

Số: /QĐ-KCNKKT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái,
xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ nghị định số 178/2025/NĐ – CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

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

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 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 1005/QĐ-TTg ngày 19/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1), tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 13/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp tại Tờ trình số 39/2025/TTr-Th ngày 29 tháng 7 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Long Phước, xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Long Phước, xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) thuộc xã Long Phước và xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lập quy hoạch được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 619/2025 và số 620/2025 ngày 25/3/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện; các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư xã Long Phước.
- Phía Nam : Giáp khu đất nông nghiệp và khu dân cư xã Phước Thái.
- Phía Đông : Giáp khu đất nông nghiệp xã Phước Thái.
- Phía Tây : Giáp khu đất nông nghiệp và dân cư xen kẽ xã Long Phước.

3. Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 1.000 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch phân khu: 1/2000.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt theo Quyết định 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- 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.

5. Tính chất, chức năng:

- Là Khu công nghiệp chuyên ngành phát triển các ngành có công nghệ cao hiện đại lĩnh vực công nghiệp mũi nhọn gắn với Logistics, phát triển các ngành điện tử tự động hóa, hỗ trợ hàng không với lợi thế cận sân bay như các ngành công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, công nghệ thông tin và truyền thông,....

- Là Khu công nghiệp hướng tới sinh thái, ứng dụng công nghệ cao: Tập trung vào các ngành có công nghệ hiện đại, thân thiện môi trường, ưu tiên các loại hình công nghệ cao sử dụng lao động có tay nghề, công nghiệp phụ trợ và các hoạt động Logistics, có hệ thống quản lý vận hành thông minh, tự động hóa, công nghệ cao và liên kết tất cả các cấp độ khu công nghiệp, nhà máy và các xưởng sản xuất.

- Phát triển theo mô hình Khu công nghiệp xây dựng cụm liên kết ngành, gắn với phát triển đô thị Long Thành và một số loại hình công nghiệp khác với các hoạt động Logistics phục vụ khu công nghiệp, cung ứng các dịch vụ đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp, nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật để thu hút, đào tạo nhân tài, phát triển chất xám đem lại giá trị kinh tế - xã hội cho quốc gia.

6. Chỉ tiêu dân số . lao động, bố trí các công trình hạ tầng xã hội:

- Với quy mô 1.000 ha, trong đó có khoảng tối đa 75% đất xây dựng nhà máy (khoảng 750 ha).

- Đối với các ngành nghề ứng dụng công nghệ cao sử dụng ít lao động, lựa chọn dự báo bình quân 40 lao động/ha đất công nghiệp. Quy mô lao động tương ứng với đất xây dựng nhà máy của khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) là khoảng 30.000 người và giảm dần theo hướng nâng cao năng suất, loại hình công nghiệp công nghệ cao sử dụng các công nghệ tự động hóa, trí tuệ nhân tạo.

- Các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, nhà lưu trú công nhân, công trình dịch vụ điều hành khác (bưu điện, hải quan, an ninh...) được bố trí tại khu đất hành chính, dịch vụ của Khu công nghiệp.

7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

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

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

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất giao thông	10 - 12
2	Đất cây xanh	10 - 12
3	Đất các khu kỹ thuật	1 - 3
4	Đất nhà máy, kho tàng	≤ 75
5	Đất điều hành, dịch vụ	1 - 3
	Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, nhà lưu trú công nhân...	
	Công trình điều hành, dịch vụ khác (Bưu điện, Hải quan, an ninh...)	
	Tổng	100

(Trong đó: Đất nhà máy, kho tàng bao gồm đất dành cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại. (Theo Điều 15 Luật Đầu tư, khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ).

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

- Chỉ tiêu giao thông:

+ Chỉ tiêu đường giao thông : ≥ 10 %.

+ Chỉ tiêu bãi đỗ xe: Đáp ứng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sản xuất : $22 \div 45$ m³/ha/ngày.

+ Cấp nước cho công cộng, dịch vụ : 2 lít/m²sản/ngày.

+ Cấp nước tưới cây : $3 \div 5$ lít/m²/ngày.

+ Cấp nước rửa đường giao thông : $1,2 \div 1,5$ lít/m²/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước thải sản xuất : ≥ 80 % lượng nước cấp.

- Lượng thải rắn phát sinh : $\geq 0,3$ tấn/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Khu nhà máy, kho tàng : ≥ 250 kW/ha.

+ Khu điều hành, dịch vụ : ≥ 30 W/m² sản.

+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≥ 140 kW/ha.

+ Chiếu sáng công cộng : ≥ 1 W/m².

- 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: Theo QCVN 06:2022/BXD của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, tiêu chuẩn nước chữa cháy.

8. Các yêu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp (KCN) là yếu tố quyết định đến hiệu quả hoạt động và

sự phát triển bền vững của khu vực; các nhu cầu cơ bản về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- *Hạ tầng giao thông*: Giao thông nội bộ KCN phải phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đảm bảo việc lưu thông thuận lợi, an toàn cho các loại phương tiện ra vào KCN; các tuyến đường phải được quy hoạch hợp lý, đảm bảo liên kết giữa các khu vực sản xuất, kho bãi và các dịch vụ khác trong khu công nghiệp. Kết nối giao thông phải đảm bảo đồng bộ hạ tầng giao thông của KCN với hệ thống giao thông khu vực; đảm bảo các điểm đầu nối giao thông của KCN vào các tuyến quốc lộ, đường cao tốc, cảng biển, sân bay, các đầu nối giao thông khác.

- *Hệ thống cấp điện*: Cần có hệ thống cấp điện ổn định và đáp ứng đủ nhu cầu của các nhà máy khi KCN đi vào hoạt động. Điện áp, công suất phải được tính toán kỹ lưỡng để không xảy ra tình trạng thiếu điện. Phải có các trạm biến áp, máy phát điện dự phòng và cơ sở hạ tầng điện dự phòng để đảm bảo không bị gián đoạn sản xuất trong các tình huống khẩn cấp hoặc mất điện đột ngột.

- *Hệ thống cấp nước*: Nhu cầu về nước sạch trong khu công nghiệp là rất lớn, vì vậy cần có hệ thống cấp nước đủ mạnh, đảm bảo nguồn cung cấp liên tục cho sản xuất, phòng cháy chữa cháy và các nhu cầu sinh hoạt của công nhân viên. Nước cấp cho sản xuất và hoạt động chung của KCN cần đạt các tiêu chuẩn về chất lượng, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp yêu cầu cao về nước như thực phẩm, dược phẩm và công nghệ cao.

- *Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải*: Hệ thống thoát nước mưa và nước thải công nghiệp phải được thiết kế tách biệt, đảm bảo nước thải không gây ô nhiễm nguồn nước tự nhiên và các khu vực xung quanh. Nước thải của toàn bộ KCN phải được thu gom, xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường; cần có trạm xử lý nước thải tập trung cho toàn khu công nghiệp.

- *Hệ thống xử lý chất thải rắn*: Các chất thải rắn công nghiệp (phế liệu, chất thải nguy hại) cần được thu gom, phân loại và vận chuyển đến các khu vực xử lý hoặc tái chế theo quy định. Khuyến khích việc phân loại chất thải tại nguồn và xây dựng các cơ sở tái chế trong hoặc gần khu công nghiệp nhằm giảm tải cho hệ thống xử lý chất thải khu vực lân cận.

- *Hệ thống thông tin liên lạc*: KCN cần được trang bị hạ tầng thông tin liên lạc tiên tiến, bao gồm mạng cáp quang tốc độ cao, mạng di động, internet không dây và các dịch vụ truyền thông để hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh và quản lý. Hệ thống an ninh mạng phải đảm bảo an ninh thông tin và bảo mật dữ liệu cho các doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghiệp là yếu tố quan trọng, đặc biệt với những ngành công nghiệp liên quan đến công nghệ và thông tin. Hệ thống trạm thu phát sóng thông tin di động đảm bảo phủ sóng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- *Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC)*: KCN cần được trang bị đầy đủ hệ thống PCCC; bố trí các trụ cấp nước chữa cháy đúng khoảng cách quy định, áp lực nước luôn đảm bảo PCCC cho KCN; trang bị hệ thống báo cháy và các phương tiện chữa cháy như vòi rồng, bình chữa cháy tại chỗ, đảm bảo sẵn sàng ứng phó với các tình huống khẩn cấp. Công nhân viên và quản lý cần được đào tạo về PCCC và định kỳ tổ chức diễn tập để đảm bảo tính sẵn sàng cao trong các

tình huống sự cố cháy.

- *Hệ thống xử lý khí thải*: KCN cần có các giải pháp công nghệ để xử lý khí thải từ các nhà máy. Hệ thống xử lý khí thải phải tuân thủ các quy định của pháp luật về tiêu chuẩn môi trường, đảm bảo không gây ô nhiễm không khí.

- *Hệ thống cây xanh và không gian công cộng*: Cần quy hoạch các khu vực cây xanh cách ly giữa các nhà máy và khu vực dân cư xung quanh để giảm thiểu ô nhiễm, cải thiện chất lượng không khí và tạo cảnh quan môi trường làm việc thân thiện. KCN cần có các không gian công cộng, khu vực nghỉ ngơi, nhà ăn, trung tâm thể thao và khu vực sinh hoạt cho công nhân viên, đảm bảo đời sống và sức khỏe của lực lượng lao động.

- *Hệ thống quản lý năng lượng tái tạo và tiết kiệm năng lượng*: Khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo như điện mặt trời, điện gió để giảm thiểu sự phụ thuộc vào năng lượng truyền thống và giảm tác động đến môi trường. KCN cần triển khai hệ thống quản lý năng lượng thông minh để tối ưu hóa sử dụng năng lượng, giảm lãng phí và nâng cao hiệu suất hoạt động.

Những nhu cầu này cần được tính toán và thiết kế kỹ trong giai đoạn quy hoạch và phát triển khu công nghiệp để đảm bảo tính bền vững, đồng bộ và hiệu quả lâu dài trong vận hành.

9. Yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:

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

- *Mật độ xây dựng*: Mật độ xây dựng khu trung tâm duyệt: $\leq 60\%$; mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70% ; đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản phẩm sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60% .

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

- *Chỉ giới xây dựng*:

+ Đối với lô đất công nghiệp, kho tàng và dịch vụ: Chỉ giới xây dựng $\geq 10\text{m}$ so với ranh giới ô đất tiếp giáp đường giao thông; $\geq 6\text{m}$ đối với ranh giới ô đất không tiếp giáp đường giao thông.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng $\geq 6\text{m}$ so với ranh giới lô đất tiếp giáp đường giao thông; $\geq 3,5\text{m}$ so với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường giao thông.

10. Yêu cầu về giải pháp về bảo vệ môi trường:

- Tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, quan tâm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường như hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thu gom xử lý chất thải tập trung, hệ thống quan trắc nước thải tự động và các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường khác.

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

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

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

11. Yêu cầu về thành phần hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số

16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

12. Tổ chức thực hiện:

- a) Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch: Chủ đầu tư thực hiện lập quy hoạch.
- d) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- b) Cơ quan thẩm định, phê duyệt quy hoạch: Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Đồng Nai.
- c) Thời gian lập đồ án quy hoạch: Theo quy định.

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

Điều 3. Các thành viên Ban Lãnh đạo Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Đồng Nai, Chánh văn phòng, Trưởng các bộ phận, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Đồng Nai, Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp; thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban lãnh đạo BQL;
- Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch KCN, KKT;
- UBND xã Xuân Quế;
- Công ty CP KCN Tân Hiệp;
- Lưu: VT, QLQH (H).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương