng theo quy hoạch chuyên ngành giao thông đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đầu nối giao thông đồng bộ bên trong và bên ngoài khu công nghiệp.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các đơn vị chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực. Tính toán điều tiết thoát nước mưa của khu công nghiệp, nước sau khi xử lý xả vào các nguồn suối tự nhiên phải đảm bảo không ảnh hưởng, tác động đến tiêu thoát nước chung của khu vực, tránh gây ngập úng cục bộ.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Các thành viên Ban Lãnh đạo Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai; Chánh Văn phòng, Trưởng các bộ phận, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Đồng Nai; Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Đức 3 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các thành viên HĐTD QH KCN, KKT;
- Các Sở: Xây dựng, NN&MT, Tài chính, Công thương;
- Các Ban, ngành: Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục thuế tỉnh, Phòng CS PCCC&CNCH, BQL Dự án Khu vực 5 (phối hợp);
- UBND các xã: Bình An, Long Thành (phối hợp);
- Các phòng: Văn phòng Ban, QLĐT, QLDN, QLLĐ, QL TN&MT; VP Đại diện;
- Lưu: VT, QHXD (M).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Việt Phương