

Số: *929* /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *17* tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghệ số tập trung Long Thành tại xã An Phước và xã Bình An, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Công nghiệp công nghệ số ngày 14 tháng 6 năm 2025;

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

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

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 354/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định về Khu công nghệ số tập trung;

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

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch số 03/TTr-SKHCHN ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Sở Khoa học và Công nghệ, Báo cáo kết quả thẩm định số 90/BC-SXD ngày 15 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghệ số tập trung Long Thành tại xã An Phước và xã Bình An, tỉnh Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

a) Khu công nghệ số tập trung Long Thành thuộc phạm vi xã An Phước và xã Bình An. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất dân cư hiện hữu, đất quốc phòng (xã An Phước).

- Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện hữu, đất phát triển giáo dục (*theo quy hoạch chung xã Long Đức, nay là xã Bình An*) và đường QH5 (*lộ giới 15 m*).

- Phía Tây giáp: Đường song hành cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đất dân cư hiện hữu.

- Phía Đông giáp: Đường QH3 (*lộ giới 22m*) và đất dân cư hiện hữu.

b) Quy mô: 119,35 ha; trong đó: Diện tích lập quy hoạch khoảng 117,05 ha (*không bao gồm hành lang an toàn và móng trụ điện*).

2. Mục tiêu của quy hoạch

a) Hình thành trung tâm về công nghệ thông tin, tạo hạ tầng cho ứng dụng và phát triển công nghệ số; thúc đẩy phát triển ngành công nghiệp công nghệ thông tin; hình thành trung tâm nghiên cứu - phát triển sản phẩm công nghệ thông tin, phục vụ cho việc đào tạo, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ thông tin; ươm tạo doanh nghiệp công nghệ số; thu hút và phát triển các dịch vụ công nghệ số.

b) Tạo môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư nhằm thu hút vốn, công nghệ trong và ngoài nước, góp phần xây dựng ngành công nghiệp công nghệ thông tin trở thành ngành kinh tế trọng điểm, quan trọng của quốc gia.

c) Tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn quốc tế, thu hút lao động chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp công nghệ số Việt Nam.

d) Tạo ra các sản phẩm và dịch vụ công nghệ thông tin có khả năng thay thế sản phẩm nhập khẩu, góp phần thúc đẩy phát triển các lĩnh vực: Viễn thông, tài chính, ngân hàng, hải quan, hàng không, thương mại, thương mại điện tử và các dịch vụ công cộng, giáo dục, đào tạo, y tế, an ninh, quốc phòng;

đ) Góp phần tăng trưởng kinh tế, nâng cao trình độ công nghệ sản xuất và sức cạnh tranh của các sản phẩm hàng hóa, dịch vụ của doanh nghiệp Việt Nam; nâng cao vị thế, thương hiệu công nghệ số Việt Nam;

e) Hình thành trung tâm cung cấp hạ tầng và các dịch vụ công nghệ thông tin và truyền thông đáp ứng đúng chuẩn Khu công nghệ số tập trung theo Nghị định số 354/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là một khu vực được quy hoạch, tập trung và có hệ thống để thúc đẩy các hoạt động liên quan đến phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số; phân khu nghiên cứu - phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số; phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành; phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy; phân khu chức năng trung bày, giới thiệu sản phẩm và truyền thông; phân khu chức năng khác thực hiện các chức năng của Khu công nghệ số tập trung; phân khu dịch vụ dân sinh (*giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao,...*); phân khu dịch vụ lưu trú; phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng; phân khu khác cung cấp các dịch vụ cho Khu công nghệ số tập trung.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Dự báo quy mô: Tổng lao động dự kiến cho toàn Khu công nghệ số tập trung Long Thành khoảng 9.500 - 10.500 người.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng đất: Khu công nghệ số tập trung Long Thành được tổ chức quy hoạch với 02 nhóm phân khu chức năng để bảo đảm các hoạt động phù hợp với chức năng của Khu công nghệ số tập trung như sau:

- Nhóm phân khu chức năng thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số.
- Nhóm phân khu chức năng cung cấp các dịch vụ cho Khu công nghệ số tập trung.

c) Các thông số kỹ thuật khác

- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 40% (sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với quy định Luật Công nghiệp công nghệ số năm 2025 và các Nghị định, quy định pháp luật khác có liên quan về Khu công nghệ số tập trung).

- Tỷ lệ cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật tối thiểu 21% (sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với quy định Luật Công nghiệp công nghệ số năm 2025 và các Nghị định, quy định pháp luật khác có liên quan về Khu công nghệ số tập trung).

- Tầng cao xây dựng: ≤ 45 m (theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ), tầng cao cụ thể cho từng khu chức năng sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập đồ án.

(Ghi chú: Chiều cao một số công trình đặc thù (lớn hơn 45m) trong khu vực này sẽ được xác định trong bước lập quy hoạch chi tiết và phải được sự đồng ý, chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền).

Do liên quan đến công trình có chức năng đặc thù Khu công nghệ số, việc xác định cụ thể tầng cao, tầng ngầm (nếu có), khoảng lùi, chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong bước lập đồ án phân khu đảm bảo tương ứng theo quy hoạch cấp trên được duyệt, quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy định pháp luật có liên quan.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

a) Việc thu thập tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch

- Các căn cứ pháp lý và chủ trương lập quy hoạch: Cập nhật thông tin chính xác, kịp thời các văn bản liên quan đến hồ sơ quy hoạch.

- Dữ liệu hiện trạng (bản đồ hiện trạng, điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội):

+ Nguồn tài liệu, số liệu hiện trạng về sử dụng đất khu vực lập quy hoạch do các cơ quan quản lý cung cấp.

+ Nguồn tài liệu về tình hình phát triển kinh tế - xã hội, tình hình biến động dân cư, các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi khu vực quy hoạch do các cơ quan quản lý cung cấp.



+ Các số liệu điều tra, khảo sát thực tế và các số liệu, tài liệu khác có liên quan đến việc lập quy hoạch.

- Dữ liệu quy hoạch cấp trên và chuyên ngành: Các định hướng phát triển khu vực lập quy hoạch tại các đồ án cấp trên nhằm thực hiện các yêu cầu, mục tiêu phù hợp với đồ án quy hoạch.

b) Các nội dung theo từng loại quy hoạch, cấp độ, tỷ lệ bản đồ được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt

Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghệ số tập trung Long Thành tại xã An Phước và xã Bình An, tỉnh Đồng Nai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và Điều 16 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Xác định các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu của khu vực dự kiến lập quy hoạch theo từng giai đoạn, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng liên quan đến khu vực lập quy hoạch

- Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; phân tích đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, xã hội, dân số, lao động (nếu có) và chức năng sử dụng đất; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư xây dựng đang được triển khai thực hiện (nếu có). Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch phân khu;

- Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong lập quy hoạch phân khu; quy mô lao động và nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đối với khu vực lập quy hoạch phân khu;

- Nêu các quy định về chức năng sử dụng đất trong từng khu chức năng hình thành bởi cấp đường phân khu vực và xác định quy mô diện tích, dân số, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có);

- Xác định nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính; xác định các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn,... trong khu vực lập quy hoạch phân khu;

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng; xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định 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 và

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; xác định vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải;

- 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. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định có liên quan hiện hành.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến: Thực hiện theo Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt quy hoạch : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
2. Cơ quan thẩm định quy hoạch : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch : Sở Khoa học và Công nghệ.
4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch : Theo quy định.
5. Thời gian lập quy hoạch : Theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình An và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2026\KCN\An Phước - Bình An\NVQH>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà