

Số: /QĐ-KCNKKT Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp
Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Long Phước và xã Phước Thái,
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 tháng 11 năm 2024;

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

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

Căn cứ Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 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;

Căn cứ 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 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 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 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 Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 07 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 1005/QĐ-TTg ngày 19/9/2024 của Thủ tướng Chính phủ về 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của 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 29/12/2023 của 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 Thông tư số 05/2025/TT-BKHĐT ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn xây dựng khu công nghiệp sinh thái;

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

Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 13 tháng 11 năm 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 Quyết định số 39/QĐ-KCNKKT ngày 31/7/2025 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 Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái, xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 60/QĐ-KCNKKT ngày 12/8/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh nội dung điểm b khoản 7 Điều 1 Quyết định số 39/QĐ-KCNKKT ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế 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;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp tại Tờ trình số 55/2025/TTr-TH ngày 15/9/2025.

Xét nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) của Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp tại Văn bản số 54.1/2025/CV-TH ngày 14/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi 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 được xác định theo trích lục bản đồ địa chính 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 cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Khu dân cư xã Long Phước.
- Phía Nam giáp : Khu đất nông nghiệp và 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.

b) Quy mô lập quy hoạch:

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

2. 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.

3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 1.000 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, mặt nước; 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: 25,54%, 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 (%)
1	Đất dịch vụ KCN	20,7632	2,08
1.1	<i>Khu vực bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC</i>	2,0002	
1.2	<i>Khu vực bố trí nhà lưu trú công nhân, chuyên gia.</i>	4,1005	20% đất dịch vụ KCN
1.3	<i>Khu vực bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, dịch vụ KCN, ...)</i>	14,6625	
2	Đất nhà máy, kho tàng	744,6231	74,46
3	Đất cây xanh, mặt nước	107,8525	10,79
3.1	<i>Đất cây xanh</i>	100,0007	10,00
3.2	<i>Đất mặt nước</i>	7,8518	0,79

4	Đất các khu kỹ thuật	14,8300	1,48
5	Đất giao thông	111,9313	11,19
5.1	Đất giao thông đối ngoại (đường Bàu Cạn)	1,6607	
5.2	Đất giao thông đối nội	109,4107	
5.3	Bãi đậu xe	0,8599	
	Tổng	1000,0000	100,00

(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).

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

- Nhu cầu lao động khu công nghiệp: Khoảng 30.000 lao động; ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương của xã Long Phước, xã Phước Thái và các xã lân cận.

- Dự báo nhu cầu lưu trú công nhân phục vụ khu công nghiệp: Bố trí khoảng 4,1005 ha diện tích thuộc lô đất D1, D4 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 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: $\geq 80 \%$ lượng nước cấp.

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

- 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 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 sản 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 điều hành, 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 mỗi 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, 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 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.

4. 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 khỏe 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 xinh động và phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

- Cổng, các tuyến đường chính vào khu công nghiệp: Đề xuất bố trí 01 cổng chính phía Tây trục đường ĐT.770B, do đây sẽ là cửa ngõ quan trọng cho KCN khi kết hợp phát triển thêm thương mại dịch vụ. Vì vậy, cần chú trọng vào tổ chức xây dựng tạo điểm nhấn cho cổng và tuyến đường chính tại khu vực này. Khu vực cổng chính KCN và các cổng phụ sẽ được bố trí tại các trục đường đối ngoại, đảm bảo yếu tố về an ninh trật tự và thẩm mỹ cho khu công nghiệp, tùy thuộc vào nhu cầu thực tế và sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

- 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 cấp; hầm dành cho người đi bộ; hầm đường bộ; bãi đỗ xe...

- Khu điều hành trung tâm: 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 KCN 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. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

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

- Cao độ thiết kế cao nhất nằm ở phía Bắc ở lưu vực 1 và cao độ thiết kế thấp nhất 17.00 m nằm ở phía Tây Nam ở lưu vực 2.

- San nền bám theo các đường giao thông, khu vực dân cư hiện hữu, bám sát theo địa hình tự nhiên.

- San nền tập trung tại khu vực xây dựng mật độ cao như đất công nghiệp, đất hành chính – dịch vụ có diện tích lớn như lưu vực 1, lưu vực 3.

- San nền cục bộ tại một số khu vực mật độ thấp như đất cây xanh cảnh quan, đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích nhỏ ven hồ điều hòa, ven suối.

- Cao độ nền hoàn thiện hướng dốc ra phía đường giao thông hoặc về các khu vực thấp như suối, hồ điều hòa để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

- Độ dốc dọc để thu gom nước mặt trên đường tối thiểu là 0,3% đảm bảo khả năng thoát nước, độ dốc dọc tối đa là 4%.

- Tận dụng các địa hình ở khu vực thấp trũng và khu vực hồ điều hòa để tạo cảnh quan và phương án thoát nước nên khối lượng tôn nền không nhiều chỉ phát sinh lượng đắp nhỏ so với khối lượng đào.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- 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 sau đó dẫn vào suối 01 và suối 01 (hiện trạng) sau đó thoát về sông Thị Vải.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn và cống hộp bê tông cốt thép có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T = 10$ năm.

- Tổ chức hệ thống cống thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông và đất cây xanh, đối với các trục giao thông chính tổ chức cống hai bên đường. Đối với mương thoát nước tổ chức hành lang cây xanh cách ly nhằm bảo vệ công trình và tạo cảnh quan.

- Tổ chức 02 hồ điều hòa có vai trò thu gom, điều tiết nước mưa, nước mặt trong thời gian ngắn; giảm áp lực tiêu thoát trực tiếp ra hệ thống mương, suối tiếp nhận nước; góp phần hạn chế tình trạng ngập úng cục bộ, bảo đảm cho khu vực hạ lưu không bị quá tải trong thời gian cao điểm mưa lớn kéo dài. Ngoài ra, hồ điều hòa còn tạo điều kiện cải thiện chất lượng nước trước khi xả ra nguồn tiếp nhận và góp phần cân bằng cảnh quan – sinh thái của khu.

- Lưu vực thoát nước chính trong khu quy hoạch chủ yếu chảy theo địa hình tự nhiên, thiết kế hướng dốc nền của khu đất bám sát cao độ hiện trạng. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia làm 6 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Phía Bắc đường ĐT.770B, từ đường Phước Bình – Bà Cạn – Cẩm Đường đến ranh quy hoạch phía Tây, thu gom nước mưa thoát nước xuống hồ điều hòa trong khu vực, sau đó thoát ra mương hiện trạng giáp ranh phía Tây Khu công nghiệp rồi dẫn về sông Thị Vải.

- Lưu vực 2: Phía Nam đường ĐT.770B, từ ranh nghĩa trang đến ranh quy hoạch ở phía Tây, thu gom nước mưa, sau đó thoát ra mương hiện trạng giáp ranh phía Tây Khu công nghiệp rồi dẫn về sông Thị Vải.

- Lưu vực 3: Phía Nam đường ĐT.770B, từ ranh nghĩa trang đến suối Cầu 2, thu gom nước mưa, sau đó thoát ra suối Cầu 1, suối Cầu 2 dẫn về sông Thị Vải.

- Lưu vực 4: Phía Bắc đường ĐT.770B, từ đường Phước Bình – Bà Cạn – Cẩm Đường đến suối Cầu 1, thu gom nước mưa, sau đó thoát ra suối Cầu 1 dẫn về sông Thị Vải.

- Lưu vực 5: Phía Bắc đường ĐT.770B, từ suối Cầu 1 đến suối Cầu 2, thu gom nước mưa thoát nước xuống hồ điều hòa trong khu vực, suối Cầu 2 dẫn về sông Thị Vải.

- Lưu vực 6: Phía Bắc đường ĐT.770B, từ ranh quy hoạch phía Đông đến suối Cầu 2, thu gom nước mưa thoát nước xuống suối Cầu 2 dẫn về sông Thị Vải.

- Về giải pháp bố trí tuyến cống: Kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống ban đầu 0,7m. Cống dùng loại cống bê tông ly tâm chịu lực H30 với các đoạn qua đường và H10 đối với đoạn nằm dưới vỉa hè.

- Độ dốc đặt cống: Trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông:

- Giao thông kết nối ngoài khu công nghiệp: Kết nối khu công nghiệp với khu vực bên ngoài với 04 trục giao thông đi qua Khu công nghiệp gồm:

- + Đường tỉnh ĐT.770B, lộ giới 60 m;
- + Đường Phước Bình - Bà Cạn - Cẩm Đường, lộ giới 45 m;
- + Đường Bà Cạn tiếp giáp ranh phía Bắc, lộ giới 32m;
- + Đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn, lộ giới 32m;

- Quy hoạch đường giao thông nội bộ trong khu công nghiệp: Gồm các tuyến đường có lộ giới từ 16-45 m, được thể hiện theo các mặt cắt sau:

+ Mặt cắt 1-1: Tuyến đường Phước Bình - Bà Cạn - Cẩm Đường, đường trục chính khu công nghiệp, lộ giới 45,00 m (chiều rộng mặt đường: $5,0\text{ m} + 2 \times 8,5\text{ m} + 5,0\text{ m} = 27,0\text{ m}$; chiều rộng dải phân cách $1,5\text{ m} + 3,0\text{ m} + 1,5\text{ m} = 6,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 2-2: Gồm các tuyến đường D1, N3, D4, đường trục chính khu công nghiệp, lộ giới 33,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 8,0\text{ m} = 16,0\text{ m}$; chiều rộng dải phân cách 3,0 m; chiều rộng hè đường: $2 \times 7,0\text{ m} = 14,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 3-3: Gồm các tuyến đường Bà Cạn, Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn, đường trục chính khu công nghiệp, lộ giới 32,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 10,0\text{ m} = 20,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 4-4: Gồm các tuyến đường D2, D3, D5, D6, D7, D8 - đoạn 1, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, N1, N7, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 26,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 7,0\text{ m} = 14,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 5-5: Gồm các tuyến đường D16, N2, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 22,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 4,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 7,0\text{ m} = 14,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 6-6: Gồm các tuyến đường N6, N8, N4, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 16,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 4,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $0\text{ m} + 8,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 7-7: Tuyến đường N5, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 16,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 4,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $8,0\text{ m} + 0\text{ m} = 8,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 8-8: Tuyến đường D8 - đoạn 2, đường nội bộ khu công nghiệp, lộ giới 19,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 6,0\text{ m} = 12,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $0\text{ m} + 7,0\text{ m} = 7,0\text{ m}$).

+ Mặt cắt 9-9: Tuyến đường tuyến đường giáp ranh quy hoạch phía Nam, lộ giới 15,0 m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 3,5\text{ m} = 7,0\text{ m}$; chiều rộng hè đường: $2 \times 4,0\text{ m} = 8,0\text{ m}$).

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước: Dự báo nhu cầu cấp nước khoảng: $60.000\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn nước:

+ Do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (Dowaco) đầu tư dự án cấp nước cho KCN: Tuyến ống cấp nước từ ngã ba Nhơn Trạch đến xã Long Phước (ranh KCN),

đường kính dự kiến D800 với chiều dài khoảng 10 Km, sử dụng nguồn cấp nước giai đoạn 1 từ nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn 1 công suất 100.000m³/ngày.đêm, tiếp tục bổ sung nguồn từ Nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn 2 công suất 100.000m³/ngày.đêm.

- + Xây dựng trạm bơm tăng áp, cấp nước cho khu công nghiệp công suất: 60.000 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước:

- + Xây dựng tuyến ống cấp nước chính D500 đi từ trạm cấp nước ra. Mỗi khu vực được thiết kế theo mạch vòng khép kín.

- + Các tuyến ống còn lại thiết kế theo mạch nhánh, kết hợp với mạch vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục. Mỗi khu vực có ít nhất hai tuyến ống cấp nước chạy qua.

- + Sử dụng ống HDPE cho các đường ống cấp nước.

- + Mạng lưới đường ống cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh cho việc tiếp nhận nguồn nước máy của khu quy hoạch trong giai đoạn dài hạn. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7-1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1-3m/s (khi có sự cố cháy).

- 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. Trong trường hợp có cháy lớn xảy ra, có thể tận dụng nguồn nước mặt từ 2 hồ cảnh quan. Bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa ≤ 150 m.

e) 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 là: 378MW.

- Xây dựng mới 2 trạm biến áp 110kV gồm:

- + Trạm biến áp TBA 110kV Đô thị dịch vụ Bàu Cạn – Tân Hiệp 1 (trạm số 1) công suất 3 x 63MVA.

- + Trạm biến áp TBA 110kV Đô thị dịch vụ Bàu Cạn – Tân Hiệp 2 (trạm số 2) công suất 3 x 63MVA.

- + Lắp đặt điện mặt trời mái nhà công suất khoảng 600MWp để cung cấp điện tại chỗ trong khu công nghiệp, lắp đặt hệ thống pin lưu trữ BESS.

- Nguồn dự kiến lắp đặt phù hợp với quy hoạch tỉnh 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 Bàu Cạn - Tân Hiệp 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 cao thế 110kV:

- + Trạm số 1 và Trạm số 2 được đấu nối vào đường dây 110kV trong khu vực hoặc từ trạm 220kV An Phước đảm bảo đúng theo quy hoạch”.

- + Đấu nối vào lưới điện 110kV trong khu vực đúng quy hoạch được phê duyệt hiện hành

+ Nguồn điện mặt trời mái nhà được đấu nối thông qua đường dây 22kV-0,4kV trong nội khu quy hoạch.

- Lưới trung thế 22kV và trạm hạ áp:

+ Từ trạm 110/22KV (trạm số 1) sẽ kéo 18 lộ 22kV cấp cho 3 máy, để cung cấp điện cho khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp. Giai đoạn 2 từ trạm 110/22KV (trạm số 2) sẽ kéo 6 lộ 22kV cho máy thứ 1 còn lại sẽ bố trí sau khi lắp đủ máy. Các tuyến 22kV trong khu công nghiệp sẽ được xây dựng dọc theo các tuyến trục giao thông để dẫn đến các nhà máy, các tuyến này được xây dựng theo mạch vòng (vận hành hờ có các thiết bị đóng cắt phụ tải để đảm bảo an toàn cấp điện).

+ Các đường ống dẫn hơi khí phải đặt ngoài hành lang bảo vệ của đường dây trên không với lưới 22kV theo Nghị định 62/2025/NĐ-CP.

- 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.

f) 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: 936 thuê bao.

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

+ Xây dựng 2 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.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, xử lý chất thải rắn:

❖ Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp dự kiến 50.000m³/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 - D800mm 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 chôn cống tính đến đỉnh cống tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m. Độ dốc cống lớn hơn $i=1/d$. Tuy nhiên đối với cống là ống nhựa truyền tải có áp thì có thể giảm độ dốc xuống đến mức đảm bảo độ sâu chôn cống.

- 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 số 1: 30.000 m³/ngày.đêm: Phía Tây của KCN.

+ Trạm XLNT số 2: 20.000 m³/ngày.đêm: Phía Đông 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.

❖ 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: 270 tấn/ngày.đêm.

h) Định hướng quy hoạch cấp khí, gas:

❖ Mạng lưới cấp khí, gas:

- Xây dựng mạng lưới cấp khí dạng vòng khép kín (loop) để đảm bảo tính linh hoạt và an toàn trong cấp khí.

- Tuyến ống chính được bố trí dọc các tuyến đường chính của KCN, kết nối đến trạm tiếp nhận hoặc trạm giảm áp trung tâm.

- Các tuyến nhánh sẽ phân phối khí đến từng lô đất công nghiệp hoặc từng nhà máy cụ thể.

❖ Các công trình đầu mối:

- Trạm tiếp nhận khí: Đặt trong đất hạ tầng của KCN, tiếp nhận khí từ mạng quốc gia hoặc bồn chứa CNG/LNG/LPG.

- Trạm giảm áp và điều áp: Bố trí sau trạm tiếp nhận, điều chỉnh áp suất phù hợp cho hệ thống phân phối.

- Tủ van, cảm biến khí, hệ thống cảnh báo và SCADA: Tích hợp giám sát, điều khiển từ xa và cảnh báo sự cố.

❖ Hành lang kỹ thuật và an toàn:

- Bố trí ống trong hành lang kỹ thuật ngầm dọc đường giao thông. Tuân thủ

quy định về khoảng cách an toàn PCCC, không đi qua các khu vực có nguy cơ cháy nổ hoặc dân cư sinh sống.

- Hệ thống Fire & Gas: Hệ thống F&G sẽ truyền tín hiệu từ các đầu dò khí rò rỉ và nút báo cháy trong tủ điều khiển để kích hoạt hệ thống còi báo và đèn báo khẩn cấp ngay tại trạm.

- Các thiết bị cứu hoả xách tay: Bình cứu hoả xách tay sẽ được trang bị gần đường bao quanh cụm thiết bị trong trạm.

6. 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 quản lý quy hoạch sau khi phê duyệt.

1. Quy định quản lý theo quy hoạch:

a) Quy định quản lý theo 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 được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Công bố quy hoạch:

a) Chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) tại xã Phước Thái và xã Long Phước, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp lập.

b) Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch bao gồm: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu, các bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch, quy định quản lý theo quy hoạch.

3. Cấm mốc theo quy hoạch:

a) Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và phối hợp cùng UBND xã Long Phước, UBND xã Phước Thái tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật ngoài thực địa.

b) Việc cấm mốc thực hiện theo hồ sơ cấm mốc. Hồ sơ cấm mốc do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

Điều 3. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp.

1. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với Chủ đầu tư của khu công nghiệp trong việc tổ chức quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn –

Tân Hiệp (giai đoạn 1) được quy định tại Điều 2 Quyết định này và quy định liên quan.

2. 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.

3. Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các tuyến đường trong ranh dự án hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) đúng theo quy đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đầu nối giao thông đồng bộ bên trong và bên ngoài khu công nghiệp.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các đơn vị chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, 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. Tính toán điều tiết thoát nước mưa của khu công nghiệp, nước sau khi xử lý xả vào các nguồn suối tự nhiên phải đảm bảo không ảnh hưởng, tác động đến tiêu thoát nước chung của khu vực, tránh gây ngập úng cục bộ.

5. Triển khai đầu tư xây dựng (Chủ đầu tư) đối với các tuyến đường Phước Bình – Bàu Cạn – Cẩm Đường và đường Phước Bình – Bàu Cạn – Tân Hiệp theo đúng quy hoạch địa phương được duyệt; trường hợp Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp không được đầu tư xây dựng (không được giao làm chủ đầu tư), Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp có trách nhiệm rà soát chỉ tiêu đất giao thông KCN để cập nhật, điều chỉnh theo thực tế.

6. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có nội dung thay đổi so với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt thì yêu cầu Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp phải có báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty Cổ phần KCN Tân Hiệp chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về những nội dung thay đổi khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Các thành viên Ban Lãnh đạo Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai; Chánh Văn phòng, Trưởng các bộ phận, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các thành viên HĐTĐ QH KCN, KKT;
- Các Sở: Xây dựng, NN&MT, Tài chính, Công thương;
- Các Ban, ngành: Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh, Phòng CS PCCC&CNCH (phối hợp);
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai;
- Công ty Điện lực Đồng Nai;
- Các phòng: Văn phòng Ban, Đầu tư, Môi trường, Lao động, Doanh nghiệp, Văn phòng đại diện;
- UBND các xã: Long Phước, Phước Thái;
- Lưu: VT, QH XD (Hai).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương

