

Số: /QĐ-KCNKKT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) tại xã Xuân Quế, 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 26/11/2024 của Quốc hội;

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

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-TTg ngày 09/6/2014 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;

Căn cứ Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 28/11/2024 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 Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1), tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 13/11/2023 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 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;

Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2025 của UBND huyện Cẩm Mỹ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Quế, huyện Cẩm Mỹ đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2025 của UBND huyện Cẩm Mỹ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-KCNKKT ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn giai đoạn 1, xã Xuân Quế, tỉnh Đồng Nai; Quyết định 61/QĐ-KCNKKT ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung điểm b khoản 7 Điều 1 Quyết định số 38/QĐ-KCNKKT ngày 31 tháng 7 năm 2025 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1), xã Xuân Quế, tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế tại Tờ trình số 37/TTr-XQ ngày 15 tháng 9 năm 2025.

Xét nội dung giải trình, tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) của Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế tại Văn bản số 38/2025/CV-XQ ngày 25 tháng 9 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) tại xã Xuân Quế, tỉnh Đồng Nai với những nội dung như sau:

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

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Xuân Quế, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới quy hoạch khu công nghiệp Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 748/2025 và 749/2025 ngày 02/4/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện.

- Phía Bắc : Giáp các giai đoạn tiếp theo của khu công nghiệp;
- Phía Nam : Giáp giai đoạn tiếp theo của khu công nghiệp;
- Phía Đông : Giáp đất sản xuất nông nghiệp và khu dân cư hiện hữu xã Xuân Quế;

- Phía Tây : Giáp đất sản xuất nông nghiệp và đất công nghiệp giai đoạn tiếp theo của khu công nghiệp.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 1.000 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

2. Tính chất, chức năng

- Là Khu công nghiệp hướng tới KCN sinh thái, tập trung vào 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, sử dụng lao động có tay nghề.

- Là Khu công nghiệp xây dựng cụm liên kết ngành tạo nên mối liên kết bền vững giữa các chủ thể tham gia, nâng cao năng lực cạnh tranh cho các doanh nghiệp bao gồm cả doanh nghiệp trong và ngoài nước cùng tham gia liên kết sản xuất, kinh doanh hợp tác với nhau trong lĩnh vực, ngành: công nghiệp điện tử, công nghệ số, công nghiệp chế tạo tự động hóa, công nghiệp vật liệu mới, thiết bị y tế...

3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 1.000 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, bãi đỗ xe.

- Tỷ lệ tổng diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp đạt 25,44%, theo định hướng phát triển Khu công nghiệp hướng tới 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 (%)
I	Đất công nghiệp, kho tàng	745,5858	74,56
II	Đất dịch vụ	30,0026	3,00
III	Đất cây xanh, mặt nước	104,1094	10,41
3.1	Đất cây xanh	101,1137	10,11
3.2	Mặt nước kênh, mương	2,9957	0,30
IV	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	11,3537	1,14
V	Đất giao thông - bãi đỗ xe	108,9485	10,89

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
5.1	Bãi đỗ xe	0,5431	0,05
5.2	Đất giao thông	108,4054	10,84
	Tổng	1.000,000	100

(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, khoản 4 Điều 7 Nghị quyết 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc Hội.).

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

- Số lượng lao động cho khu công nghiệp khoảng từ 22.500 đến 37.500 lao động.
- Dự báo nhu cầu lưu trú công nhân phục vụ khu công nghiệp: Bố trí khoảng 6,0005 ha diện tích thuộc lô đất B-DV1, B-DV2, C-DV2 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:

- Tiêu chuẩn giao thông, bãi đậu xe:
 - + Chỉ tiêu đường giao thông : $\geq 10\%$.
 - + Chỉ tiêu bãi đỗ xe : Đáp ứng nhu cầu bãi đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Cấp nước sản xuất : $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$.
 - + Cấp nước cho công cộng , dịch vụ : $\geq 2 \text{ lít}/\text{m}^2 \text{ sàn}/\text{ngày.đêm}$.
 - + Cấp nước tưới cây : $\geq 3 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày.đêm}$.
 - + Cấp nước rửa đường : $\geq 0,4 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày.đêm}$.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Khu nhà máy : $\geq 140 \text{ kW}/\text{ha}$.
 - + Khu điều hành, dịch vụ : $\geq 30 \text{ W}/\text{m}^2/\text{sàn}$.
 - + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : $\geq 140 \text{ kW}/\text{ha}$.
 - + Chiếu sáng công cộng : $\geq 1 \text{ W}/\text{m}^2$.
- Chỉ tiêu phát sinh CTR : $\geq 0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- 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.

- Chỉ tiêu về phòng cháy chữa cháy: 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.

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

- Khu nhà máy, kho tàng:

+ Không gian các lô đất nhà máy, kho tàng được tổ chức dạng hình khối hợp lý, phù hợp với dây chuyền sản xuất, thuận lợi cho lưu thông nội bộ. Các công trình chính bố trí lùi vào trong, phía trước dành cho sân bãi và đỗ xe.

+ Mật độ xây dựng tối đa 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%.

+ 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: khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; cách các phía lô đất tối thiểu 6m.

+ 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%.

+ Tường rào các nhà máy trên cùng tuyến đường cần thống nhất về khoảng lùi. Khuyến khích bố trí hài hòa về kiểu dáng, màu sắc trên cùng tuyến đường, sử dụng màu sắc sáng cho các công trình nhà máy.

- Khu đất điều hành, dịch vụ:

+ Bố trí công trình dịch vụ tại đường trục chính khu công nghiệp, phục vụ nhu cầu người lao động trong khu công nghiệp.

+ Các chức năng bố trí trong khu dịch vụ bao gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao, văn hóa, công viên; công trình thương mại; cơ sở lưu trú; công trình dịch vụ và các công trình kết cấu khác được xây dựng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

+ Khu trung tâm điều hành, dịch vụ công cộng được bố trí gần cổng chính trung tâm khu công nghiệp để thuận tiện tiếp cận. Chức năng bao gồm trụ sở ban quản lý, nhà điều hành, trung tâm dịch vụ y tế, nhà hàng, khu sinh hoạt cộng đồng, các tiện ích phục vụ người lao động và nhà đầu tư.

+ Công trình có tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Kiến trúc hiện đại, có tính biểu tượng, sử dụng vật liệu hoàn thiện cao cấp như kính, đá ốp, bê tông màu sáng. Cảnh quan phía trước tạo điểm nhấn bằng quảng trường nhỏ, đài phun nước, lối dạo bộ và cây xanh sân vườn, kết hợp ghế nghỉ, mái che, hệ thống chiếu sáng đồng bộ.

+ Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m; cách các phía lô đất tối thiểu 6m.

+ 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 mỗi 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:

- + Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa các công trình dùng sử dụng chung cho phép tối đa 1 tầng.

- + Cây xanh và công viên nội bộ được phân bố đều trong toàn khu, tổ chức thành các dải cây xanh cách ly giữa nhóm nhà máy, dọc theo tuyến đường chính, và tại các không gian trống. Các khu vực trũng tự nhiên được tận dụng để bố trí mặt nước điều hòa, kết hợp cảnh quan sinh thái.

- Đối với đất giao thông:

- + Tuyến đường trục chính khu công nghiệp: đường N7 và đường N11, mặt cắt 45m, đóng vai trò trục giao thông chính, kết nối với đường tỉnh và đường địa phương.

- + Tuyến đường phân khu: đường Nhân Nghĩa - Sông Nhạn, đường Xuân Quế - Long Khánh, đường Ấp 4 xã Sông Nhạn mặt cắt 32m.

- + Đường nhánh nội bộ: Mặt cắt 14-20-28m.

- + Bãi đỗ xe được bố trí nằm phía Tây Bắc và phía Nam khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu dừng đỗ và kết nối thuận tiện ra vào khu công nghiệp. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng. Xây dựng các công trình như công bảo vệ, thanh chắn Barie, Nhà vệ sinh, Nhà chờ... có thể kết hợp chia ô đỗ xe bằng các dải cây xanh để tạo cảnh quan cho khu vực.

4. 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 để 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. Kênh nước: Ngoài chức năng

điều tiết thoát nước cho khu công nghiệp, kênh nước được đầu tư cảnh quan góp phần điều hòa 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. 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 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, phía Bắc, phía Nam và trung tâm khu công nghiệp, thuận tiện tiếp cận với trục đường ĐT770B, đường ĐT780, đường DT769E, đường Xuân Quế - Long Khánh.

+ 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, giáo dục, đào tạo ... 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 hòa 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 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 dự kiến xây dựng 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, cây xanh ven suối, nhằm mang lại không gian nghỉ ngơi cho các chuyên gia và công nhân trong khu nhà máy.

+ 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.

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

d) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

“Không gian xây dựng ngầm” là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm. Công trình ngầm là những công trình được xây dựng dưới mặt đất bao gồm: công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

Không gian ngầm: 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.

5. 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; dựa trên cao độ của các tuyến đường đối ngoại và khu vực dân cư hiện trạng lân cận khu vực quy hoạch, xác định cao độ khống chế nền xây dựng $H_{xd} \geq 82,00m$, vị trí giáp suối Sâu, phía Tây Nam khu vực quy hoạch. Thiết kế dốc taluy, kè 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, kênh nước cùng với các hố ga thu/thấm và các cửa xả. Hướng thoát nước khu vực quy hoạch chia làm 04 lưu vực tiêu thoát về suối Cạn, suối Râm và suối Sâu hiện trạng.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Kết nối khu công nghiệp với khu vực bên ngoài với các trục giao thông đi qua KCN gồm:

+ Tuyến đường cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, quy hoạch với quy mô 6 làn xe, được thực hiện theo dự án riêng. Tại khu vực quy hoạch, có bố trí 1 nút giao từ đường tỉnh ĐT.770B kết nối với tuyến cao tốc này.

+ Tuyến đường tỉnh ĐT.770B có lộ giới 60,0m.

+ Tuyến đường tỉnh ĐT.780 có lộ giới 45,0m.

+ Các tuyến đường huyện có lộ giới 32,0m.

- Quy hoạch giao thông trong khu công nghiệp: hệ thống giao thông nội bộ KCN được thể hiện theo các mặt cắt ngang gồm:

+ Mặt cắt 1-1: Gồm các tuyến đường N7 và N11, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 45,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 12,0 \text{ m} = 24,0 \text{ m}$; Dải phân cách 5,0m; chiều rộng hè đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 2-2: Gồm các tuyến đường D1; D8; D9; N2; N3; N4; N9; N13 và đường ấp 4 xã Sông Nhạn, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 32,00m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 8,0 \text{ m} = 16,0 \text{ m}$).

+ Mặt cắt 3-3: Gồm các tuyến đường D2; D3; D4; D5; D6; D7; D10; D11; N1; N5; N6 ; N8; N10 và N12, 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 4-4: Gồm các tuyến đường D6 và D11, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 20,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: 8,0 m).

+ Mặt cắt 5-5: Gồm các tuyến đường N3 và N9, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 14,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 4,0 \text{ m} = 8,0 \text{ m}$; chiều rộng vỉa hè: 6,0 m).

+ Bãi đỗ xe: Bố trí 02 bãi đỗ xe, diện tích khoảng 0,5431 ha.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 50.000 m³/ngày.đêm.
- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ ống cấp nước truyền dẫn D600-D800, D280 từ nhà máy nước Gia Tân - Hồ Trị An thông qua đường tỉnh ĐT.780, đường Hương Lộ 10, nước cấp cho khu công nghiệp được dẫn về các trạm bơm tăng áp.

- Mạng lưới cấp nước: mạng lưới cấp nước sản xuất kết hợp chữa cháy được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt có kích thước DN160mm - DN600mm.

- 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, quỹ đất cho hạng mục PCCC và CNCH tại khu đất dịch vụ đảm bảo theo quy định.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Tổng công suất nhu cầu khoảng 252 MVA.

- Quy hoạch mới 02 trạm biến áp 110kV chuyên dùng cấp điện cho khu vực:

- + Trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn với công suất 3x63 MVA, có vị trí tại lô đất A-HT3 cung cấp điện cho khu vực dự án phía Nam đường Cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây.

- + Trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn 2 với công suất 1x63 MVA, có vị trí tại lô đất C-HT4 cung cấp điện cho khu vực dự án phía Bắc đường Cao tốc Phan Thiết – Dầu Giây.

- Dự kiến, khi phụ tải dự án tăng cao sẽ xem xét bổ sung cho trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn 2 thêm 02 máy biến áp 63MVA, tăng công suất trạm lên công suất 3x63MVA.

- Nguồn cấp từ lưới điện quốc gia:

- + Nguồn đầu nối cho trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn từ thanh cái 110kV của trạm biến áp 220kV Long Khánh (quy hoạch) hoặc từ các đường dây 110kV khu vực (tùy theo tiến độ đầu tư xây dựng của trạm biến áp 220kV Long Khánh).

- + Nguồn đầu nối cho trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn 2 sẽ được đầu nối chuyển tiếp trên đường dây 110kV đầu nối trạm biến áp 110kV KCN Xuân Quế - Sông Nhạn.

- Bổ sung nguồn cấp điện từ các hệ thống sản xuất điện khác.

- Lưới điện cao thế 500kV, 110kV: Được bố trí hành lang cách ly bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không đảm bảo theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện và an toàn trong lĩnh vực điện lực.

- Lưới điện 22kV:

- + Từ vị trí hai trạm biến áp 110kV, bố trí các tuyến 22kV dọc các trục đường

giao thông cấp điện cho các phân vùng phụ tải. Tuyến 22kV cấp điện đến các phân vùng là mạch đơn, đảm bảo cấp đủ điện cho các phụ tải các phân vùng.

+ Bố trí thiết bị đóng cắt trên đường dây liên kết 02 mạch đơn được xuất tuyến từ 02 máy biến áp của trạm biến áp 110kV, tạo thành mạch vòng giữa 02 phân vùng để đảm bảo an toàn về nguồn cấp điện cho KCN.

- Trạm điện hạ thế:

+ Các trạm hạ thế cấp điện sẽ được xác định tùy theo quy mô cụ thể của từng công trình.

+ Xây dựng mới các trạm hạ thế cấp điện cho chiếu sáng đường, cây xanh và công trình hạ tầng kỹ thuật, đất dịch vụ.

+ Hệ thống lưu trữ năng lượng BESS: bố trí phù hợp cho khu quy hoạch - có thể xây dựng tại các khu cây xanh, khu hạ tầng kỹ thuật điện, khu bố trí trạm BTS... với vai trò hỗ trợ tích hợp năng lượng, góp phần hỗ trợ ngành điện hướng đến các mục tiêu khí hậu toàn cầu.

- 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, năng lượng mặt trời.

- 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).

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Trạm thu phát sóng (BTS/cột anten) được đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao trong khu vực. Bố trí khoảng 52 trạm BTS/cột anten 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.

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

- Thoát nước thải: Dự báo lưu lượng nước thải của khu công nghiệp khoảng 34.500 m³/ngày đêm. Khu công nghiệp sử dụng hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới đường cống thoát nước thải của khu công nghiệp có kích thước D300-D600 mm. Nước thải thu gom vận chuyển về 03 Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp với tổng công suất dự kiến: 34.500m³/ngày.đêm; Trong đó: Trạm xử lý số 1 công suất khoảng 14.500m³/ngày.đêm; Trạm xử lý số 2 công suất 11.500m³/ngày.đêm; Trạm xử lý số 3 công suất 8.500m³/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn 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.

g) Quy hoạch hệ thống khí đốt:

Xây dựng hệ thống hạ tầng trạm cấp gas và đường ống cấp gas có đường kính dự kiến từ D100mm-D150mm để đảm bảo cấp khí cho các nhà máy, kho tàng sử dụng khi có nhu cầu sử dụng.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Đối với khu vực phát triển công nghiệp yếu tố chủ yếu là phát thải công nghiệp trong đó có chất thải nguy hại do đó ưu tiên phát triển công nghiệp sạch, công nghiệp công nghệ cao, hạn chế phát triển các loại hình sản xuất công nghiệp độc hại, có nguy cơ cao gây ô nhiễm và rủi ro môi trường.

- Quy hoạch các khu chức năng trong khu công nghiệp phải bảo đảm giảm thiểu ảnh hưởng của các loại hình sản xuất gây ô nhiễm với các loại hình sản xuất khác; thuận lợi cho công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.

- Các nhà máy và công trình khác trong khu công nghiệp có khoảng cách an toàn môi trường theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu khả năng ảnh hưởng đến các cơ sở khác trong khu công nghiệp và môi trường lân cận khu công nghiệp.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan trong và xung quanh các khu vực nhạy cảm về môi trường.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ suối, kênh, mương, theo đúng quy định của địa phương và quy định pháp luật.

- Thúc đẩy sự hợp tác giữa chính quyền, doanh nghiệp và tổ chức môi trường để xây dựng giải pháp phát triển bền vững cho khu công nghiệp.

- Khuyến khích doanh nghiệp đạt các chứng nhận như ISO 14001 (hệ thống quản lý môi trường) để nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh, sử dụng nguyên vật liệu tái chế hoặc có nguồn gốc thân thiện với môi trường trong sản xuất, giảm dần việc sử dụng than đá, dầu diesel, xăng trong sản xuất, thay thế bằng năng lượng sạch, tích hợp chuyển đổi số vào quản lý môi trường: Ứng dụng công nghệ AI để giám sát ô nhiễm, kiểm soát chất thải và tối ưu hóa tài nguyên trong khu công nghiệp, giao thông xanh: hỗ trợ sử dụng phương tiện chạy bằng điện, hệ thống giao thông công cộng hoặc xe đạp nội khu để giảm khí thải.

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 Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) tại xã Xuân Quế, 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 Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) do Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế 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 KCN Xuân Quế có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và phối hợp cùng UBND xã Xuân Quế 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 KCN Xuân Quế.

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 Xuân Quế - Sông Nhạn (giai đoạn 1) 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. 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 mối 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.

4. Triển khai đầu tư xây dựng (nếu là Chủ đầu tư) tuyến đường ĐT 780; Trường hợp Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế không được giao làm Chủ đầu tư; Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế có trách nhiệm rà soát chỉ tiêu đất giao thông KCN để cập nhật, điều chỉnh theo thực tế quản lý.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có nội dung thay đổi so với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt thì yêu cầu Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế phải có báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về

những nội dung thay đổi khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

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 tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế 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);
- Công ty Điện lực Đồng Nai;
- Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân;
- UBND xã Xuân Quế (phối hợp);
- Các phòng: Văn phòng Ban, QLĐT, QLDN, QLLĐ, QL TN&MT, VP Đại diện;
- Lưu: VT, QH XD (Th).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương