

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

KCN Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1)

tại xã Long Phước, xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 232/QĐ-KCNKKT ngày 01/10/2025 của Ban
Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai)

Điều 1. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch; vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

1. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch:

a) Phạm vi khu vực quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) thuộc xã Long Phước, xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai; ranh giới lập quy hoạch phân khu KCN Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 619/2025 và số 620/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 25/03/2025; 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 khu vực quy hoạch: 1.000 ha.

2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới, tính chất các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

- Khu dịch vụ.

+ Bố trí 08 lô đất gồm D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7 và D8.

+ Các chức năng chính: dịch vụ công cộng phục vụ người lao động trong khu công nghiệp.

+ Lô đất D1 giáp tuyến đường D14 và lô D4 giáp tuyến đường D2, N1 là cơ sở lưu trú cho công nhân và chuyên gia.

+ Lô đất D2 giáp tuyến đường D1 là Khu thương mại cửa ngõ KCN với chức năng: Trung tâm điều hành khu công nghiệp, trung tâm hành chính, trung tâm dịch vụ hỗ trợ, dịch vụ tài chính, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại, khu outlet và bán lẻ, văn phòng cho thuê, cùng với khách sạn và căn hộ dịch vụ phục vụ chuyên gia làm việc trong khu công nghiệp.

+ Lô đất D3 giáp tuyến đường D1; lô đất D6 giáp tuyến đường Phước



Bình – Bàu Cạn – Cẩm Đường và đường N6 là các khu đất dịch bố trí chức năng dịch vụ công cộng phục vụ người lao động trong khu công nghiệp.

+ Lô đất D5 giáp tuyến đường Phước Bình – Bàu Cạn – Cẩm Đường và đường N6 là khu đất giáo dục – đào tạo.

+ Lô đất D7 tuyến đường D4 là trung tâm đa chức năng với các công trình: Trung tâm nghiên cứu, mua sắm, trưng bày, chăm sóc sức khỏe, giải trí, thể thao.

+ Lô đất D8 giáp tuyến D16 là trụ sở công an đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy cho khu công nghiệp.

- Khu nhà máy, kho tàng.

+ Bố trí 55 lô đất nhà máy, kho tàng từ lô B1 đến lô B55. Đất nhà máy được bố trí dọc các tuyến đường trong khu công nghiệp trên cơ sở định hướng tổ chức mạng lưới giao thông đã được xác định.

+ Các khu đất công nghiệp được bố trí tập trung tạo thành các cụm liên kết ngành có quy mô từ 20 – 100 ha, để đáp ứng cho các ngành dịch vụ hậu cần, bán dẫn, điện, điện tử, vật liệu mới, y tế được phẩm và nghiên cứu phát triển.

+ Đối với các công trình có lắp đặt thiết bị, yêu cầu đặc thù và có các thông số kỹ thuật riêng của ngành, có yêu cầu đặc thù về chiều cao công trình như tháp cao, tháp quan sát, cột nước, ống khói, cột điện, hệ thống kỹ thuật dẫn dầu,... phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (TCVN 4604:2012 – Xí nghiệp công nghiệp – Nhà sản xuất – Tiêu chuẩn thiết kế) và đảm bảo 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 (Theo Nghị định 32/2016/ND-CP ngày 06/05/2016) sẽ được cụ thể trong thiết kế bản vẽ thi công được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Khu doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME): tổng diện tích khoảng 20 ha. Các khu SME được bố trí tại vị trí tiếp cận thuận tiện với trục giao thông chính và các khu chức năng dịch vụ, đảm bảo dễ dàng tiếp cận và tối ưu vận hành.

- Khu vực đất cây xanh, mặt nước: Bố trí 21 lô đất cây xanh từ CX1 đến CX21 và 07 lô đất mặt nước từ MN1 đến MN7 (bao gồm suối hiện hữu và 02 hồ điều tiết).

- Khu hạ tầng kỹ thuật.

+ Các khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí phân tán giáp đường chính, đáp ứng vai trò kết nối với hệ thống hạ tầng ngoài KCN với hệ thống hạ tầng nội bộ KCN, xung quanh các khu hạ tầng kỹ thuật có dải cây xanh cách ly môi trường.

+ Trong Khu công nghiệp bố trí 06 lô đất hạ tầng kỹ thuật gồm các lô C1, C2, C3, C4, C5, C6:

- Lô đất C1 tiếp giáp tuyến đường D1, bố trí Nhà máy xử lý nước thải, quy mô công suất xử lý 30.000m³/ngày và nhà máy xử lý nước tái sử dụng.

- Lô đất C2 tiếp giáp tuyến đường Phước Bình – Bàu Cạn – Cẩm Đường và đường D16, bố trí trạm cấp nước cho toàn khu công nghiệp, quy mô công suất 60.000m³/ngày, và trạm cấp khí gas cho toàn khu công nghiệp.

- Lô đất C3 tiếp giáp tuyến đường Phước Bình – Bàu Cạn – Cẩm Đường và đường N4, N5, bố trí trạm TBA Bàu Cạn – Tân Hiệp 1 CS 3 x 63 mVA, phần diện tích còn lại bố trí các Bess lưu trữ điện công suất 120MW.

- Lô đất C4 tiếp giáp tuyến đường D8, bố trí Trạm TBA Bàu Cạn – Tân Hiệp 2 CS 3 x 63 mVA và bố trí các Bess lưu trữ điện.

- Lô đất C5 tiếp giáp tuyến đường D5, bố trí nhà máy xử lý nước thải cho khu công nghiệp, quy mô công suất xử lý khoảng 20.000 m³/ngày và nhà máy xử lý nước tái sử dụng.

- Lô đất C6 tiếp giáp tuyến đường 770B, đường D1, bố trí trạm dịch vụ xăng dầu tích hợp (trạm xăng, trạm dịch vụ, trạm sạc điện).

- Khu đất giao thông và bãi đậu xe: Lô đất P tiếp giáp tuyến đường 770B, bố trí bãi đậu xe.

b) Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

Bảng tổng hợp quy mô các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Đất dịch vụ KCN	D	20,7632
1.1.	Nhà lưu trú công nhân, chuyên gia	D1	2,7497
1.2.	Khu thương mại cửa ngõ	D2	4,0705
1.3.	Đất dịch vụ KCN	D3	1,3601
1.4.	Nhà lưu trú công nhân	D4	1,3508
1.5.	Đất giáo dục - đào tạo	D5	2,0004
1.6.	Đất dịch vụ KCN	D6	1,7251
1.7.	Trung tâm đa chức năng	D7	5,5064
1.8.	Trụ sở công an (an ninh trật tự, PCCC)	D8	2,0002
2	Đất nhà máy, kho tàng	B	744,6231
2.1.	Đất nhà máy, kho tàng	B1	14,1249
2.2.	Đất nhà máy, kho tàng	B2	10,6993
2.3.	Đất nhà máy, kho tàng	B3	9,4718
2.4.	Đất nhà máy, kho tàng	B4	12,3398
2.5.	Đất nhà máy, kho tàng	B5	15,8420
2.6.	Đất nhà máy, kho tàng	B6	4,8912
2.7.	Đất nhà máy, kho tàng	B7	9,0441
2.8.	Đất nhà máy, kho tàng	B8	8,3858
2.9.	Đất nhà máy, kho tàng	B9	16,8559
2.10.	Đất nhà máy, kho tàng	B10	21,5914
2.11.	Đất nhà máy, kho tàng	B11	30,8397
2.12.	Đất nhà máy, kho tàng	B12	7,6986
2.13.	Đất nhà máy, kho tàng	B13	4,2414
2.14.	Đất nhà máy, kho tàng	B14	3,9819

2.15.	Đất nhà máy, kho tàng	B15	27,8162
2.16.	Đất nhà máy, kho tàng	B16	37,5069
2.17.	Đất nhà máy, kho tàng	B17	14,8529
2.18.	Đất nhà máy, kho tàng	B18	31,0228
2.19.	Đất nhà máy, kho tàng	B19	22,3489
2.20.	Đất nhà máy, kho tàng	B20	19,8825
2.21.	Đất nhà máy, kho tàng	B21	19,8171
2.22.	Đất nhà máy, kho tàng	B22	14,5886
2.23.	Đất nhà máy, kho tàng	B23	14,8554
2.24.	Đất nhà máy, kho tàng	B24	10,6360
2.25.	Đất nhà máy, kho tàng	B25	12,7006
2.26.	Đất nhà máy, kho tàng	B26	4,9236
2.27.	Đất nhà máy, kho tàng	B27	15,6918
2.28.	Đất nhà máy, kho tàng	B28	7,9656
2.29.	Đất nhà máy, kho tàng	B29	7,9864
2.30.	Đất nhà máy, kho tàng	B30	7,6603
2.31.	Đất nhà máy, kho tàng	B31	4,1674
2.32.	Đất nhà máy, kho tàng	B32	6,2735
2.33.	Đất nhà máy, kho tàng	B33	17,0099
2.34.	Đất nhà máy, kho tàng	B34	23,0375
2.35.	Đất nhà máy, kho tàng	B35	14,9715
2.36.	Đất nhà máy, kho tàng	B36	10,5190
2.37.	Đất nhà máy, kho tàng	B37	8,4281
2.38.	Đất nhà máy, kho tàng	B38	5,9453
2.39.	Đất nhà máy, kho tàng	B39	4,2058
2.40.	Đất nhà máy, kho tàng	B40	9,6010
2.41.	Đất nhà máy, kho tàng	B41	14,8215
2.42.	Đất nhà máy, kho tàng	B42	14,8431
2.43.	Đất nhà máy, kho tàng	B43	6,0856
2.44.	Đất nhà máy, kho tàng	B44	9,6628
2.45.	Đất nhà máy, kho tàng	B45	20,9145
2.46.	Đất nhà máy, kho tàng	B46	15,9513
2.47.	Đất nhà máy, kho tàng	B47	22,7975
2.48.	Đất nhà máy, kho tàng	B48	14,8426

2.49.	Đất nhà máy, kho tàng	B49	10,3880
2.50.	Đất nhà máy, kho tàng	B50	13,6205
2.51.	Đất nhà máy, kho tàng	B51	6,3939
2.52.	Đất nhà máy, kho tàng	B52	7,1199
2.53.	Đất nhà máy, kho tàng	B53	7,2313
2.54.	Đất nhà máy, kho tàng	B54	15,1461
2.55.	Đất nhà máy, kho tàng	B55	20,3821
2.51.	Đất nhà máy, kho tàng	B51	6,3939
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX	107,8525
a	Đất cây xanh	CX	100,0007
3.1.	Đất cây xanh	CX1	14,4463
3.2.	Đất cây xanh	CX2	5,0858
3.3.	Đất cây xanh	CX3	3,6435
3.4.	Đất cây xanh	CX4	5,5703
3.5.	Đất cây xanh	CX5	1,0110
3.6.	Đất cây xanh	CX6	2,0896
3.7.	Đất cây xanh	CX7	0,7289
3.8.	Đất cây xanh	CX8	3,9166
3.9.	Đất cây xanh	CX9	3,1437
3.10.	Đất cây xanh	CX10	5,8214
3.11.	Đất cây xanh	CX11	3,4196
3.12.	Đất cây xanh	CX12	4,4517
3.13.	Đất cây xanh	CX13	1,9359
3.14.	Đất cây xanh	CX14	2,7126
3.15.	Đất cây xanh	CX15	1,3557
3.16.	Đất cây xanh	CX16	1,7773
3.17.	Đất cây xanh	CX17	10,9818
3.18.	Đất cây xanh	CX18	17,9362
3.19.	Đất cây xanh	CX19	2,8969
3.20.	Đất cây xanh	CX20	1,9721
3.21.	Đất cây xanh	CX21	4,0676
b	Đất mặt nước	MN	7,8518
3.22.	Đất mặt nước	MN1	3,7806
3.23.	Đất mặt nước	MN2	0,3073

3.24.	Đất mặt nước	MN3	0,1041
3.25.	Đất mặt nước	MN4	0,6775
3.26.	Đất mặt nước	MN5	0,2184
3.27.	Đất mặt nước	MN6	2,5304
3.28.	Đất mặt nước	MN7	0,2335
4	Đất các khu kỹ thuật	C	14,8300
4.1.	Trạm xử lý nước thải - nhà máy tái xử lý nước thải sau xử lý	C1	4,0126
4.2.	Trạm cấp nước và tiếp nhận và cấp khí ga	C2	3,1885
4.3.	Trạm 110kV và hệ thống lưu trữ Bess	C3	2,1061
4.4.	Trạm 110kV KCN ĐTDV Bàu Cạn – Tân Hiệp 2	C4	0,9596
4.5.	Trạm xử lý nước thải - nhà máy tái xử lý nước thải sau xử lý	C5	3,5075
4.6.	Trạm dịch vụ xăng dầu tích hợp (trạm xăng, trạm dịch vụ, trạm sạc điện)	C6	1,0557
5	Đất giao thông và bãi đậu xe		111,9313
5.1.	Đất giao thông đối ngoại (đường Bàu Cạn)	GT	1,6607
5.2.	Đất giao thông đối nội	GT	109,4107
5.3.	Bãi đậu xe	P	0,8599
	Tổng diện tích Khu công nghiệp		1.000,00

Điều 2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

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 và bãi đậu xe.

- Tỷ lệ tối thiểu diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp đạt 25,54%, 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	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ KCN	20,7633	2,0763
1.1	Khu vực bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC	2,0002	0,2
1.2	Khu vực bố trí nhà lưu trú công nhân, chuyên gia.	4,1005	0,41 (20% đất dịch vụ KCN)

1.3	Khu vực bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, dịch vụ KCN, ...)	14,6625	1,466
2	Đất nhà máy, kho tàng	744,6231	74,46
3	Đất cây xanh, mặt nước	107,8525	10,79
3.1	Đất cây xanh	100,0007	10,00
3.2	Đất mặt nước	7,8518	0,79
4	Đất các khu kỹ thuật	14,8300	1,48
5	Đất giao thông và bãi đậu xe	111,9313	11,19
5.1	Đất giao thông đối ngoại (đường Bàu Cạn)	1,6607	1,66
5.2	Đất giao thông đối nội	109,4107	1,094
5.3	Bãi đậu xe	0,8599	0,0086
	Tổng	1.000,0000	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. Đất giao thông Đường Bàu Cạn được xác định ngoài ranh dự án hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) không được tính vào chỉ tiêu sử dụng đất của KCN).

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 và 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,... để đáp ứng nhu cầu của người lao động; bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; đảm bảo các tiêu chuẩn về hạ tầng xã hội đồng bộ và tiện nghi; bố trí tối thiểu 20% quỹ đất hành chính, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân theo đúng 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

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

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

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sản xuất: $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha/ngày.đêm}$

- + Cấp nước cho công cộng, dịch vụ: $\geq 2 \text{ lít/m}^2\text{sàn/ngày.đêm}$
- + Cấp nước tưới cây: $\geq 3 \text{ lít/m}^2\text{ngày.đêm}$
- + Cấp nước rửa đường giao thông: $\geq 0,4 \text{ lít/m}^2\text{ngày.đêm}$
- Chỉ tiêu thoát nước thải sản xuất: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Lượng thải rắn phát sinh: $\geq 0,3 \text{ tấn/ha.}$
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Khu nhà máy, kho tàng: $\geq 140 \text{ kW/ha.}$
 - + Khu điều hành, dịch vụ: $\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sàn.}$
 - + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: $\geq 140 \text{ kW/ha.}$
 - + Chiếu sáng công cộng: $\geq 1 \text{ W/m}^2.$
- 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: Theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, tiêu chuẩn nước chữa cháy.

d) Các chỉ tiêu kiểm soát kiến trúc, quản lý xây dựng.

- Khu nhà máy, kho tàng.
 - + Mật độ xây dựng trong lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng không quá 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng không quá 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. Đặc biệt không bố trí các nhà máy sản xuất gây tiếng ồn, khói bụi, mùi, tiềm ẩn ô nhiễm tác động ảnh hưởng đến khu đất giáo dục trong khu công nghiệp.
 - + 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%.
 - + Chiều 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.
- + Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, cách các phía lô đất tối thiểu 3,5m.

- + 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 $\leq 05\%$, tầng cao tối đa 01 tầng.

- + Khu cây xanh cách ly bao gồm cây xanh chuyên dụng bao quanh ranh giới Khu công nghiệp và cây xanh cách ly tại xung quanh công trình công trình kỹ thuật, trạm xử lý nước thải.

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường theo khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực.

a) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ: được xác định trên cơ sở các tim đường, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường.

- Chỉ giới xây dựng được xác định theo quy hoạch mặt bằng kiến trúc và cụ thể hóa tại các đồ án, bản vẽ ở tỷ lệ lớn hơn, đảm bảo tuân thủ các quy định và khoảng cách an toàn theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm và QCXDVN.

- Khoảng lùi tuân thủ chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể đối với từng chức năng công trình. Khuyến khích tăng khoảng lùi cho các công trình để có không gian bố trí cây xanh, sân chung.

- Định vị mạng lưới đường từ đường trục chính đô thị đến đường khu vực, từ đường lớn đến đường nhỏ.

- Yêu cầu về quản lý chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường: căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu, cơ quan quản lý có trách nhiệm xây dựng kế hoạch tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt chỉ giới đường đỏ, các tuyến đường.

b) Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực: cao độ xây dựng của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Điều 4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

a) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

- Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành.

- Kiểm soát phát triển đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến cho các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật sang mục đích sử dụng đất khác.

- Đường ống cấp nước: Đường ống cấp nước đặt trên vỉa hè. Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống đến các công trình và các đường ống xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình. Độ sâu chôn ống ban đầu từ 0,7m đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Thoát nước thải:

+ Trạm xử lý nước thải: khoảng cách ly tuân thủ các quy định hiện hành tùy thuộc vào từng loại hình công nghệ và sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn dự án.

+ 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.

+ Việc tái sử dụng nước thải sau xử lý được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, bảo đảm an toàn và tiết kiệm tài nguyên nước.

- Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn: đối với chất thải rắn sinh hoạt thì không tồn trữ lâu trong văn phòng, nhà xưởng, thường được thu gom định kì bằng xe chuyên dụng; đối với 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.

- Cấp điện: Trạm điện, đường dây tuân thủ các quy định hiện hành về hành lang an toàn đường điện.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Đường dây và cáp thông tin tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Cấp khí gas: 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.

Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm trong khu vực quy hoạch: Tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ và các quy định của QCVN 01: 2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD về quy hoạch đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

b) Phạm vi khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Trong khu vực lập quy hoạch không có các công trình cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường.

- Bảo vệ môi trường nước: quan trắc, giám sát chất lượng mặt nước, cây xanh. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý triệt để từ các nhà máy, kho tàng, khu dịch vụ,... đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được thoát vào hệ thống nước thoát nước khu vực.

- Bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: ưu tiên sử dụng các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch. Đảm bảo hành lang cách ly đến các tuyến đường chính, có khu vực môi trường nhạy cảm. Bố trí trồng cây xanh hè phố, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra.

- Bảo vệ môi trường đất và hệ sinh thái: thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

- Ứng phó với biến đổi khí hậu: sử dụng năng lượng tái tạo sẽ được áp dụng trong khu công nghiệp: Các tấm pin năng lượng mặt trời sẽ được lắp đặt trên các nhà máy trong khu công nghiệp. Việc sử dụng nguồn năng lượng tái tạo được tạo ra từ các tấm pin này làm nguồn năng lượng chính sẽ giúp giảm sử dụng nhiên liệu hóa thạch, từ đó giảm phát thải khí nhà kính.

- Tái sử dụng nước: Chuẩn bị hệ thống tái chế nước, từ nước thải đã xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép để xem xét khu công nghiệp sinh thái và hiệu quả sử dụng tài nguyên.

- Khí và năng lượng: Xây dựng mạng lưới cấp khí dạng vòng khép kín (loop) để đảm bảo tính linh hoạt và an toàn trong cấp khí, 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 được tích hợp giám sát, điều khiển từ xa và cảnh báo sự cố. 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.

- Quản lý chất thải rắn: Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải bố trí đầy đủ hệ thống thùng thu gom. Bố trí các thùng đựng chất thải rắn công cộng trong khu vực công cộng ... Lượng chất thải rắn này sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom chất thải rắn thải của khu vực thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển chất thải rắn theo đúng quy định.

- Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát môi trường chiến lược: Lồng ghép trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của tỉnh Đồng Nai.

- Các biện pháp khác: Các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phải thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và theo quy định của khu công nghiệp.



Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

a) Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp.

- Phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc...; quản lý giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; phối hợp với các cơ quan chức năng kiên quyết đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Căn cứ tình hình thực tế, các yêu cầu quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, thu hút đầu tư, Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai triển khai thực hiện việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý đối với các khu chức năng, các dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phê duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Việc phê duyệt các đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch của các khu chức năng, các dự án nằm trong ranh giới quy hoạch này đảm bảo:

+ Phù hợp các Quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt; định hướng Quy hoạch này và các quy định hiện hành; phù hợp với điều kiện tự nhiên hiện trạng; đảm bảo đầu nối thống nhất với các công trình, dự án liền kề và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành liên quan và đảm bảo an toàn, môi trường khu vực. Sau khi phê duyệt, gửi hồ sơ về UBND tỉnh và Sở Xây dựng để quản lý, theo dõi theo quy định.

+ Nghiên cứu hoàn thiện các giải pháp, yêu cầu kỹ thuật, thi công đảm bảo kết nối giữa khu hiện trạng và khu phát triển mới; phù hợp với thực tế và tính toán đến ứng phó với biến đổi khí hậu và phân kỳ đầu tư, phát triển; đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kỹ thuật các lô đất, công trình theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

b) Ủy ban nhân dân xã Long Phước và xã Phước Thái.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch phân khu để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện. Tiếp nhận và bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho đơn vị chức năng được giao quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức nghiên cứu, lập các quy hoạch chi tiết, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa. Xác lập hệ thống mốc lưới khống chế tọa độ độ cao Nhà nước để có cơ sở quản lý hướng dẫn thực hiện.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của nhà nước.



c) Các sở ban ngành, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp và UBND xã Long Phước, xã Phước Thái phối hợp Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai công bố công khai quy hoạch đã duyệt; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Các sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Văn hóa, thể thao và du lịch, các đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

2. Nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

a) Quy định quản lý theo quy hoạch.

- 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 Long Phước và xã Phước Thái, 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.

- 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.

b) Công bố quy hoạch.

- Chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1) do Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp lập.

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

c) Cấm mốc theo quy hoạch.

- 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 mối hạ tầng kỹ thuật ngoài thực địa.

- 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 phê duyệt.

d) Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành.

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.



e) Bổ sung thực hiện quy định.

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các xã, các tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai để hướng dẫn giải quyết. Tùy thuộc vào nhu cầu và tình hình thực tế trong từng giai đoạn của quá trình phát triển đô thị, Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phối hợp với UBND xã Long Phước, UBND xã Phước Thái để xem xét, kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy định cho phù hợp.

f) Điều khoản thi hành.

- Quy định quản lý được sử dụng kèm với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh của quy hoạch phân khu đã được Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- Mọi vi phạm các khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

- Quy định quản lý này được ban hành và lưu giữ tại Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai, UBND xã Long Phước, UBND xã Phước Thái, Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp.

