

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 995/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 3 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp  
Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 35/2023/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 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 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 Quyết định số 455/2016/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (về hạ tầng kỹ thuật và Khu công nghiệp);

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 18/NQ-HĐND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khóa X kỳ họp thứ 26 về việc thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 17/TTr-SXD ngày 19 tháng 3 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực nghiên cứu**

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phước An thuộc xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; được xác định ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc : Giáp cao tốc Bến Lức - Long Thành;

- Phía Nam : Giáp đất quy hoạch hành lang tuyến điện 500 kV, 220 kV Nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch - Phú Mỹ;

- Phía Đông : Giáp sông Thị Vải và tuyến đường sắt quy hoạch;

- Phía Tây : Giáp đất tự nhiên xã Phước An.

b) Quy mô lập quy hoạch: **330,0 ha.**

**3. Tính chất, chức năng**

a) Là Khu công nghiệp theo hướng sinh thái, thu hút các dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp có sử dụng công nghệ cao;

b) Là Khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông minh hiện đại, thân thiện môi trường;

c) Là Khu công nghiệp phát huy, khai thác lợi thế đặc thù cảng Phước An.

**4. Dự báo phát triển**

a) Nhu cầu lao động toàn Khu công nghiệp Phước An khoảng 18.000 lao động;

b) Nhu cầu lưu trú: tối đa 1.000 chỗ lưu trú trong khu vực dịch vụ, phục vụ chuyên gia, người lao động trình độ cao làm việc ngắn ngày;

c) Nhu cầu Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: được UBND huyện Nhơn Trạch bố trí tại khu vực quy hoạch khu hỗn hợp tại xã Phước An và xã Long

Thọ, nằm ngoài ranh giới quy hoạch.

### 5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

a) Tổng diện tích lập quy hoạch: 330 ha, với các khu chức năng sử dụng đất, gồm: Đất Nhà máy, kho tàng; đất điều hành; đất hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh, mặt nước; đất giao thông.

b) Cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ các loại đất trong khu quy hoạch như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCVN 01:2021/BXD
1	Đất Khu dịch vụ, trong đó:	8,77	2,66	
1.1	<i>Khu vực bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC, ...</i>	2,02		
1.2	<i>Khu vực bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, lưu trú, dịch vụ Khu công nghiệp, ...)</i>	6,75		
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	245,02	74,25	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,75	1,14	>01%
4	Đất cây xanh, mặt nước, trong đó:	37,52	11,36	>10%
4.1	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	34,37	10,42	>10%
4.2	<i>Diện tích mặt nước (sông, mương, kênh, ...)</i>	3,15	0,94	
5	Đất giao thông, trong đó:	34,94	10,59	
5.1	<i>Đất phát triển giao thông đối ngoại</i>	1,88	0,57	
5.2	<i>Đất giao thông Khu công nghiệp</i>	33,06	10,02	>10%
<b>Tổng cộng</b>		<b>330,00</b>	<b>100</b>	

- Tỷ lệ các loại đất của Khu công nghiệp theo phương án đảm bảo phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tỷ lệ tối thiểu tổng diện tích đất cây xanh, giao thông (bao gồm cả bãi đỗ xe), các Khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp đạt 25,74%, phù hợp định hướng phát triển Khu công nghiệp sinh thái.

c) Chỉ tiêu kỹ thuật cho từng lô đất

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (Lần)
1	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>8,77</b>	<b>9</b>	<b>40</b>	<b>2,8</b>
	<i>Khu nhà điều hành, dịch vụ thương mại</i>	B-DV01	6,75	9	40	3,6
	<i>Khu lưu trú và thiết chế công đoàn</i>					
	<i>Trạm xăng dầu</i>					

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (Lần)
-	<i>Trụ sở: an ninh trật tự, PCCC,...</i>	B-DV02	2,02			
2	<b>Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi</b>	<b>CN</b>	<b>245,02</b>	<b>5-9</b>	<b>60-70</b>	<b>3,5-5,4</b>
		A-CN01	18,95	5	70	3,5
				9	60	5,4
		A-CN02	19,45	5	70	3,5
				9	60	5,4
		A-CN03	5,06	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN01	21,92	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN02	24,27	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN03	28,71	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN04	14,24	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN05	14,06	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN06	25,91	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN07	34,11	5	70	3,5
				9	60	5,4
		B-CN08	38,34	5	70	3,5
				9	60	5,4
3	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>3,75</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>0,8</b>
	<i>Trạm điện</i>	B-				
	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	HTKT01	2,13	2	40	0,8
	<i>Bãi đỗ xe</i>	B-				
		HTKT02	1,62	2	40	0,8
4	<b>Đất cây xanh mặt nước</b>		<b>37,52</b>			
	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>CX</b>	<b>34,37</b>			
		A-CX01	4,42	-	-	-
		A-CX02	0,42	-	-	-
		A-CX03	0,37	-	-	-
		A-CX04	0,53	-	-	-
		A-CX05	0,62	-	-	-
		A-CX06	1,10	-	-	-
		A-CX07	0,42	-	-	-
		A-CX08	0,39	-	-	-
		B-CX01	3,15	1	5	0,05
		B-CX02	1,27	-	-	-

ST T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất (Lần)
		B-CX03	0,75	-	-	-
		B-CX04	0,34	-	-	-
		B-CX05	0,27	-	-	-
		B-CX06	0,58	-	-	-
		B-CX07	0,49	-	-	-
		B-CX08	0,68	-	-	-
		B-CX09	0,45	-	-	-
		B-CX10	0,32	-	-	-
		B-CX11	0,42	-	-	-
		B-CX12	0,49	-	-	-
		B-CX13	0,49	-	-	-
		B-CX14	0,69	-	-	-
		B-CX15	0,31	-	-	-
		B-CX16	0,66	-	-	-
		B-CX17	8,24	-	-	-
		B-CX18	0,44	-	-	-
		B-CX19	6,06	-	-	-
	<b>Diện tích mặt nước (sông, kênh, mương,...)</b>	<b>MN</b>	<b>3,15</b>			
		A-MN01	0,55			
		B-MN01	0,93	-	-	-
		B-MN02	1,19	-	-	-
		B-MN03	0,48	-	-	-
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>GT</b>	<b>34,94</b>			
	Đất phát triển giao thông đổi ngoại		<b>1,88</b>			
	Đất giao thông Khu công nghiệp		<b>33,06</b>			

*Ghi chú:*

- Hành lang tuyến điện 110 kV sử dụng chung hành lang cây xanh cách ly và hành lang giao thông Khu công nghiệp, đảm bảo khoảng cách an toàn vận hành theo quy định.

- Diện tích đất cây xanh quy hoạch chưa bao gồm diện tích cây xanh trong các nhà máy xí nghiệp theo quy định.

## **6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, định hướng, quy định kiểm soát**

### **a) Giải pháp tổ chức không gian tổng thể**

- Tổ chức không gian Khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở khả năng khai thác về quỹ đất xây dựng, hướng kết nối với tuyến giao thông đường bộ, đường thủy và mô hình phát triển Khu công nghiệp. Khu công nghiệp Phước An có đặc điểm đường tỉnh 771C kết nối cảng Phước An đi xuyên qua, chia Khu công nghiệp thành 02 khu vực phát triển là các phân khu, bao gồm:

+ Phân khu A (*phía Tây đường tỉnh 771C*), quy mô 58,37 ha, có vị trí tiếp giáp với nút giao cao tốc Bến Lức - Long Thành, quy mô diện tích nhỏ, đề xuất ưu tiên thu hút các mô hình công nghiệp sử dụng công nghệ cao, các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo.

+ Phân khu B (*phía Đông đường tỉnh 771C*), quy mô 271,63 ha, có diện tích lớn, thuận lợi cho mở rộng dài hạn, ưu tiên thu hút các loại hình công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp đa ngành sử dụng công nghệ cao, dịch vụ và các thiết chế công đoàn, đồng thời là nơi tập trung bố trí đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực. Bố trí quỹ đất dành cho chức năng xây dựng Trụ sở an ninh, phòng cháy chữa cháy trong khu vực đất dịch vụ theo quy định hiện hành.

- Hình thành các tuyến giao thông kết nối hoạt động, không gian và cảnh quan chung toàn Khu công nghiệp. Mạng lưới các tuyến giao thông đóng vai trò quan trọng trong tạo lập hoạt động chức năng của Khu công nghiệp.

- Cấu trúc Khu công nghiệp theo mạng ô cờ với mặt cắt đường từ 21-34 m, cửa ngõ chính vào Khu công nghiệp từ nút giao với đường tỉnh 771C; phương án quy hoạch định hướng liên kết với phần mở rộng trong tương lai Khu công nghiệp Phước An (*giai đoạn 2*). Dành quỹ đất giao thông trong ranh giới lập quy hoạch để dự kiến mở đường tỉnh 771C từ 61 m thành 100 m (*mặt cắt tuyến đường tuân thủ đề án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đã được phê duyệt*).

- Bố trí cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới khu quy hoạch, tạo khoảng cách ly các ô đất công nghiệp với khu vực chức năng ngoài hàng rào. Bố trí tuyến kênh mương thoát nước trong hành lang cây xanh giáp ranh giới phía Bắc Khu công nghiệp. Quy hoạch đầy đủ cơ sở hạ tầng thông minh, hiện đại theo hướng bền vững; bố trí các dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ cho người lao động Khu công nghiệp, trong đó các khu vực thiết chế công đoàn, nhà lưu trú phục vụ chuyên gia và người lao động, các dịch vụ thiết yếu khác của Khu công nghiệp.

- Đối với nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được huyện Nhơn Trạch bố trí tại khu vực quy hoạch khu hỗn hợp tại xã Phước An và xã Long Thọ (*diện tích khoảng 50 ha*), nằm ngoài ranh giới quy hoạch.

b) Quy định về không gian trong các khu đất chức năng

- Khu nhà máy, kho tàng:

+ Ưu tiên thu hút các ngành nghề sử dụng công nghệ cao, theo hướng sinh thái như điện tử, công nghiệp y tế, công nghệ sinh học, công nghiệp hỗ trợ,...; trong đó, áp dụng các giải pháp sử dụng hiệu quả tài nguyên, sản xuất sạch, tiết kiệm nguyên liệu, vật liệu, nước, năng lượng, hóa chất, chất thải, phế liệu và giảm phát thải ra môi trường.

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

dựng không quá 60%.

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

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

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

+ Các Khu nhà máy, kho tàng ít nhu cầu về phương tiện vận chuyển bố trí gần trục giao thông đối ngoại. Các nhóm ngành nghề giống nhau được bố trí theo từng cụm. Không bố trí các loại hình công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm không khí ở đầu hướng gió.

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

- Khu đất điều hành, dịch vụ:

+ Bố trí 02 vị trí khu điều hành, dịch vụ tại cửa ngõ Khu công nghiệp tại đường N3 giao đường D3 và đường N4 quy hoạch.

+ Xây dựng các công trình như: Trụ sở làm việc của Bộ phận quản lý và Ban Điều hành Khu công nghiệp; Khu thương mại, các dịch vụ triển lãm, giới thiệu sản phẩm; Văn phòng; Thuế vụ, Hải quan, Ngân hàng, Bưu điện, Trung tâm y tế, Trung tâm đào tạo; Khu lưu trú, thiết chế công đoàn cho chuyên gia và người lao động. Đối với Trụ sở: An ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, dân quân thường trực,... bố trí khu vực DV-02.

+ Đối với công trình dịch vụ lưu trú cho các chuyên gia, lao động, phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật.

+ Mật độ xây dựng tối đa 40% tùy diện tích lô đất và chiều cao công trình.

+ Chiều cao công trình không quá 09 tầng; Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m; cách các phía lô đất tối thiểu 6 m, tuân thủ quy chuẩn quy hoạch hiện hành.

+ Diện tích cây xanh trong khuôn viên các khu đất điều hành, dịch vụ tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

+ Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Khu xử lý nước thải, Trạm điện, Trạm biến áp được xây dựng trong khu đất riêng, bố trí đầy đủ cây xanh cách ly theo quy định, có khoảng cách ly vệ sinh môi trường đảm bảo theo tiêu chuẩn. Các điểm thu gom chất thải rắn được bố trí hợp lý trong Khu công nghiệp.

+ Mật độ xây dựng tối đa 40% tùy theo tính chất và quy mô công trình; tầng cao tối đa 01 tầng.

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

- Khu cây xanh, mặt nước:

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

+ Khu cây xanh cách ly bao gồm cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới Khu công nghiệp và cây xanh cách ly tại xung quanh các công trình kỹ thuật, Trạm xử lý nước thải.

## 7. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

Phù hợp theo các định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ.

a) Quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông: Giao thông kết nối ngoài Khu công nghiệp: Đường tỉnh 771C: Mặt cắt A-A đoạn đi qua Khu công nghiệp, lộ giới 100 m (*dự phòng mở rộng thành 120 m khi có nhu cầu*);

- Quy hoạch giao thông trong Khu công nghiệp, gồm các tuyến đường N1, N2, N3, N4; D1, D2, D3, D4, D5, D6; lộ giới các tuyến đường từ 21-34 m được thể hiện theo các mặt cắt sau:

+ Mặt cắt 1-1 (*đường trục chính Khu công nghiệp*):  $B = 34,0 \text{ m}$  (*lòng đường:  $2 \times 10,5 \text{ m} = 21,0 \text{ m}$ ; hè đường:  $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$ ; dải phân cách:  $3,0 \text{ m}$* ).

+ Mặt cắt 2-2 (*đường nội bộ Khu công nghiệp*):  $B = 27,0 \text{ m}$  (*lòng đường:  $15,0 \text{ m}$ ; hè đường:  $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$* ).

+ Mặt cắt 3-3 (*đường nội bộ Khu công nghiệp*):  $B = 21,0 \text{ m}$  (*lòng đường:  $15,0 \text{ m}$ ; hè đường:  $1 \times 6,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$* ).

+ Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe, diện tích khoảng 1,62 ha.

- Các chỉ tiêu giao thông: Tổng diện tích đất giao thông khoảng 34,94 ha, trong đó giao thông đối ngoại khoảng 1,88 ha, giao thông Khu công nghiệp khoảng 33,06 ha (*chiếm 10,02%*); Tổng chiều dài đường giao thông trong Khu công nghiệp khoảng 11,45 km.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ san nền xây dựng:

+ Cao nền khu vực được san lấp bằng phẳng, đảm bảo không bị ngập úng; cao độ xây dựng theo tim đường +2,5m đến +2,6 m.

+ Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở tại khu vực xây dựng tiếp giáp sông



Thị Vải phía Đông của Khu công nghiệp; Khi triển khai thực hiện phải tuân thủ theo các quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước hiện hành.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thiết kế thoát riêng với nước thải; hướng thoát: Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 nằm ở phía Tây khu quy hoạch. Thoát ra Rạch Bắc Rừng rồi chảy ra Rạch Dừa, sông Tắc Hồng sau đó ra sông Thị Vải.

+ Lưu vực 2 nằm phía Đông khu vực quy hoạch, theo hệ thống cống của các tuyến đường một phần chảy về sông Thị Vải và một phần thoát ra kênh phía Nam khu quy hoạch đảm bảo thông suốt ra đến sông Thị Vải.

#### c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Dự báo nhu cầu cấp nước Khu công nghiệp khoảng 10.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước Hồ Cầu Mới, công suất khoảng 90.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm qua tuyến ống truyền tải đến khu vực quy hoạch, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu vực.

- Mạng lưới cấp nước, gồm mạng lưới cấp nước sản xuất kết hợp chữa cháy trong từng phân Khu công nghiệp. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây có kích thước DN 110-400 mm.

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

#### d) Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu phụ tải của Khu công nghiệp khoảng: 90 mW.

- Nguồn cấp điện: Giai đoạn đầu dự kiến sử dụng từ các tuyến 22kV sau Trạm biến áp 110 kV Dệt May (2x40)MVA, giai đoạn dài hạn đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110 kV Cảng Phước An - 3x63 MVA theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai. Khuyến khích phát triển năng lượng tái tạo (*điện mặt trời*) phục vụ tại chỗ để giảm phát thải carbon.

- Trạm biến áp 22/0,4 kV trong khu quy hoạch: Dự kiến bố trí Trạm biến áp 22/0,4 kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu vực hạ tầng kỹ thuật, hành chính, dịch vụ, công cộng và chiếu sáng khu vực. Trạm biến áp cho các lô đất công nghiệp do các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng.

- 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.

#### đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

+ Dự báo nhu cầu Khu công nghiệp Phước An khoảng 7.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Khu công nghiệp sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

+ Mạng lưới đường cống Khu công nghiệp có kích thước D300-800 mm.

+ Nước thải thu gom vận chuyển về Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp với công suất khoảng 7.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/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.

+ Xử lý chất thải rắn: 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 thoả 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.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao trong khu vực quy hoạch (*bao gồm: Thuê bao điện thoại di động và internet*): Khoảng 5.500 thuê bao.

- Nguồn cấp: Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của khu vực nghiên cứu được đấu nối vào mạng viễn thông của huyện Nhơn Trạch. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng thuê bao dự kiến. Bố trí các khu vực đặt Trạm thu phát sóng di động theo công nghệ thích hợp từng giai đoạn.

## **8. Phương án bảo vệ môi trường**

a) 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.

b) Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường: Có giải pháp kiểm soát, giám sát thông qua kết quả quan trắc chất lượng nước thải, môi trường đất bị tác động, thẩm định chặt chẽ các tác động môi trường khi xem xét cấp thủ tục môi trường đối với các dự án theo quy định pháp luật.

c) Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Kiên cố hóa công trình chịu gió bão, ngập lụt.

d) Quản lý hiệu quả, đồng bộ công tác thu hút đầu tư cũng như hoạt động sản xuất của Khu công nghiệp để hạn chế tác động tới các khu vực dân dụng lân cận.

## **9. Quy định quản lý theo đồ án**

a) Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện Theo đúng quy định của Pháp luật.

**Điều 2.** Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và các đơn vị liên quan thực hiện

1. Công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An; nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy định. Tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được phê duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. 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.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Công an tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Nhơn Trạch\QHPK\>



**Võ Tấn Đức**