

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghệ số tập trung Long Thành tại xã An Phước và xã Bình An,
thành phố Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Công nghiệp công nghệ số ngày 14 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 354/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định về khu công nghệ số tập trung;

Căn cứ Thông tư 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 98/TTr-SKHCN ngày 28 tháng 6 năm 2026 của Sở Khoa học và Công nghệ và Báo cáo kết quả thẩm định số 139/BC-SXD ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng và ý kiến Thành viên Ủy ban nhân dân thành phố.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghệ số tập trung Long Thành tại xã An Phước và xã Bình An, thành phố Đồng Nai với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch

a) Khu công nghệ số tập trung Long Thành thuộc phạm vi xã An Phước và xã Bình An. Ranh giới khu đất được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp: đất dân cư hiện hữu, đất quốc phòng (*xã An Phước*).
- + Phía Nam giáp: đất dân cư hiện hữu, đất phát triển giáo dục (*theo quy hoạch chung xã Long Đức, nay là xã Bình An*) và đường QH5 (*lộ giới 28 m*).
- + Phía Đông giáp: đất dân cư hiện hữu và đường QH3 (*lộ giới 28 m*).
- + Phía Tây giáp: đất dân cư hiện hữu và đường song hành Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

b) Quy mô: khoảng 119,35 ha.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Hình thành trung tâm về công nghệ thông tin, tạo hạ tầng cho ứng dụng và phát triển công nghệ số; thúc đẩy phát triển ngành công nghiệp công nghệ thông tin; hình thành trung tâm nghiên cứu - phát triển sản phẩm công nghệ thông tin, phục vụ cho việc đào tạo, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ thông tin; ươm tạo doanh nghiệp công nghệ số; thu hút và phát triển các dịch vụ công nghệ số.

b) Tạo môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư nhằm thu hút vốn, công nghệ trong và ngoài nước, góp phần xây dựng ngành công nghiệp công nghệ thông tin trở thành ngành kinh tế trọng điểm, quan trọng của quốc gia.

c) Tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn quốc tế, thu hút lao động chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp công nghệ số Việt Nam.

d) Tạo ra các sản phẩm và dịch vụ công nghệ thông tin có khả năng thay thế sản phẩm nhập khẩu, góp phần thúc đẩy phát triển các lĩnh vực: Viễn thông, tài chính, ngân hàng, hải quan, hàng không, thương mại, thương mại điện tử và các dịch vụ công cộng, giáo dục, đào tạo, y tế, an ninh, quốc phòng.

đ) Góp phần tăng trưởng kinh tế, nâng cao trình độ công nghệ sản xuất và sức cạnh tranh của các sản phẩm hàng hóa, dịch vụ của doanh nghiệp Việt Nam; nâng cao vị thế, thương hiệu công nghệ số Việt Nam.

e) Hình thành trung tâm cung cấp hạ tầng và các dịch vụ công nghệ thông tin và truyền thông đáp ứng đúng chuẩn Khu công nghệ số tập trung theo Nghị định số 354/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là một khu vực được quy hoạch, tập trung và có hệ thống để thúc đẩy các hoạt động liên quan đến phân khu sản xuất, kinh doanh sản phẩm và dịch vụ công nghệ số; phân khu nghiên cứu – phát triển, tư vấn, đào tạo, vườn ươm công nghệ số; phân khu văn phòng, trụ sở làm việc phục vụ công tác quản lý, điều hành; phân khu công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như điện, nước, viễn thông, xử lý môi trường, phòng cháy, chữa cháy; phân khu có chức năng trưng bày, giới thiệu sản phẩm và truyền thông; phân khu chức năng khác thực hiện các

chức năng của Khu công nghệ số tập trung; phân khu dịch vụ dân sinh (*giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao,...*); phân khu dịch vụ lưu trú; phân khu tài chính hoặc liên kết tài chính, ngân hàng; phân khu khác cung cấp các dịch vụ cho Khu công nghệ số tập trung.

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

a) Dự báo quy mô: Tổng lao động dự kiến cho toàn Khu công nghệ số tập trung Long Thành khoảng 9.500 – 10.500 người.

b) Dự báo nhu cầu sử dụng đất: Khu công nghệ số tập trung Long Thành được tổ chức quy hoạch với 02 nhóm phân khu chức năng để bảo đảm các hoạt động phù hợp với chức năng của Khu công nghệ số tập trung như sau:

- Nhóm phân khu chức năng thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số.

- Nhóm phân khu chức năng cung cấp các dịch vụ cho Khu công nghệ số tập trung.

c) Các chỉ tiêu về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60 %.

- Tổng diện tích đất nhóm phân khu thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số: ≥ 50 %.

- Tỷ lệ các khu kỹ thuật, giao thông, cây xanh: ≥ 21 % diện tích toàn khu.

- Chiều cao xây dựng: Tối đa 100 m.

d) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước:

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

- + Cấp nước chữa cháy : 45 lít/giây/đám cháy.

- + Cấp nước tưới cây : 3 lít/m².

- + Cấp nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.

- + Cấp nước thất thoát : ≤ 15 % tổng nhu cầu dùng nước.

- Chỉ tiêu thoát nước thải:

- + Thoát nước thải sinh hoạt, sản xuất : ≥ 80 % nước cấp tương ứng.

- + Thu gom nước thải làm mát : ≥ 60 % nước cấp tương ứng.

- Chỉ tiêu cấp điện và chỉ tiêu Thông tin liên lạc: lấy theo nhu cầu công nghệ của mỗi phân khu khi triển khai các bước của dự án.

(Ghi chú: Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật được lấy theo nhu cầu công nghệ của mỗi phân khu và được tham khảo các dự án tương tự. Khi triển khai bước quy hoạch chi tiết, chỉ tiêu cần được xác định phù hợp nhu cầu tại thời điểm lập, bảo đảm cung cấp dịch vụ chất lượng cao, an toàn, ổn định).

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
		Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch	119,35	100,00
A		Đất khu công nghệ số tập trung	117,05	98,07
I		Nhóm phân khu chức năng thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số	60,31	50,53
1	A	Khu Trung tâm triển lãm, hội nghị	3,44	2,88
2	B	Khu Trung tâm dữ liệu (AIDC)	9,89	8,29
3	C	Khu Công nghiệp công nghệ số	31,08	26,04
4	D	Khu Cơ sở đào tạo, viện nghiên cứu	4,19	3,51
5	E	Khu Nghiên cứu và phát triển (R&D)	3,31	2,77
6	F	Khu Kiểm nghiệm, thử nghiệm	1,37	1,15
7	G	Khu Vườn ươm, sáng tạo khởi nghiệp	2,61	2,19
8	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,42	3,70
II		Nhóm phân khu chức năng cung cấp dịch vụ cho khu công nghệ số tập trung	23,25	19,48
9	H	Khu Thương mại dịch vụ hỗn hợp (cửa hàng, nhà hàng, cà phê, dịch vụ ngân hàng, khu lưu trú chuyên gia, văn phòng cho thuê,...)	23,25	19,48
III		Đất cây xanh	13,18	11,04
	CXCV	Đất cây xanh công viên, mặt nước	7,73	
	CXCL	Đất cây xanh cách ly	5,45	
IV		Đất giao thông	20,31	17,02
		Đất giao thông	17,78	
	P	Đất bãi đỗ xe	2,53	
B		Đất hành lang an toàn điện	2,30	1,93

5.2. Phân khu chức năng

- Nhóm phân khu thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số:

+ Khu Trung tâm triển lãm, hội nghị: diện tích khoảng 3,44 ha; tầng cao tối đa 15 tầng. Được bố trí tại khu vực trung tâm trên tuyến đường D1, về phía Tây khu vực lập quy hoạch.

+ Khu Trung tâm dữ liệu (AIDC): diện tích khoảng 9,89 ha; tầng cao tối đa 15 tầng. Nằm ở phía Bắc của dự án, tiếp giáp tuyến đường chính QH4 và N2.

+ Khu Công nghiệp Công nghệ số: diện tích khoảng 31,08 ha; tầng cao tối đa 20 tầng. Được bố trí thành cụm tại trung tâm khu đất được bao quanh bởi các tuyến giao thông N2, D1, N3 và D6, kết hợp cùng mảng cây xanh công viên.

+ Khu Cơ sở đào tạo, viện nghiên cứu: diện tích khoảng 4,19 ha; tầng cao tối đa 25 tầng. Bố trí khu đất về phía Bắc dự án nằm trên tuyến đường chính QH04 và D1.

+ Khu Nghiên cứu và phát triển (R&D Lab): diện tích khoảng 3,31 ha; tầng cao tối đa 25 tầng. Được bố trí trên trục đường chính QH04, kết nối với trục đường N2, N3 và D2.

+ Khu Kiểm nghiệm, thử nghiệm: diện tích khoảng 1,37 ha; tầng cao tối đa 25 tầng. Được bố trí trong khuôn viên gồm nhiều khu chức năng kết hợp bởi tuyến đường chính QH4 và D1.

+ Khu Vườn ươm, sáng tạo khởi nghiệp: diện tích khoảng 2,61 ha; tầng cao tối đa 25 tầng. Một trong các khu được bố trí trong khuôn viên được bao quanh bởi tuyến đường chính QH4 và D1.

- Nhóm phân khu cung cấp dịch vụ cho khu công nghệ số tập trung:

+ Khu Thương mại dịch vụ hỗn hợp (cửa hàng, nhà hàng, cà phê, dịch vụ ngân hàng, khu lưu trú chuyên gia, văn phòng cho thuê,...): diện tích khoảng 23,25 ha; tầng cao tối đa 25 tầng. Được phân thành 05 khu được bố trí về phía Đông giáp tuyến đường QH3 và ở phía Tây, Tây Nam nằm trên tuyến đường D1. Được phân chia thành nhiều khu đa dạng chức năng, bố trí chủ yếu khu vực phía Đông giáp đường QH3 và khu vực phía Tây dự án.

- Đất cây xanh: bao gồm cây xanh công viên, mặt nước và cây xanh cách ly, diện tích khoảng 13,18 ha; cây xanh công viên, mặt nước tầng cao tối đa 01 tầng. Đóng vai trò là trục xương sống của dự án, bố trí xen kẽ các công trình, tạo nên một hệ thống cây xanh giúp điều hòa khí hậu, tạo cảnh quan cho công trình.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí 02 vị trí nằm ở phía Tây Nam (khu vực tiếp giáp hành lang an toàn điện) và khu vực phía Bắc dự án, diện tích khoảng 4,42 ha; tầng cao tối đa 01 tầng. Phục vụ nhu cầu cấp điện, cấp thoát nước toàn dự án.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe: Phương án quy hoạch bố trí các trục đường chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây. Có tính liên kết với các tuyến đường chính, đảm bảo khả năng lưu thông, kết nối. Tổng diện tích đất giao thông khoảng 17,78 ha. Bãi đỗ xe có diện tích khoảng 2,53 ha, bố trí 02 khu vực phục vụ nhu cầu đỗ xe của nhân viên và đối tác khi đến làm việc.

5.3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

a) Quan điểm chung

- Các khu chức năng được bố trí theo mô hình cụm liên kết, đảm bảo sự tương tác, hỗ trợ lẫn nhau, thuận lợi cho giao thông và vận hành.

- Kiến trúc công trình mang phong cách hiện đại, công nghệ cao, hình khối đơn giản, sử dụng vật liệu mới, thân thiện môi trường, phù hợp với hình ảnh một khu công nghệ số tiên tiến.

- Tổ chức tầng cao công trình có kiểm soát, tạo điểm nhấn không gian tại các khu trung tâm, các khu vực tiếp giáp cảnh quan và khu vực lân cận.

- Hệ thống cảnh quan được tổ chức liên hoàn, đóng vai trò là xương sống không gian của toàn khu.

- Bố trí các trục cảnh quan chính kết hợp trục giao thông, kết nối các khu chức năng và tạo tầm nhìn thông thoáng.

- Không gian cây xanh, mặt nước được bố trí xen kẽ, góp phần cải thiện vi khí hậu và tạo môi trường làm việc chất lượng cao.

- Ưu tiên sử dụng cây xanh bản địa, tăng cường diện tích không gian mở, hướng tới mô hình khu công nghệ số sinh thái phù hợp điều kiện tự nhiên của tỉnh Đồng Nai.

b) Đối với các phân khu chức năng

- Nhóm phân khu thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số:

+ Khu Trung tâm triển lãm, hội nghị: diện tích khoảng 3,44 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 15 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Trung tâm dữ liệu (AIDC): diện tích khoảng 9,89 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 15 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Công nghiệp công nghệ số: diện tích khoảng 31,08 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 20 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Cơ sở đào tạo, viện nghiên cứu: diện tích khoảng 4,19 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 25 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Nghiên cứu và phát triển (R&D): diện tích khoảng 3,31 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 25 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Kiểm nghiệm, thử nghiệm: diện tích khoảng 1,37 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 25 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Khu Vườn ươm, sáng tạo khởi nghiệp: diện tích khoảng 2,61 ha; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao ≤ 25 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

- Nhóm phân khu cung cấp dịch vụ cho khu công nghệ số tập trung:

+ Khu Thương mại dịch vụ hỗn hợp (cửa hàng, nhà hàng, cà phê, dịch vụ ngân hàng, khu lưu trú chuyên gia, văn phòng cho thuê,...): diện tích khoảng 23,25 ha; mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao ≤ 25 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 6 m.

+ Đất cây xanh công viên: diện tích khoảng 13,18 ha; mật độ xây dựng $\leq 5\%$; tầng cao ≤ 01 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 3 m.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích khoảng 4,42 ha; mật độ xây dựng $\leq 25\%$; tầng cao ≤ 01 tầng; khoảng lùi áp dụng tối thiểu 3 m; đảm bảo chỉ tiêu, quy định hiện hành theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Đối với các trục đường chính: Tuyến chính là tuyến đường lộ giới 34 m theo hướng Bắc – Nam, kết nối đường Lò Gạch – cầu Nước Trong ở hướng Bắc, kết nối đường QH05 ở phía Nam; tuyến đường lộ giới 30 m được thiết kế theo hướng Đông – Tây, tiếp cận trực tiếp đến các công trình. Tuyến phụ gồm các tuyến đường nội bộ được bố trí vỉa hè rộng, tạo không gian đi bộ, nghỉ ngơi cho người lao động, vừa tạo không gian bố trí đường ống hạ tầng kỹ thuật, lộ giới 20,5 m.

- Khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn:

+ Khu vực không gian mở, không gian công cộng: Khu công viên cây xanh được thiết kế đan xen với các khối công trình ở trung tâm khu đất, hình thành các mảng xanh dọc công trình tạo ra một không gian mở an toàn, biệt lập với tiếng ồn bên ngoài, đồng thời cung cấp ánh sáng tự nhiên và thông gió xuyên phòng cho tất cả các mặt trong của tòa nhà. Cây xanh được trồng theo cây địa

phương theo hình thức công viên, kết hợp thêm các bồn cây, lối đi thêm sinh động cho không gian,...

+ Khu vực điểm nhấn: Nhóm công trình Khu trung tâm, triển lãm, hội nghị; khu Vườn ươm, sáng tạo khởi nghiệp; khu Kiểm nghiệm, thử nghiệm; khu Nghiên cứu và phát triển (R&D) được tổ chức trong một hệ thống trung tâm của dự án, được bố trí trên trục đường chính kết hợp xen kẽ cùng với hệ thống cây xanh.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để san lấp.

- Hướng thoát nước chính về hệ thống thoát nước hiện hữu phía Đông Nam dự án, theo rạch về suối Phên.

- Chọn cao độ xây dựng cố gắng bám sát địa hình tự nhiên, cao độ san nền lớn nhất: +36.10 m phía Tây Bắc dự án, cao độ nhỏ nhất: +27.27 m ở phía Đông Nam dự án.

- Tại dọc ranh dự án, những vị trí đào đắp lớn do nhu cầu đồng phẳng nền theo dây chuyền công nghệ, cần có giải pháp taluy và tường chắn đảm bảo bảo vệ công trình, không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ, hướng thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa nội khu dự án được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn BTCT, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.

- Hướng thoát nước chung cho dự án về phía Đông Nam dự án về suối Phên hiện hữu. Ngoài ranh dự án, đầu tư đoạn tuyến cống B3000 chiều dài khoảng 107m. Việc đầu tư tuyến thoát nước ngoài ranh cần được thỏa thuận đầu nối và thực hiện theo quy định hiện hành.

- Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn BTCT D800 đến B3000.

- Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các hố ga kỹ thuật tránh ứ đọng cục bộ và để tiện cho việc kiểm tra, sửa chữa.

- Bố trí cống chịu tải trọng H30 đối với cống chôn dưới lòng đường.

c) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Khu đất nằm cách đường Quốc lộ 51 khoảng 800 m về phía Đông mặt đường nhựa lộ giới khoảng 40m, cách đường Lò Gạch – cầu Nước Trong quy hoạch lộ giới 46 m. Phía Tây là tuyến đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; phía Nam dự án là tuyến đường QH3, QH5 quy hoạch lộ giới 28 m; đi xuyên qua dự án là tuyến đường QH4 lộ giới quy hoạch 34 m (*tham khảo quy hoạch chung đô thị Long Thành đang thực hiện*).

- Từ hệ thống giao thông trục chính theo quy hoạch, bố trí các tuyến đường theo mạng lưới ô cờ đảm bảo kết nối và phục vụ các khu chức năng trong dự án; lộ giới từ 20,5 m đến 30,0 m, vỉa hè có bề rộng đảm bảo bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:

+ Trong ranh giới dự án là các tuyến đường theo quy hoạch chung: Đường QH04 (đoạn đi qua dự án): lộ giới quy hoạch 34,0 m, gồm lòng đường 21,0 m, vỉa hè 2x5,0 m, dải phân cách 3,0 m.

+ Từ các tuyến đối ngoại và quy hoạch chung, bố trí các tuyến đường trục dọc và trục ngang, cụ thể: các đường D1, D6, N2, N3: lộ giới quy hoạch 30,0 m, gồm lòng đường 20,0 m, vỉa hè 2x5,0 m; Các đường D2, D4, D5, N1: lộ giới quy hoạch 20,5 m, gồm lòng đường 12,0 m, vỉa hè 2x4,5 m.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Hiện tại trên trục Quốc lộ 51 (phía Tây dự án) có tuyến ống gang chuyên tải cấp nước, từ trạm bơm tăng áp Long Thành do Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai Quản lý.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Để cung cấp nước cho dự án với nhu cầu tính toán, cần phải xây dựng mạng lưới phân phối đảm bảo tiêu thụ nước hợp lý.

+ Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE. Đường ống chính sử dụng ống D250, đường ống nhánh sử dụng ống D110 - D200.

+ Đường ống cấp nước chính và đường ống nhánh được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đầu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.

+ Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

+ Ống cấp nước đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5 m. Tại những vị trí băng qua đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7 m.

+ Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

+ Bố trí hệ thống bơm, bể, đài nhằm đảm bảo áp lực và lưu lượng cung cấp cho hoạt động của dự án.

- Tổng lưu lượng cấp nước: 10.085,03 m³/ngày đêm.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải trong dự án được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300 – D600.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải.

- Bố trí 01 bể bơm trung chuyển nước thải về trạm xử lý.

- Trạm xử lý có công suất 6.500 m³/ngày đêm.

f) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng công suất sử dụng là: 450.000 kVA.

- Hệ thống cấp năng lượng:

- + Quy hoạch mới 02 trạm biến áp 110/22 kV. Quy hoạch tuyến đường dây 110 kV đi ngầm trong phạm vi quy hoạch và đi ngầm trên vỉa hè ra ngoài khu quy hoạch.

- + Quy hoạch mới đường dây trung thế đi ngầm trong hành lang vỉa hè đảm bảo an toàn lưới điện theo quy định.

- + Quy hoạch mới 02 trạm biến áp 3P - 22/0,4 kV cung cấp cho hệ thống chiếu sáng và các công trình công cộng. Hình thức TBA: trạm Kiosk. Tại các khu chức năng thực hiện hoạt động công nghiệp công nghệ số, cung cấp dịch vụ cho khu công nghệ số, đất bãi đỗ xe sẽ có các trạm hạ áp 22/0,4 kV, công suất các trạm này sẽ phụ thuộc vào phụ tải điện của từng khu và được triển khai theo từng giai đoạn đầu tư, đảm bảo vận hành hiệu quả và phù hợp quy định hiện hành.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Quy hoạch mới đường dây hạ thế ngầm cấp nguồn cho hệ thống chiếu sáng. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm + cần đèn + bộ đèn LED 220V có công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường.

- g) Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Tuyến dây thông tin liên lạc gần điểm quy hoạch, dọc theo tuyến đường Lò Gạch – cầu Nước Trong và trên Quốc lộ 51 được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện thành phố Đồng Nai.

- Bố trí Trạm phân phối cáp quang quốc tế (PoP) tập trung tại khu hạ tầng kỹ thuật phía bắc của Khu công nghệ số tập trung Long Thành nhằm tối ưu hóa năng lực kết nối và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành.

- Với tính chất là khu công nghệ số cao cấp, nhu cầu kết nối dữ liệu rất lớn. Áp dụng chỉ tiêu bình quân 1 Gbps/ha cho toàn khu công nghệ số tập trung (bao gồm các khu chức năng, hạ tầng, giao thông) và khu dịch vụ. Riêng khu đất xây dựng trung tâm dữ liệu AIDC áp dụng chỉ tiêu băng thông cho toàn khu là 2 Tbps. Để phù hợp định hướng phát triển sau này.

- Mạng lưới cáp ngoại vi (cổng bể):

- + Tuyến cáp trục: Xây dựng hệ thống cổng bể kỹ thuật 4-6 ống dọc theo các trục đường giao thông chính để kết nối về trung tâm chuyển mạch và kết nối liên vùng (kết nối mạng trục quốc gia).

- + Tuyến cáp nhánh: Xây dựng hệ thống cổng bể 2-4 ống từ đường trục vào từng lô đất chức năng, đặc biệt đi ngầm trực tiếp vào khu đất 9,89 ha (trung tâm dữ liệu AIDC).

- Quy hoạch hạ tầng cho trung tâm dữ liệu AIDC.

- + Đề quy hoạch một trung tâm dữ liệu lên 2 Tbps trong tương lai, quy hoạch không gian hạ tầng thụ động sao cho việc nâng cấp sau này không phải đào đường hay phá dỡ công trình.

- + Số lượng ống: Quy hoạch tối thiểu 12-16 ống HDPE Ø110 (hoặc ống tổ hợp Microduct) đi vào khu đất.

+ Ống viễn thông (Microduct): Sử dụng công nghệ ống thổi cáp (air-blown fiber). Ban đầu chỉ lắp đặt 1-2 ống, các ống còn lại để trống (spare).

+ Hố ga (Manhole): Xây dựng hố ga kích thước lớn (tối thiểu 2 m x 1.5 m) tại các điểm rẽ vào lộ đất để đảm bảo bán kính uốn cong cho các bó cáp quang dung lượng lớn (432/864 core). Khoảng cách giữa các hố ga từ 50 m – 80 m.

- Đánh giá và giải pháp thực hiện: Quy hoạch đảm bảo hạ tầng viễn thông hiện đại, ngầm hóa 100 %, đáp ứng tiêu chuẩn khu công nghệ số tập trung cao cấp.

h) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Thực hiện theo Nghị định 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ, Sở Khoa học và Công nghệ chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã An Phước và xã Bình An cùng các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai hồ sơ quy hoạch cho Nhân dân và các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện. Tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Văn hóa – Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an thành phố, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình An và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
 - Chánh, các Phó Chánh VP UBND thành phố;
 - Lưu: VT.
- The.Anh

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hồ Văn Hà