

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP,
KHU KINH TẾ

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Số: /QĐ-KCNKKT

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn
tại phường Hàng Gòn, thành phố Đồng Nai**
Mã số thông tin quy hoạch: 752633000003

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội;

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, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ;

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 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ,

quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-KCNKKT ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn tại phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 8098/UBND-KTN ngày 24 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị phê duyệt quy hoạch Khu công nghiệp Cẩm Mỹ và Khu công nghiệp Hàng Gòn;

Xét Tờ trình ngày 26 tháng 8 năm 2026 của Văn phòng thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn tại phường Hàng Gòn, thành phố Đồng Nai; xét Văn bản số 115/BC-VCC ngày 25 tháng 8 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam về việc tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai tại Báo cáo thẩm định số 2608B/BC-QHXD ngày 26 tháng 8 năm 2026 về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn tại phường Hàng Gòn, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn tại phường Hàng Gòn, thành phố Đồng Nai, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch: Khu vực lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn thuộc địa giới hành chính phường Hàng Gòn, thành phố Đồng Nai. Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính số 389/20226 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai lập, xác nhận ngày 03 tháng 02 năm 2026, được Ủy ban nhân dân xã Hàng Gòn xác nhận ngày 09 tháng 3 năm 2026, cụ thể:

- Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Nam : Giáp đường cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết.
- Phía Đông : Giáp Trung tâm Nghiên cứu Khoa học và Công nghệ hạt nhân.
- Phía Tây : Giáp Quốc lộ 56.

b) Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 305,64 ha, trong đó:

- Đất quy hoạch khu công nghiệp: 299,09 ha.
- Đất cây xanh chuyên dùng (hành lang an toàn điện): 6,55 ha.

c) Thời hạn quy hoạch: Theo thời hạn của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định theo quy định pháp luật.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 và được điều chỉnh tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; phù hợp với định hướng phát triển không gian công nghiệp của thành phố Đồng Nai trong giai đoạn mới, góp phần hình thành, hoàn thiện và phát triển hệ thống các khu công nghiệp theo hướng tập trung, đồng bộ, hiện đại, có kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông khu vực.

b) Quy hoạch Khu công nghiệp Hàng Gòn theo hướng đồng bộ, hiện đại, sử dụng hiệu quả quỹ đất, bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khu vực; đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp, dịch vụ công nghiệp và nhu cầu đầu tư.

c) Tổ chức, bố trí hợp lý các khu chức năng gồm đất xây dựng nhà máy, kho tàng, công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, khu hành chính - dịch vụ, cây xanh và các chức năng cần thiết khác; bảo đảm kết nối đồng bộ, thuận lợi và an toàn giữa các khu chức năng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng các yêu cầu về an toàn, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

d) Quy hoạch phân khu được phê duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch, xác định các chỉ tiêu quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Là khu công nghiệp phát triển theo hướng khu công nghiệp sinh thái, hiện đại, thân thiện với môi trường, sử dụng hiệu quả tài nguyên và năng lượng, giảm phát thải, hướng tới phát thải ròng bằng “0” (Net Zero), bảo đảm yêu cầu phát triển bền vững và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đồng Nai.

b) Là khu vực tập trung các hoạt động sản xuất công nghiệp và dịch vụ công nghiệp, ưu tiên thu hút các ngành nghề áp dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch, phát thải thấp, sử dụng hiệu quả năng lượng và tài nguyên, phù hợp với quy định của pháp luật và định hướng phát triển của tỉnh. Khuyến khích phát triển liên kết, cộng sinh công nghiệp, sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật, tái sử dụng chất thải, phụ phẩm và năng lượng giữa các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm phát thải và bảo vệ môi trường.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Chỉ tiêu dân số, lao động và bố trí công trình hạ tầng xã hội:

- Chỉ tiêu dân số, lao động: Quy mô lao động của khu công nghiệp được dự báo trên cơ sở diện tích đất xây dựng nhà máy và định hướng phát triển các ngành nghề sản xuất công nghiệp, dự kiến khoảng 8.000 - 9.000 người, tương ứng mật độ bình quân khoảng 40 lao động/ha đất xây dựng nhà máy. Trong quá trình phát

triển, quy mô lao động có thể được điều chỉnh phù hợp với cơ cấu ngành nghề, mức độ ứng dụng công nghệ, tự động hóa và yêu cầu nâng cao năng suất lao động.

- Bố trí công trình hạ tầng xã hội: Bố trí các công trình phục vụ người lao động và hoạt động quản lý, dịch vụ của khu công nghiệp theo quy hoạch, gồm khu lưu trú cho người lao động và các công trình dịch vụ, điều hành như bưu chính, hải quan, an ninh, trung tâm quản lý, điều hành và các công trình, hạng mục liên quan; bảo đảm đáp ứng nhu cầu hoạt động của khu công nghiệp và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-KCNKKT ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được xác định như sau:

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	≤ 75
2	Đất điều hành, dịch vụ	≤ 10
3	Đất khu kỹ thuật	≥ 1
4	Đất cây xanh	≥ 10
5	Đất giao thông, sân bãi	≥ 10
	Tổng cộng	100

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Cấp nước sản xuất : $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$.
- + Cấp nước hạ tầng kỹ thuật : $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$.
- + Cấp nước dịch vụ, công cộng : $\geq 2 \text{ lít}/\text{m}^2\text{sàn}/\text{ngày}$.
- + Cấp nước tưới cây : $\geq 3 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày}$.
- + Cấp nước rửa đường giao thông : $\geq 0,4 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày}$.

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

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Khu nhà máy, kho tàng : $\geq 140 \text{ kW}/\text{ha}$.
- + 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 chất thải rắn : $\geq 0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$.

- 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.

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

- Khu đất xây dựng nhà máy, kho tàng:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa 70%; đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 tầng (sàn) phục vụ sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa 60%.

+ Tầng cao công trình được xác định theo dây chuyền sản xuất, công nghệ và nhu cầu sử dụng; đồng thời phải phù hợp với quy định về quản lý cao độ chướng ngại vật hàng không, quản lý và bảo vệ vùng trời, bảo đảm yêu cầu về an ninh, quốc phòng, phòng cháy, chữa cháy và các quy định pháp luật có liên quan.

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 10 m so với ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông và tối thiểu 6 m so với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường giao thông.

+ Diện tích đất cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng bảo đảm tỷ lệ tối thiểu 20%.

+ Nhà máy, kho tàng được bố trí phù hợp tính chất ngành nghề, nhu cầu vận chuyển và giao thông; các ngành nghề tương đồng được bố trí theo cụm để thuận lợi quản lý, khai thác hạ tầng. Không bố trí ngành nghề có nguy cơ ô nhiễm tại vị trí không phù hợp hướng gió và điều kiện môi trường khu vực.

+ Tường rào nhà máy, kho tàng trên cùng tuyến đường thống nhất về khoảng lùi, hình thức; hạn chế tường rào kín trên các tuyến đường chính, bảo đảm mỹ quan, an toàn và cảnh quan. Khuyến khích thống nhất kiến trúc, cảnh quan trong từng cụm và toàn khu công nghiệp.

- Khu đất hành chính, dịch vụ, kinh doanh trung bày:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%.

+ Tầng cao công trình tối đa 09 tầng; bảo đảm phù hợp với chức năng sử dụng, yêu cầu kiến trúc cảnh quan và các quy định về quản lý cao độ chướng ngại vật hàng không, an ninh, quốc phòng.

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 10 m so với ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông và tối thiểu 6 m so với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường giao thông.

- Khu đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa 60%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng, trừ trường hợp công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định.

+ Chỉ giới xây dựng tối thiểu 6 m so với ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông và tối thiểu 3,5 m so với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường giao thông.

+ Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, trạm xăng, trạm sạc điện, trạm sửa chữa và công trình liên quan bảo đảm khoảng cách an toàn, vệ sinh môi trường; đặc biệt đối với trạm xử lý nước thải, khu vực thu gom, tập kết chất thải rắn và các công trình có nguy cơ tác động đến môi trường, bảo đảm không gây ảnh hưởng bất lợi đến các khu vực lân cận.

