

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức và xã Lộc An,
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 ngày 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 37/TTr-SXD ngày ngày 02 tháng 4 năm 2025.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Đức 3 tại xã Long Đức và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Long Đức thuộc xã Long Đức và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 4010/2024 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 29 tháng 10 năm 2024, các phía tiếp giáp như sau:

- a) Phía Bắc : Giáp Khu dân cư và Khu công nghiệp Long Đức 2.
- b) Phía Đông : Giáp Khu dân cư xã Lộc An.
- c) Phía Nam : Giáp Khu dân cư xã Long Đức và xã Lộc An.
- d) Phía Tây : Giáp Khu dân cư xã Long Đức.

3. Quy mô lập quy hoạch

a) Diện tích lập quy hoạch : 244,48 ha.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

4. Mục tiêu quy hoạch

a) Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021- 2030 tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 30 tháng 07 năm 2024.

b) Phân bổ hợp lý các khu chức năng như: Đất xây dựng nhà máy, kho bãi, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông, khu dịch vụ. Quy hoạch phát triển mô hình Khu công nghiệp sinh thái, hiện đại, giảm phát thải, tái sử dụng tài nguyên đảm bảo yếu tố phát triển bền vững, phù hợp với định hướng và nhu cầu phát triển kinh tế.

c) Quy hoạch hệ thống giao thông nội bộ, cấp thoát nước, cung cấp điện, viễn thông, phòng cháy chữa cháy. xử lý nước thải, chất thải rắn đạt tiêu chuẩn môi trường.

d) Làm cơ sở để triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, lựa chọn, thu hút đầu tư nhằm phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh; làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai quản lý quy hoạch; thu hút đầu tư, xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp.

5. Tính chất, chức năng

a) Là Khu công nghiệp hiện đại chú trọng đến yếu tố phát triển bền vững, đặc biệt là bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm năng lượng và tích hợp năng lượng tái tạo, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh.



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

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và TCVN 4604:2012 - Nhà sản xuất của các xí nghiệp công nghiệp, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng như sau:

a) Các chỉ tiêu về sử dụng đất: Quy hoạch sử dụng đất dành tỷ lệ tối thiểu 25% tổng diện tích Khu công nghiệp phải được dành cho đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung, tạo môi trường làm việc xanh, sạch, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động và phát triển bền vững cho Khu công nghiệp, tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

STT	Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Theo QCVN 01:2021/BXD (%)
1	Giao thông	10 - 12	≥ 10
2	Cây xanh	10 - 12	≥ 10
3	Các Khu kỹ thuật	01 - 03	≥ 01
4	Nhà máy, xí nghiệp	≤ 75	-
5	Đất hành chính, dịch vụ	02 - 03	-
	<i>Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, nhà lưu trú công nhân, ...</i>	01-02	
	<i>Công trình điều hành, dịch vụ khác (Bưu điện, Hải quan, an ninh, ...)</i>	01	
	Tổng cộng	100	-

(Trong đó: Đất Nhà máy, xí nghiệp bao gồm đất dành cho 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 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được 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 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ).

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Cây xanh: Bố trí dải cây xanh cách ly quanh Khu công nghiệp với chiều rộng $\geq 10m$; tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà máy $\geq 20\%$.

- Mật độ xây dựng: 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% .

- Tầng cao xây dựng: Sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án Quy hoạch phân khu.

- Chỉ giới xây dựng: Đối với phần tường rào tiếp giáp lộ giới đường giao thông $\geq 10\text{m}$; đối với phần tường rào tiếp giáp giữa hai lô đất $\geq 6\text{m}$.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sản xuất : 22-45 m³/ha/ngày.

+ Cấp nước hành chính dịch vụ : 02 lít/m² sàn/ ngày.

+ Cấp nước tưới cây : 03-05 lít/m²/1 lần tưới/ngày.

+ Cấp nước rửa đường giao thông : 1,2-1,5 lít/m²/1 lần rửa/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Khu nhà máy : $\geq 250 \text{ kW/ha}$.

+ Khu điều hành, dịch vụ : $\geq 30 \text{ W/ m}^2/\text{sàn}$.

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

- Chiếu sáng công cộng : $\geq 01 \text{ W/m}^2$.

- Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn : $\geq 0,3 \text{ tấn/ha}$.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : Thuê bao cố định (*điện thoại cố định, Internet có dây*): Tối thiểu 01 thuê bao/nhà xưởng hoặc văn phòng.

- Chỉ tiêu về phòng cháy chữa cháy : Số đám cháy đồng thời 2 đám cháy, lưu lượng 25 lít/giây, trong vòng 3 giờ tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD) và tuân thủ các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy khác liên quan.

7. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch: Xác định chức năng, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ trong Khu công nghiệp nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung, 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:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng của quy hoạch xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch. Đánh giá chung về hiện trạng và các dự án quy hoạch xây dựng đã và đang triển khai tại khu vực lân cận.

b) Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cho từng lô chức năng.

c) Đề xuất định hướng quy hoạch phân khu: Phân tích mối liên hệ không gian với khu vực dân dụng lân cận, xác định chức năng sử dụng đất, đề xuất phân khu đáp ứng phát triển Khu công nghiệp sinh thái.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng hình thành Khu công nghiệp sinh thái.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng lô đất chức năng; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định các yêu cầu sử dụng đất riêng, phù hợp với phân đợt đầu tư và hạng mục đầu tư: Đường giao thông, khu vực hạ tầng kỹ thuật riêng cho Khu công nghiệp,...

- Bố trí quỹ đất đảm bảo an ninh và Trạm phòng cháy chữa cháy cho Khu công nghiệp.

- Xác định vị trí và quy mô Khu nhà ở công nhân phục vụ cho Khu công nghiệp theo quy định; bố trí tối thiểu 20% quỹ đất hành chính, dịch vụ của Khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân theo đúng 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.

đ) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn.

e) Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau: Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch khu vực lân cận; phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Long Đức, xã Lộc An.

- Chuẩn bị kỹ thuật: Rà soát hiện trạng khu vực lập quy hoạch, từ đó đề xuất phương án san nền đảm bảo kết nối đồng bộ với cao độ quy hoạch chung của khu vực, phù hợp điều kiện tự nhiên; xác định cốt xây dựng đối với từng ô chức năng, thiết kế san nền. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát đến nguồn tiếp nhận, thiết kế hệ thống thoát nước mưa, giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng biến đổi khí hậu.

- Xử lý nước thải: Xây dựng hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường; đề xuất phương án thoát nước, đường kính cống thoát phù hợp, đảm bảo tính khả thi tiêu thoát nước chung cho toàn khu vực quy hoạch và khu vực lân cận. Xác định cụ thể phương án tiêu thoát cuối cùng tới tận nguồn thoát, tránh tình trạng xảy ra ngập úng.

- Giao thông: Quy hoạch mạng lưới giao thông hợp lý đảm bảo kết nối thuận lợi bên trong và bên ngoài Khu công nghiệp; xác định 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; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có).

- Cấp nước: 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 chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây 110kV, trung thế và hệ thống chiếu sáng.

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và công trình viễn thông thụ động, quy hoạch hệ thống 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.

- Quản lý chất thải rắn: Bố trí khu vực tập trung chất thải rắn, các chất thải rắn công nghiệp (*như phế liệu, chất thải nguy hại*) được thu gom, phân loại và vận chuyển đến các khu vực xử lý hoặc tái chế theo quy định.

- Hệ thống cấp năng lượng khí, gas, trạm sạc điện... Quy hoạch hệ thống cung cấp khí, gas ổn định, bao gồm Trạm tiếp nhận và cung cấp khí, gas, hệ thống đường ống phân phối, trạm sạc điện.

- Quy hoạch phòng cháy và chữa cháy: thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy

g) Hệ thống cây xanh và không gian công cộng

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

- Không gian công cộng: Quy hoạch các không gian công cộng như khu vực nghỉ ngơi, nhà ăn, Khu nhà lưu trú cho công nhân và chuyên gia, 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.

h) Đánh giá môi trường chiến lược

- Xác định các nội dung yêu cầu bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 57 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu Khu công nghiệp công nghệ cao.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện quy hoạch.

i) Xác định các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nguồn vốn và nguồn lực thực hiện.

k) Lập Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu: Theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ phù hợp đề án quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng khu vực lập quy hoạch.

8. Thành phần hồ sơ, sản phẩm: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 và các quy định của pháp luật có liên quan.

9. Tổ chức thực hiện

- a) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- b) Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- c) Thời gian thực hiện đồ án quy hoạch: Theo quy định.
- d) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Công an tỉnh, Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XV, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Đức, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2025\KCN\Long Đức 3\>



Võ Tấn Đức