

NGHỊ QUYẾT

**thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp
Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỲ HỌP THỨ 26**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 07 tháng
6 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính
phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07
tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và
Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số
nội dung về quy hoạch xây dựng;*

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

*Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng
Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm
nhìn đến 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 455/2016/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng
Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (về hạ tầng kỹ thuật và
khu công nghiệp);*

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Xét Tờ trình số 33/TTr-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số 94/BC-BKTNS ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nhất trí thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch
 - a) Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.
 - b) Ranh giới lập quy hoạch
 - Phía Tây Bắc : Giáp cao tốc Bến Lức – Long Thành.
 - Phía Nam : Giáp đất quy hoạch hành lang tuyến điện 500 KV, 220 KV nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch - Phú Mỹ.
 - Phía Đông : Giáp sông Thị Vải và tuyến đường sắt quy hoạch.
 - Phía Tây : Giáp đất tự nhiên xã Phước An.
 - c) Quy mô lập quy hoạch: 330,0 ha.
 - d) Tỷ lệ lập quy hoạch: Tỷ lệ 1/2.000.
2. Mục tiêu, tính chất
 - a) Mục tiêu
 - Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các chủ trương, quy hoạch cấp trên có liên quan tới khu vực;
 - Xây dựng khu công nghiệp với đa dạng các loại hình, tạo ra giá trị gia tăng cho ngành công nghiệp, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hoá, góp phần tạo việc làm, chuyển dịch cơ cấu phát triển kinh tế của huyện Nhơn Trạch;
 - Xác lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, hiệu quả, đảm bảo đầy đủ các chức năng về công nghiệp, dịch vụ, đầu mối hạ tầng kỹ thuật...; Tạo lập không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển chung

của khu vực, đáp ứng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

- Quy hoạch xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đáp ứng nhu cầu của khu công nghiệp tập trung, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; đảm bảo khoảng cách ly về môi trường, hạn chế tác động đến hành lang sông Thị Vải;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai và triển khai lập các dự án đầu tư, quản lý đầu tư vận hành khu công nghiệp theo quy định.

b) Tính chất:

- Là khu công nghiệp theo hướng sinh thái, thu hút các dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp có sử dụng công nghệ cao.

- Là khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông minh hiện đại, thân thiện môi trường.

- Là khu công nghiệp phát huy, khai thác lợi thế đặc thù cảng Phước An.

3. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất

a) Quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCVN 01:2021/BXD
1	Đất khu dịch vụ	8,77	2,66	
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	245,02	74,25	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,75	1,14	> 1%
4	Đất cây xanh, mặt nước, trong đó:	37,52	11,36	
4.1	Đất cây xanh chuyên dụng	34,37	10,42	> 10%
4.2	Diện tích mặt nước (sông, mương, kênh, ...)	3,15	0,94	
5	Đất giao thông, trong đó:	34,94	10,59	
5.1	Đất phát triển giao thông đối ngoại	1,88	0,57	
5.2	Đất giao thông Khu công nghiệp	33,06	10,02	> 10%
	Tổng cộng	330,00	100	

b) Phân khu chức năng

Tổ chức không gian khu công nghiệp được thành 02 tiểu khu bao gồm:

- Tiểu khu A (phía Tây đường tỉnh 771C), quy mô khoảng 58,37 ha, có vị trí tiếp giáp với nút giao cao tốc Bến Lức – Long Thành, ưu tiên thu hút các mô hình công nghiệp sử dụng công nghệ cao, các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo.

- Tiểu khu B (phía Đông đường tỉnh 771C), quy mô khoảng 271,63 ha, có diện tích lớn, thuận lợi cho mở rộng dài hạn, ưu tiên thu hút các loại hình công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp sử dụng công nghệ cao, dịch vụ và các thiết chế công đoàn, đồng thời là nơi tập trung bố trí đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực.

- Đất khu dịch vụ có tổng diện tích 8,77 ha, bố trí thành 02 vị trí, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 9 tầng. Dành quỹ đất khu dịch vụ cho chức năng xây dựng trụ sở an ninh, phòng cháy chữa cháy và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động trong khu công nghiệp.

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi có tổng diện tích 245,02 ha, mật độ xây dựng tối đa 60% thì được phép xây dựng đến 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa đến 70 % thì được phép xây dựng đến 5 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 3,75 ha, trong đó: bố trí 1,62 ha làm bãi đỗ xe phục vụ hoạt động khu công nghiệp; bố trí 2,13 ha làm Trạm điện, Trạm xử lý nước thải.

- Đất cây xanh, mặt nước có tổng diện tích 37,52 ha, trong đó: diện tích cây xanh chuyên dụng là 34,37 ha, chiếm 10,42 % tổng diện tích quy hoạch; diện tích mặt nước là 3,15 ha.

- Đất giao thông có tổng diện tích 34,94 ha, trong đó đất giao thông khu công nghiệp khoảng 33,06 ha, chiếm 10,02 % tổng diện tích quy hoạch; đất phát triển giao thông đối ngoại có diện tích 1,88 ha (mở rộng đường tỉnh 771C).

c) Chỉ tiêu kỹ thuật cho từng lô đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Mật độ XD tối đa (%)
1	Đất khu dịch vụ		8,77	9	40
	Khu nhà điều hành, dịch vụ thương mại, Khu lưu trú và thiết chế công đoàn, Trạm xăng dầu...	B-DV01	6,75	9	40
	Trụ sở: an ninh trật tự, PCCC,...	B-DV02	2,02		
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		245,02		
	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	A-CN01÷ A- CN03, B-CN01 ÷ B-CN08	245,02	5	70
				9	60
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		3,75	2	40
	Trạm điện, Trạm xử lý nước thải	B- HTKT01	2,13	2	40
	Bãi đỗ xe	B- HTKT02	1,62	2	40

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tầng cao XD tối đa (Tầng)	Mật độ XD tối đa (%)
4	Đất cây xanh mặt nước		37,52		
	Đất cây xanh chuyên dụng	A-CX01÷ A-CX08, B-CX01÷ B-CX19	34,37		
	Diện tích mặt nước (sông, kênh, muông,...)	A-MN01 B-MN01 ÷ B-MN03	3,15		
5	Đất giao thông		34,94		
	Đất phát triển giao thông đối ngoại		1,88		
	Đất giao thông khu công nghiệp		33,06		

4. Quy định về kiến trúc - xây dựng, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các nội dung chuyên ngành khác: Thực hiện theo Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và các quy định hiện hành.

(Kèm theo báo cáo thuyết minh, bản vẽ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết và báo cáo kết quả thực hiện về Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện đúng với các quy định liên quan đến việc: (1) Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật quy định tại Điều 37 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp, khu kinh tế; (2) Công tác bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 51 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Ngoài ra, trong quá trình quy hoạch phân khu ngành nghề dự kiến thu hút đầu tư cần xem xét tác động của các dự án trong khu công nghiệp đến các vùng phụ cận, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ Đại biểu Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết theo quy định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết

này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X, nhiệm kỳ 2021 – 2026, kỳ họp thứ 26 thông qua ngày 27 tháng 02 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 27 tháng 02 năm 2025. / *nhuoz*

Nơi nhận: *phuc*

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính Phủ;
- Văn phòng Quốc hội (A+B);
- Văn phòng Chính phủ (A + B);
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Công Thương;
- Cục Kiểm tra VB. QPPL-Bộ Tư pháp;
- Bí thư Tỉnh ủy;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh và các đoàn thể;
- Các Sở, ban, ngành;
- VKSND, TAND, CTHADS tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy, Thành ủy và HĐND cấp huyện, UBND cấp huyện;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Đồng Nai, Đài PT-TH Đồng Nai;
- Lưu: VT, Phòng DNTT.

CHỦ TỊCH



Thái Bảo