- Khu đất cây xanh, mặt nước:

+ Bố trí cây xanh tập trung tại khu vực trung tâm khu công nghiệp, kết hợp vườn hoa, mặt nước, đường dạo, sân thể thao và các công trình phụ trợ phù hợp; có thể kết hợp một số công trình dịch vụ công cộng theo quy định. Mật độ xây dựng thuần tối đa 05%, tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

+ Bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh khu công nghiệp với chiều rộng tối thiểu 10 m; bố trí cây xanh cách ly tại các khu vực tiếp giáp công trình hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải và các khu vực có yêu cầu cách ly nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường và bảo đảm khoảng cách an toàn theo quy định.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích đất khu công nghiệp khoảng 299,09 ha, gồm các nhóm chức năng sử dụng đất chính: đất hành chính, dịch vụ; đất xây dựng nhà máy, kho tàng; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh; đất mặt nước và đất giao thông.

- Tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước, giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp chiếm khoảng 29,26% diện tích đất khu công nghiệp, bảo đảm cao hơn tỷ lệ tối thiểu 25% theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; góp phần bảo đảm yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường và định hướng phát triển khu công nghiệp theo hướng sinh thái, hiện đại, bền vững.

- Cơ cấu sử dụng đất và tỷ lệ các loại đất trong phạm vi quy hoạch được xác định như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu công nghiệp	299,09	100,00
1	Đất hành chính, dịch vụ	8,76	2,93
1.1	<i>Khu công trình dịch vụ, lưu trú, tiện ích công cộng (hành chính - điều hành, thiết chế công đoàn, thương mại - dịch vụ,...)</i>	6,76	
1.2	<i>Khu trụ sở an ninh, trật tự, phòng cháy, chữa cháy,...</i>	2,00	
2	Đất nhà máy, kho tàng	202,82	67,81
3	Đất cây xanh	29,98	10,02
3.1	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	6,10	
3.2	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	23,88	
4	Đất mặt nước	6,37	2,13
5	Đất các khu kỹ thuật	6,30	2,11
6	Đất giao thông	44,86	15,00
B	Đất ngoài khu công nghiệp (thuộc hành lang an toàn điện)	6,55	
1	Đất cây xanh chuyên dùng	6,01	
2	Đất giao thông	0,54	
	Tổng cộng (A+B)	305,64	

(Trong đó: diện tích đất nhà máy, kho tàng dành cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo và các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2

Điều 15 Luật Đầu tư và khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ là 5,0 ha).

5.2. Nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian Khu công nghiệp theo hướng đồng bộ, hiện đại, sinh thái, thân thiện với môi trường, sử dụng hiệu quả quỹ đất; bảo đảm kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng và với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Bố trí hợp lý các khu chức năng, bảo đảm liên kết giữa khu hành chính - điều hành, dịch vụ, nhà máy, kho tàng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, mặt nước và giao thông; đáp ứng yêu cầu về an toàn, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường.

- Bố trí các cơ sở sản xuất, kho tàng phù hợp với tính chất ngành nghề, nhu cầu vận chuyển và tổ chức giao thông; khuyến khích bố trí các nhóm ngành nghề tương đồng theo từng cụm, bảo đảm an toàn và hạn chế tác động đến môi trường.

- Tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian mở liên kết trong toàn Khu công nghiệp; bố trí cây xanh tập trung tại khu vực trung tâm và dải cây xanh cách ly dọc ranh giới Khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt. Ưu tiên các loại cây phù hợp với điều kiện khu vực, không ảnh hưởng đến giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hoạt động sản xuất.

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực cửa ngõ, điểm nhấn: Tổ chức cổng chính, cổng phụ, khu hành chính - điều hành, dịch vụ và không gian cây xanh, vườn hoa tại các vị trí phù hợp, tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan và nhận diện cho Khu công nghiệp; bảo đảm yêu cầu về giao thông, an ninh, trật tự và mỹ quan.

- Khu hành chính - dịch vụ: Tổ chức tập trung, đồng bộ các công trình hành chính, điều hành, dịch vụ và chức năng phụ trợ; khuyến khích thiết kế hợp khối, hiện đại, tạo điểm nhấn tại khu vực trung tâm, cửa ngõ Khu công nghiệp.

- Cảnh quan giao thông và không gian công cộng: Tổ chức cây xanh, vỉa hè, lối đi bộ, khoảng lùi và không gian mở phù hợp với các tuyến giao thông; bố trí cây xanh tập trung, vườn hoa, mặt nước, đường dạo, sân thể thao và không gian sinh hoạt phục vụ người lao động.

- Khu nhà máy, kho tàng: Công trình được tổ chức phù hợp với tính chất ngành nghề, dây chuyền công nghệ và yêu cầu giao thông, phòng cháy, chữa cháy; bảo đảm tỷ lệ cây xanh trong lô đất theo quy hoạch được duyệt. Tường rào trên cùng tuyến đường được khuyến khích thống nhất về khoảng lùi, hình thức, vật liệu và màu sắc; hạn chế tường rào kín tại các mặt tiếp giáp tuyến đường.

- Kiến trúc công trình: Hình khối, màu sắc, vật liệu và cảnh quan công trình bảo đảm hài hòa, đồng bộ với toàn Khu công nghiệp; khuyến khích áp dụng giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng hiệu quả tài nguyên, phù hợp định hướng Khu công nghiệp sinh thái.

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí theo quy hoạch, bảo đảm kết nối, vận hành an toàn và khoảng cách ly cần thiết; các công trình xử lý nước thải,

thu gom và xử lý chất thải phải bảo đảm yêu cầu về vệ sinh môi trường, hạn chế tác động đến các khu vực lân cận.

c) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Không gian ngầm được định hướng bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình phụ trợ phục vụ sản xuất, kho tàng, hành chính - dịch vụ, giao thông, bãi đỗ xe và các chức năng phù hợp, góp phần sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Đối với đất nhà máy, kho tàng: được bố trí tầng hầm tối đa 01 tầng, phục vụ sản xuất, kho tàng, kỹ thuật, giao thông nội bộ, bãi đỗ xe và các chức năng phụ trợ phù hợp với nhu cầu sử dụng, dây chuyền công nghệ và quy định pháp luật có liên quan. Việc bố trí tầng hầm được xem xét theo từng dự án thứ cấp, bảo đảm phù hợp quy hoạch được duyệt, nhu cầu sử dụng, điều kiện địa chất, hạ tầng kỹ thuật, an toàn công trình và quy định pháp luật.

- Đối với đất hành chính, dịch vụ: được bố trí tầng hầm tối đa 02 tầng, phục vụ đỗ xe, kỹ thuật, kho và các chức năng phụ trợ phù hợp với công năng công trình.

- Đối với công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: việc bố trí công trình ngầm, tầng hầm được xác định theo yêu cầu kỹ thuật, công nghệ và quy mô của từng công trình, bảo đảm tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định có liên quan.

- Hệ thống đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm được tổ chức đồng bộ, ưu tiên bố trí trong hành lang kỹ thuật và dọc các tuyến giao thông, bảo đảm khả năng kết nối, vận hành, bảo trì và thay thế.

- Việc xây dựng tầng hầm, công trình ngầm phải bảo đảm an toàn công trình, không ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình lân cận; tuân thủ các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, chống ngập, bảo vệ môi trường và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền:

- Cao độ nền thiết kế trong khu vực quy hoạch dao động từ +208,50 m đến +252,20 m, trong đó cao độ cao nhất khoảng +252,20 m tại phía Tây Khu công nghiệp và cao độ thấp nhất khoảng +208,50 m tại phía Bắc.

- Giải pháp san nền bám sát địa hình tự nhiên, các tuyến giao thông và khu dân cư hiện hữu; hạn chế đào đắp, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên nhằm giảm khối lượng san nền và bảo đảm ổn định nền đất.

- Cao độ nền hoàn thiện được tổ chức phù hợp với cao độ các tuyến giao thông, bảo đảm thoát nước mặt theo hướng về hệ thống thu gom nước mưa của Khu công nghiệp.

- Độ dốc dọc các tuyến đường bảo đảm khả năng thoát nước, tối thiểu 0,3% và tối đa 4%, phù hợp với điều kiện địa hình và yêu cầu tổ chức giao thông.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Toàn bộ khu vực được phân chia thành 08 lưu vực thoát nước chính; hướng thoát nước chủ yếu từ phía Bắc và phía Nam về các tuyến mương thoát nước khu vực trung tâm, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước bên ngoài theo quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống bố trí dọc các tuyến giao thông, kết nối với hệ thống thoát nước khu vực và các nguồn tiếp nhận theo quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung phường Hàng Gòn.

- Sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép (D1000, D1200, D1500, D2000, cống hộp 2x2, 2x2,5); khẩu độ, tiết diện cống được xác định theo tính toán thủy lực và yêu cầu thoát nước của từng lưu vực, bảo đảm khả năng tiêu thoát nước theo tần suất thiết kế.

- Độ dốc và cao độ cống được xác định phù hợp với địa hình, cao độ thiết kế, bảo đảm thoát nước tự chảy và thuận tiện cho công tác quản lý, duy tu.

c) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu công nghiệp được kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại, trong đó tuyến đường quy hoạch Quốc lộ 56 với quy mô mặt cắt ngang khoảng 68,5 m là tuyến giao thông đối ngoại chính kết nối Khu công nghiệp với mạng lưới giao thông khu vực.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức theo mạng lưới phù hợp với cơ cấu sử dụng đất và nhu cầu vận chuyển hàng hóa, gồm các tuyến đường có lộ giới 72,0 m, 31,0 m và 23,0 m, với các mặt cắt điển hình:

+ Mặt cắt 1-1: Trục chính Đông - Tây, lộ giới 72,0 m, gồm lòng đường, vỉa hè và dải mương thoát nước theo quy hoạch.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 31,0 m, gồm lòng đường rộng 15,0 m và vỉa hè hai bên.

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 23,0 m, gồm lòng đường rộng 15,0 m và vỉa hè một bên.

- Hệ thống giao thông bảo đảm kết nối các khu chức năng, đáp ứng nhu cầu vận chuyển, đi lại và tiếp cận của phương tiện PCCC, cứu nạn, cứu hộ.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước ngày lớn nhất khoảng 14.197 m³/ngày.đêm; nhu cầu nước phục vụ phòng cháy, chữa cháy khoảng 2.376 m³.

- Nguồn cấp nước dự kiến đầu nối từ tuyến ống cấp nước D315 trên tuyến đường quy hoạch Quốc lộ 56; bố trí trạm bơm tăng áp với công suất khoảng 16.600 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước được tổ chức theo mạng vòng kết hợp mạng cụt, bảo đảm cấp nước liên tục cho các khu chức năng; các tuyến ống chính có đường kính D160 - D450 và được bố trí phù hợp với mạng lưới giao thông.

- Sử dụng ống HDPE hoặc vật liệu tương đương đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

- Hệ thống cấp nước\ phòng cháy, chữa cháy: bố trí kết hợp với mạng lưới cấp nước chung, ưu tiên tổ chức mạng vòng; bố trí các trụ chữa cháy trên mạng lưới giao thông với khoảng cách phù hợp theo quy định hiện hành.

- Bố trí quỹ đất khoảng 2,0 ha phục vụ trụ sở an ninh, trật tự, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; bảo đảm điều kiện để phương tiện chữa cháy hoạt động, diễn tập và thực hiện nhiệm vụ theo quy định.

- Các công trình, lô đất và tuyến giao thông phải bảo đảm yêu cầu về khoảng cách an toàn phòng cháy, chống cháy lan và khả năng tiếp cận của phương tiện chữa cháy.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Hệ thống cấp điện phục vụ sản xuất công nghiệp, các công trình hành chính - dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng công cộng; tổng nhu cầu công suất dự kiến khoảng 118 MVA.

- Nguồn cấp điện được xác định phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch điện có liên quan.

- Dự kiến xây dựng trạm biến áp 110/22 kV - 2x63 MVA để cấp điện cho Khu công nghiệp; mạng lưới điện trung thế 22 kV được tổ chức phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu an toàn điện.

- Các nhà máy, kho tàng bố trí trạm biến áp 22/0,4 kV phù hợp nhu cầu phụ tải; công suất và vị trí trạm được xác định trong giai đoạn triển khai dự án.

- Hệ thống chiếu sáng được bố trí trên các tuyến giao thông và khu vực công cộng, bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, an toàn và mỹ quan; khuyến khích sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng và giải pháp điều khiển chiếu sáng phù hợp.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hệ thống hạ tầng viễn thông được tổ chức đồng bộ, đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc, truyền dẫn dữ liệu và các dịch vụ số của Khu công nghiệp; nhu cầu thuê bao dự kiến khoảng 5.000 thuê bao.

- Bố trí trạm thông tin thuê bao và hệ thống cáp quang kết nối với mạng viễn thông khu vực; ưu tiên bố trí cáp quang đi ngầm trong các tuyến đường giao thông và hành lang hạ tầng kỹ thuật.

- Hệ thống cống, bể, hố ga cấp được bố trí đồng bộ với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác, bảo đảm thuận lợi cho đấu nối, vận hành và bảo trì.

- Dự kiến bố trí khoảng 10 trạm BTS, vị trí cụ thể được xác định phù hợp với nhu cầu phủ sóng và quy định quản lý hạ tầng viễn thông.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

g.1. Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của Khu công nghiệp dự kiến khoảng 11.100 m³/ngày.đêm.

- Toàn bộ nước thải phát sinh từ các nhà máy, xí nghiệp và công trình dịch vụ được thu gom riêng và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp để xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra nguồn tiếp nhận theo quy định.

- Hệ thống thu gom, thoát nước thải được bố trí riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, chủ yếu thoát tự chảy qua mạng lưới cống dọc các tuyến giao thông; đường kính cống D300 - D500, cao độ được xác định trên cơ sở tính toán thủy lực và điều kiện địa hình.

- Trạm xử lý nước thải tập trung công suất khoảng 11.100 m³/ngày.đêm, dự kiến bố trí tại phía Bắc Khu công nghiệp; công nghệ xử lý phù hợp với tính chất, thành phần nước thải và yêu cầu bảo vệ môi trường.

- Trạm xử lý nước thải và các công trình phụ trợ phải bảo đảm khoảng cách an toàn, vệ sinh môi trường theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật.

g.2. Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn:

- Tổ chức thu gom 100% chất thải rắn phát sinh trong Khu công nghiệp; tổng khối lượng dự kiến khoảng 140 tấn/ngày.đêm.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn theo quy định; chất thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại được thu gom, lưu giữ và xử lý theo từng nhóm.

- Ưu tiên thu hồi, tái sử dụng, tái chế chất thải có khả năng tái chế hoặc chuyển giao cho đơn vị có chức năng; chất thải nguy hại được thu gom, lưu giữ an toàn và chuyển giao cho đơn vị có giấy phép phù hợp để xử lý theo quy định.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật; kiểm soát các nguồn phát sinh chất thải trong quá trình xây dựng và hoạt động của Khu công nghiệp.

- Nước thải phát sinh từ các nhà máy, xí nghiệp và công trình dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu tiếp nhận của Khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung.

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom, lưu giữ, vận chuyển và xử lý theo quy định; ưu tiên giảm thiểu, tái sử dụng, tái chế và thu hồi tài nguyên, phù hợp định hướng Khu công nghiệp sinh thái.

- Việc triển khai các dự án trong Khu công nghiệp phải tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường, sử dụng tài nguyên, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường theo quy định pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai

a) Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn làm cơ sở quản lý xây dựng, sử dụng đất và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

b) Tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Hàng Gòn và Quy định quản lý theo quy hoạch được ban hành kèm theo theo quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp sau khi được lựa chọn

a) Tổ chức triển khai dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phù hợp với Quy hoạch phân khu, Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các thủ tục có liên quan theo quy định; bảo đảm đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

c) Việc bố trí các dự án thứ cấp, ngành nghề đầu tư, xây dựng và sử dụng đất trong khu công nghiệp phải phù hợp với Quy hoạch phân khu, Quy định quản lý theo quy hoạch, quy định về ngành nghề thu hút đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan.

d) Trường hợp có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch hoặc các chỉ tiêu, nội dung quy hoạch được duyệt, phải thực hiện theo đúng trình tự, thẩm quyền và quy định của pháp luật; không tự ý điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

2. Các thành viên Ban Lãnh đạo Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai; Chánh Văn phòng; Trưởng các phòng, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Ban lãnh đạo BQL;
- Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch trong KCN, KKT;
- UBND phường Hàng Gòn;
- Các phòng QL: ĐT, TN&MT, LĐ, DN; CNC;
- Văn phòng Ban; Văn phòng Đại diện;
- Đăng Website BQL;
- Lưu: VT, QHXD (Giang).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương