

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

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Số: /QĐ-KCNKTT

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai
Mã số thông tin quy hoạch: 752623000017

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;
- 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 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 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 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 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 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 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 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 tháng 12 năm 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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-TTg ngày 09 tháng 6 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- 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 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 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 1665/QĐ-TTg ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phước Bình 2, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các KCN, KKT Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai *(sau sáp nhập)*;

- Căn cứ Quyết định số 30/QĐ-KCNKKTĐN ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-HĐTĐQH ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai Ban hành quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định quy hoạch khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 98/QĐ-KCNKKT ngày 28 tháng 8 năm 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 Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Báo cáo số 761/BC-KCNKKT ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về việc báo cáo tình hình triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước

Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai;

- Căn cứ số 5654/UBND-KTN ngày 20 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ Báo cáo thẩm định số 1066/BC-QHXD ngày 30 tháng 7 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về Kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai.

- Theo đề nghị tại Tờ trình số 28/TTr-NT6A ngày 31 tháng 7 năm 2026 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, 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:

Vị trí, phạm vi, ranh giới quy hoạch: Thuộc địa bàn xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai; Ranh giới được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 1653/2025, số 1654/2025, số 1655/2025 ngày 19/3/2025 và số 1870/2025 ngày 28/3/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thực hiện, các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư số 3 ấp Tân Hiệp 4 và khu dân cư ấp Phước Bình 6.

- Phía Nam : Giáp khu dân cư ấp Phước Bình 6, ấp Phước Bình 7.

- Phía Đông : Giáp khu dân cư số 5 và khu đất trống ấp Phước Bình 7.

- Phía Tây : Giáp Khu công nghiệp Phước Bình 1 và đường liên xã.

b) Quy mô lập quy hoạch: 287,30 ha, trong đó:

- Diện tích khu công nghiệp khoảng 264,18 ha; được chia thành 04 khu vực A, B, C, D, bao gồm: Khu A diện tích khoảng 83,63ha; Khu B diện tích khoảng 46,09ha; Khu C diện tích khoảng 110,17ha; Khu D diện tích khoảng 24,29ha.

- Diện tích đất phát triển giao thông đối ngoại: 23,12 ha.

c) Thời hạn lập quy hoạch: Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) tại Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được phê duyệt tại Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh

Đồng Nai.

- Xác định về quy mô và cơ cấu ngành nghề phù hợp xây dựng trong khu công nghiệp; bố trí quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng phù hợp, đảm bảo gắn kết thuận tiện giữa khu vực công nghiệp, các trục giao thông quốc gia, quốc tế, và dân cư, cụm dịch vụ thương mại.

- Tạo môi trường thuận lợi để khuyến khích và thu hút đầu tư trong và ngoài nước; chủ động bố trí các nhà máy, xí nghiệp theo quy hoạch phát triển và bảo vệ môi trường; giải quyết việc làm, tăng thu ngân sách góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động của xã Phước Thái nói riêng và của thành phố Đồng Nai nói chung.

- 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 khu công nghiệp.

3. Tính chất, chức năng, vai trò:

- Là Khu công nghiệp hướng tới khu công nghiệp sinh thái, đa ngành, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư sản xuất các sản phẩm công nghiệp có sử dụng công nghệ cao và lao động được đào tạo;

- Là Khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, thân thiện môi trường, đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng về quy mô sử dụng đất của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

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

4.1. Dự báo phát triển:

- Nhu cầu lao động trong khu công nghiệp: Khoảng 11.000 – 16.000 lao động; ưu tiên tuyển dụng tại xã Phước Thái và địa phương lân cận.

- Dự báo nhu cầu lưu trú phục vụ khu công nghiệp: Công trình lưu trú cho chuyên gia, khách sạn... với quy mô chiếm đất tối đa 20% diện tích đất dịch vụ (tối đa 1.000 người), thuộc các lô đất A-DV01; diện tích còn lại có chức năng hành chính, thương mại, dịch vụ, thiết chế văn hóa, thể thao,... để đáp ứng nhu cầu của người lao động theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 287,30 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 (nội khu và đối ngoại), bãi đỗ xe.

- Tổng diện tích đất cây xanh, giao thông, các khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong Khu công nghiệp đạt tỷ lệ 25,94%, theo định hướng phát triển Khu công nghiệp hướng tới sinh thái theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày

28/5/2025 của Chính phủ 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 (%)
I	Đất khu công nghiệp	264,18	100
1	Đất điều hành, dịch vụ	5,63	2,13
1.1	<i>Khu vực bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC</i>	2,02	0,76
1.2	<i>Khu vực bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, lưu trú, dịch vụ KCN, ...)</i>	3,61	1,37
2	Đất các nhà máy, kho tàng	195,64	74,06
3	Đất cây xanh, mặt nước	30,04	11,37
3.1	<i>Đất cây xanh</i>	27,36	10,36
3.2	<i>Đất mặt nước</i>	2,68	1,01
4	Đất khu kỹ thuật	3,82	1,45
5	Đất giao thông và sân bãi	29,05	11,00
5.1	<i>Đất giao thông nội khu</i>	27,98	10,59
5.2	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	1,07	0,41
II	Đất dự trữ phát triển giao thông đối ngoại	23,12	
III	Tổng cộng	287,30	

Trong đó: Dành quỹ đất ưu tiên cho 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 khoản 4 điều 7 Nghị quyết 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân; điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất (quy định tại khoản 4 Điều 9 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).

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn giao thông, bãi đỗ xe:

- + Chỉ tiêu đường giao thông : $\geq 10\%$
- + Chỉ tiêu bãi đỗ xe : Đáp ứng quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu cấp nước:

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

- + Cấp nước rửa đường giao thông : $\geq 0,4$ lít/m²/ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải:
 - + Chỉ tiêu thoát nước thải sản xuất : ≥ 80 % lượng nước cấp.
 - + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100 % lượng nước cấp
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Khu nhà máy, kho tàng : ≥ 140 kW/ha.
 - + Khu điều hành, dịch vụ : ≥ 30 W/m² sàn.
 - + 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: 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.
- b) 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 các ngành nghề sản xuất, loại hình công nghiệp và dây chuyền công nghệ của các thiết kế.
 - + Chỉ giới xây dựng: ≥ 10 m so với ranh giới ô đất tiếp giáp đường giao thông; ≥ 6 m đối với ranh giới lô đất liền kề.
 - + 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 tiếp giáp đường giao thông cần thông nhất về khoảng lùi; xây dựng tường rào thoáng. Khuyến khích thiết kế điển hình trên từng khu xưởng, tạo cảnh quan, thẩm mỹ và sự đồng nhất cho khu công nghiệp.
 - Khu đất điều hành, dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.
 - + Chiều cao tối đa công trình cho phép đến 9 tầng.
 - + Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.
 - Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:
 - + Mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao tối đa 3 tầng.
 - + Chỉ giới xây dựng ≥ 6 m so với ranh giới ô đất tiếp giáp đường giao

thông; $\geq 3,5\text{m}$ so với ranh giới lô đất không tiếp giáp đường giao thông.

+ 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:

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa các công trình cho phép tối đa 01 tầng.

+ Cây xanh được bố trí đều trên toàn khu, tổ chức thành các dãy cây xanh cách ly dọc theo ranh giới khu công nghiệp, dọc theo các tuyến đường chính, dọc theo các tuyến suối hiện hữu, đồng thời phân cách giữa các nhóm nhà máy.

- Đối với đất giao thông:

+ Tuyến đường giao thông đối ngoại: đường chuyên dùng Phước Bình có lộ giới 80m, đường Phước Bình – Bàu Cạn có lộ giới 80m và đường ĐH. Tân Hiệp có lộ giới 36m; đóng vai trò trục giao thông chính, kết nối với các tuyến đường cao tốc, đường vành đai và các tuyến đường địa phương.

+ Tuyến đường giao thông chính: Lộ giới 27m.

+ Tuyến đường giao thông nội bộ: Lộ giới 13,5m; 19,5m.

+ Bãi đỗ xe, cây xăng, trạm sạc điện, trạm dịch vụ sửa chữa được bố trí ở khu vực trung tâm khu công nghiệp, đảm bảo nhu cầu dừng đỗ và kết nối thuận tiện ra vào khu công nghiệp.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD (max)
I	Đất khu công nghiệp		264,18	100			
1	Đất điều hành, dịch vụ	DV	5,63	2,13			
1.1	Khu vực bố trí công trình dịch vụ công ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn, lưu trú, dịch vụ KCN)	A-DV01	3,61	1,37	60	9	3,6
1.2	Khu vực bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC	A-DV02	2,02	0,76	60	9	3,6
2	Đất nhà máy, kho tàng	CN	195,64	74,06			
2.1	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN01	4,91	1,86	≤ 70 ≤ 60	≤ 5 > 5	3,5 5,4
2.2	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN02	7,34	2,78	≤ 70 ≤ 60	≤ 5 > 5	3,5 5,4

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD (max)
2.3	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN03	2,52	1,26	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.4	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN04	10,75	3,76	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.5	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN05	18,6	7,04	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.6	Đất nhà máy, kho tàng	A-CN06	3,46	1,31	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.7	Đất nhà máy, kho tàng	B-CN01	17,94	6,79	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.8	Đất nhà máy, kho tàng	B-CN02	16,26	6,15	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.9	Đất nhà máy, kho tàng	C-CN01	25,87	9,79	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.10	Đất nhà máy, kho tàng	C-CN02	24,72	9,36	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.11	Đất nhà máy, kho tàng	C-CN03	43,23	16,36	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.12	Đất nhà máy, kho tàng	D-CN01	9,51	3,60	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.13	Đất nhà máy, kho tàng	D-CN02	6,16	2,33	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
2.14	Đất nhà máy, kho tàng	D-CN03	4,37	1,65	≤70	≤5	3,5
					≤60	>5	5,4
3	Đất khu kỹ thuật	HTKT	3,82	1,45			
3.1	Hạ tầng kỹ thuật	A-HTKT01	0,71	0,27	70	3	2,1
3.2	Trạm xử lý nước thải	A-HTKT02	1,98	0,75	70	3	2,1
3.3	Trạm điện 110kV	A-HTKT03	1,13	0,43	70	3	2,1
4	Đất cây xanh, mặt nước		30,04	11,37			
A	Đất cây xanh	CX	27,36	10,36			
4.1	Đất cây xanh	A-CX01	1,07	0,14	5	1	0,05
4.2	Đất cây xanh	A-CX02	4,32	1,64	5	1	0,05
4.3	Đất cây xanh	A-CX03	0,88	0,60	5	1	0,05

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ (max)
4.4	Đất cây xanh	A-CX04	0,47	0,18	5	1	0,05
4.5	Đất cây xanh	A-CX05	4,31	1,63	5	1	0,05
4.6	Đất cây xanh	A-CX06	4,46	1,69	5	1	0,05
4.7	Đất cây xanh	B-CX01	1,35	0,51	5	1	0,05
4.8	Đất cây xanh	B-CX02	0,74	0,28	5	1	0,05
4.9	Đất cây xanh	B-CX03	2,42	0,92	5	1	0,05
4.10	Đất cây xanh	C-CX01	2,41	0,91	5	1	0,05
4.11	Đất cây xanh	C-CX02	2,81	1,06	5	1	0,05
4.12	Đất cây xanh	D-CX01	0,74	0,28	5	1	0,05
4.13	Đất cây xanh	D-CX02	0,79	0,30	5	1	0,05
4.14	Đất cây xanh	D-CX03	0,59	0,22	5	1	0,05
B	Đất mặt nước	MN	2,68	1,01			
5	Đất giao thông, sân bãi		29,05	11,00			
5.1	Đất giao thông nội khu	GT	27,98	10,59	-	-	-
5.2	Đất bãi đỗ xe	B-P01	1,07	0,41	70	3	2,1
II	Đất giao thông đối ngoại		23,12				
III	Tổng Diện Tích		287,3				

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 khu công nghiệp 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 khu công nghiệp, có màu sắc hài hòa và phù hợp theo mùa. Chủng loại cây xanh trong khu công nghiệp 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 khu công nghiệp 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.

- Cổng, lối vào vào khu công nghiệp: Đề xuất bố trí 02 cổng chính trục đường Phước Bình – Bà Cạn giao với tuyến Đường N1 và N5, do đây sẽ là cửa ngõ quan trọng cho khu công nghiệp 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 khu công nghiệp 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; hố 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 cảnh quan: 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 gợi nhớ mang dấu ấn vị trí và chức năng cho toàn khu.

- Không gian nhà máy, kho tàng: 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, điểm thu gom chất thải rắn 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 bao gồm: công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

- 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... Cho phép sử dụng không gian ngầm dưới dải cây xanh cảnh quan trước các ô đất để phát triển hạ tầng ngầm khi có nhu cầu.

- 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:

- Cao độ xây dựng thấp nhất khoảng + 24m (hệ cao độ lục địa) tại khu vực phía Tây Bắc. Cao độ xây dựng cao nhất khoảng + 65m (hệ cao độ lục địa) tại khu vực phía Đông Nam.

- San nền bám theo các đường giao thông, khu vực dân cư hiện hữu, thuận lợi kết nối với quy hoạch cao độ nền Khu công nghiệp Phước Bình giáp ranh phía Tây Nam dự án, phù hợp với nền địa hình hiện trạng của khu vực.

- Hướng san nền chung cho toàn khu đất theo độ dốc tự nhiên về phía các trục tiêu thoát nước chính của 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%.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước mưa cho dự án là thiết kế hệ thống thoát nước độc lập

hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, hoạt động theo nguyên tắc tự chảy. Hệ thống thoát nước được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu. Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch chia dồn về hai tuyến suối hiện hữu sau đó ra suối Cầu Vạc ra sông Thị Vải phía Tây ranh giới quy hoạch.

- Công thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT 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.

- 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 0,5m. 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 đối ngoại tại khu vực là giao thông bên ngoài liên quan đến khu vực quy hoạch, bao gồm:

- + Đường chuyên dùng Phước Bình, lộ giới 80m.

- + Đường Phước Bình – Bàu Cạn, lộ giới 80m.

- + Đường DH Tân Hiệp, lộ giới 36m.

- Giao thông trong khu công nghiệp: hệ thống giao thông nội bộ trong khu công nghiệp được quy hoạch theo các mặt cắt ngang cụ thể như sau:

- + Mặt cắt 1-1: Gồm các tuyến đường chính N1, N5, N7, D4, D7. Lộ giới 27m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$; chiều rộng vỉa hè: $2 \times 6 = 12\text{m}$).

- + Mặt cắt 2-2: Gồm các tuyến đường nội bộ N2, N3, N4, D1, D6; lộ giới 19,5m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; chiều rộng vỉa hè: $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$).

- + Mặt cắt 3-3: Gồm các tuyến đường nội bộ N6, D2, D3, D5, D8, D9. Lộ giới 13,5m (chiều rộng mặt đường: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; chiều rộng vỉa hè: $1 \times 6\text{m} = 6\text{m}$).

- + Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe, diện tích khoảng 1,07ha.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Dự báo nhu cầu cấp nước khoảng 12.000 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước từ Nhà máy nước Hồ Cầu Mới hiện có, công suất giai đoạn đầu khoảng 90.000 m³/ngày.đêm, dài hạn nâng công suất 120.000 m³/ngày.đêm, qua tuyến ống truyền tải HDPE DN400 mm - DN630 mm thông qua đường Phước Bình được dẫn về các trạm bơm tăng áp của khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước gồm mạng lưới cấp nước sản xuất kết hợp chữa cháy trong từng khu công nghiệp. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây bao gồm mạng lưới cấp nước chính có đường kính D110 mm – D315 mm và các tuyến ống dịch vụ.

- Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng đám cháy $q = 110 \text{ l/s}$ tại 2 điểm bất lợi nhất. Bố trí đầy đủ cơ sở hạ tầng, quỹ đất cho hạng mục PCCC & CNCH tại khu đất dịch vụ đảm bảo theo quy định.

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 theo nhu cầu khoảng 65MW.

- Giai đoạn trước mắt nguồn cấp điện cho Khu công nghiệp Phước Bình 2 từ nhánh Cầu Vạc, tuyến 483 Cầu Vạc, nhận điện từ trạm 110kV Gò Dầu. Giai đoạn dài hạn đề xuất xây dựng riêng trạm 110kV Phước Bình 2 – 2x63MVA.

- Lưới điện 22kV:

+ Lưới điện trung áp phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV. Kết cấu lưới theo dạng mạng phân nhánh kết hợp với mạng hình tia. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

+ Để thuận tiện trong việc đấu nối, tiết kiệm chi phí xây dựng nên lưới điện trung thế trong khu vực chủ yếu sử dụng hệ thống đường dây trên không. Tuyến đường dây trên không là hệ thống bao gồm dây dẫn (dây nhôm lõi thép ACXH), cột bê tông ly tâm cao 14m, xà, sứ, móng bê tông. Tất cả chi tiết xà đều được mạ kẽm nhúng nóng và được tiếp địa tại từng vị trí cột. Tại các cột đỡ sử dụng sứ đứng ty mạ 22kV. Tại các cột néo sử dụng sứ bát 22kV (3 bát/chuỗi). Cột được trồng trên hè và đảm bảo hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng đến người đi bộ. Dọc tuyến đường dây trên không đi qua phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện trung thế.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

+ Dự kiến bố trí trạm biến áp 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu vực hạ tầng kỹ thuật, hành chính, dịch vụ, công cộng và chiếu sáng khu vực. Các trạm hạ thế cấp điện sẽ được xác định tùy theo quy mô cụ thể của từng công trình.

+ Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế sau.

- Chiếu sáng giao thông khu công nghiệp:

+ Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp đèn đường và trạm biến áp khu hạ tầng kỹ thuật. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

+ Chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn LED, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường. Hệ thống đèn đường được bật tắt tự động thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng.

f) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thuê bao thông tin tính toán cho giai đoạn này vào khoảng 4.500

thuê bao. Với dung lượng thuê bao trên, khu vực quy hoạch sẽ bố trí các tủ phân phối cáp có dung lượng từ $500 \div 6.000$ số mỗi tủ theo từng giai đoạn phát triển.

- Nguồn cấp: Trạm thu phát sóng BTS được đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (4G/5G/...) trong khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện môi trường tại khu vực. Vị trí xây dựng trạm tại các khu vực cây xanh, trên tầng thượng khu vực hành chính, dịch vụ công cộng hoặc trên vỉa hè đảm bảo bán kính phục vụ của các trạm $\leq 400\text{m}$.

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

- Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải:

+ Dự báo lưu lượng nước thải của khu công nghiệp Phước Bình 2 khoảng $9.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

+ 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 khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung, 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 độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống thoát nước đường kính D300 – D600 mm, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$. Tuyến ống áp lực có đường kính D100 – D300 mm. Trạm bơm chuyển tiếp sử dụng máy bơm nhúng chìm kiểu ướn, phần nhà trạm xây chìm và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm tích đất và đảm bảo mỹ quan. Nước thải sau xử lý đạt cột A theo QCVN 40:2025/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi thoát ra môi trường.

- Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn (CTR):

+ Dự báo lượng CTR phát sinh khoảng 63 tấn/ngày.đêm .

+ 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.

+ Các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp khi đi vào hoạt động sẽ bố trí hệ thống thu gom chất thải rắn trong khu vực của mình, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và tránh rò rỉ các chất độc hại. Các đơn vị nhà tư thứ cấp thoả thuận với đơn vị chức năng có thẩm quyền thu gom vận chuyển rác đến các khu xử lý CTR tập trung của khu vực theo định hướng Quy hoạch tỉnh đã xác định.

5.4. 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. Quy định quản lý theo quy hoạch:

- Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố 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 về Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. 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 thành phố Đồng Nai tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A lập.

- Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch bao gồm: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu, 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:

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A có trách nhiệm lập hồ sơ cấm mốc và phối hợp cùng Ủy ban nhân dân xã Phước Thái tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới đường đỏ đối với đường giao thông và khu vực công trình đầu môi 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 thành phố Đồng Nai phê duyệt.

4. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A:

- 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 Phước Bình 2 theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung theo Văn bản số 32/2026/NT6A-PB2 ngày 03/8/2026 về cam kết thực hiện dự án nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động theo chỉ đạo của UBND thành phố Đồng Nai tại Thông báo số 528/TB-VP ngày 04/6/2026.

- Lưu giữ hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Bình 2 tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai theo quy định và nộp bản chụp (định dạng .pdf) đã đóng dấu thẩm định, phê duyệt cho Ban Quản lý các Khu công nghiệp,

Khu kinh tế thành phố Đồng Nai.

- 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.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các tuyến đường trong ranh dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình 2 đúng theo quy hoạch đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đầu nối giao thông đồng bộ bên trong và bên ngoài khu công nghiệp.

- 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.

- 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 TNHH MTV Đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A phải có báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A 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 3: Hiệu lực thi hành

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

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 bộ phận, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai; Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A 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);
- Các thành viên HĐQT QH KCN, KKT;
- Các Sở: Xây dựng, NN&MT, Tài chính, Công thương;
- Các Ban, ngành: Công an thành phố, Bộ CHQS thành phố, Phòng CS PCCC&CNCH (phối hợp);
- Công ty Điện lực Đồng Nai;
- Công ty CP Cấp nước Hồ Cầu Mới;
- UBND xã Phước Thái (phối hợp);
- Các phòng: Văn phòng Ban, Đầu tư, Môi trường, Lao động, Doanh nghiệp, VPĐD;
- Lưu VT, QHXD (Hai).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương