

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

## **NHIỆM VỤ**

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU  
CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC 3 TẠI XÃ LONG ĐỨC, XÃ LỘC AN,  
HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**



*Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 11/2024*

## **NHIỆM VỤ**

### **ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC 3 TẠI XÃ LONG ĐỨC, XÃ LỘC AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

**Cơ quan phê duyệt:  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2024

---

**Cơ quan thẩm định:  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI**

Báo cáo thẩm định số: /BCTĐ-SXD ngày / /2024

---

**Cơ quan tổ chức lập Nhiệm vụ QH:  
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH ĐỒNG NAI**

Tờ trình số: /TTr-KCNĐN ngày / /2024

---

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN NHIỆM VỤ  
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU  
CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC 3 TẠI XÃ LONG ĐỨC, XÃ LỘC AN,  
HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI.**

**Chủ nhiệm đồ án**

*Kts. Sùng Minh Phụng*

**Tham gia thực hiện**

\* Nhiệm vụ quy hoạch:

*Kts. Sùng Minh Phụng*

*Kts. Hồ Ngọc Như Tiến*

*Kts. Nguyễn Ngọc Quỳnh Anh*

*Ks. Nguyễn Anh Đông*

\* Dự toán Quy hoạch:

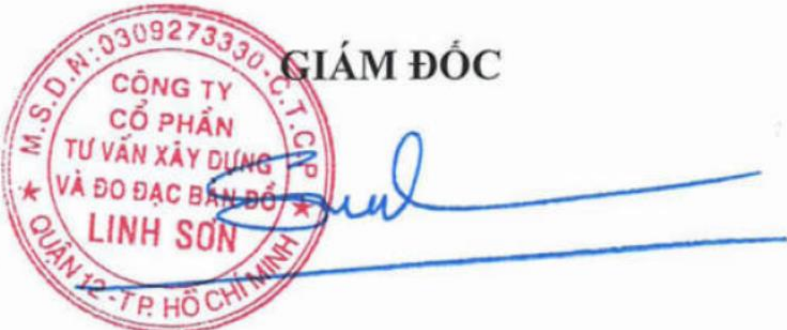
*Ks. Nguyễn Anh Đông*

**Quản lý kỹ thuật**

*Kts. Nguyễn Trung Quân*

TP. Hồ Chí Minh, ngày      tháng      năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG & ĐO ĐẠC  
BẢN ĐỒ LINH SƠN**

**GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Văn Sinh*

**Nguyễn Văn Sinh**

## MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. LÝ DO, CĂN CỨ VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG. LUẬN CHỨNG VỀ PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH: .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1. Lý do, sự cần thiết và căn cứ lập quy hoạch:.....   | 5         |
| 2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất: .....  | 8         |
| <b>II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. NÊU CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH TỈNH (ĐỐI VỚI KHU CHỨC NĂNG ĐƯỢC HÌNH THÀNH NGOÀI ĐÔ THỊ), QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ HOẶC QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG VÀ CÁC QUY HOẠCH CÓ TÍNH CHẤT KỸ THUẬT CHUYÊN NGÀNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT, ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. SƠ BỘ XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA CÁC QUY HOẠCH TỈNH, QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT: 10</b> | <b>10</b> |
| 1. Đặc điểm tự nhiên: .....  | 10        |
| 2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: .....   | 12        |
| 3. Hiện trạng sử dụng đất: .....   | 13        |
| 4. Hiện trạng hạ tầng xã hội: .....  | 13        |
| 5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:.....   | 13        |
| 6. Các định hướng phát triển tại quy hoạch tỉnh:.....  | 15        |
| 7. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa các quy hoạch tỉnh.....  | 16        |
| <b>III. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU QUY HOẠCH; ĐỀ XUẤT, LỰA CHỌN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRÊN CƠ SỞ PHÂN TÍCH, TỔNG HỢP TỪ CÁC QUY HOẠCH CÓ LIÊN QUAN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:.....</b>  | <b>18</b> |
| 1. Xác định quy mô lao động: .....   | 18        |
| 2. Nhu cầu sử dụng đất: .....  | 19        |
| 3. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:.....   | 19        |
| 4. Nhu cầu hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch: .....   | 21        |
| 5. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng: .....  | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>IV. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TẠI KHU VỰC; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG.....</b>  | <b>24</b> |
| 1. Yêu cầu mức độ điều tra, khảo sát:.....  | 24        |
| 2. Yêu cầu thu thập tài liệu, số liệu:.....   | 24        |
| 3. Yêu cầu đánh giá hiện trạng tại khu vực: .....   | 24        |
| 4. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:.....  | 24        |
| <b>V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU:</b>   | <b>25</b> |
| <b>VI. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN; DỰ TOÁN KINH PHÍ VÀ KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH: .....</b> | <b>26</b> |
| 1. Danh mục bản vẽ: .....   | 26        |
| 2. Thuyết minh: .....   | 27        |
| 3. Phụ lục kèm theo:.....   | 27        |
| 4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng: .....   | 27        |
| 5. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch:.....  | 28        |
| 6. Dự toán kinh phí: .....  | 28        |
| 7. Tiến độ thực hiện: .....   | 28        |
| 8. Tổ chức thực hiện: .....   | 28        |
| 9. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch. ....  | 29        |

## **PHẦN PHỤ LỤC**

*Các văn bản pháp lý kèm theo;*

*Các bản vẽ A3 kèm theo.*

## **I. LÝ DO, CĂN CỨ VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG. LUẬN CHỨNG VỀ PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Lý do, sự cần thiết và căn cứ lập quy hoạch:**

#### **1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam hiện nay được coi là một trong những địa phương đi đầu trong cả nước về xây dựng và phát triển KCN. Hiện nay toàn tỉnh đang có 32 KCN đã đi vào hoạt động; 40 cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt quy hoạch với tổng diện tích 2.068,11 ha, (rà soát loại bỏ khỏi quy hoạch 13 CCN, còn lại 27 CCN với tổng diện tích 1.499,31 ha).

Tuy nhiên, các KCN đã được lấp đầy với tỷ lệ từ 92-100% nên nhu cầu mở rộng diện tích và quy hoạch thêm các KCN mới là cần thiết. Thực tế, nhiều doanh nghiệp trong các KCN hiện hữu khi tăng công suất đều có nhu cầu thuê thêm đất để xây dựng nhà xưởng. Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp lớn sau một thời gian hoạt động hiệu quả cũng muốn “kéo” những doanh nghiệp nhỏ trong chuỗi cung ứng về gần để thuận tiện cho cả hai bên. Hiện nay, trong quy hoạch các KCN Việt Nam đã được Chính phủ phê duyệt thì tỉnh có 8 KCN được chấp thuận điều chỉnh mở rộng, tăng thêm diện tích gồm: Amata (TP.Biên Hòa), An Phước, công nghệ cao Long Thành, Long Đức (huyện Long Thành), Tân Phú (huyện Tân Phú), Xuân Lộc (huyện Xuân Lộc), Hồ Nai, Sông Mây (huyện Trảng Bom).

Ngoài những KCN đề xuất mở rộng, thời gian tới, Đồng Nai sẽ có thêm 4 KCN mới đi vào hoạt động là KCN công nghệ cao Long Thành, KCN Phước Bình (huyện Long Thành), KCN Cẩm Mỹ (huyện Cẩm Mỹ) và KCN Gia Kiệm (huyện Thống Nhất).

Huyện Long Thành có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai, là một trong những huyện có lợi thế thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, có điều kiện thuận lợi phát triển theo hướng công nghiệp hoá và hiện đại hoá.

Trong tương lai, khi dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành hoàn thành, kết nối với nhiều đường cao tốc đang được xây dựng, Đồng Nai sẽ là điểm đến của nhiều doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) trên lĩnh vực công nghiệp.

Quy hoạch Phân khu xây dựng khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại huyện Long Thành tạo tiền đề xây dựng công trình kỹ thuật thu hút các dự án, thúc đẩy ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của huyện phát triển góp phần vào sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá công nghiệp nông thôn, giải quyết việc làm cho nhân dân địa phương, chuyển đổi cơ cấu đất sản xuất đạt hiệu quả hơn. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên của huyện và tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, giảm tối thiểu ô nhiễm môi trường, củng cố và phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn huyện.

Vì vậy, việc lập Quy hoạch Phân khu xây dựng khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại huyện Long Thành là hoàn toàn cần thiết, đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý việc xây dựng dự án, cũng như đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, góp phần tạo lực hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào khu vực, thúc đẩy sự phát triển nền kinh tế tỉnh nhà nói chung và huyện Long Thành nói riêng.

#### 1.2. Căn cứ lập quy hoạch:

- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung năm 2018, 2020 (sau đây gọi tắt là Luật Xây dựng):
  - Luật Bảo vệ môi trường số: 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;
  - Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
  - Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
  - Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
  - Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
  - Quyết định số: 880/QĐ-TTg ngày 09 tháng 06 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
  - Quyết định số 842/QĐ-TTg ngày 14/07/2023 của Thủ tướng Chính phủ: 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;
  - Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ: phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
  - 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;
  - Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
  - Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
  - Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về việc hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng

liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

- Quyết định 59/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định phê duyệt và tổ chức thực hiện.

- Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt mua sắm thực hiện nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự toán mua sắm thực hiện nhiệm vụ Lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 05/7/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự toán mua sắm thực hiện nhiệm vụ Lập 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;

- Quyết định số 2624/QĐ-KCNĐN ngày 15/8/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai về việc phê duyệt E-Hồ sơ mời thầu và tiêu chuẩn đánh giá E-Hồ sơ dự thầu Gói thầu số 2: Lập nhiệm vụ quy hoạch thuộc Dự án: Lập 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;

#### 1.3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tài liệu số liệu có liên quan đã được Bộ Xây dựng cho phép vận dụng.

- Thực trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật như: đường giao thông, điện, thông tin và cấp nước bên ngoài phạm vi khu vực thực hiện dự án.

- Các số liệu khảo sát địa chất thủy văn và số liệu lịch sử về khí tượng khu đất tại xã Long Đức và Lộc An, huyện Long Thành.

#### 1.4. Các cơ sở bản đồ:

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành;

- Bản đồ quy hoạch chung xây dựng xã Long Đức và Lộc An;

- Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/5000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện;

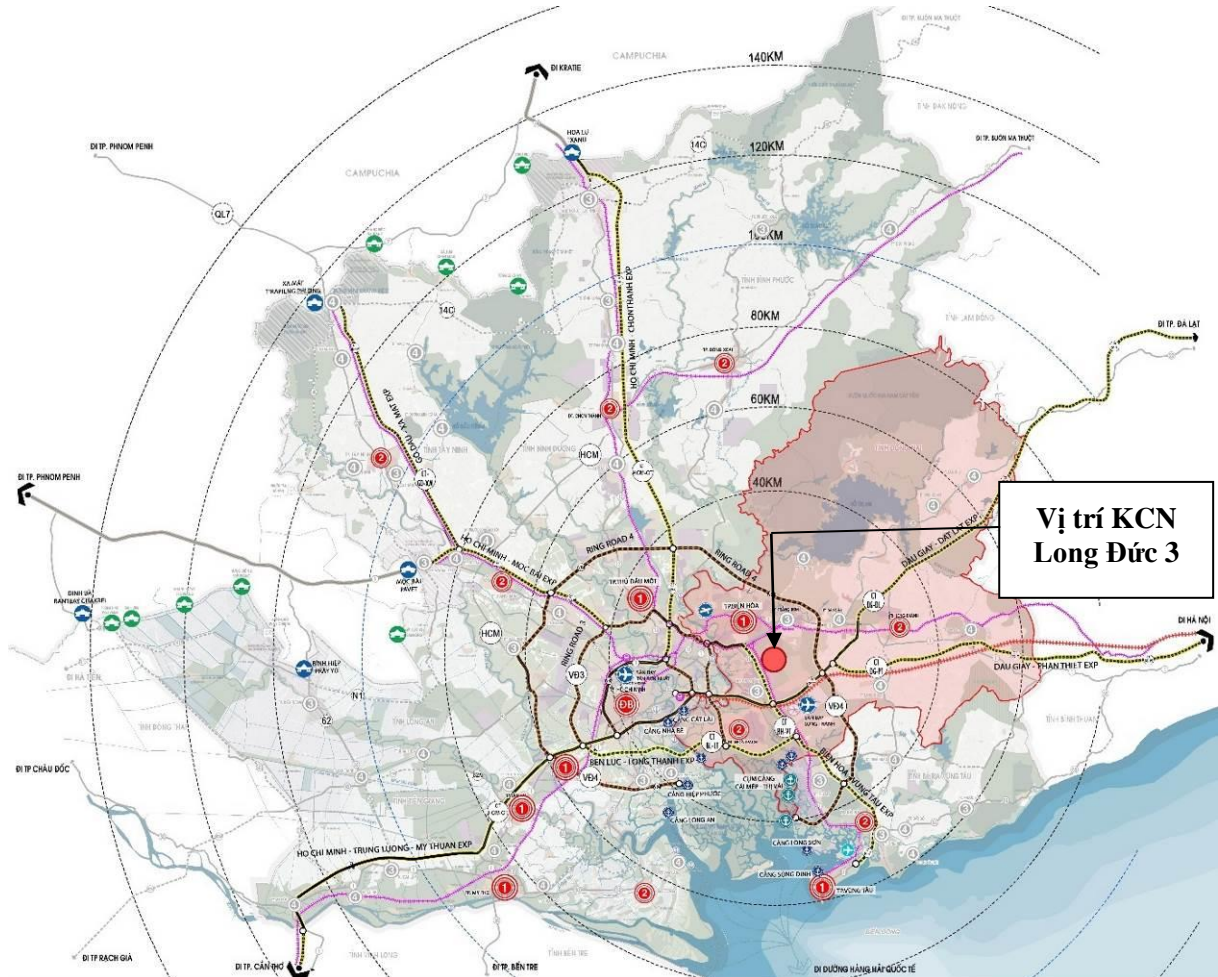
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực lập quy hoạch.



## 2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất:

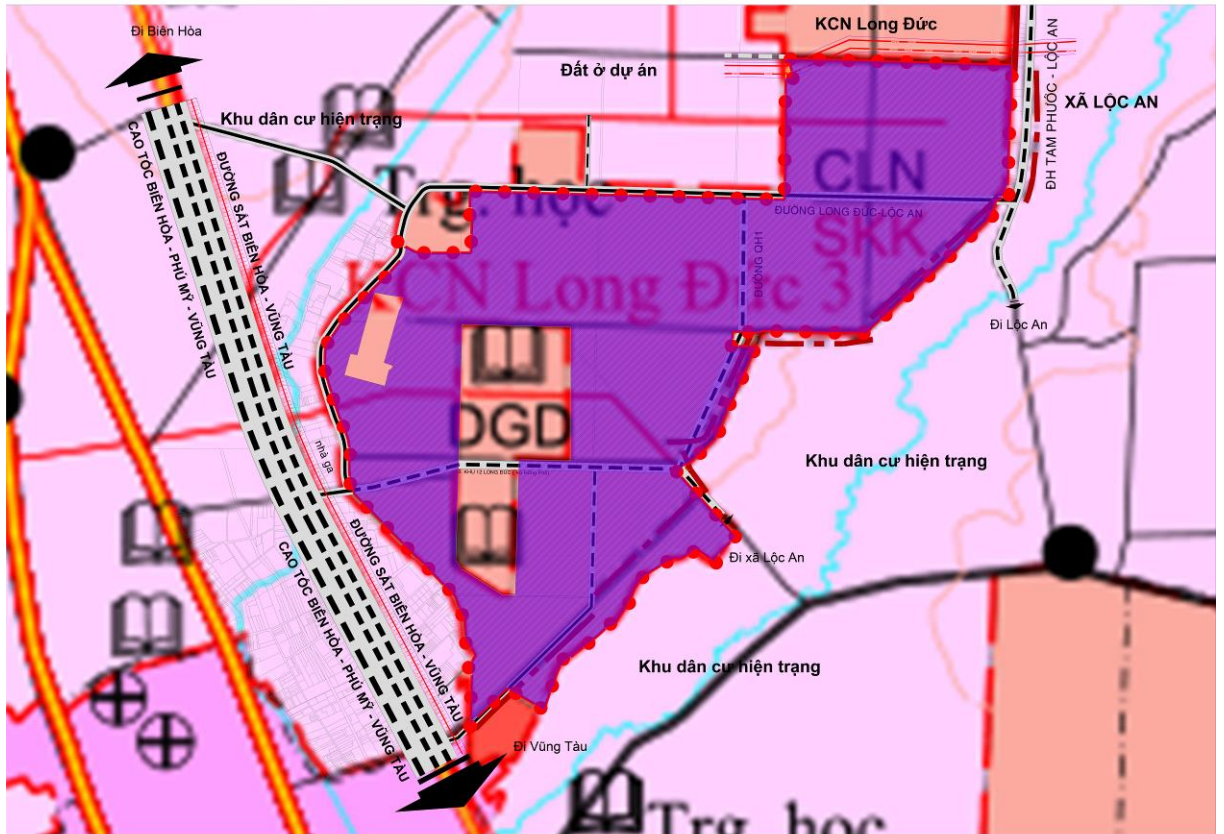
### 2.1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận xã Long Đức và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; cách tuyến đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu (đang thi công) khoảng 150m về phía Tây Nam; cách tuyến quốc lộ 51 khoảng 1 km về phía Tây Nam và cách sân bay Long Thành khoảng 6km về phía Đông Nam;



Sơ đồ vị trí mối liên hệ vùng Khu công nghiệp Long Đức 3.

- Khu công nghiệp Long Đức 3, có giới hạn tứ cận như sau:
  - + Phía Bắc giáp: KĐT Gem Sky World và đất trồng cao su (hiện đã quy hoạch phát triển KCN Long Đức 2).
  - + Phía Đông giáp: Khu dân cư xã Lộc An.
  - + Phía Nam giáp: Khu dân cư xã Long Đức và xã Lộc An.
  - + Phía Tây giáp: Khu dân cư xã Long Đức.
- Quy mô diện tích: 244,5ha (2.444.857,3 m<sup>2</sup>). Trong đó:
  - + Diện tích thuộc xã Long Đức: 234,4ha;
  - + Diện tích thuộc xã Lộc An: 10,1ha;



Ranh giới Khu công nghiệp Long Đức 3.

## 2.2. Tính chất:

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ: phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển ngành công nghiệp như sau:

- Ưu tiên phát triển một số ngành công nghiệp mũi nhọn, công nghệ mới, công nghệ cao với các cấu phần chính gồm: các khu công nghiệp chuyên ngành/khu công nghiệp công nghệ cao/khu công nghiệp sinh thái; dịch vụ hỗ trợ công nghiệp; trung tâm nghiên cứu phát triển, công viên khoa học; trung tâm đào tạo, giáo dục nghề nghiệp; trung tâm đổi mới sáng tạo, vườn ươm khởi nghiệp. Phát triển theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và đạt mục tiêu phát thải ròng bằng “0”.

- Chuyển đổi các khu công nghiệp hiện hữu theo hướng phát triển các ngành công nghiệp công nghệ cao, lựa chọn sản phẩm, công đoạn có giá trị gia tăng cao tham gia chuỗi giá trị khu vực và toàn cầu.

- Chú trọng phát triển 3 nhóm sản phẩm mũi nhọn gồm: công nghiệp hàng không; công nghiệp bán dẫn, sản xuất chip và trí tuệ nhân tạo; thiết bị tự động hóa và thiết bị công nghệ thông tin.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu công nghiệp theo địa bàn, định hướng phát triển nhóm ngành công nghiệp cơ khí, hóa chất, điện tử, công nghiệp công nghệ cao và công nghệ hỗ trợ phục vụ các ngành công nghiệp mũi nhọn tại thành phố Biên Hòa và các huyện Nhơn Trạch, Long Thành và Trảng Bom. Ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp chế biến thực phẩm, công nghiệp cơ khí phục vụ

nông nghiệp và các ngành nghề truyền thống, tiểu thủ công nghiệp tại các địa phương còn lại của Tỉnh.

Với định hướng trên, dự kiến khu công nghiệp Long Đức 3 có tính chất sau:

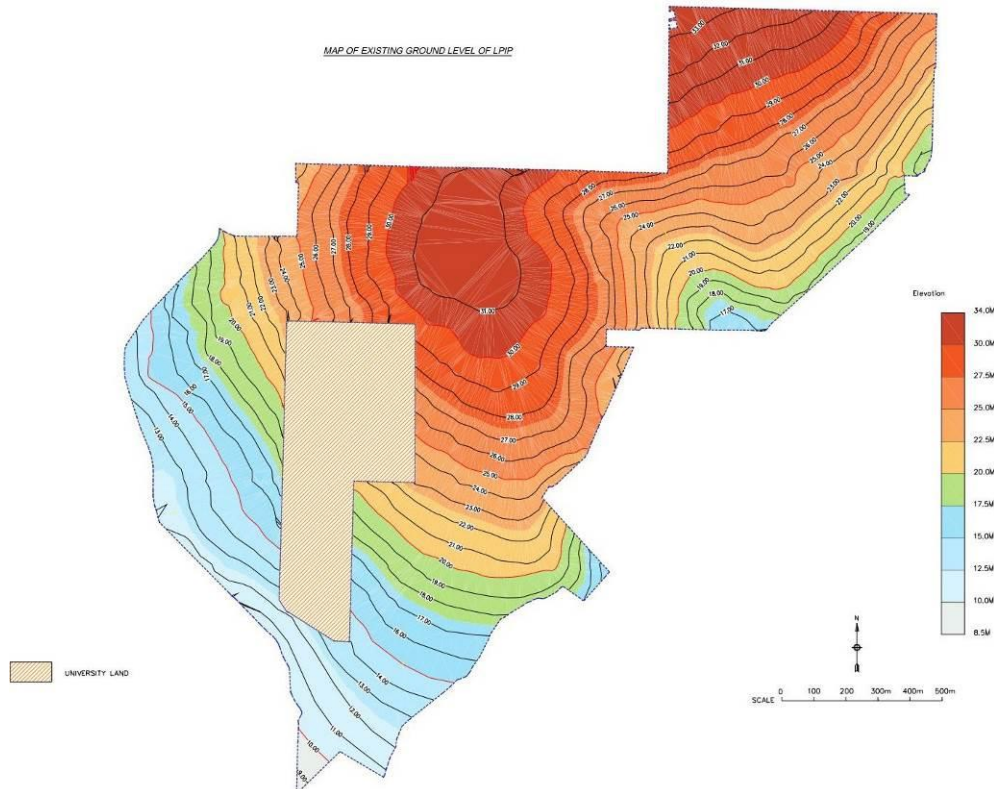
Là **hướng đến mục tiêu** khu công nghiệp **sinh thái**, tập trung vào các ngành công nghiệp có công nghệ hiện đại, ít gây ô nhiễm môi trường, ưu tiên các loại hình công nghệ cao sử dụng lao động có tay nghề, công nghiệp phụ trợ và các hoạt động logistic.

**II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. NÊU CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH TỈNH (ĐỐI VỚI KHU CHỨC NĂNG ĐƯỢC HÌNH THÀNH NGOÀI ĐÔ THỊ), QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ HOẶC QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG VÀ CÁC QUY HOẠCH CÓ TÍNH CHẤT KỸ THUẬT CHUYÊN NGÀNH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT, ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU. SƠ BỘ XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HÓA CÁC QUY HOẠCH TỈNH, QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:**

### 1. Đặc điểm tự nhiên:

#### 1.1. Địa hình:

Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối dốc theo hướng từ Bắc xuống Nam, cao độ trung bình biến đổi từ khoảng 10m-30m.



*Đường đồng mức cao độ tự nhiên Khu công nghiệp Long Đức 3*

#### 1.2. Khí hậu:

##### a. Nhiệt độ không khí:

Huyện Long Thành nằm gần kề với thành phố Biên Hòa do vậy có thể sử dụng số liệu khí tượng tại trạm Biên Hòa để đánh giá ảnh hưởng của khí hậu đến phát tán ô nhiễm không khí trong tương lai.

Nhiệt độ không khí ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình phát tán và chuyển hóa các chất ô nhiễm trong khí quyển. Kết quả theo dõi thay đổi nhiệt độ tại Biên Hòa (BH) nhiều năm:

- + Nhiệt độ trung bình năm : 26.8<sup>0</sup>C
- + Nhiệt độ trung bình cao nhất : 28.7<sup>0</sup>C (tháng VI)
- + Nhiệt độ trung bình thấp nhất : 25.2<sup>0</sup>C (tháng XII)

*Nhiệt độ không khí trung bình tháng tại trạm Biên Hòa*

| Trạm đo  | Nhiệt độ trung bình tháng (độ C) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----------|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|          | I                                | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII  | VIII | IX   | X    | XI   | XII  |
| Biên Hòa | 26,3                             | 26,2 | 27,3 | 28,7 | 28,3 | 27,4 | 27,0 | 26,5 | 26,6 | 26,5 | 26,0 | 25,2 |

*(Nguồn số liệu: PV NC KT-TV phía Nam)*

Như vậy, nhiệt độ trung bình năm của khu vực dự án là 26-27<sup>0</sup>C. Chế độ nhiệt độ tại Biên Hòa tương đối điều hòa. Biên độ nhiệt giữa tháng nóng nhất và lạnh nhất khoảng trên 3<sup>0</sup>C. Tuy nhiên, biên độ nhiệt trong một ngày đêm tương đối lớn (khoảng 10<sup>0</sup>C).

*b. Độ ẩm không khí:*

Độ ẩm không khí là yếu tố ảnh hưởng lên quá trình chuyển hóa các chất ô nhiễm không khí và là yếu tố vi khí hậu ảnh hưởng lên sức khỏe công nhân. Kết quả quan trắc tại trạm khí tượng Biên Hòa nhiều năm cho thấy chênh lệch giữa nơi khô nhất và ẩm nhất ở vùng Biên Hòa khoảng 5%. Thời kỳ ẩm trùng với thời kỳ mưa (từ tháng V đến tháng XII), độ ẩm trung bình từ 78% trở lên. Thời kỳ khô trùng với mùa khô, ẩm độ thường ở mức thấp hơn 74%. Các tháng có độ ẩm trung bình cao nhất là các tháng IX-X, các tháng có độ ẩm nhỏ nhất là II-III.

*c. Chế độ mưa:*

Huyện Long Thành, Đồng Nai thuộc vùng miền Đông Nam Bộ, chịu ảnh hưởng trực tiếp của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, với hai mùa mưa nắng rõ rệt:

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa chiếm 90-94% lượng mưa cả năm, trong lúc lượng bốc hơi 47-60%, độ ẩm không khí 70-80%, lượng mưa cao nhất vào tháng 8 và tháng 9.

- Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, mưa ít, bốc hơi nhanh, mực nước ngầm hạ sâu.

- Với số liệu mưa của 20 trạm đo mưa trong vùng của Tổng cục Khí tượng thủy văn có thể đánh giá tình hình phân bố thời gian bắt đầu và thời gian kết thúc.

- Thời gian bắt đầu mùa mưa vùng Đông Nam Bộ muộn dần từ Bắc xuống Nam với trục lệch theo hướng Đông Bắc-Tây Nam. Vùng mưa sớm nhất là vùng núi cao: đèo Bảo Lộc. Mùa mưa đến từ thượng tuần tháng 4. Vùng Cần Giờ mùa

mưa đến muộn nhất sau 20 tháng 4. Như vậy, thời gian bắt đầu mùa mưa ở khu vực lập quy hoạch bắt đầu vào khoảng cuối tháng 4.

- Lượng mưa cả năm từ 1.800-2.100mm. Nhiệt độ trung bình 24-27°C

- Từ số liệu lượng mưa ngày của 20 trạm tính theo chỉ tiêu trên xác định được thời gian bắt đầu mùa mưa với suất đảm bảo 75%.

- Nhìn chung, xu thế phân bố của thời gian kết thúc mùa mưa ngược với thời gian bắt đầu mùa mưa. Nơi này mùa mưa bắt đầu sớm lại kết thúc muộn, và nơi nào bắt đầu muộn lại kết thúc sớm. Như vậy, vùng phía Bắc có thời gian mùa mưa dài nhất khoảng 200 ngày. Vùng khu vực dự án thuộc huyện Long Thành có thời gian mưa khoảng 190-200 ngày và kết thúc vào khoảng trung tuần tháng 11.

- Mưa có tác dụng làm thanh lọc các chất ô nhiễm trong không khí và pha loãng các chất ô nhiễm trong nước, nước mưa còn cuốn theo các chất ô nhiễm rơi vãi từ mặt đất rơi xuống các nguồn nước. Các thiết kế xử lý hệ thống nước thải rác cần quan tâm đến lượng nước mưa. Thường thường để giảm khối lượng nước thải cần xử lý, vào mùa mưa trong khu chôn lấp rác cần phải tách riêng biệt hệ thống thoát nước mưa với hệ thống thoát nước thải.

*d. Gió :*

- Hai hướng gió chủ đạo trong năm là Tây Nam và Đông Bắc.

- Gió Tây Nam thổi vào mùa mưa (từ tháng 6 đến tháng 10) với tần suất 70%. Gió Đông Bắc thổi vào mùa khô (các tháng từ 11 đến tháng 2 năm sau) với tần suất 60%. Từ tháng 2 đến tháng 6 có gió Đông Nam.

- Tốc độ gió trung bình năm tại đo tại trạm Biên Hòa là 2.0 m/s.

## **2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:**

Cảnh quan khu vực lập quy hoạch là khu vực đồi dốc thoải, cảnh quan nông nghiệp trồng cây lâu năm, không có các công trình kiến trúc.



*Ảnh hiện trạng khu vực lập quy hoạch Khu công nghiệp Long Đức 3*

### 3. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch khoảng 244,5 ha, với phần lớn là đất trồng cây lâu năm và một phần nhỏ diện tích đường giao thông cụ thể được thống kê trong bảng dưới đây:

*Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất toàn khu*

| STT         | LOẠI ĐẤT                  | DIỆN TÍCH (ha) | TỶ LỆ (%)    |
|-------------|---------------------------|----------------|--------------|
| 1           | Đất trồng cây lâu năm     | 236,68         | 96,81        |
| 2           | Đất giao thông hiện trạng | 7,80           | 3,19         |
| <b>TỔNG</b> |                           | <b>244,5</b>   | <b>100,0</b> |

### 4. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

#### 4.1. Hiện trạng dân cư:

Trong vực lập quy hoạch không có dân cư sinh sống.

#### 4.2. Hiện trạng hệ thống công cộng:

Trong vực lập quy hoạch không có công trình công cộng.

### 5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền: Khu vực có nền đất tự nhiên chưa có công tác san nền.

b. Thoát nước mặt: Hiện trạng trong ranh dự án chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn thiện nước mưa chủ yếu là chảy tràn theo địa hình và tự thấm, thoát về suối phía Tây và phía Đông dự án

#### 5.2. Giao thông:

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch có tuyến đường Long Đức-Lộc An (lộ giới quy hoạch 32m, bề rộng lòng đường khoảng 12m) nằm ở phía Bắc và dọc ranh giới phía Tây. Tuyến đường này giúp khu vực lập quy hoạch kết nối với đường tỉnh ĐT.769 ở phía Đông và quốc lộ 51 ở phía Tây.

Giao thông trong nội khu dự án chủ yếu là đường đất và đường lô, bề rộng hiện hữu trung bình 4m-7m.



*Đường Long Đức-Lộc An*



*Đường đất nội khu*

### 5.3. Cấp nước:

Hiện tại trên trục quốc lộ 51 (cách dự án khoảng 1km về phía Tây) có tuyến chuyên tải cấp nước D400 với nguồn cấp từ nhà máy nước Thiện Tân (công suất hiện tại 200.000m<sup>3</sup>/ngày đêm). Ngoài ra, còn có tuyến ống D900 chạy dọc theo tuyến đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu (cách dự án khoảng 500m về phía Tây) với nguồn cấp từ nhà máy nước Nhơn Trạch (công suất hiện tại 100.000m<sup>3</sup>/ngày đêm).

### 5.4. Thoát nước thải:

Hiện tại trong ranh giới khu vực lập quy hoạch không có nhà dân nên chưa có hệ thống thoát nước thải.

### 5.5. Cấp điện:

- Hiện tại có tuyến đường điện 22KV chạy dọc theo đường Long Đức-Lộc An xuất phát từ tuyến 478 Tuấn Hải 476 Thanh Khiết thuộc trạm 110/22kV-2x63MVA Bình Sơn.

- Hệ thống cấp điện được cấp từ Điện lực Long Thành.

- Ngoài ra phía Bắc khu vực lập quy hoạch còn có đường dây cao thế 220 kV chạy cắt qua.

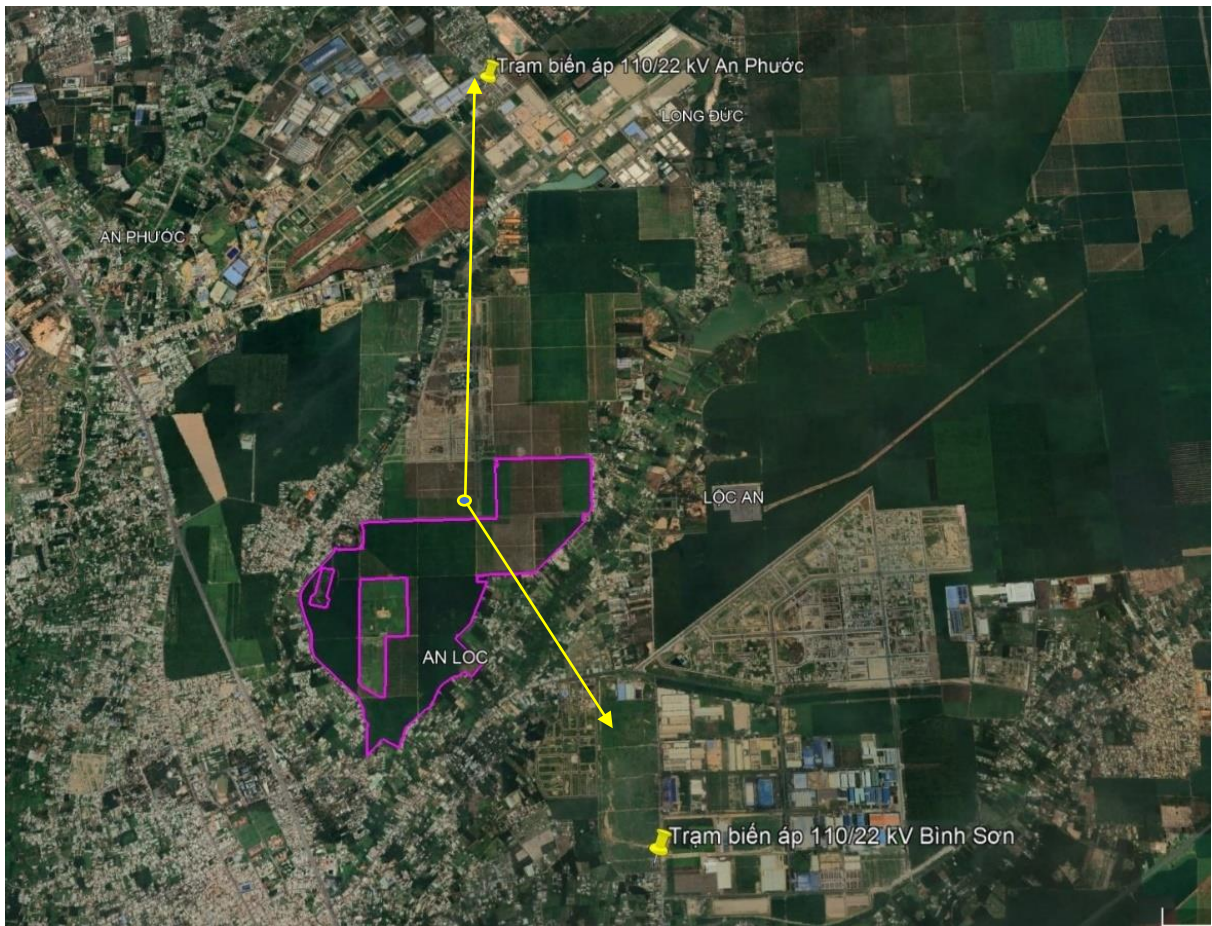


Tuyến điện 22kV dọc đường Long Đức-Lộc An



Tuyến điện 220 kV tại ranh giới phía Bắc

+ Gần khu vực dự án có một số trạm biến áp 110/22 kV như: trạm biến áp An Phước (cách khu vực lập quy hoạch khoảng 4km), trạm biến áp Bình Sơn (cách khu vực lập quy hoạch khoảng 3km).



Vị trí các trạm biến áp 110/22 kV lân cận

#### 5.6. Hạ tầng viễn thông:

Khu vực lập quy hoạch có tuyến cáp thông tin liên lạc được đi nổi dọc theo đường Long Đức-Lộc An.

#### 5.7. Môi trường:

Trong khu vực lập quy hoạch hiện đang là đất trồng cây lâu năm không có các hoạt động phát triển đô thị cũng như xây dựng khu chức năng nên môi trường không có hiện tượng ô nhiễm, không có rác thải và nước thải.

### 6. Các định hướng phát triển tại quy hoạch tỉnh:

#### 6.1. Căn cứ pháp lý:

Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

#### 6.2. Phương án phát triển các khu công nghiệp:

- Đẩy mạnh đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các khu công nghiệp đã thành lập; đổi mới, nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư các dự án vào các khu công nghiệp, nhất là các dự án có hàm lượng công nghệ cao, các dự án chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ, thân thiện môi trường.

- Đến năm 2030, Đồng Nai đầu tư hoàn thành 48 khu công nghiệp đi vào hoạt động, phù hợp với diện tích được phân bổ theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.



(Trích phụ lục II: Phương án phát triển khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050)

| STT | Tên khu công nghiệp   | Quy mô Quy hoạch ban đầu (ha)* | Quy mô hiện hữu (ha)** | Quy mô Quy hoạch 2021-2030 (ha) | Hiện trạng quy hoạch | Địa điểm                                 | Ghi chú                            |
|-----|---|--------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|--|------------------------------------|
| I   | <b>Khu công nghiệp (KCN) đã được thành lập, đã được quy hoạch giai đoạn đến năm 2020, tiếp tục quy hoạch cập nhật theo hiện trạng giai đoạn 2021 - 2030</b> |                                |                        |                                 |                      |  |                                    |
| 27  | KCN Long Đức 3  | 253                            | 244,5                  | 244,5                           | Cập nhật hiện trạng  | Xã Lộc An, xã Long Đức, huyện Long Thành | (Hiệu đính bổ sung thêm xã Lộc An) |

## 7. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa các quy hoạch tỉnh.

### 7.1. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết

#### a. Định hướng phát triển không gian

- Phân bố chức năng hợp lý: Cần xác định rõ các khu vực sản xuất, khu vực hành chính, dịch vụ, kho bãi, và hạ tầng kỹ thuật. Phân khu cần tối ưu hóa không gian để đảm bảo sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Cân nhắc quy mô: Quy hoạch phải xác định được diện tích và cơ cấu phát triển các khu chức năng để phù hợp với nhu cầu sản xuất và quy mô phát triển của khu công nghiệp.

#### b. Hạ tầng giao thông

- Mạng lưới giao thông nội khu: Xác định hệ thống giao thông chính và phụ nhằm đảm bảo sự thuận tiện trong di chuyển và vận chuyển hàng hóa.

- Liên kết vùng: Cần đảm bảo khu công nghiệp có kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông quốc gia và khu vực, như đường cao tốc, cảng biển, sân bay, để hỗ trợ hoạt động logistics.

#### c. Hạ tầng kỹ thuật

- Cung cấp điện, nước và viễn thông: Đảm bảo khu công nghiệp có hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, thoát nước đầy đủ và hiện đại.

- Xử lý chất thải và bảo vệ môi trường: Quy hoạch cần xác định các phương án xử lý chất thải rắn, chất thải lỏng, hệ thống thoát nước mưa và nước thải công nghiệp đảm bảo tuân thủ các quy định về môi trường.

#### d. Quản lý và bảo vệ môi trường

- Giải pháp môi trường: Cần phân tích các yếu tố môi trường bị tác động do

hoạt động công nghiệp, đề xuất các giải pháp giảm thiểu và quản lý ô nhiễm.

- Khu vực cây xanh và không gian công cộng: Phân khu cần dành diện tích đủ cho cây xanh cách ly, không gian công cộng nhằm tạo môi trường làm việc trong lành và giảm thiểu tác động môi trường.

*e. Tài chính và nguồn lực đầu tư*

Chi phí xây dựng hạ tầng: Tính toán sơ bộ chi phí đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật và giao thông, xác định nguồn vốn, đối tượng đầu tư và phân bổ tài chính.

*f. An ninh:*

- Phòng cháy chữa cháy: Quy hoạch cần thiết kế các khu vực phòng cháy chữa cháy và trang bị các hệ thống an toàn phòng cháy đạt tiêu chuẩn.

- Những vấn đề trên cần được làm rõ và nghiên cứu chi tiết hơn trong các bước tiếp theo của đồ án quy hoạch phân khu để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và bền vững trong phát triển khu công nghiệp.

7.2. Yêu cầu về việc cụ thể hóa các quy hoạch tỉnh:

*a. Tuân thủ các định hướng của quy hoạch tỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.*

- Phù hợp với quy hoạch chung: Quy hoạch phân khu KCN Long Đức 3 cần tuân thủ định hướng phát triển công nghiệp theo nội dung của *Phương án phát triển các khu công nghiệp*, tại Quyết định số: 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Cụ thể định hướng không gian và phát triển: Quy hoạch phân khu cần cụ thể hóa những định hướng về không gian, quy mô, và cấu trúc đã được xác định trong quy hoạch tỉnh, như vị trí, quy mô, vai trò của KCN.

*b. Cụ thể hóa quy hoạch sử dụng đất*

- Phân bổ đất sử dụng hợp lý: Việc phân chia đất đai trong quy hoạch phân khu phải dựa trên kế hoạch sử dụng đất của quy hoạch tỉnh, đảm bảo tỷ lệ diện tích đất công nghiệp, đất cây xanh, đất giao thông và các khu chức năng khác được phân bổ đúng quy hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai.

- Đảm bảo sử dụng hiệu quả quỹ đất: Quy hoạch phân khu cần tối ưu hóa việc sử dụng đất công nghiệp để phát triển bền vững, hạn chế lãng phí và đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn của tỉnh.

*c. Phát triển hệ thống hạ tầng đồng bộ theo quy hoạch tỉnh*

- Hạ tầng giao thông liên kết vùng: Quy hoạch phân khu KCN phải đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông trọng điểm theo quy hoạch hạ tầng giao thông của quy hoạch tỉnh, như: đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu, quốc lộ 51, đường Long Đức-Lộc An, và đường sắt Biên Hòa-Vũng Tàu, nhằm hỗ trợ hoạt động sản xuất và vận chuyển hàng hóa.

- Đồng bộ hóa hạ tầng kỹ thuật: Quy hoạch phân khu cần có sự đồng bộ với các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của quy hoạch tỉnh, bao gồm cấp nước, cấp điện, viễn thông, xử lý nước thải, đảm bảo sự liên kết và khả năng phát triển lâu dài của khu công nghiệp.

*d. Cụ thể hóa các quy định về môi trường*

- Tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường: Quy hoạch phân khu cần thực hiện đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy hoạch tỉnh, bao gồm các giải pháp môi trường, quản lý và xử lý chất thải, và xây dựng các khu vực cây xanh cách ly.

- Bảo vệ và cải thiện môi trường địa phương: Quy hoạch phân khu phải cụ thể hóa các biện pháp bảo vệ môi trường trong tỉnh, đặc biệt là việc giảm thiểu ô nhiễm từ hoạt động công nghiệp và đảm bảo sự phát triển bền vững.

*e. Cụ thể hóa quy hoạch phát triển đô thị và khu dân cư*

- Liên kết với phát triển đô thị: Quy hoạch phân khu KCN cần có sự liên kết với các quy hoạch phát triển đô thị của tỉnh, bao gồm việc phát triển khu vực xung quanh khu công nghiệp, hạ tầng xã hội, và các tiện ích công cộng.

### **III. XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU QUY HOẠCH; ĐỀ XUẤT, LỰA CHỌN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRÊN CƠ SỞ PHÂN TÍCH, TỔNG HỢP TỪ CÁC QUY HOẠCH CÓ LIÊN QUAN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:**

#### **1. Xác định quy mô lao động:**

Hiện nay, mật độ lao động cho các khu công nghiệp hiện đại ở Việt Nam có sự biến đổi tùy theo loại hình và cấp độ công nghệ của ngành công nghiệp, hiện đại áp dụng công nghệ cao, ưu tiên sử dụng lao động có tay nghề, thường có mật độ lao động dao động từ 30 đến 50 lao động trên mỗi hecta. Mật độ này thấp hơn so với các khu công nghiệp truyền thống do đặc thù cần công nghệ hiện đại, tự động hóa cao, và yêu cầu chuyên môn của lực lượng lao động trong các ngành như công nghệ thông tin, điện tử, và sản xuất thiết bị tự động.

Để tính toán số lượng lao động cho khu công nghiệp đa ngành với diện tích **244,5 ha** và các ngành yêu cầu lao động có tay nghề cao, công nghệ hiện đại, và ít gây ô nhiễm, có thể dựa vào các yếu tố sau:

- Diện tích đất **xây dựng nhà máy**: Với diện tích **toàn khu công nghiệp 244,5 ha**, **khoảng 75-77% diện tích toàn khu tương đương với 183,4 – 188,3 ha có thể dành cho xây dựng nhà máy (gồm nhà xưởng, văn phòng và các công trình phụ trợ)**

- Mật độ lao động: Các khu công nghiệp hiện đại thường có mật độ lao động từ 30-50 người/ha đối với các ngành công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ.

- Ước lượng số lao động: Nếu tính theo mật độ 30-50 người/ha trên diện tích **183,4 – 188,3ha đất xây dựng nhà máy**, ta có:

$$\begin{aligned} \text{Tổng số lao động} &= 183,4 \text{ ha} \times 30 \text{ lao động/ha đến } 188,3 \text{ ha} \times 50 \text{ lao động/ha} \\ &= 5.502 \text{ đến } 9.415 \text{ lao động.} \end{aligned}$$

Số lượng lao động cho khu công nghiệp này có thể dao động từ **5.502 đến 9.415 lao động** tùy thuộc vào mật độ lao động cụ thể của từng ngành và cách sử dụng diện tích.

*(Quy mô lao động cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án Quy hoạch phân khu).*

## 2. Nhu cầu sử dụng đất:

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn sử dụng đất trong khu công nghiệp như sau:

### 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 trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất. |                              |

- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp Long Đức 3 như sau:

| STT | Loại đất                | Tỷ lệ (%)  |
|-----|-------------------------|------------|
| 1   | Giao thông              | 10-12%     |
| 2   | Cây xanh                | 10-12%     |
| 3   | Các khu kỹ thuật        | 1-3%       |
| 4   | Nhà máy, xí nghiệp      | 75-77%     |
| 5   | Đất hành chính, dịch vụ | 1-3%       |
|     | <b>Tổng</b>             | <b>100</b> |

## 3. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp (KCN) là yếu tố quyết định đến hiệu quả hoạt động và sự phát triển bền vững của khu vực. Dưới đây là các nhu cầu cơ bản về cơ sở hạ tầng kỹ thuật cần được đáp ứng trong KCN:

### 3.1. Hạ tầng giao thông

- Đường nội bộ trong khu công nghiệp: Cần xây dựng hệ thống giao thông nội bộ với tiêu chuẩn phù hợp cho xe tải trọng lớn, xe container lưu thông dễ dàng. Đường chính và đường phụ phải được quy hoạch hợp lý, đảm bảo liên kết giữa các khu vực sản xuất, kho bãi và các dịch vụ khác trong khu công nghiệp.

- Kết nối với mạng lưới giao thông bên ngoài: KCN phải có các tuyến đường kết nối với hệ thống giao thông bên ngoài, như đường quốc lộ, đường cao tốc, cảng biển, sân bay, và các đầu mối giao thông khác để hỗ trợ vận chuyển nguyên liệu và hàng hóa.

### 3.2. Hệ thống cấp điện

- Nguồn cung cấp điện ổn định: Cần có hệ thống điện ổn định và đáp ứng đủ nhu cầu của các nhà máy, đặc biệt là các ngành công nghiệp tiêu thụ nhiều

năng lượng. Điện áp, công suất phải được tính toán kỹ lưỡng để không xảy ra tình trạng thiếu điện.

- Hệ thống dự phòng: Phải có các trạm biến áp, máy phát điện dự phòng và cơ sở hạ tầng điện dự phòng để đảm bảo không bị gián đoạn sản xuất trong các tình huống khẩn cấp hoặc mất điện đột ngột.

### 3.3. Hệ thống cấp nước

- Cung cấp đủ nước sạch: Nhu cầu về nước sạch trong khu công nghiệp là rất lớn, vì vậy cần có hệ thống cấp nước đủ mạnh, đảm bảo nguồn cung cấp liên tục cho sản xuất, phòng cháy chữa cháy và các nhu cầu sinh hoạt của công nhân viên.

- Chất lượng nước: Nước cấp cho sản xuất cần đạt các tiêu chuẩn về chất lượng, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp yêu cầu cao về nước như thực phẩm, dược phẩm, và công nghệ cao.

### 3.4. Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

- Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải công nghiệp phải được thiết kế tách biệt, đảm bảo nước thải không gây ô nhiễm nguồn nước tự nhiên và các khu vực xung quanh.

- Xử lý nước thải: Phải có hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường. Đặc biệt, cần có trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn khu công nghiệp hoặc các khu riêng biệt cho từng nhóm ngành công nghiệp với quy trình xử lý khác nhau.

### 3.5. Hệ thống xử lý chất thải rắn

- Thu gom và xử lý chất thải: Các chất thải rắn công nghiệp (như phế liệu, chất thải nguy hại) cần được thu gom, phân loại và vận chuyển đến các khu vực xử lý hoặc tái chế theo quy định. Cần có hệ thống xử lý chất thải rắn, nhất là với các khu công nghiệp phát sinh nhiều chất thải nguy hại.

- Phân loại và tái chế: Khuyến khích việc phân loại chất thải tại nguồn và xây dựng các cơ sở tái chế trong hoặc gần khu công nghiệp nhằm giảm tải cho hệ thống xử lý chất thải.

### 3.6. Hệ thống thông tin liên lạc

- Mạng lưới viễn thông hiện đại: Khu công nghiệp cần được trang bị hạ tầng thông tin liên lạc tiên tiến, bao gồm mạng cáp quang tốc độ cao, mạng di động, internet không dây, và các dịch vụ truyền thông để hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh và quản lý.

- Hệ thống an ninh mạng: Đảm bảo an ninh thông tin và bảo mật dữ liệu cho các doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp là yếu tố quan trọng, đặc biệt với những ngành công nghiệp liên quan đến công nghệ và thông tin.

### 3.7. Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC)

- Trang thiết bị PCCC: Khu công nghiệp cần được trang bị hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, hệ thống báo cháy và các phương tiện chữa cháy như

vòi rồng, bình chữa cháy tại chỗ, đảm bảo sẵn sàng ứng phó với các tình huống khẩn cấp.

- Đào tạo và diễn tập: Công nhân viên và quản lý cần được đào tạo về PCCC và định kỳ tổ chức diễn tập để đảm bảo tính sẵn sàng cao trong các tình huống nguy cấp.

### 3.8. Hệ thống xử lý khí thải

- Xử lý khí thải công nghiệp: Khu công nghiệp cần có các giải pháp công nghệ để xử lý khí thải từ các nhà máy, đặc biệt là các ngành công nghiệp sản xuất có phát thải lớn (như hóa chất, sản xuất vật liệu xây dựng, luyện kim). Các giải pháp xử lý như lắp đặt hệ thống lọc bụi, thiết bị hấp thụ hoặc phân tán khí thải cần được triển khai.

- Đảm bảo tuân thủ quy định môi trường: Hệ thống xử lý khí thải phải tuân thủ các quy định của pháp luật về tiêu chuẩn môi trường, đảm bảo không gây ô nhiễm không khí.

### 3.9. Hệ thống cây xanh và không gian công cộng

- Cây xanh cách ly: Cần quy hoạch các khu vực cây xanh cách ly giữa các nhà máy và khu vực dân cư xung quanh để giảm thiểu ô nhiễm, cải thiện chất lượng không khí và tạo cảnh quan môi trường làm việc thân thiện.

- Không gian công cộng: Khu công nghiệp cần có các không gian công cộng như khu vực nghỉ ngơi, nhà ăn, trung tâm thể thao, và khu vực sinh hoạt cho công nhân viên, đảm bảo đời sống và sức khỏe của lực lượng lao động.

### 3.10. Hệ thống quản lý năng lượng tái tạo và tiết kiệm năng lượng

- Năng lượng tái tạo: Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo như điện mặt trời, điện gió để giảm thiểu sự phụ thuộc vào năng lượng truyền thống và giảm tác động đến môi trường.

- Quản lý năng lượng thông minh: Khu công nghiệp cần triển khai hệ thống quản lý năng lượng thông minh để tối ưu hóa sử dụng năng lượng, giảm lãng phí và nâng cao hiệu suất hoạt động.

Những nhu cầu này cần được tính toán và thiết kế kỹ lưỡng trong giai đoạn quy hoạch và phát triển khu công nghiệp để đảm bảo tính bền vững, đồng bộ và hiệu quả lâu dài trong vận hành.

## 4. Nhu cầu hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch:

Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội trong KCN là yếu tố quan trọng để đảm bảo chất lượng cuộc sống của người lao động, đồng thời góp phần duy trì sự phát triển bền vững và ổn định của KCN. Các nhu cầu này bao gồm các dịch vụ, tiện ích cần thiết để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí, y tế, giáo dục và phúc lợi xã hội của người lao động và gia đình họ.

### 4.1. Nhà ở cho người lao động:

Theo Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/05/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, tại Mục VIII-9, VIII-10 phụ lục II, khu nhà ở cho người lao động của Khu công nghiệp Long Đức 3 được xác định tại xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ.

Quy hoạch khu nhà ở cho người lao động phải đảm bảo các điều kiện sống cơ bản, an toàn và thuận tiện với các dịch vụ đi kèm như điện, nước, vệ sinh và an ninh.

Khu nhà ở cho người lao động ngoài quỹ đất ở cần đảm bảo xây dựng hạ tầng xã hội dùng chung như hệ thống hạ tầng cho dịch vụ tiện ích công cộng: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, công viên, vườn hoa, sân chơi và các công trình hạ tầng xã hội khác.

#### **4.2. An ninh và bảo vệ xã hội:**

- Đảm bảo an ninh: Khu công nghiệp cần có lực lượng an ninh và hệ thống camera giám sát tại các điểm quan trọng để bảo vệ tài sản và an toàn cho công nhân. Cần tổ chức các đội bảo vệ trực tiếp để tuần tra và ứng phó với các tình huống khẩn cấp.

- Phòng chống cháy nổ: Hệ thống PCCC phải được trang bị đầy đủ và có đội ngũ nhân viên được đào tạo về an toàn, bảo vệ sức khỏe và an toàn trong khu công nghiệp.

#### **4.3. Giao thông và phương tiện công cộng:**

- Phương tiện giao thông công cộng: Cần có các tuyến xe buýt hoặc phương tiện giao thông công cộng kết nối khu công nghiệp với các khu dân cư và trung tâm đô thị lân cận, tạo thuận lợi cho công nhân di chuyển đi làm và trở về nhà.

- Bãi đỗ xe: Cần xây dựng các bãi đỗ xe đủ rộng để đáp ứng nhu cầu của công nhân và chuyên gia sử dụng xe cá nhân, xe đạp, xe máy hoặc ô tô.

#### **4.4. Các dịch vụ hỗ trợ khác**

- Trung tâm hỗ trợ pháp lý và tư vấn: Cần có trung tâm hỗ trợ pháp lý cho người lao động trong các vấn đề liên quan đến hợp đồng lao động, chế độ bảo hiểm xã hội, hoặc tranh chấp lao động.

### **5. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng:**

#### **5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến:**

Áp dụng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và TCVN 5001:2007 – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam-Nhà và công trình công nghiệp, các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch của KCN Long Đức 3 được áp dụng như sau:

- Cây xanh:

+ Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp với chiều rộng  $\geq 10m$ .

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng nhà máy 20%.

- Mật độ xây dựng:

+ Khu trung tâm dịch vụ:  $\leq 60\%$ .

+ 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%.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp lộ giới đường:  $\geq 10m$ .

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp giữa 2 lô đất:  $\geq 6m$ .

### **5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Đất xí nghiệp công nghiệp : 22-45 m<sup>3</sup>/ha/ngày.

+ Đất hành chính dịch vụ : 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ ngày.

+ Đất cây xanh công viên : 3-5 lít/m<sup>2</sup>/1 lần tưới/ngày.

+ Đất giao thông : 1,2-1,5 lít/m<sup>2</sup>/1 lần rửa/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải :  $\geq 80\%$  lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Khu nhà máy :  $\geq 250$  kW/ha.

+ Khu điều hành, dịch vụ :  $\geq 30$  W/m<sup>2</sup>/sàn.

+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 140$  kW/ha.

+ Chiếu sáng công cộng :  $\geq 1$  W/m<sup>2</sup>.

- Chỉ tiêu phát sinh CTR :  $\geq 0,3$  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.

+ Mạng thông tin di động không dây đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

- PCCC:

+ Theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, tiêu chuẩn nước chữa cháy: Số đám cháy đồng thời 2, lưu lượng 25l/s, trong vòng 3h.

+ Tuân thủ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3890:2023 Phòng cháy chữa cháy-phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình-trang bị, bố trí.



#### **IV. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TẠI KHU VỰC; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG.**

##### **1. Yêu cầu mức độ điều tra, khảo sát:**

Dùng phương pháp phân tích tổng hợp để đưa ra các mục tiêu khảo sát địa hình và lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, xác định được quy mô xây dựng các khu vực để định hướng ra các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cần thiết cho dự án.

Sản phẩm đo đạc bản đồ địa hình phải do đơn vị tư vấn có pháp nhân và phải được tổ chức nghiệm thu theo quy định của Luật Đo đạc bản đồ năm 2018 trước khi đưa vào sử dụng lập đồ án quy hoạch.

##### **2. Yêu cầu thu thập tài liệu, số liệu:**

- Thu thập số liệu từ: hiện trường, các nguồn cung cấp từ chính quyền địa phương, các cơ quan chuyên ngành và chủ đầu tư;

- Phân tích số liệu từ định hướng quy hoạch chung, và định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai, huyện Long Thành đã được duyệt;

- Dùng phương pháp thu thập, tổng hợp, so sánh và phân tích để lựa chọn các số liệu cần thiết liên quan đến công tác lập quy hoạch.

##### **3. Yêu cầu đánh giá hiện trạng tại khu vực:**

Đồ án quy hoạch phải đánh hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), các khu vực bảo vệ nghiêm ngặt, các khu vực vùng đệm, các khu vực có thể xây dựng công trình.

Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và môi trường.

##### **4. Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:**

Các số liệu thu thập phải có xác nhận, nguồn gốc của các cơ quan đơn vị cung cấp. Các số liệu thu thập phải đầy đủ, số liệu phải chặt chẽ, thời gian thu thập các số liệu tối thiểu đảm bảo trong 05 năm gần nhất. Các số liệu phải được đánh giá cụ thể các ưu, nhược điểm, cơ hội, thách thức, nguyên nhân,...

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch căn cứ các số liệu hiện trạng, xử lý, sử dụng nhiều phương án dự báo, lựa chọn kết quả dự báo có đồng nhất (trương đối) đối với các phương án dự báo kết hợp với các tiêu chí đảm bảo định hướng xây dựng đạt chuẩn đô thị trong tương lai theo các quy định hiện hành, làm cơ sở định hướng quy hoạch phân khu và triển khai quy hoạch khả thi. Các phương án dự báo phải được trích dẫn nguồn sử dụng, tham khảo.

## V. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU:

Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng KCN phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

- Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

- Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

+ Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

+ Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng KCN;

+ Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

**VI. XÁC ĐỊNH DANH MỤC BẢN VẼ, THUYẾT MINH, PHỤ LỤC KÈM THEO; SỐ LƯỢNG, QUY CÁCH CỦA SẢN PHẨM HỒ SƠ ĐỒ ÁN; DỰ TOÁN KINH PHÍ VÀ KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

**1. Danh mục bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất của tỉnh.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hiện trạng các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng. kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh và các chức năng khác trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng KCN, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Xác định chức năng, quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng ô phố (được hình thành bởi cấp đường phân khu vực) trong khu vực lập quy hoạch (theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng; khoảng lùi công trình đối với các trục đường (từ cấp đường phân khu vực); vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đến cấp đường phân khu vực). Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu không chế về: Khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

## **2. Thuyết minh:**

- Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh (đối với khu vực ngoài đô thị, khu chức năng đã được phê duyệt quy hoạch chung); quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

## **3. Phụ lục kèm theo:**

- Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

## **4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng:**

Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ và phải có các sơ đồ kèm theo. Bao gồm các nội dung sau:

- Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch.

- Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các trục không gian chính, các điểm nhân của khu vực.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

- Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

- Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

## **5. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án quy hoạch:**

1.5.1. Số lượng hồ sơ quy hoạch:

Số lượng hồ sơ chính thức 07 bộ in màu và 01 bộ in đen trắng

1.5.2. Quy cách của hồ sơ quy hoạch:

Thực hiện theo quy định tại Điều 27, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

## **6. Dự toán kinh phí:**

Căn cứ Quyết định số 140/QĐ-KCNĐN ngày 16/5/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán thực hiện lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, tổng dự toán thực hiện: **2.386.280.669 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng)

## **7. Tiến độ thực hiện:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng:

Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng không quá 09 tháng.

## **8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Đồng Nai.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Cơ quan tổ chức lập: Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai.

## **9. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.**

### 9.1. Nội dung lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 27 Luật Xây dựng quy định về nội dung đồ án phân khu xây dựng khu chức năng, dự kiến các nội dung lấy ý kiến bao gồm: Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng bao gồm: Chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số (lao động), sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất; hệ thống công trình hạ tầng xã hội; giải pháp môi trường.

### 9.2. Hình thức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 17 Luật Xây dựng; quy định về hình thức thời gian lấy ý kiến, dự kiến lựa chọn hình thức lấy ý kiến như sau:

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

### 9.3. Đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

- Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng; các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng có quy mô trên 200 ha*”;

Căn cứ khoản 6 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 Nghị định quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế quy định: “*6. Trừ trường hợp lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp tại khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt hoặc khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch chung xây*

dựng khu kinh tế đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng hoặc đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp của các cơ quan sau đây:

- a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Xây dựng đối với khu công nghiệp có quy mô diện tích từ 200 ha trở lên;
- b) Bộ Giao thông vận tải đối với khu công nghiệp có đầu nối vào quốc lộ;
- c) Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với khu công nghiệp có vị trí tiếp giáp khu di tích lịch sử - văn hóa, khu di sản thiên nhiên, khu du lịch cấp quốc gia trở lên;
- d) Bộ Xây dựng đối với khu công nghiệp nằm trong các đô thị loại II;
- đ) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với khu công nghiệp tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển hoặc khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh và pháp luật về đầu tư.”

Như vậy, đồ án QHPK KCN Long Đức 3 với quy mô lập quy hoạch 244,5 ha đối tượng lấy ý kiến cấp TW là: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng và Bộ Giao thông vận tải trường hợp có đầu nối vào quốc lộ.

- Căn cứ khoản 1, Điều 16, Luật Xây dựng; khoản 1 điều 22 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ, lấy ý kiến các đối tượng sau:

- + Cấp tỉnh: Các sở, ban ngành tỉnh Đồng Nai;
- + Cấp huyện: Các phòng, ban ngành huyện Long Thành, UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức và xã Lộc An;
- + Các tổ chức có liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu KCN Long Đức 3;
- + Đại diện cộng đồng dân cư xã Long Đức và xã Lộc An.