

Số: 256 /QĐ-KCNKKT

Đồng Nai, ngày 26 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai**
Mã số thông tin quy hoạch: 752523100002

**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 625/QĐ-KCNKKT ngày 31/12/2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ điều

chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định 44/2026/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của UBND thành phố 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 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 26/8/2026 của Văn phòng Ban - Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về việc đề nghị trình phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai; xét Văn bản số 258/CV-LPC ngày 25/8/2026 của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Long Phú về việc tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ;

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 2608A/BC-QHXD ngày 26 tháng 8 năm 2026 về kết quả thẩm định Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

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

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai; ranh giới lập quy hoạch được xác định theo Bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc – Xây dựng Phú Gia Thịnh lập, được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 27/10/2012 và Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Thừa Đức, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp khu vực suối Đục, xã Xuân Quế;
- Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp khu vực suối Quýt, xã Xuân Đường;
- Phía Đông : Giáp đất nông nghiệp, xã Xuân Đường;
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp, xã Xuân Đường.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 306,79 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

c) Thời hạn lập quy hoạch: Theo dự án đầu tư xây dựng hạ tầng.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- 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.

- Hình thành Khu công nghiệp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, đáp ứng đầy đủ nhu cầu hạ tầng của nhà đầu tư, tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất trong Khu công nghiệp, góp phần thu hút đầu tư phát triển kinh tế xã hội cho địa phương, tận dụng phát huy tối đa thế mạnh hiện có, phát triển một Khu công nghiệp sử dụng năng lượng sạch.

- Tổ chức, bố trí đầy đủ, hợp lý các khu chức năng của Khu công nghiệp; tổ chức không gian đất công nghiệp trên nguyên tắc hiệu quả cao, phát huy tối đa quỹ đất, đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư; tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo kết nối thông suốt, an toàn và đạt hiệu quả cao nhất.

- Phân bố hợp lý các khu chức năng như: Đất xây dựng nhà máy, kho tàng; hạ tầng kỹ thuật; giao thông; khu hành chính, dịch vụ. Quy hoạch phát triển theo mô hình KCN sinh thái, hiện đại, giảm phát thải, tái sử dụng tài nguyên đảm bảo yếu tố phát triển bền vững, phù hợp định hướng và nhu cầu phát triển kinh tế.

- Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết xây dựng (nếu có), triển khai dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN.

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

- 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.

- 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 sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 306,79 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; đất giao thông.

- Căn cứ theo Quyết định số 625/QĐ-KCNKKT ngày 31/12/2025 của Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ tại xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch như sau:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất các 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	100

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

- Nhu cầu lao động khu công nghiệp: Khoảng 20.000 – 25.000 lao động; ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương của xã Xuân Đường và các xã lân cận.

- Dự báo nhu cầu lưu trú công nhân phục vụ khu công nghiệp: Bố trí phần đất thuộc lô đất DV-1, DV-2 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, giáo dục, đào tạo... 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:

- Chỉ tiêu giao thông, bãi đậu xe:

+ Chỉ tiêu đường giao thông: $\geq 10\%$.

+ Chỉ tiêu 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 hạ tầng kỹ thuật: $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$.

+ 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 giao thông: $\geq 0,4 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày.đêm}$.

- 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: $\geq 250 \text{ kW}/\text{ha}$.

+ 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: $\geq 0,3$ 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; mạng thông tin di động không dây đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.
- Chỉ tiêu về phòng cháy chữa cháy: Số đám cháy đồng thời 2 đám cháy, lưu lượng 110 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.
- d) Các chỉ tiêu kiểm soát kiến trúc, quản lý xây dựng:
 - Khu nhà máy, kho tàng:
 - + 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 trong lô đất nhà máy, kho tàng 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, kho tàng 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, kho tàng 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 hành chính, dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng tối đa 60%.
 - + Tầng cao công trình không quá 09 tầng.
 - + Chỉ giới xây dựng trong lô đất điều hành, dịch vụ: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m; cách các phía lô đất tối thiểu 6 m.
 - Khu công trình đầu mối 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:
 - + 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 công trình trong khu cây xanh tập trung $\leq 05\%$, tầng cao tối đa 01 tầng.
 - + Khu cây xanh cách ly bao gồm cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới Khu công nghiệp, các công trình kỹ thuật, trạm xử lý nước thải.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 306,79 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; đất giao thông.

- Tổng diện tích đất cây xanh, giao thông, dịch vụ, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp chiếm tỷ lệ 33,21%, đảm bảo theo định hướng phát triển Khu công nghiệp 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 (%)
A	Đất khu công nghiệp	278,5137	100,00
1	Đất hành chính, dịch vụ	15,0281	5,40
1.1	<i>Khu bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC</i>	2,0825	0,75
1.2	<i>Khu vực bố trí công trình dịch vụ, lưu trú, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, dịch vụ KCN,...)</i>	12,9457	4,65
2	Đất nhà máy, kho tàng	186,0232	66,79
3	Đất cây xanh	31,3678	11,26
3.1	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	2,6840	0,96
3.2	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	28,6839	10,30
4	Đất các khu kỹ thuật	6,8609	2,46
5	Đất giao thông	39,2336	14,09
B	Đất giao thông đối ngoại	28,2800	
TỔNG CỘNG (A+B)		306,7937	

(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).

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:

- Đối với các chức năng trong KCN phải đảm bảo sự liên kết thuận lợi giữa khu vực trung tâm điều hành với các khu chức năng khác. Đảm bảo duy trì vùng đệm giữa khu công nghiệp với các khu vực xung quanh.

- Không gian khu công nghiệp phải: Khai thác tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên; phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của khu vực; tạo được quỹ đất an toàn, thuận lợi cho việc xây dựng các nhà máy sản xuất công nghiệp.

- Quy mô các loại đất trong khu công nghiệp cần tính toán theo nhu cầu thực tế kết hợp với các yêu cầu quy hoạch chuyên ngành.

- Các cơ sở công nghiệp, kho tàng phải được quy hoạch tại các vị trí an toàn, thuận lợi giao thông, không gây ô nhiễm môi trường.

- Không gian cây xanh trong khu công nghiệp được quy hoạch gắn kết với nhau thành một hệ thống liên hoàn; ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng vùng miền và phù hợp với KCN, có màu sắc hài hòa và phù hợp theo mùa. Chúng loại cây xanh trong KCN không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, phù hợp với các yêu cầu về phòng chống thiên tai, không gây hư hại công trình bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất, không tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng gây ảnh hưởng đến quá trình sản xuất công nghiệp, sức khoẻ người lao động và đảm bảo theo quy định.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực điểm nhấn: Khu vực điểm nhấn được hình thành bởi các công trình dễ nhìn, dễ quan sát như: Cổng chính, các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa trong các công trình và ngoài công trình, trên vỉa hè, dải cây xanh giữa đường... Lưu ý: Nghiên cứu bố trí dải cây xanh tại các tuyến đường chính ra vào KCN theo mô hình công viên cây xanh để tạo cảnh quan sinh động và phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

- Cảnh quan dọc trục đường chính: Khoảng lùi công trình chính để phù hợp với không gian xung quanh, tạo lập các không gian công cộng đối với từng khu vực nhà máy và nâng cao chất lượng, môi trường khu vực. Vỉa hè, lối đi bộ trong khu vực phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến đường; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây. Khoảng lùi: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, khuyến khích tăng cường khoảng lùi nhưng phải đảm bảo thống nhất trên toàn tuyến.

- Không gian công cộng: Thiết kế với hình thức hiện đại mang dấu ấn riêng cho từng vị trí và khu chức năng, đảm bảo hài hòa cho toàn khu.

- Không gian mở: Với chức năng là vườn hoa, cây xanh tập trung, thể dục thể thao phục vụ nhu cầu hoạt động, nghỉ ngơi, thư giãn,... nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ trong khu vực, trực tiếp phục vụ phúc lợi của những người sinh sống, làm việc trong khu vực. Không gian mở gắn với hệ thống cây xanh cách ly theo biên khu công nghiệp với bề rộng tối thiểu 10m.

- Khu vực điểm nhấn: Thiết kế tổ hợp các công trình điều hành, dịch vụ, thương mại, khu vực lưu trú, hợp khối, xây dựng thành điểm nhấn kiến trúc, là biểu tượng cửa ngõ của khu công nghiệp. Đối với chức năng dịch vụ, ưu tiên thiết kế với hình thức liên hợp các khu chức năng tạo thành công trình phức hợp hiện đại tạo điểm nhấn, điểm gọi nhớ mang dấu ấn vị trí và chức năng cho toàn khu.

- Không gian nhà máy: Bố trí các tuyến đường phòng cháy trong khuôn viên theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. 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, không xây dựng tường rào kín tại mặt tiếp giáp các trục đường. Khuyến khích sử dụng màu sắc sáng cho các công trình nhà máy. Diện tích cây xanh trong khuôn viên đảm bảo theo QCVN 01:2021: Đối

với đất trong lô đất nhà máy phải đảm bảo tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh là 20%.

- Định hướng hình khối kiến trúc của công trình: Hình thức kiến trúc và màu sắc công trình cần đảm bảo cho sự hài hòa của khu công nghiệp, khuyến khích thiết kế điển hình trên từng khu xưởng nhằm tạo ra sự đồng nhất một khu công nghiệp hiện đại. Sử dụng màu sắc phù hợp với công trình công nghiệp, đảm bảo hài hòa phù hợp kiến trúc công nghiệp. Các công trình nhà xưởng khi xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, cao độ san nền, mật độ xây dựng, tầng cao, hình khối màu sắc kiến trúc, tổ chức cây xanh sân vườn, giao thông sân bãi tuân theo quy định quản lý.

c) Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Các khu xử lý nước thải, trạm biến áp, trạm cấp nước, 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:

- Công trình ngầm là những công trình được xây dựng dưới mặt đất. 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...

- Khu điều hành, dịch vụ: Dự kiến xây dựng tầng hầm 1-2 tầng sử dụng làm bãi đỗ xe, phòng kỹ thuật, kho lưu trữ, trung tâm dữ liệu.

- Trong khu công nghiệp 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.

5.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

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

- San nền bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất: 133,30 m phía Đông, cao độ nhỏ nhất: 90,00 m phía Tây Bắc.

- Hướng dốc chính cho toàn khu vực: Từ Phía Đông sang Phía Tây và từ đường tỉnh ĐT.773 dốc dần xuống Phía Bắc, Phía Nam. Lấy đường tỉnh ĐT.773 làm đường phân lưu chính cho toàn khu công nghiệp Cẩm Mỹ, Phía Bắc đường tỉnh hướng dốc xuống suối Đục, phía Nam đường tỉnh hướng dốc xuống suối Quýt, suối Ngọn ở Phía Nam khu vực.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT D600 mm-D2000 mm và cống hộp BTCT bxxh=2000x2000 đặt dọc theo các trục giao thông để thu nước mặt đường và từ sân đường nhà máy công trình, sau đó hướng thoát nước khu vực quy hoạch chia làm 02 lưu vực tiêu thoát về suối Đục, suối Quýt hiện trạng.

c) 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 tỉnh ĐT.773 có lộ giới 80,0 m.
- + Tuyến đường tỉnh ĐT.780 có lộ giới 45,0 m.
- + Tuyến đường Vành Đai 2 có lộ giới 50,0 m.
- 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 song hành đường ĐT.773, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 18,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $1 \times 6,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$).
 - + Mặt cắt 2-2: Gồm các tuyến song hành đường Vành Đai, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 18,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $1 \times 6,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$).
 - + Mặt cắt 3-3: Gồm tuyến song hành đường ĐT.780, 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 hè đường: $1 \times 6,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$).
 - + Mặt cắt 4-4: Gồm các tuyến đường N1, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 27,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 7,5 \text{ m} = 15,0 \text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$).
 - + Mặt cắt 5-5: Gồm các tuyến đường N3, N6, N7, N9, D1, D2, D3, D6, D7, D9 và một phần đường D8, D10 và D11, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 24,00 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$; chiều rộng vỉa hè: $2 \times 6,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$).
 - + Mặt cắt 6-6: Gồm các tuyến đường N2, N8, D4, D5 và một phần thuộc đường D8, D10 và D11, 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: $2 + 4,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$).
- + Bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe với quy mô một phần trong tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 6,8609ha, vị trí và quy mô tùy vào tình hình thực tế nhu cầu của KCN để bố trí cho phù hợp.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: Dự báo nhu cầu cấp nước khoảng: $15.971 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ ống cấp nước truyền dẫn D280 từ nhà máy nước Gia Tân - Hồ Trị An thông qua đường tỉnh ĐT.773, nước cấp cho khu công nghiệp được dẫn về trạm bơm tăng áp tại ô đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông khu công nghiệp.
- 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 DN225mm – DN450mm.
- Phương án cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế đi chung với mạng lưới cấp nước cho các nhà máy. Mạng lưới cấp nước là mạch vòng kết hợp mạch nhánh. Bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150 \text{ m}$. 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.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Hệ thống cấp điện cho khu vực này là điện sản xuất của các phân khu

chức năng và điện chiếu sáng cho khu vực công cộng.

- Tổng công suất nhu cầu khoảng 3x63 MVA.
- Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 110kV chuyên dùng cấp điện cho khu vực: Trạm biến áp 110kV KCN Cẩm Mỹ với công suất 3x63 MVA, có vị trí tại lô đất hạ tầng cung cấp điện cho khu vực dự án. Nguồn cấp từ lưới điện quốc gia.

- Nguồn dự kiến lắp đặt phù hợp với quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kì 2021-2030, định hướng 2050.

- Nguồn điện khu quy hoạch mua điện từ EVN và các nguồn điện khác.
- Chủ đầu tư khu công nghiệp Cẩm Mỹ sẽ đầu tư hệ thống điện nội bộ trong khu công nghiệp để đảm bảo cung cấp điện ổn định theo nhu cầu của các nhà đầu tư thứ cấp.

- Lưới điện 22kV:

- + Từ vị trí 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 mạch đơn được xuất tuyến từ máy biến áp của trạm biến áp 110kV, tạo thành mạch vòng 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.

- Tuyến chiếu sáng đường:

- + Để đảm bảo mỹ quan, cũng như an toàn trong Khu công nghiệp về lâu dài tuyến chiếu sáng nên dùng giải pháp đi ngầm.

- + Sẽ sử dụng trạm riêng để cấp cho những tuyến chiếu sáng đường, dây dẫn dùng loại cáp ngầm, đèn chiếu sáng dùng bóng đèn led có công suất từ (100W-250W) (tùy chiều rộng lòng đường), khoảng cách các cột chiếu sáng từ 25-30m, khuyến khích sử dụng năng lượng mặt trời.

- e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Dự báo nhu cầu: Tổng nhu cầu thuê bao thông tin tính toán cho giai đoạn này vào khoảng: 4500 thuê bao.

- Nguồn cung cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống nội, về lâu dài sẽ được ngầm hóa và được ghép nối vào mạng viễn thông từ bưu cục trung tâm Đồng Nai.

- + Xây dựng 01 trạm thông tin thuê bao tập trung cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch và được ghép nối vào mạng viễn thông từ bưu cục trung tâm Đồng Nai. Nguồn cung cấp là tuyến cáp viễn thông khu vực.

- + Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong từng khu vực (đường ống + hố ga cáp).

- + Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.

- + Tuyến cáp: Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến cáp được bố trí theo quy hoạch hạ tầng đường dây, đường ống.

- 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 42 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, ưu tiên lắp đặt loại trạm nguy trang, thân thiện môi trường tại khu vực có yêu cầu về mỹ quan.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý xử 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 9.222m³/ngày.đêm.

- Nước thải từ các nhà máy, khu điều hành dịch vụ, công cộng phải được xử lý sơ bộ đạt theo tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

- Hệ thống cống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống thu nước thải có kích thước D300 – D500mm được thiết kế tự chảy đi trên các trục đường đã được quy hoạch về khu vực đặt trạm xử lý nước thải.

- Đường cống thoát nước thải là cống tròn, sử dụng cống BTCT, HDPE hoặc vật liệu tương đương, cống được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu và độ dốc chôn cống theo quy định.

- Nước thải sau xử lý tại Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp đạt theo Cột A, đạt theo Quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Vị trí đặt trạm xử lý nước thải (XLNT): Trạm XLNT công suất 9.300 m³/ngày.đêm đặt ở ô đất hạ tầng kỹ thuật phía Tây Bắc của KCN.

- Thông số kỹ thuật của trạm XLNT tập trung: Sử dụng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín, vị trí đề xuất hiện nay cơ bản đảm bảo theo quy định này.

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

- Chất thải rắn sinh hoạt: Không tồn trữ lâu trong văn phòng, nhà xưởng. Thường được thu gom định kỳ bằng xe chuyên dụng.

- Chất thải rắn sản xuất: Được phân loại tại nguồn thành loại có thể tái chế, nguy hại và không nguy hại:

+ Chất thải rắn không nguy hại: Thu gom chung với chất thải rắn sinh hoạt hoặc bán cho các cơ sở khác làm nguyên liệu tái chế.

+ Chất thải rắn nguy hại: Thu gom, đóng thùng kín, tránh rò rỉ và có công ty xử lý riêng.

- Dự báo lượng chất thải rắn phát sinh khoảng: 92 tấn/ngày.đêm.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định.

- Toàn bộ nước thải phát sinh từ các nhà máy, khu các công trình dịch vụ phải được xử lý đạt theo tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của khu công nghiệp trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung của khu công nghiệp.

- Toàn bộ chất thải rắn của các nhà máy phải được phân loại, thu gom và hợp đồng với các đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

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 điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ 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 điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cẩm Mỹ 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 3;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Ban lãnh đạo BQL;
- Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch KCN, KKT;
- UBND xã Xuân Đường;
- Lưu: VT, QHXD (M).

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Phạm Việt Phương