

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-SGDVN ngày ... của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
CAO SU BÌNH LONG
VIETNAM RUBBER GROUP
BINH LONG RUBBER INDUSTRIAL
PARK JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 138/MH3-2026
No.: 138/MH3-2026

Đồng Nai, ngày 23 tháng 07 năm 2026
Đồng Nai, day 23 month 07 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long/ *Binh Long Rubber Industrial Park Joint Stock Company.*

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code:* MH3.

- Địa chỉ/Address: Khu Công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, TP. Đồng Nai/ *Minh Hung III Industrial Park, Minh Hung Ward, Dong Nai City.*

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 0271.3645.206 Fax: 0271.3645.204

- E-mail: vanphongblip@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Quyết định số 177/QĐ-KCNKKT ngày 17/07/2026 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp, Khu Kinh tế Thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) tại Phường Minh Hưng, Thành phố Đồng Nai/ *Decision No. 177/QĐ-KCNKKT dated July 17, 2026, issued by the Management Board of Industrial Zones and Economic Zones of Dong Nai City regarding the approval of the 1/2,000 scale zonal construction plan for Minh Hung III Industrial Park - Phase 2 (Sub-phase 1) in Minh Hung Ward, Dong Nai City.*

- Ngày Công ty cổ phần KCN Cao su Bình Long nhận được Quyết định là ngày 23/07/2026/ *The date on which Binh Long Rubber Industrial Park Joint Stock Company received the Decision is July 23, 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/07/2026 tại đường dẫn <http://blip.vn/tin-doanh-nghiep-minh-hung-cong-bo>/This information was published on the company's website on July 23, 2026, as in the link <http://blip.vn/tin-doanh-nghiep-minh-hung-cong-bo>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) tại Phường Minh Hưng, Thành phố Đồng Nai/ Decision on Approval of the 1/2000 Scale Subdivision Planning for Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) located at Minh Hung Ward, Dong Nai City.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



Đồng Nai, ngày 17 tháng 7 năm 2026

Số: 177 /QĐ-KCNKKT

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng
III giai đoạn 2 (phân kì 1) tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai**

Mã số thông tin quy hoạch: 752623000016

**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 số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 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 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 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 Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD);

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;



Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 440/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2025 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 Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1), tỉnh Bình Phước (trước đây);

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-KCNKKT ngày 27 tháng 11 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 xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1);

Căn cứ Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai.

Xét Tờ trình số 30/TTr-KCNCSBL ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai; Báo cáo số 38/BC-KCNCSBL ngày 24 tháng 4 năm 2026; Báo cáo số 50/BC-KCNCSBL ngày 18 tháng 5 năm 2026 và Báo cáo số 68/BC-KCNCSBL ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long về việc tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) theo ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng và ý kiến góp ý của Sở Xây dựng;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng thuộc Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế thành phố Đồng Nai tại Báo cáo thẩm định số 1407/BC-QHXD ngày 14 tháng 7 năm 2026 về kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) tại phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai, với các 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: Phạm vi lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) thuộc địa giới hành chính phường Minh Hưng, thành phố Đồng Nai. Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính khu vực lập quy hoạch số 2355/20226 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập và xác nhận ngày 17 tháng 6 năm 2026. Các mặt tiếp giáp của khu vực quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp kênh thoát nước ngoài hàng rào Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 1 và tuyến đường sắt xuyên Á.

- Phía Tây : Giáp Đường số 6 (đường bê tông, đất đỏ).

- Phía Nam : Giáp Đường số 32 (đường đất).

- Phía Bắc : Giáp đất trồng cây cao su.

b) Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch 483,4773 ha, bao gồm:

- Đất quy hoạch khu công nghiệp: 469,1985 ha.

- Đất ngoài khu công nghiệp: 14,2788 ha, gồm:

+ Đất giao thông và đường sắt: 13,1098 ha.

+ Đất thuộc phạm vi mở rộng đường Minh Hưng – Đồng Nơ (mở rộng mặt cắt từ 40 m lên 51 m theo quy hoạch đang triển khai): 1,1689 ha.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

d) Thời hạn lập quy hoạch: Thời hạn thực hiện quy hoạch được xác định theo tiến độ và thời gian hoạt động của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1).

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) theo Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023; bảo đảm tính kế thừa, đồng bộ, liên tục và thống nhất với điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 () được phê duyệt tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026; đồng thời làm cơ sở để triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) theo Quyết định số 440/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 tháng 2025 của Thủ tướng Chính phủ về chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Hình thành khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng yêu cầu thu hút đầu tư, phát triển sản xuất công nghiệp và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp; tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh; góp phần giải quyết việc làm, tăng nguồn thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và bố trí hợp lý các khu chức năng trong khu công nghiệp; sử dụng hiệu quả quỹ đất, bảo đảm phù hợp với tính chất và định hướng phát triển của khu vực; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông nội bộ đồng bộ, kết nối thuận lợi với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và giao thông chung của khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng và triển khai các dự án trong phạm vi khu công nghiệp; bảo đảm việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng mục đích, phù hợp với các quy hoạch và định hướng phát triển đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tính chất, chức năng, vai trò khu vực lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch được định hướng phát triển thành khu công nghiệp đa ngành theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường; bảo đảm yêu cầu phát triển bền vững, sử dụng hiệu quả tài nguyên và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

- Khu công nghiệp tập trung thu hút các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo; công nghiệp hỗ trợ và các ngành sản xuất công nghiệp khác theo quy định của pháp luật. Ưu tiên các dự án ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch, tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, hạn chế phát thải, nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả sản xuất.

- Khuyến khích phát triển mô hình cộng sinh công nghiệp và kinh tế tuần hoàn giữa các doanh nghiệp trong khu công nghiệp thông qua việc chia sẻ hạ tầng kỹ thuật, tái sử dụng chất thải, tuần hoàn nguyên liệu và năng lượng, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu tác động môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

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

a) Chỉ tiêu dân số, lao động và bố trí công trình hạ tầng xã hội:

- Chỉ tiêu dân số, lao động: Quy mô lao động của khu công nghiệp được xác định tương ứng với diện tích đất xây dựng nhà máy, dự kiến khoảng 19.500 người, với mật độ bình quân khoảng 40 lao động/ha đất xây dựng nhà máy. Trong quá trình phát triển, quy mô lao động có xu hướng giảm dần theo lộ trình nâng cao năng suất lao động, gắn với định hướng phát triển các ngành công nghiệp công nghệ cao, tăng cường tự động hóa trong sản xuất.

- Bố trí công trình hạ tầng xã hội: Các công trình phục vụ người lao động như nhà lưu trú công nhân cùng các công trình dịch vụ, điều hành (bao gồm bưu điện, hải quan, an ninh, trung tâm quản lý điều hành và các hạng mục liên quan) được quy hoạch tập trung trong khu điều hành, dịch vụ của khu công nghiệp.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-KCNKKT ngày 27/11/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Khu kinh tế thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1), các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định như sau:

STT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất các nhà máy, kho tàng	≤ 75
2	Đất điều hành, dịch vụ	≤ 10
3	Đất khu kỹ thuật	≥ 1
4	Đất cây xanh	≥ 10
5	Đất giao thông, sân bãi	≥ 10
	Tổng cộng	100

c) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Cấp nước sản xuất : 22 - 45 m³/ha/ngày.đêm.
- + Cấp nước hạ tầng kỹ thuật : 20 m³/ha/ngày.đêm.
- + Cấp nước hành chính, dịch vụ : 20 m³/ha/ngày.đêm.
- + Cấp nước tưới cây : 30 m³/ha/ngày.đêm.
- + Cấp nước rửa đường giao thông : 5 m³/ha/ngày.đêm.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100 % lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Khu nhà máy, kho tàng : 120 - 350 kW/ha.
- + Khu điều hành, dịch vụ : 30 kW/ha sản.
- + Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 300 kW/ha.
- + Chiếu sáng công cộng : 5 kW/ha.

- Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn:

- + Chất thải rắn sinh hoạt : 0,9 kg/người/ngày.đêm.
- + Chất thải rắn từ hoạt động sản xuất : 0,3 tấn/ha/ngày.đêm.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

- + Cấp khu dịch vụ : 30 thuê bao/ha.
- + Cấp cho sản xuất : 10 thuê bao/ha.
- + Cấp khu kỹ thuật : 10 thuê bao/ha.
- + Dự phòng, tổn thất : 30% tổng nhu cầu.

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

- Khu nhà máy, kho tàng:

+ Mật độ xây dựng tối đa 70%; đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 tầng phục vụ sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa 60%.

+ Chiều cao và số tầng công trình được xác định theo yêu cầu của ngành nghề sản xuất, loại hình công nghiệp và công nghệ dây chuyền sản xuất, bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 09 m so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi công trình so với ranh giới lô đất phải đáp ứng các yêu cầu về an toàn phòng cháy và chữa cháy.

+ Tỷ lệ diện tích cây xanh trong khuôn viên lô đất nhà máy, kho tàng phải bảo đảm tối thiểu 20% theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Các nhà máy, kho tàng có nhu cầu vận chuyển hàng hóa thấp được ưu tiên bố trí gần các trục giao thông đối ngoại; các ngành nghề tương đồng được tổ chức thành từng cụm nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và quản lý.

+ Không bố trí các loại hình công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm không khí tại khu vực đầu hướng gió.

+ Tường rào các nhà máy, kho tàng trên cùng tuyến đường cần thống nhất về khoảng lùi, hình thức kiến trúc; hạn chế xây dựng tường rào kín tại các mặt

tiếp giáp trực đường giao thông. Khuyến khích áp dụng các mẫu thiết kế kiến trúc điển hình nhằm tạo sự đồng bộ và mỹ quan chung cho toàn khu công nghiệp.

- Khu hành chính, dịch vụ

+ Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Tầng cao công trình tối đa 07 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao công trình tối đa 02 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 09 m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Quản lý chặt chẽ khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối với trạm xử lý nước thải, khu vực thu gom chất thải rắn và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và các khu vực lân cận.

- Khu cây xanh, mặt nước

+ Khu cây xanh tập trung bao gồm vườn hoa, hồ nước, đường dạo, sân thể thao quy mô nhỏ và các công trình phục vụ sinh hoạt công cộng. Mật độ xây dựng công trình trong khu cây xanh tập trung không vượt quá 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Khu cây xanh cách ly gồm hệ thống cây xanh chuyên dụng bố trí dọc ranh giới khu công nghiệp, xung quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật và khu xử lý nước thải nhằm giảm thiểu tác động môi trường và tạo cảnh quan.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao công trình phải tuân thủ các quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và quản lý, bảo vệ vùng trời theo quy định hiện hành của pháp luật.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích đất khu công nghiệp khoảng 469,1985 ha, bao gồm các nhóm chức năng sử dụng đất chính: đất hành chính – dịch vụ; đất nhà máy, kho tàng; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông.

- Tổng tỷ lệ đất cây xanh, giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp đạt khoảng 27,67% diện tích đất khu công nghiệp, bảo đảm lớn hơn mức tối thiểu 25% theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, đáp ứng định hướng phát triển khu công nghiệp sinh thái.

- Cơ cấu sử dụng đất và tỷ lệ các loại đất trong phạm vi quy hoạch được xác định như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu công nghiệp	469,1985	100
1	Đất hành chính, dịch vụ	10,8268	2,31
1.1	Khu vực bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng (điều hành, thiết chế công đoàn,	8,8268	

	dịch vụ KCN, nhà lưu trú,...)		
1.2	Khu bố trí trụ sở: An ninh trật tự, PCCC,...	2,0000	
2	Đất nhà máy, kho tàng	323,8488	69,02
2.1	Nhà máy, kho tàng	318,7132	
2.2	Nhà máy, kho tàng dành cho doanh nghiệp đổi mới sáng tạo...	5,1356	
3	Đất cây xanh	67,0896	14,30
3.1	Đất cây xanh công cộng	45,6821	
3.2	Đất cây xanh cách ly	21,4075	
4	Đất có mặt nước	4,7002	1,00
5	Đất các khu kỹ thuật	12,4494	2,65
5.1	Trạm điện	0,7374	
5.2	Trạm viễn thông	0,4790	
5.3	Trạm cấp nước	1,3713	
5.4	Trạm gas	1,0335	
5.5	Trạm xử lý nước thải	4,0600	
5.6	Hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xăng, trạm điện, xưởng sửa chữa...)	1,0892	
5.7	Mương thu nước	2,8990	
5.8	Bãi đỗ xe	0,7800	
6	Đất giao thông	50,2837	10,72
B	Đất ngoài khu công nghiệp	14,2788	
1	Đất giao thông đối ngoại	13,1098	
1.1	Đất giao thông	12,0005	
1.2	Đất quy hoạch đường sắt	1,1093	
2	Đất đường DH.04 (mở rộng từ 40 m lên 51 m theo quy hoạch)	1,1689	
	TỔNG CỘNG	483,4773	

(Trong đó, diện tích đất nhà máy, kho tàng dành cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo và các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư và khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ là 5,1356 ha).

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Giải pháp tổ chức không gian tổng thể:

- Tổ chức không gian khu công nghiệp bảo đảm liên kết thuận lợi giữa khu điều hành – dịch vụ với các khu chức năng khác; đồng thời duy trì dải cây xanh cách ly và vùng đệm với các khu vực xung quanh.

- Không gian khu công nghiệp được tổ chức phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hệ thống hạ tầng khu vực; khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo điều

kiện thuận lợi cho phát triển sản xuất công nghiệp.

- Các khu nhà máy, kho tàng được bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, bảo đảm yêu cầu an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Hệ thống cây xanh được tổ chức liên hoàn, kết nối các không gian mở trong khu công nghiệp; ưu tiên sử dụng cây xanh phù hợp với điều kiện địa phương, bảo đảm mỹ quan, an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất.

b) Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan:

- Khu vực điểm nhấn kiến trúc được hình thành tại các vị trí cổng chính, khu điều hành – dịch vụ, công trình công cộng và các không gian cây xanh tập trung. Nghiên cứu bố trí các dải cây xanh cảnh quan dọc các tuyến đường chính nhằm nâng cao chất lượng môi trường và cảnh quan khu công nghiệp.

- Dự kiến bố trí 02 cổng chính kết nối với các tuyến ĐT.752B và ĐH.04, cùng 01 cổng phụ kết nối với tuyến đường sắt phía Tây, bảo đảm yêu cầu giao thông, an ninh và nhận diện không gian khu công nghiệp.

- Các công trình dọc trục đường chính được bố trí khoảng lùi phù hợp, tạo không gian thông thoáng và tăng cường cây xanh. Hệ thống vỉa hè, lối đi bộ, cây xanh đường phố được xây dựng đồng bộ, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Không gian công cộng, không gian mở và các khu cây xanh tập trung được tổ chức hài hòa, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và nâng cao chất lượng môi trường làm việc cho người lao động. Hệ thống cây xanh cách ly dọc ranh giới khu công nghiệp có bề rộng tối thiểu 10 m.

- Khu điều hành – dịch vụ, thương mại và lưu trú được định hướng xây dựng thành điểm nhấn kiến trúc tại cửa ngõ khu công nghiệp. Các công trình nhà máy, kho tàng được khuyến khích thống nhất về khoảng lùi, hình thức kiến trúc và tổ chức cảnh quan; tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên bảo đảm tối thiểu 20% diện tích lô đất.

- Hình thức kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, đồng bộ, phù hợp với tính chất khu công nghiệp; bảo đảm tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

c) Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

- Không gian ngầm bao gồm tầng hầm công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, bãi đỗ xe và các công trình ngầm khác theo nhu cầu sử dụng.

- Khu điều hành – dịch vụ trung tâm dự kiến bố trí từ 01 đến 02 tầng hầm phục vụ đỗ xe, kỹ thuật và lưu trữ.

- Cho phép xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm dọc các tuyến đường giao thông; việc bố trí công trình ngầm trong các lô đất nhà máy, kho tàng được xem xét theo nhu cầu công nghệ và điều kiện khai thác cụ thể.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

- Cao độ thiết kế cao nhất khoảng +81,50 m tại phía Bắc và thấp nhất khoảng +68,50 m tại phía Tây Nam khu vực quy hoạch. Nền xây dựng được thiết kế đảm

bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc về hệ thống đường giao thông và các khu vực trũng như suối, hồ điều hòa. Độ dốc dọc mặt đường tối thiểu 0,3% và tối đa 3,0%, bảo đảm khả năng thoát nước mặt.

- San nền được tổ chức bám theo hệ thống giao thông, phù hợp với địa hình tự nhiên; ưu tiên tập trung tại các khu vực xây dựng mật độ cao như đất công nghiệp và đất hành chính – dịch vụ.

- Các khu vực mật độ thấp như đất cây xanh, mặt nước và một số khu hạ tầng kỹ thuật được san nền cục bộ, phù hợp với hiện trạng và yêu cầu cảnh quan.

- Tận dụng địa hình tự nhiên và các khu vực thấp trũng, hồ điều hòa nhằm giảm khối lượng san nền, hạn chế khối lượng đắp và tối ưu cân bằng đào đắp.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Khu công nghiệp được kết nối với bên ngoài thông qua 02 tuyến chính gồm:

- + Đường tỉnh ĐT.752B (Minh Hưng – Đồng Nơ) chạy xuyên qua khu vực quy hoạch, mặt cắt A-A có lộ giới 70,0 m, gồm: lòng đường 38,0 m; vỉa hè hai bên 9,0 m + 9,0 m; dải phân cách giữa 14,0 m.

- + Tuyến đường ĐH.04 (Minh Hưng – Minh Hòa – Minh Thạnh), mặt cắt B-B có lộ giới 51,0 m, gồm: lòng đường 35,0 m; vỉa hè hai bên 6,0 m + 6,0 m; dải phân cách giữa 4,0 m.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống đường nội bộ có lộ giới 19,5 m và 38,5 m, tổ chức theo các mặt cắt điển hình:

- + Mặt cắt 1-1 (trục chính Bắc – Nam): lộ giới 38,5 m, gồm lòng đường 22,5 m và vỉa hè hai bên 8,0 m + 8,0 m.

- + Các mặt cắt 2A-2A, 2B-2B, 2C-2C, 2D-2D, 2E-2E: lộ giới 19,5 m, gồm lòng đường 10,5 m và vỉa hè hai bên 4,5 m + 4,5 m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí tại khu kho tàng bến bãi, trong các lô đất nhà máy, khu điều hành – dịch vụ và bãi đỗ xe tập trung tại phía Nam khu công nghiệp, bảo đảm nhu cầu phục vụ sản xuất và quản lý vận hành.

c) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa trong khu vực quy hoạch thoát ra hệ thống các suối nhỏ phía Đông Bắc, Tây và Tây Nam; đồng thời liên kết với hệ thống mương thoát nước hiện hữu của KCN Minh Hưng III ở phía Đông và Đông Nam. Khu vực phía Đông Nam đã có tuyến mương thoát nước Minh Hưng III mở rộng (bề rộng 3,0–8,0 m), đảm bảo khả năng tiêu thoát nước mưa cho khu vực.

- Giải pháp thoát nước: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép kích thước D800 đến D2000 kết hợp với các tuyến cống hộp BTCT có kích thước BxH=(2m x 2m; 2,0m x 2,5m; 2,5m x 2,5m) và mương hở BxH = 6m x 4m phù hợp theo tính toán thủy lực, đảm bảo chu kỳ tràn cống T = 10 năm.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước: Cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến giao thông và khu cây xanh; các trục chính bố trí cống hai bên đường. Kết

hợp hành lang cây xanh dọc theo các tuyến đường nhằm bảo vệ công trình và tạo cảnh quan.

- Hồ điều hòa: Bố trí 01 hồ điều hòa để thu gom, điều tiết nước mưa, giảm tải cho hệ thống tiêu thoát hạ lưu, hạn chế ngập úng cục bộ và góp phần cải thiện cảnh quan – sinh thái khu vực.

- Phân lưu vực thoát nước: Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia thành 05 lưu vực thoát nước chính. Nước mưa được thu gom và thoát về các tuyến cống dọc đường ĐT.752B, đường ĐH.04 và hệ thống đường thoát nước Minh Hưng III mở rộng ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch. Giải pháp đầu nổi và tổ chức thoát nước cụ thể sẽ được xác định, tính toán chi tiết trong giai đoạn lập thiết kế kỹ thuật.

- Giải pháp kỹ thuật: Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, độ sâu chôn cống ban đầu khoảng 0,7 m; sử dụng cống bê tông ly tâm chịu lực phù hợp tải trọng giao thông. Độ dốc cống thiết kế theo địa hình tự nhiên, bảo đảm tối thiểu 1/100. Khoảng cách hố ga thu nước từ 40–60 m tùy theo độ dốc tuyến đường.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:

- Nhu cầu cấp nước: Dự báo nhu cầu cấp nước 17.935,33 m³/ngày.đêm; nhu cầu cấp nước phòng cháy chữa cháy 2.160 m³.

- Nguồn cấp nước: Khu vực quy hoạch được cấp nước từ tuyến ống D800 trên đường QL.13 (phía Đông khu quy hoạch), thuộc hệ thống Nhà máy nước Chơn Thành (Công ty TNHH MTV Nước Biwase Bình Phước). Nguồn nước được dẫn về khu quy hoạch theo tuyến ĐT.752B.

- Mạng lưới cấp nước:

- + Xây dựng tuyến ống truyền dẫn dự kiến D450 đầu nối từ tuyến D800 trên QL.13 về trạm cấp nước của khu quy hoạch (kích thước cụ thể xác định trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật).

- + Từ trạm cấp nước, bố trí các tuyến ống chính D400 và D315 cấp nước đến các khu chức năng; tổ chức theo mạng mạch vòng kết hợp mạch nhánh, bảo đảm cấp nước liên tục, mỗi khu vực có tối thiểu hai tuyến ống cấp nước.

- + Mạng lưới sử dụng ống HDPE với đường kính từ D160 đến D450.

- + Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7 m đối với ống D < 300 mm và không nhỏ hơn 1,0 m đối với ống D ≥ 300 mm; khoảng cách đến móng công trình tối thiểu 1,5 m.

- Giải pháp cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt và sản xuất, thiết kế theo dạng mạch vòng kết hợp mạch nhánh. Bố trí trụ cứu hỏa trên vỉa hè với khoảng cách tối đa ≤ 150 m. Trong trường hợp cần thiết có thể khai thác bổ sung nguồn nước từ hồ điều hòa để phục vụ chữa cháy.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- + Tổng lưu lượng nước thải của khu công nghiệp Minh Hưng III dự kiến 15.374,73 m³/ngày.đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa; mạng lưới cống D300–D600 mm bố trí ngầm theo các tuyến đường quy hoạch, vận hành theo nguyên tắc tự chảy về khu vực trạm xử lý.

+ Nước thải từ các nhà máy, khu điều hành – dịch vụ và công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung, sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau xử lý tại trạm phải đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT (cột A) trước khi xả ra môi trường.

+ Trạm xử lý nước thải tập trung công suất khoảng 15.400 m³/ngày.đêm được bố trí tại khu vực phía Nam khu công nghiệp, áp dụng công nghệ xử lý cơ học, hóa lý và sinh học theo quy trình khép kín.

+ Giải pháp kỹ thuật mạng lưới: Cống thoát nước sử dụng BTCT, HDPE hoặc vật liệu tương đương; độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7 m và không quá 6 m; độ dốc đảm bảo điều kiện tự chảy ($i \geq 1/D$). Hồ ga bố trí trung bình 20–30 m/hố.

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

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

+ Dự báo khối lượng chất thải rắn:

▫ Chất thải rắn sinh hoạt: 17,55 tấn/ngày.

▫ Chất thải rắn công nghiệp: 97,15 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn sinh hoạt không lưu chứa lâu trong khu vực sản xuất, được thu gom định kỳ bằng phương tiện chuyên dụng.

+ Chất thải rắn công nghiệp được phân loại tại nguồn, gồm:

▫ Nhóm có thể tái chế và không nguy hại: thu gom cùng chất thải sinh hoạt hoặc chuyển giao cho đơn vị tái chế.

▫ Nhóm nguy hại: thu gom, lưu chứa riêng biệt trong bao bì, thùng kín, bảo đảm không rò rỉ và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

f) Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu sử dụng điện: Tổng công suất phụ tải dự kiến 119,74 MVA.

- Nguồn cấp điện: Khu vực quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 220/110 kV Bình Long 2 (công suất 500 MVA, 2x250 MVA), kết nối về khu quy hoạch qua tuyến đường dây khoảng 27 km về phía Bắc.

- Trạm biến áp và lưới điện cao thế:

+ Xây dựng mới 01 trạm biến áp 110/22 kV KCN Minh Hưng III công suất 2x63 MVA, kèm tuyến đường dây đầu nối mạch kép tiết diện 2x240 mm², chiều dài khoảng 5 km.

+ Xây dựng tuyến đường dây 110 kV mạch kép đầu nối liên thông với hệ thống 110 kV khu vực (từ trạm 220 kV Bình Long – Xi măng Bình Phước – 500 kV Chơn Thành) để cấp điện cho trạm 110 kV khu công nghiệp.

- Lưới trung thế 22 kV và hạ áp:

+ Lưới trung thế 22 kV đi nổi, bố trí dọc các trục giao thông; tổ chức vận hành dạng mạch vòng hở, có thiết bị phân đoạn để đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện.

+ Tủ trạm 110/22 kV xuất 12 tuyến 22 kV cấp điện cho toàn khu công nghiệp.

+ Bố trí khoảng 03 trạm biến áp 22/0,4 kV (250–1.000 kVA) cấp điện cho khu hành chính – dịch vụ, chiếu sáng và hạ tầng kỹ thuật. Vị trí trạm trong các khu nhà xưởng sẽ được xác định ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

+ Trạm hạ áp sử dụng dạng kios hoặc trạm giàn, công suất phù hợp theo phụ tải.

- Hệ thống lưu trữ năng lượng (BESS): Khuyến khích bố trí tại các khu hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh hoặc khu vực phù hợp nhằm hỗ trợ tích hợp năng lượng và tăng hiệu quả sử dụng điện, hướng tới phát triển bền vững.

- Chiếu sáng công cộng:

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan và an toàn vận hành lâu dài.

+ Sử dụng đèn LED công suất 100–250 W tùy theo mặt cắt đường; khoảng cách cột 25–30 m.

+ Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, tích hợp điện mặt trời khi phù hợp.

- Định hướng năng lượng sạch: Khuyến khích các dự án trong khu công nghiệp sử dụng năng lượng tái tạo, đặc biệt là điện mặt trời mái nhà, nhằm giảm phát thải và nâng cao tính bền vững.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông:

- Xây dựng 01 trạm thông tin tập trung tại khu vực phía Tây, kết nối với mạng viễn thông từ bưu cục trung tâm Minh Hưng, sử dụng nguồn cáp viễn thông khu vực để cung cấp dịch vụ cho toàn khu quy hoạch.

- Hệ thống cáp quang nội bộ được bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật và hố ga cáp, bảo đảm kết nối đồng bộ giữa các khu chức năng.

- Phát triển bổ sung các trạm BTS tại các khu vực chưa phủ sóng hoặc chất lượng sóng chưa đảm bảo; ưu tiên sử dụng trạm ngụy trang, thân thiện môi trường, bố trí tại vỉa hè, dải cây xanh, khu đất hạ tầng kỹ thuật, mái công trình hoặc trong nhà xưởng khi đáp ứng yêu cầu kỹ thuật. Bán kính phục vụ của mỗi trạm BTS tối đa khoảng 250 m, bảo đảm phủ sóng 100% dịch vụ 4G / 5G trong toàn khu công nghiệp.

5.4. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

a) Ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghệ cao; hạn chế các loại hình sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm, phát thải lớn hoặc tiềm ẩn rủi ro đối với môi trường, đặc biệt là các ngành phát sinh chất thải nguy hại.

b) Sắp xếp không gian các khu chức năng hợp lý nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tương hỗ giữa các ngành có mức độ ô nhiễm khác nhau, đồng thời tạo điều kiện

thuận lợi cho công tác phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường.

c) Các công trình xây dựng trong khu công nghiệp phải bảo đảm tuân thủ khoảng cách an toàn môi trường theo quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, hạn chế tác động đến khu vực xung quanh.

d) Hoàn thiện đồng bộ hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; đồng thời duy trì và phát triển hệ thống cây xanh tại các khu vực có yêu cầu cao về bảo vệ môi trường.

- Khuyến khích doanh nghiệp áp dụng hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001; sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, từng bước giảm phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch và tăng cường sử dụng năng lượng tái tạo.

- Thúc đẩy ứng dụng chuyển đổi số và trí tuệ nhân tạo trong công tác quan trắc môi trường, quản lý chất thải và tối ưu hóa tài nguyên; phát triển giao thông xanh, khuyến khích sử dụng phương tiện điện và phương tiện thân thiện môi trường trong nội khu.

- Tăng cường phối hợp giữa cơ quan quản lý, doanh nghiệp và các tổ chức liên quan nhằm hướng tới phát triển khu công nghiệp sinh thái theo hướng bền vững.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý theo quy hoạch

a) Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kì 1) được Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

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

2. Công bố quy hoạch

a) Chậm nhất 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai tổ chức công bố công khai quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kì 1) theo quy định.

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

3. Cấm mốc theo quy hoạch

a) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) được phê duyệt; phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Minh Hưng và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức cấm mốc giới ngoài thực địa, bao gồm mốc chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường giao thông và mốc giới phạm vi các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

b) Việc cấm mốc giới ngoài thực địa được thực hiện theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới do đơn vị có chức năng, năng lực về đo

đặc và bản đồ lập, trình Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai thẩm định, phê duyệt theo quy định.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp – Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long

a) Tổ chức quản lý và triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 (phân kỳ 1) theo đúng quy hoạch được phê duyệt, Quy định quản lý theo quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy cùng các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật; chỉ được triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc cấp phép theo quy định.

c) Trong quá trình lập và triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành về giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, bưu chính, viễn thông, phòng cháy và chữa cháy và các cơ quan liên quan để bảo đảm sự đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; việc đầu tư xây dựng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, bảo đảm khả năng tiêu thoát nước, không làm ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu và không gây ngập úng cục bộ.

d) Trường hợp phát sinh nội dung cần điều chỉnh quy hoạch hoặc có khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, kịp thời báo cáo Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai và cơ quan có thẩm quyền để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. 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 phòng, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thành phố Đồng Nai; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Các thành viên HĐQT QH KCN, KKT;
- UBND phường Minh Hưng (phối hợp);
- Các phòng: Văn phòng Ban, QLĐT, QLDN, QLLĐ, QLTN&MT; VP Đại diện;
- Lưu: VT, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Việt Phương

No: 177/QĐ-KCNKKT

Dong Nai, 17/07/2026

DECISION

Approval of the 1/2000 Scale Subdivision Planning for Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) located at Minh Hung Ward, Dong Nai City

Planning information code: 752623000016

HEAD OF THE MANAGEMENT BOARD OF INDUSTRIAL PARKS AND ECONOMIC ZONES OF DONG NAI CITY

Pursuant to the Law on Urban and Rural Planning No. 47/2024/QH15 dated November 26, 2024;

Pursuant to Law No. 144/2025/QH15 dated December 11, 2025 of the National Assembly amending and supplementing a number of articles of the Law on Urban and Rural Planning;

Pursuant to Decree No. 178/2025/NĐ-CP dated July 1, 2025 of the Government detailing a number of articles of the Law on Urban and Rural Planning;

Pursuant to Decree No. 34/2026/NĐ-CP dated January 22, 2026 of the Government amending and supplementing a number of articles of Decree No. 178/2025/NĐ-CP dated July 1, 2025 of the Government detailing a number of articles of the Law on Urban and Rural Planning;

Pursuant to Decree No. 35/2022/NĐ-CP dated May 28, 2022 of the Government regulating the management of industrial parks and economic zones;

Pursuant to Circular No. 16/2025/TT-BXD dated June 30, 2025 of the Minister of Construction detailing a number of articles of the Law on Urban and Rural Planning;

Pursuant to Circular No. 43/2025/TT-BXD dated December 9, 2025 of the Minister of Construction amending and supplementing a number of articles of Circular No. 16/2025/TT-BXD dated June 30, 2025 of the Minister of Construction detailing a number of articles of the Law on Urban and Rural Planning;

Pursuant to Circular No. 01/2021/TT-BXD dated May 19, 2021 of the Minister of Construction promulgating the National Technical Regulation on Construction Planning (QCVN 01:2021/BXD);

Pursuant to Circular No. 15/2023/TT-BXD dated December 29, 2023 of the Minister of Construction promulgating the National Technical Regulation on Technical Infrastructure Works (QCVN 07:2023/BXD);

Pursuant to Decision No. 1489/QĐ-TTg dated November 24, 2023 of the Prime Minister approving the Binh Phuoc Provincial Planning for the 2021–2030 period, with a vision to 2050;

Pursuant to Decision No. 779/QĐ-UBND dated February 27, 2026 of the Chairman of the Dong Nai Provincial People's Committee approving the adjustment of the Dong Nai Provincial Planning for the 2021–2030 period, with a vision to 2050;

Pursuant to Decision No. 440/QĐ-TTg dated February 27, 2025 of the Prime Minister approving the investment policy for the investment project on construction and business of infrastructure of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1), Binh Phuoc Province (former designation);

Pursuant to Decision No. 489/QĐ-KCNKKT dated November 27, 2025 of the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai Province approving the Task Assignment for the 1/2,000 scale subdivision construction planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1);

Pursuant to Decision No. 23/2025/QĐ-UBND dated August 4, 2025 of the Dong Nai Provincial People's Committee promulgating Regulations on the functions, tasks, powers, and organizational structure of the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai Province.

Considering Submission No. 30/TTr-KCNCSBL dated June 19, 2026 of Binh Long Rubber Industrial Park Joint Stock Company requesting approval of the 1/2000 scale subdivision planning for Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) located at Minh Hung Ward, Dong Nai City; Report No. 38/BC-KCNCSBL dated April 24, 2026; Report No. 50/BC-KCNCSBL dated May 18, 2026; and Report No. 68/BC-KCNCSBL dated June 19, 2026 of Binh Long Rubber Industrial Park JSC on the acceptance, explanation and completion of the 1/2000 scale subdivision planning dossier of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) according to the opinions of the Construction Planning Appraisal Council and the comments of the Department of Construction;

At the proposal of the Head of the Planning and Construction Management Division under the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City in Appraisal Report No. 1407/BC-QHXD dated July 14, 2026 on the appraisal results of the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) located at Minh Hung Ward, Dong Nai City.

HEREBY DECIDES:

Article 1. To approve the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1), located at Minh Hung Ward, Dong Nai City, with the following main contents:

1. Scope, scale and planning period

a) Location and planning scope: The scope of the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) is within the administrative boundary of Minh Hung Ward, Dong Nai City. The boundary of the planning area is determined according to Cadastral Map Extract No. 2355/20226 prepared by the Dong Nai City Land Registration Office on June 17, 2026. The boundaries of the planning area are defined as follows:

- East: Adjacent to the drainage canal outside the fence of Minh Hung III Industrial Park Phase 1 and the Trans-Asian railway line.
- West: Adjacent to Road No. 6 (concrete red earth road).
- South: Adjacent to Road No. 32 (earth road).
- North: Adjacent to rubber plantation land.

b) Planning scale: Total area of the planning region is approximately 483.4773 ha, including:

- Industrial park planning land: 469.1985 ha.

- Land outside the industrial park: 14.2788 ha, including:

- + Traffic and railway land: 13.1098 ha.

- + Land within the expansion scope of Minh Hung – Dong No Road (widening the cross-section from 40m to 51m according to the ongoing planning): 1.1689 ha.

c) Planning ratio: 1/2000.

d) Planning period: The planning implementation period is determined according to the progress and operational duration of the Investment project for construction and business of infrastructure of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1).

2. Planning objectives

- To concretize the development orientations of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) in accordance with the Binh Phuoc Provincial Planning for the 2021–2030 period, with a vision to 2050, approved by the Prime Minister under Decision No. 1489/QĐ-TTg dated November 24, 2023; to ensure inheritance, synchronicity, continuity and consistency with the adjusted Dong Nai Provincial Planning for the 2021–2030 period, with a vision to 2050 as approved under Decision No. 779/QĐ-UBND dated February 27, 2026; simultaneously to serve as a basis to implement the Investment project on construction and business of infrastructure of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) under Decision No. 440/QĐ-TTg dated February 27, 2025 of the Prime Minister approving the investment policy.

- To form an industrial park with synchronized, modern technical infrastructure, meeting requirements for attracting investment, developing industrial production, and industrial support services; to create a favorable environment for production and business activities; to contribute to job creation, increasing budget revenue and promoting local socio-economic development.

- To organize architectural and landscape space and reasonably arrange functional zones within the industrial park; to use land funds effectively, ensuring conformity with the character and development orientation of the region; to build synchronized technical infrastructure and inner transportation systems, well-connected with the general technical infrastructure and transportation network of the region.

- To serve as a legal basis for planning management, construction investment management, and project implementation within the industrial park; to ensure economical, effective and appropriate land use, conformity with the plans and development orientations approved by competent authorities.

3. Character, functions and role of the planning area

- The planning area is oriented to develop into a multi-sector industrial park under eco-industrial park model, with synchronized, modern, eco-friendly technical infrastructure; ensuring sustainable development requirements, efficient utilisation of resources and conformity with the local socio-economic development orientation.

- The industrial park focuses on attracting processing and manufacturing industries; supporting industries and other industrial production sectors in accordance with the law. Priority is given to projects applying advanced technology, clean technology, energy and resource conservation, emission reduction, improving productivity, quality and production efficiency.

- To encourage the development of industrial symbiosis and circular economy models among enterprises within the industrial park through sharing technical infrastructure, waste reuse, material and energy recycling, contributing to improve resource use efficiency, reducing environmental impact and promoting sustainable development.

4. Development forecast indicators and planning indicators

a) Population, labor and social infrastructure works arrangement indicators:

- Population and labor indicators: The labor scale of the industrial park is determined in correspondence with the factory construction land area, expected to be approximately 19,500 people, with an average density of about 40 workers/ha of factory construction land. During the development process, the labor scale tends to gradually decrease following the roadmap for improving labor productivity, associated with the development orientation of high-tech industries and increased automation in production.

- Arrangement of social infrastructure works: Works serving workers such as worker accommodation together with service and administrative works (including post office, customs, security, management and operation center and related items) are planned to be concentrated within the administrative-service zone of the industrial park.

b) Land use indicators

- Pursuant to Decision No. 489/QĐ-KCNKKT dated November 27, 2025 of the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City approving the Task Assignment for the 1/2,000 scale subdivision construction planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1), the planned land use indicators are determined as follows:

No.	Land type	Ratio (%)
1	Factory and warehouse land	≤ 75
2	Administrative and service land	≤ 10
3	Technical zone land	≥ 1
4	Green area land	≥ 10
5	Traffic and yard land	≥ 10
	Total	100

c) Social and technical infrastructure indicators:

- Fresh water supply indicators:

+ Production water supply : 22 - 45 m³/ha/day.

+ Technical infrastructure water supply : 20 m³/ha/day.

+ Administrative and service water supply : 20 m³/ha/day.

+ Irrigation water supply : 30 m³/ha/day.

+ Road washing water supply : 5 m³/ha/day.

- Wastewater discharge indicators : 100% of the water supply volume.

- Power supply indicators:

- + Factory and warehouse zone : 120 - 350 kW/ha.
- + Administrative and service zone : 30 kW/ha of floor area.
- + Technical infrastructure hub zone : 300 kW/ha.
- + Public lighting : 5 kW/ha.

- Solid waste generation indicators:

- + Domestic solid waste : 0.9 kg/person/day.
- + Solid waste from production activities : 0.3 tons/ha/day.

- Telecommunications indicators:

- + Administrative-service zone supply : 30 subscribers/ha.
- + Production supply : 10 subscribers/ha.
- + Technical zone supply : 10 subscribers/ha.
- + Reservation, losses : 30% of total demand.

d) Architectural control and construction management indicators

- Factory and warehouse zone:

+ Maximum building density 70%; for factory construction plots with more than 5 floors serving for production, the maximum net building density is 60%.

+ The height and number of floors of buildings shall be determined according to requirements of the production sector, industry type and production line technology, ensuring to comply with current regulations and standard.

+ Minimum building setback line 9m from the red-line boundary; the setback of construction works from the plot fence must ensure fire safety distance requirements.

+ The green area within factory and warehouse plot premises must ensure a minimum ratio of 20% complying with provisions of National Technical Regulations on construction planning.

+ Factories and warehouses with low transportation demand shall have the priority to be located near external traffic axes; similar industry groups shall be arranged in clusters aiming to enhance the efficiency of production and management.

+ Do not arrange industries with a risk of air pollution at the upwind locations.

+ Fences of factories and warehouses on the same road must have consistent setbacks and structural forms; solid fences are restrained to build facing the road axes. Typical designs for each factory zone are encouraged to create uniformity and landscape beauty throughout the industrial park.

- Administrative and service land zone:

- + Maximum building density 60%.
- + Maximum building height 7 floors.
- + Minimum building setback line 6m from the red-line boundary.

- Technical infrastructure hub zone:

- + Maximum building density 40%; maximum building height 2 floors.
- + Building setback line $\geq$ 9m from the red-line boundary.
- + Strict management of the environmental sanitation isolation distance for wastewater treatment stations, solid waste collection points and other technical infrastructure works; avoiding impact on environment and surrounding regions.

- Green area and water surface zone:

- + Concentrated green areas including: flower gardens, ponds, walkways, small-scaled sports grounds and works serving public services. Building density in the concentrated green area zone is not exceeding 5%, maximum building height 1 floor.

- + Isolation green area zones include dedicated greenery arranged alongside of the boundary of the industrial park, surrounding the technical works, and wastewater treatment stations aiming to reduce to a minimum impact on environment and create landscape beauty.

- + Building height: must comply with provisions of management of aviation obstacle heights and airspace management and protection in accordance with current provisions of law.

5. Main planning contents

a) Land use structure:

- Industrial park land area is approximately 469.1985 ha, with main land use functions including: administrative and service land; factory and warehouse land; technical infrastructure hub land; green area land, water surface and traffic land.

- The minimum ratio of total green area, traffic and technical zone land in the industrial park reaches approximately 27.67% of the industrial park area, ensuring a larger quantity than a minimum 25% stipulated in Decree No. 35/2022/NĐ-CP on the management of industrial parks and economic zones., meeting the eco-industrial park development orientation.

Land use structure and ratio of land types in the planning area are determined as follows:

No.	Land type	Area (ha)	Ratio (%)
A	INDUSTRIAL PARK LAND	469.1985	100
1	Administrative and service land	10.8268	2.31
1.1	Area for service and public utility facilities (management, trade union facilities, IP services, accommodation, etc.)	8.8268	

No.	Land type	Area (ha)	Ratio (%)
1.2	Area for headquarters: security/order, fire prevention, etc.	2.0000	
2	Factory and warehouse land	323.8488	69.02
2.1	Factories, warehouses	318.7132	
2.2	Factories, warehouses for innovative enterprises...	5.1356	
3	Green area land	67.0896	14.30
3.1	Public green area land	45.6821	
3.2	Isolation green area land	21.4075	
4	Water surface land	4.7002	1.00
5	Technical zone land	12.4494	2.65
5.1	Electrical substation	0.7374	
5.2	Telecom station	0.4790	
5.3	Water supply station	1.3713	
5.4	Gas station	1.0335	
5.5	Wastewater treatment station	4.0600	
5.6	Other technical infrastructure (gas station, power station, repair workshop, etc.)	1.0892	
5.7	Drainage canal	2.8990	
5.8	Parking lot	0.7800	
6	Traffic land	50.2837	10.72
B	LAND OUTSIDE INDUSTRIAL PARK	14.2788	
1	External traffic land	13.1098	
1.1	Traffic land	12.0005	
1.2	Railway planning land	1.1093	
2	ĐH.04 road land (widened from 40m to 51m per planning)	1.1689	
	TOTAL	483.4773	

(Among those, factory and warehouse land area reserving to small and medium enterprises, industrial support enterprises, innovative enterprises and related objectives eligible for investment incentives under Points e and g, Clause 2, Article 15 of the Investment Law; Clause 4, Article 9 of Decree No. 35/2022/NĐ-CP dated May 28, 2022 of the Government, covering an area of 5.1356 ha).

5.2 Architectural landscape space organization

a) Overall spatial organization solutions

- Spatial organization of the industrial park must ensure convenient connectivity between the administrative-service area and other functional zones. Simultaneously maintaining isolation green area strips and buffer zones between the industrial park and surrounding areas.

- The industrial park space must be organized in conformity with local natural conditions, socio-economic and infrastructure systems; exploit effectively land funds, create favorable conditions for industrial production development.

- Factory and warehouse zones must be planned in safe locations with convenient transportation access, ensuring requirements on safety, fire prevention and fighting, as well as environment protection.

- Green area systems must be planned to be interconnected into a continuous system connecting open spatial areas in the industrial park, priority is given to using tree species suitable for local conditions, ensuring landscape beauty, traffic safety and avoiding impact on production activities.

b) Spatial, architectural, and landscape organization solutions

- Architectural highlight points are formed at locations as main entrance gate, administrative-service zone, public works and relevant concentrated green spaces. Considering to arrange green area strips along the main road axis to upgrade the environment quality and landscape beauty of the industrial park.

- Proposal to arrange 2 main gates connecting the DT.752B and DH.04 road axis, additionally, 1 secondary gate connecting to the western railway, ensuring traffic requirements, security and order, as well as spatial awareness of the industrial park.

- Buildings along the main road axis must be arranged appropriately the setback, creating open space and enhance greenery. The system of sidewalks, walkways and street greenery must be built synchronously compliant with National Technical Regulation on Construction Planning.

- Public space, open space and relevant concentrated green areas must be designed harmoniously, serving the needs for daily activities and rest, and to improve the quality of the working environment for employees. The isolation green system along the industrial park boundary must have a minimum width of 10 meters.

- The administrative-service, commercial and accommodation zone is oriented to be built into an architectural highlight point at the industrial park's gateway. Factory and warehouse structures are encouraged to maintain consistency regarding setbacks, architectural style and landscaping organization; the inner greenery must cover at least 20% of the plot area.

- Architectural form of facilities is oriented modern and synchronized, consistent with the nature of the industrial park, ensures compliance with approved planning indicators.

c) Underground space planning orientation

- Underground space comprises building basement floors, underground technical infrastructure systems, parking facilities and other underground facilities based on usage requirements.

- Central administrative-service zone is planned to arrange 1-2 basement floors used for parking, technical and data center.

- Underground technical infrastructure systems are permitted to be built along the traffic roads; underground facilities arrangement within the factory and warehouse plots is considered basis on technology requirements and specific operation condition.

5.3 Technical infrastructure system planning

a) Ground leveling and technical preparation planning

- The highest design altitude is approximately +81.50m located in the north and the lowest design altitude is approximately +68.50m located in the southwest of the planning area. The site grading is designed to ensure gravity drainage, with slopes toward traffic roads network and low areas such as streams and retention ponds. The minimum longitudinal slope of road pavement is of 0.3% and the maximum is of 3.0% to ensure surface drainage capacity.

- Site grading is organized to align with traffic roads network, conform to the natural terrain; priority concentrated in high-density construction areas such as industrial land and administrative-service land.

- Low-density areas such as green area land, water surface and certain technical infrastructure zones enabled to undergo localized site grading to align with existing conditions and landscape requirements.

- Take advantage of natural terrain and low areas, retention ponds to reduce site grading volume, minimizing fill volume and optimizing cut-fill balance.

b) Traffic system planning

- External traffic connections: The industrial park is connected to external areas via 2 main transportation routes comprising of:

- + Provincial Road DT.752B (Minh Hung – Dong No) running through the planned area, cross-section A-A with a width of 70.00m, of which: roadway width 38.00m; sidewalks on both sides 9.00m+9.00m; central roadway median width 14.00m.

- + DH.04 Road (Minh Hung – Minh Hoa – Minh Thanh), cross-section B-B with a width of 51.00m, of which: roadway width 35.00m, sidewalks on both sides 6.00m+6.00m, central roadway median width 4.00m.

- Inner traffic roads: inner roads network with a width from 19.5 – 38.5m, shown in the following specific cross-sections:

- + Cross-section 1-1 (the North-South main axis): with a width of 38.50m, of which roadway width 22.50m and sidewalks on both sides 8.00m+8.00m.

- + Cross-sections 2A-2A, 2B-2B, 2C-2C, 2D-2D, 2E-2E: with a width of 19.50m, of which roadway width 10.50m and sidewalks on both sides 4.50m+4.50m.

- + Parking yard: arranged in warehouse and yard areas, factory lots, administrative-service area and a concentrated parking yard in the south of the Industrial Park, ensures to serve the requirements of production and management.

c) Surface water drainage planning

- Collecting source: Rainwater from the planned area drains into a system of small streams to the northeast, west and southwest; while also connecting to the existing drainage canal system of the Minh Hung III Industrial Park to the east and southeast. The southeastern area is available the expanded Minh Hung III drainage canal (3.0–8.0 m wide), ensuring adequate rainwater drainage capacity for the area.

- Drainage solution: The surface water drainage system is designed completely separate from the wastewater drainage system. Rainwater is collected via round culverts, reinforced concrete (RC) box culverts ranging from D800 to D2000 in conjunction with RC box culvert lines with dimensions BxH of (2m x 2m, 2.0m x 2.5m, 2.5m x 2.5m) and open canals BxH of (6m x 4m) in conformity with hydraulic calculations to ensure a culvert overflow return period of $T = 10$ years.

- Drainage network organization: Drainage culverts are arranged along traffic routes and greenery land; for main traffic axes, culverts are organized on both sides of the road. Green corridors are integrated along drainage canals to protect the works and create landscape.

- Retention pond: Provision of one retention pond to collect and regulate rainwater, reduce the load on the downstream drainage system, mitigate localized flooding and contribute to improving the local landscape and ecology.

- Drainage sub-basins: The entire planning area is divided into five main drainage basins. Rainwater is collected and discharged into culvert lines along Road DT.752B and Road DH.04 as well as the expanded Minh Hung III drainage canal system located in the southeastern part of the planning area. Specific connection and drainage layout solutions shall be determined and calculated in detail during the technical design phase.

- Technical solution: Rainwater drainage culverts arranged under sidewalks, with an initial culvert burial depth of 0.7m; centrifugal concrete culverts are used in conformity with traffic loads. Designed culvert slope follows the natural terrain but must ensure a minimum slope of 1/D. The spacing between rainwater collecting basins is 40 – 60m depending on the road slope.

d) Water supply and fire prevention/fighting system planning:

- Water supply demand: Forecasted water supply demand is approximately 17,935.33 m³/day-night; fire prevention/fighting water supply demand is approximately 2,160 m³.

- Water supply source: The planning area is supplied water from the D800 pipeline on QL.13 national road (east of the planning area), under Chon Thanh water plant (Binh Phuoc Biwase Water Co., Ltd). Water source is connected to the planning area via DT.752B road.

- Water supply network:

- + Construction of a planned D450 water supply pipeline (specific diameter to be determined during the technical design phase) connecting from the D800 pipeline on QL.13 road to the water supply station of the planning area.

- + From the water supply station, providing 2 main D400 and D315 water supply pipelines connecting to the functioning areas; designed as combining branch circuits with ring circuits, to ensure continuous water supply, each area is provided at least two water supply pipelines.

- + Supply network uses HDPE pipes with diameters ranging from D160 – D450.

- + Minimum pipe burial depth is 0.7m for pipe diameters (D) under 300mm and not less than 1m for pipe diameters (D) over 300mm; the space from ground surface to building foundations is minimum 1.5m.

- Fire prevention/fighting water supply solution: The fire-fighting water supply network is designed to combine with the domestic and production water supply network under form of combining branch circuits with ring circuits. Fire hydrants are arranged on sidewalks with a maximum spacing between hydrants of ≤ 150m. to ensure continuous water supply, each area is provided at least two water supply pipelines.

The water supply network is a loop combined with branch circuits. In case of need, supplementary operation of water source from the retention pond can be utilized to serve the fire prevention/fighting.

e) Wastewater drainage system and solid waste management planning:

- Wastewater drainage system planning:

- + The total wastewater flow of Minh Hung III Industrial Park is expected to be 15,374.73 m³/day.

+ The wastewater drainage system is designed completely separate from the rainwater drainage system; The culvert network with sizes D300 – D600mm arranged underground along the planned road axes, operation under regulation of flowing by gravity to the wastewater treatment station area.

+ Wastewater from factories, administrative-service and public areas must be pre-treated to meet the industrial park's wastewater collecting standards before connecting to the industrial park's common wastewater drainage system, then directed to the industrial park's centralized wastewater treatment station. Treated wastewater from the centralized wastewater treatment station must meet QCVN 40:2025/BTNMT (Column A) standard before discharge into the environment.

+ The centralized wastewater treatment station with a capacity of 15,400 m³/day is located in the south of the Industrial Park, applying mechanical, physicochemical and biological treatment technologies in closed-loop process.

+ Network technical solution: Drainage pipes made of reinforced concrete (RC), HDPE or equivalent materials; with a minimum burial depth 0.7 m and not over 6 m; slope ensuring flow by gravity condition ($i \geq 1/D$). Basins spaced at intervals of 20–30 m.

- Solid waste collection and management planning:

+ The solid waste collection rate in the planning area reaches 100%.

+ Foresee solid waste volume:

- Domestic solid waste: 17.55 tons/day.
- Industrial solid waste: 97.15 tons/day.

+ Domestic solid waste shall not be stored long-term in production area, be collected periodically by specialized vehicles.

+ Industrial solid waste shall be classified at source, comprising:

- Recyclable and non-hazardous category: collected together with domestic waste or transfer to a recycling facility.
- Hazardous category: collected and stored separately in sealed containers or packaging that prevents leakage and transferred to a facility authorized to handle such waste in accordance with regulations.

f) Energy supply and lighting system planning:

- Power demand: Total expected sub-load capacity is 119.74 MVA.

- Power supply source: The planned area is supplied by the Binh Long 2 220/110 kV substation (capacity: 500 MVA, 2x250 MVA), connected to the planned area via a transmission line approximately 27 km to the north.

- Power substation and high-voltage grid:

+ Construction of a new 110/22kV Minh Hung III Industrial Park substation with a capacity of 2x63MVA, together with a double-circuit connecting line with a cross-section of 2x240mm, expected length of about 5km.

- + Construction of a new 110kV double-circuit line connecting through the regional 110kV line system (from the Binh Long 220kV substation – Binh Phuoc Cement – Chon Thanh 500kV) to supply power for the 110kV substation of the Industrial Park.

- 22kV medium-voltage grid and low-voltage substations:

- + The overhead 22 kV medium-voltage network is arranged along traffic corridors; operated in an open-loop configuration, utilizing load-switching devices to ensure power supply safety.

- + From the 110/22kV substation dispatch 12 lines of 22kV medium-voltage to supply power to the entire industrial park.

- + Expected to arrange 3 substations of 22/0.4kV (250-1,000kVA) to supply electricity for the administrative-service zone, traffic lighting and outdoor technical infrastructure. The locations of the stations within the factory areas shall be determined during the next design stage.

- + Low-voltage substations use kiosk-type or gantry type, with a capacity matched to the load.

- BESS energy storage system: Encouraged to build in technical infrastructure zones, green areas or suitable areas to support energy integration and enhance electricity usage efficiency, aiming for sustainable development.

- Public lighting:

- + The lighting system is designed underground cable wiring to ensure landscape beauty and long-term operational safety.

- + Use 100–250 W LED lights, depending on the road cross-section; pole spacing is 25–30 m.

- + Usage of energy-saving lighting systems is encouraged, where appropriate can integrate solar power to store energy.

- Clean energy orientation: Encourage projects in the industrial park to utilize renewable energy particularly rooftop solar power to reduce emissions and enhance sustainability.

- g) Telecommunications infrastructure system planning:

- Construction of 1 Subscriber-centric data station in the west, connecting to the telecommunications network from the Minh Hung central post office, using the regional telecommunications cable source to provide services to the entire planning area.

- The internal fiber optic cable network needs be installed underground in technical trenches and cable manholes to ensure the synchronized connection between the functional areas.

- Install additional BTS stations in areas lacking coverage or where signal quality is substandard; prioritize the use of camouflaged, eco-friendly stations, installation locations on sidewalks, green strips, technical infrastructure land plots, on rooftops or inside factories if technical requirements are met. Each BTS station shall have a maximum service radius of approximately 250 meters, ensuring 100% 4G/5G service coverage across the entire industrial park.

5.4 Proposed environmental protection solutions:

a) Priority is given to attractment of clean industries and high-tech sectors; restrict manufacturing activities carry inherent risks of pollution, generate high emissions or carry potential environmental risks, particularly those producing hazardous waste.

b) Spatial arrangement of functional zones need to be logical to minimize mutual impacts between sectors with different pollution levels, simultaneously create favorable conditions for the environmental incident prevention and response works.

c) Construction projects within the industrial park must ensure compliance with environmental safety distances in accordance with current technical regulations and minimize impacts on surrounding areas.

d) Synchronized construction of wastewater and solid waste collection and treatment systems; simultaneously maintenance and development of green area systems in areas with strict environmental protection requirements.

- Encourage enterprises to adopt environmental management systems based on the ISO 14001 standard, use eco-friendly materials, gradually reduce reliance on fossil fuels and increase usage of renewable energy.

- Promote the application of digital transformation and artificial intelligence in environmental monitoring, waste management and resource optimization; develop green transportation, encourage usage of electric and eco-friendly vehicles inner the industrial park environment.

- Strengthen coordination among the competent authorities, enterprises and relevant organizations aiming towards the sustainable development of the eco-industrial park.

Article 2. Organization in implementation

1. The planning Management regulations

a) Management regulations complying with the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) shall be granted by the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City after the planning is approved.

b) Any adjustment, amendment or supplementation to the planning must be carried out in accordance with the law on Urban and Rural Planning.

2. Planning publication

a) Within 15 days from the date the planning is approved, the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City shall organize the public disclosure of the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) in accordance with the provisions.

b) The content and documents for planning publication include: the planning approval decision, the detailed planning drawings, planning explanations complying with the planning.

3. Boundary marking according to the planning

a) Binh Long Rubber Industrial Park JSC is responsible for preparing boundary marking dossiers according to the approved 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-

phase 1); coordinating with the Minh Hung Ward People's Committee and related agencies and bodies to implement the boundary marking at site, comprising of red-line boundaries for traffic roads and the in-scope boundary markers of the approved technical infrastructure hub facilities.

b) Boundary marking at site shall be carried out according to the approved boundary marking dossier. The boundary marking dossier shall be prepared by specialized surveying and mapping units, then submit to the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City for appraisal and approval in accordance with regulations.

4. Responsibilities of industrial park infrastructure developer - Binh Long Rubber Industrial Park JSC

a) Organize the management and implementation of the 1/2000 scale subdivision planning of Minh Hung III Industrial Park Phase 2 (Sub-phase 1) in strict accordance with the approved plan, the planning management regulations and relevant legal provisions.

b) Fully carry out all procedures regarding investment, land, construction, environmental protection, fire prevention and fighting and other legal procedures as prescribed by law; the implementation of construction of project components may only commence after approval or licensing by competent authorities in accordance with regulations.

c) During the preparation and implementation of technical infrastructure investment projects, the Company is responsible for coordinating and working with specialized management agencies and units on transportation, water supply, power supply, postal and telecommunications, fire prevention and fighting and related sectors to ensure synchronization with the regional technical infrastructure system; the investment and construction must comply with current technical regulations and standards, ensure adequate drainage capacity, avoid impacting on existing technical infrastructure systems and prevent localized flooding.

d) In case of arising contents requiring adjustments to the planning or difficulties or obstacles arise during implementation, promptly report the matter to the Management Board of Industrial Zones and Economic Zones of Dong Nai City and competent authorities for consideration and resolution in accordance with the law.

Article 3. This Decision takes effect from the date of signing and issuance.

Article 4. Members of the Leadership Board of the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City, the Chief of Office, Heads of departments and units under the Management Board of Industrial Parks and Economic Zones of Dong Nai City; General Director of Binh Long Rubber Industrial Park JSC and Heads of relevant agencies and units, as well as relevant organizations and individuals are responsible for implementing this Decision.

Recipients:

- As stated at Article 4;
- City People's Committee (for reporting);
- Members of the Industrial Park/Economic Zone Planning Appraisal Council;
- Departments: Construction, Agriculture & Environment, Finance, Industry & Trade; - Boards/agencies: City Police, City Military Command, City State Treasury, City Tax Department, Fire Prevention/Fighting & Rescue Police Division;
- People's Committee: Minh Hung Ward (coordination);
- Divisions: Board Office, Investment Management, Enterprise Management, Labor Management, Natural Resources & Environment Management; Representative Office;
- File: Office, Planning-Construction

**ON BEHALF OF THE HEAD
DEPUTY HEAD**

(Signed and stamped)

Pham Viet Phuong