

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
BAN QUẢN LÝ  
CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP

Số: 212 /QB-BQL

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 4 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp  
Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh**  
Mã số thông tin quy hoạch: 792623056358

**BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về 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 Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1625/QĐ-TTg ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố (Ban Quản lý);

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 67/2026/TTr-KSB ngày 05 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và Báo cáo thẩm định số 2439/BC-BQL ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về việc báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chủ yếu sau:**

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi và quy mô lập quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh.  
- Ranh giới lập quy hoạch có quy mô diện tích 523,22ha và tiếp giáp xung quanh như sau:

+ Phía Đông: giáp đất dân và cách đường ĐH.436 khoảng 100m;

+ Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và suối Tân Lợi;

+ Phía Nam: giáp đất nông nghiệp và đất dân;

+ Phía Bắc: giáp đất cao su.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích: 523,22ha.

- Quy mô lao động: khoảng 26.000 lao động.

c) Thời hạn lập quy hoạch: được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch

chung đô thị và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

## 2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Xác định quan hệ kết nối về không gian và hạ tầng giữa Khu công nghiệp Đất Cuốc với các khu vực lân cận,...

- Bố trí quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng phù hợp, đảm bảo gắn kết thuận tiện giữa khu vực phát triển mới với khu A, khu B (hiện hữu) và khu vực lân cận.

- Trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ hỗ trợ sản xuất công nghiệp đã được đầu tư sẽ sớm tạo một môi trường thuận lợi để khuyến khích và thu hút đầu tư trong và ngoài nước, chủ động bố trí các nhà máy, xí nghiệp theo quy hoạch phát triển và bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại, cũng như phát triển lâu dài của khu công nghiệp.

- Tổng mặt bằng quy hoạch không gian khu công nghiệp đảm bảo thuận lợi trong liên kết về hạ tầng, quan hệ giữa nơi ở bên ngoài khu và nơi làm việc trong khu, không ảnh hưởng bất lợi về giao thông, môi trường,...

- Tạo môi trường thuận lợi, thu hút nguồn vốn lớn đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đầu tư xây dựng hệ thống khung hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và các công trình công cộng, dịch vụ tiện ích, từng bước kích cầu cho sự phát triển chung của toàn khu vực.

- Tạo bước chuyển biến phát triển mới cho ngành công nghiệp, tạo các luồng hàng chủ lực ổn định có chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn cho xuất khẩu và có khả năng thay thế dần hàng nhập khẩu; góp phần thúc đẩy sự phát triển công nghiệp hiện đại tạo môi trường chuyên dịch và chuyên đổi cơ cấu kinh tế của xã và của thành phố theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn cho khu vực quy hoạch.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai, giải quyết việc làm cho người dân trong và ngoài xã Bắc Tân Uyên.

- Tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật gắn với hạ tầng xã hội phát triển đồng bộ phù hợp với chỉ chí, tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

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

Khu công nghiệp Đất Cuốc được xác định là một khu công nghiệp tập trung, đa ngành nghề với các loại hình công nghiệp, thu hút các dự án đầu tư có các ngành nghề đúng theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

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

### a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Tỷ lệ diện tích tối thiểu của các khu chức năng trong Khu công nghiệp:

- Đất các khu kỹ thuật:  $\geq 1\%$ .
- Đất giao thông:  $\geq 10\%$ .
- Đất cây xanh:  $\geq 10\%$ .
- Đất giao thông và cây xanh trong chỉ tiêu trên không bao gồm đất giao thông, đất cây xanh trong khuôn viên của lô đất cơ sở sản xuất.

b) Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông trong khu công nghiệp là 10% diện tích toàn khu (tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.6 của Mục 2.5.3 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD).

- Cấp nước:

+ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;  
+ Chỉ tiêu cấp nước áp dụng theo TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế;

+ Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời lấy theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD.

+ Công nghiệp: 35 m<sup>3</sup>/ha.

+ Dịch vụ: 20 m<sup>3</sup>/ha.

+ An ninh: 20 m<sup>3</sup>/ha.

+ Khu kỹ thuật: 10 m<sup>3</sup>/ha.

+ Nước tưới cây: 30 m<sup>3</sup>/ha.

+ Nước rửa đường, sân bãi: 5 m<sup>3</sup>/ha.

+ Thất thoát, rò rỉ: 12% các mục nêu trên.

+ Nước cho phòng cháy chữa cháy: 30 l/s (Theo Bảng 9 QCVN-06:2022/BXD cho Nhóm nguy hiểm cháy F5; Bậc chịu lửa của nhà I và II; Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà S0, S1; hạng nguy hiểm cháy A, B, C; Khối tích nhà (1000 m<sup>3</sup>): > 50 và  $\leq 200$ ).

+ Số đám cháy xảy ra đồng thời: 2 đám cháy.

- Thoát nước mưa:

+ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 về thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 về Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

+ Tính toán bố trí hệ thống thu gom nước mưa dọc các trục đường đảm bảo theo các tiêu chuẩn hiện hành.

+ Đường kính cống tối thiểu  $\geq D500\text{mm}$ .

- Thoát nước thải:

- + Căn cứ Mục 2.11.1 - QCVN 01:2021/BXD Lưu lượng nước thải phát sinh;
- + Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý 100% lượng nước cấp cho mục đích sinh hoạt, thương mại dịch vụ, công trình công cộng và sản xuất công nghiệp.

- Cấp điện:

- + Đất công nghiệp: 350 kW/ha.
- + Đất dịch vụ: 400 kW/ha.
- + Đất an ninh: 400 kW/ha.
- + Đất các khu kỹ thuật: 250 kW/ha.
- + Đất cây xanh: 10 kW/ha.
- + Đất giao thông: 10 kW/ha.
- + Dự phòng, tổn thất: 20% các mục nêu trên.

- Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%.

- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- + Đất công nghiệp: 10 thuê bao/ha.
- + Đất công trình hành chính, dịch vụ: 20 thuê bao/ha
- + Đất các khu kỹ thuật: 5 thuê bao/ha.
- + Dự phòng: 10% các mục nêu trên.

+ Trong trường hợp có số liệu cụ thể về số lượng khu đất thương mại – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất công nghiệp cần đảm bảo bố trí hai đường dây cáp quang trên một khu đất.

+ Tỷ lệ phủ sóng viễn thông di động: 100% diện tích dự án.

- Chất thải rắn:

+ Lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh tính toán để xử lý: 0,3 tấn/ha/ngày.

+ Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tính toán để xử lý: 0,9 kg/người/ngày.

+ Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

## 5. Các nội dung chính của quy hoạch

Các thông số sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng trong Khu công nghiệp được thống kê trong bảng dưới đây:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	QC 01:2021/BXD
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	<b>519,21</b>	<b>100,00</b>	
<b>1</b>	<b>Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng</b>	<b>383,00</b>	<b>73,77</b>	
1.1	Khu A	153,85		
1.2	Khu B	229,15		
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>10,06</b>	<b>1,94</b>	
<b>3</b>	<b>Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)</b>	<b>2,05</b>	<b>0,39</b>	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>52,32</b>	<b>10,08</b>	$\geq 10\%$
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95		
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37		
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>60,08</b>	<b>11,57</b>	$\geq 10\%$
<b>6</b>	<b>Đất các khu kỹ thuật</b>	<b>11,70</b>	<b>2,25</b>	$\geq 1\%$
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71		
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa,...)	2,85		
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14		
<b>II</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>4,01</b>		
1	Đất hành lang bảo vệ suối Tân Lợi	0,77		
2	Suối Tân Lợi	0,11		
3	Đất giao thông đô thị	3,13		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>523,22</b>		

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Đối với tầng cao, chiều cao xây dựng công trình trong Khu công nghiệp không quy định giới hạn tối đa, phụ thuộc vào nhu cầu, công nghệ sản xuất của từng doanh nghiệp. Tầng cao, chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn liên quan về xây dựng, trường hợp chiều cao các công trình >45m thì phải thỏa thuận tầm cao với cơ quan chức năng theo quy định.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, tỷ lệ diện tích đất cây xanh phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất.

- Quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu quy hoạch.

- Chiều cao và mật độ xây dựng công trình trong khu công nghiệp tuân thủ

theo QCVN 01:2021/BXD. Ngoài ra, chiều cao công trình phải phù hợp với các quy định khác có liên quan.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

- Hàng rào tiếp giáp với đường giao thông khu công nghiệp: Xây dựng với hình thức hàng rào hở.

- Đối với các lô đất công nghiệp:

- + Các công trình chính bao gồm nhà xưởng, nhà kho, nhà văn phòng, nhà ăn, công trình 2 tầng trở lên: Các mặt tiếp giáp đường giao thông khoảng lùi tối thiểu là 6m tính từ ranh đất; các mặt còn lại giáp với ranh lô đất liền kề tối thiểu là 4m tính từ ranh đất.

- + Đối với các công trình phụ trợ bao gồm tường rào, nhà bảo vệ, nhà rác sinh hoạt, nhà bơm, phòng điện, bể nước ngầm và công trình dạng trệt, thoáng (*không có tường bao quanh*): Các mặt tiếp giáp đường giao thông được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy; các mặt còn lại được phép xây dựng trùng với ranh đất nhưng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Đối với các lô đất dịch vụ:

- + Các lô đất dịch vụ: DV3, DV5, DV6 giáp đường D1 khu A khoảng lùi tối thiểu 1m tính từ ranh đất.

- + Các lô dịch vụ còn lại tiếp giáp đường giao thông: Khoảng lùi tối thiểu 6m tính từ ranh đất, các mặt còn lại tiếp giáp với lô đất liền kề khoảng lùi tối thiểu là 2m.

- Ngoài ra, phải đảm bảo về yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đảm bảo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy chế quản lý xây dựng của khu công nghiệp.

- Đối với các lô đất của khu A hiện hữu và khu B hiện hữu: Các công trình đã được thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC và xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng theo đúng quy định trước đây thì được tiếp tục sử dụng. Trong trường hợp cải tạo (*trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật*), xây dựng lại hoặc xây dựng mới thì thực hiện theo các quy định về kiến trúc, cảnh quan nêu trên.

c) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với hệ thống giao thông đối ngoại:

- + Đường ĐT.746B: là tuyến đường nằm trong huyện Bắc Tân Uyên (nay là xã Bắc Tân Uyên) với lộ giới đường là 34m, lộ giới quy hoạch từ 28m – 60m. Theo Quy hoạch tỉnh, “Đối với các đoạn đi trùng ĐH.411 và đường tạo lực Bắc Tân Uyên – Phú Giáo – Bàu Bàng thì lộ giới quy hoạch giữ nguyên như hiện hữu” tại trang 631 của Báo cáo tổng hợp đồ án Quy hoạch tỉnh Bình Dương. Vì vậy, lộ giới đường ĐT.746B đoạn qua Khu công nghiệp giữ nguyên theo hiện

trạng là 34m.

+ Đường ĐH.411: là tuyến đường xã kết nối với thị trấn Tân Thành cũ về phía Bắc đô thị, với lộ giới đường là 34m.

+ Đường ĐH.415: là tuyến đường xã đi từ trung tâm hành chính xã Bắc Tân Uyên kết nối vào đường Vành đai 5 về phía Tây, với lộ giới đường là 32m.

+ Đường Vành đai 4: là trục đường giao thông quan trọng (theo Quyết định số 1698/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 28/09/2011). Đây là tuyến đường kết nối liên vùng với TP. Hồ Chí Minh, thúc đẩy trao đổi kinh tế, giao thông hàng hóa... đoạn đi qua xã Bắc Tân Uyên ở giáp ranh phía Tây Nam của xã, tuyến đường hiện chưa được xây dựng, hành lang tuyến đường địa phương quản lý với lộ giới 74,5m.

+ Đường ĐT.746B - Đô thị Tân Thành: là tuyến đường kết nối từ giao lộ ĐT.746B đi qua một phần ranh phía Đông Bắc, tiếp giáp với ranh phía Bắc Khu B, kết nối vào tuyến đường ĐH.415 và đi về phía Bắc đô thị Bắc Tân Uyên, với lộ giới quy hoạch là 60m.

+ Đường Đất Cuộc 01 (ĐX.01): là tuyến đường đối ngoại, kết nối từ đường ĐT.746B ngoài Khu công nghiệp, đoạn trong Khu công nghiệp quy hoạch thành tuyến đường D5 nội khu với lộ giới 23m để phục vụ nhu cầu đi lại, vận chuyển hàng hóa của các doanh nghiệp và người lao động; bảo đảm an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy. Tuyến đường này sẽ do chủ đầu tư khu công nghiệp trực tiếp tổ chức đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng. Tiến độ thực hiện đầu tư sẽ theo từng giai đoạn phát triển của khu công nghiệp, ưu tiên hoàn thành các tuyến đường trục chính và tuyến kết nối đối ngoại. Đây là tuyến đường phục vụ nhu cầu đi lại của cộng đồng, sau khi đầu tư hoàn chỉnh, chủ đầu tư sẽ bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

+ Đối với giao thông nội bộ: kết nối các tuyến đường đối ngoại theo quy hoạch của xã Bắc Tân Uyên. Quy hoạch hệ thống giao thông kết nối đồng bộ đảm bảo sự liên thông thuận lợi giữa các phân khu chức năng trong khu vực.

**Bảng thống kê hệ thống giao thông toàn khu**

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Tổng chiều dài (m)	Kích thước (m)				CG ĐĐ (m)	CGXD công trình chính (m)		KLXD công trình chính (m)	
					Vĩa hè trái	Lòng đường	Vĩa hè phải	Dải phân cách		Trái	Phải	Trái	Phải
<b>I</b>	<b>Giao thông trong khu công nghiệp</b>												
<b>A</b>	<b>Khu A</b>												
1	Đường N1-A	1 - 1	18	1.459,8	5	8	5	0	9	15	15	6	6
2	Đường N1	1 - 1	18	701,6	5	8	5	0	9	15	15	6	6
3	Đường N2	4 - 4	20,5	1.514,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
4	Đường D1	4' - 4'	19,5	169,4	4	10,5	5	0	9,25	10,25	16,25	1	6
5	Đường N3	4 - 4	20,5	431,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
6	Đường N3-A	1 - 1	18	218,9	5	8	5	0	9	15	15	6	6
7	Đường N4-A	7' - 7'	34	500,9	8	18	8	2	17	23	23	6	6

8	Đường N4-B	4 - 4	20,5	220,7	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
9	Đường N5	4 - 4	20,5	446,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
10	Đường N6	4 - 4	20,5	489,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
11	Đường D1	2A - 2A	16	632,0	3	8	5	0	7	8	15	1	6
12	Đường D2	6 - 6	29	1.188,2	7	15	7	0	14,5	20,5	20,5	6	6
13	Đường D3	1 - 1	18	1.803,8	5	8	5	0	9	15	15	6	6
14	Đường D4	1 - 1	18	1.551,0	5	8	5	0	9	15	15	6	6
15	Đường D5	1 - 1	18	1.746,5	5	8	5	0	9	15	15	6	6
16	Đường D6	1 - 1	18	265,3	5	8	5	0	9	15	15	6	6
<b>Tổng</b>				<b>13.339,6</b>									
<b>B</b>	<b>Khu B</b>												
1	Đường N1	2 - 2	16	1.072,2	4	8	4	0	8	14	14	6	6
2	Đường N2	4 - 4	20,5	841,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
3	Đường N3	4 - 4	20,5	829,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
4	Đường N3-A	1 - 1	18	517,4	5	8	5	0	9	15	15	6	6
5	Đường N4	2 - 2	16	639,5	4	8	4	0	8	14	14	6	6
6	Đường N5	7' - 7'	34	1.017,7	8	18	8	2	17	23	23	6	6
7	Đường N6	5 - 5	23	508,0	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
8	Đường N7	5 - 5	23	481,4	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
9	Đường D1	3 - 3	20	673,4	5	10	5	0	10	16	16	6	6
10	Đường D1	4 - 4	20,5	634,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
11	Đường D2	4 - 4	20,5	1.431,1	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
12	Đường D3	2 - 2	16	1.149,6	4	8	4	0	8	14	14	6	6
13	Đường D4	2 - 2	16	558,6	4	8	4	0	8	14	14	6	6
14	Đường D5	5 - 5	23	1.735,1	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
15	Đường D6	5 - 5	23	1.540,9	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
16	Đường D7	5 - 5	23	773,0	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
17	Đường D8	5 - 5	23	759,3	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	6	6
<b>Tổng</b>				<b>15.161,6</b>									
<b>II</b>	<b>Giao thông đô thị</b>												
1	Đường ĐT.746B	7 - 7	34	0	5	24	5	4					
2	Đường Vành đai ngoài	9 - 9	60	275,1	8,25	43,5	8,25	10					
3	Đường D5 TT	8 - 8	32	54,5	5	22	5	0					
4	Đường Đất Cuộc 01	10 - 10	20-30	670,0	5	10-20	5	0					
5	Đường ĐH.415	8 - 8	32	0,0	5	22	5	0					
<b>Tổng</b>				<b>999,6</b>									

d) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Về san nền:

+ Khu công nghiệp Đất Cuộc có tổng diện tích 523,22ha, trong đó có 268ha đất Khu công nghiệp hiện hữu đang hoạt động và 182,88ha đất trống.

+ Đối với khu vực hiện hữu giữ nguyên hiện trạng, chỉ san lấp đối với khu vực đất trống. Khu vực đất trống bao gồm 4 lô như sau: Lô 1 - 141,8 ha, Lô 2 - 10,0 ha, Lô 3 - 19,2 ha, Lô 4 - 13,7 ha.

+ Khu vực có địa hình dạng đồi thấp, san nền dựa trên cao độ địa hình và hướng dốc tự nhiên, cao độ thiết kế cao nhất 70,84m ở khu vực phía Bắc đường

ĐT.746B, từ đây dốc dần về các hướng Đông, hướng Nam và hướng Tây, cao độ thấp nhất ở 31,55m ở khu vực phía Tây Nam giáp ranh suối Tân Lợi.

- Về thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước thải. Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế theo phương pháp tự chảy, nước mưa sau khi thu gom bởi các tuyến cống dọc các tuyến đường sẽ thoát về các suối xung quanh, sau đó chảy về sông Đồng Nai.

+ Hệ thống thoát nước mưa được chia thành 05 lưu vực. Trong đó: Lưu vực 1 có diện tích khoảng 113ha thoát về suối Tân Lợi qua cửa xả CX1 (hiện hữu); Lưu vực 2 có diện tích khoảng 80,4ha thoát về suối Sâu qua cửa xả CX2; Lưu vực 3 có diện tích khoảng 32,7ha thoát về suối hiện hữu phía Bắc qua cửa xả CX3; Lưu vực 4 có diện tích khoảng 116,4ha thoát về suối Tân Lợi qua cửa xả CX4 (hiện hữu) và Lưu vực 5 có diện tích khoảng 181,6ha thoát về suối Tân Lợi qua cửa xả CX5.

+ Đối với khu vực hiện hữu mạng lưới thoát nước mưa được đánh giá lại khả năng tiêu thoát nước, chia lại lưu vực thoát nước. (chi tiết xem trên bản vẽ QH05- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa).

+ Đối với khu vực xây dựng mới, sử dụng công BTCT có đường kính D600 đến D2000 kết hợp với cống hộp, mương hở thoát nước ra các suối. Xây dựng mới 04 tuyến cống hộp có kích thước B2200xH2200, B2500xH2500, B3000xH3000 và B4000xH4000.

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

- Tổng công suất của Khu công nghiệp khoảng 188.795,1 (kVA).

- Nguồn cấp: Khu công nghiệp Đất Cuốc được cung cấp nguồn điện từ tuyến đường dây 110kV dẫn từ trạm biến thế 220kV Uyên Hưng, tuyến điện 110kV này đã được đầu tư xây dựng và đảm bảo khoảng cách ly an toàn.

- Lưới điện: Chi tiết về lưới điện và hành lang an toàn lưới điện được thể hiện chi tiết tại thuyết minh.

- Lưới chiếu sáng: Xây dựng 20 trạm hạ thế 22/0,4kV trong đó có 01 trạm công suất 15kVA, 11 trạm 25kVA, 06 trạm 50kVA và 02 trạm 3x25kVA, dùng để cấp điện chiếu sáng giao thông, công viên cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời. Trong đó khu vực hiện hữu đã đầu tư 11 trạm (trong đó bao gồm: 01 trạm 15kVA, 07 trạm 25kVA, 02 trạm 50kVA và 01 trạm 3x25kVA).

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 4.733 thuê bao.

- Nguồn cấp: Được kết nối với hạ tầng của tất cả các doanh nghiệp viễn thông đang cung cấp dịch vụ trong khu vực. Vị trí đầu nối viễn thông cho Khu công nghiệp Đất Cuốc tại trục đường ĐT.746B.

- Giải pháp:

+ Thiết kế hệ thống công bề chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp viễn thông cho các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt.

+ Cáp viễn thông chính sẽ được kéo từ tuyến cáp viễn thông hiện hữu trên đường ĐT.746B qua 03 điểm đầu nối. Trong đó Khu A đầu nối tại 02 vị trí và Khu B 01 vị trí. Từ đây, cáp quang thông tin được luồn vào hệ thống công bề chờ sẵn của Khu công nghiệp tới từng công trình.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động của khu công nghiệp Đất Cuốc sẽ được kết nối với hạ tầng của các nhà mạng viễn thông trong khu vực để đảm bảo các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong khu công nghiệp có quyền lựa chọn nhà mạng viễn thông phù hợp nhu cầu.

+ Công luồn cáp sử dụng ống HDPE gân xoắn hoặc ống uPVC. Các bề cáp sử dụng bể đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống. Dung lượng tuyến công bề chính: từ 2-4 ống (mỗi bên), dung lượng nhánh 2 ống đi trên vỉa hè đường.

+ Vị trí các hộp cáp được bố trí giữa hai nhà máy trong khu công nghiệp để tiện cho việc lắp đặt thêm thuê bao cho các nhà máy.

+ Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 523,22ha thì cần khoảng 500m<sup>2</sup> đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 25 vị trí). Vị trí các cột ăng-ten này được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

g) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu  $Q=20.528,9 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Nguồn cấp:

+ Được lấy từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng, theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt thì hiện tại công suất 40.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, và đang triển khai dự án nâng công suất thêm 40.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, nâng tổng công suất lên 80.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, dự kiến đạt 140.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm vào năm 2030.

+ Nước từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng được dẫn đến trạm bơm tăng áp đặt tại phía Nam gần đường ĐT.746B bởi 02 tuyến ống có đường kính Ø300 và Ø600. Từ đây tổ chức 02 tuyến ống tiếp tục dẫn nước tới trung tâm xã Bắc Tân Uyên. Trong đó có tuyến Ø300 và tuyến Ø600 hiện hữu.

+ Trạm bơm tăng áp Đất Cuốc có công suất thiết kế 70.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, hiện đã lắp đặt máy bơm có khả năng vận hành đáp ứng công suất đến 30.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu tính toán thì trạm bơm tăng áp đã đáp ứng được nhu cầu dùng nước của khu vực.

+ Vị trí đầu nối cấp nước cho Khu công nghiệp Đất Cuốc nằm trên đường ĐT.746B và ĐH.411 tại 05 vị trí, trong đó Khu A đầu nối tại 03 vị trí và Khu B đầu

nổi tại 02 vị trí. Trong đó có 03 vị trí hiện hữu và 02 vị trí dự kiến đầu nổi mới.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Được thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín để bảo đảm an toàn cấp nước. Từ tuyến ống Ø300 và Ø600 trên đường ĐT.746B và ĐH.411 tổ chức 05 điểm đầu nổi để cấp nước cho Khu công nghiệp. Trong đó có 03 điểm hiện hữu được đầu nổi vào tuyến ống D300 trên đường ĐT.746B và 02 điểm dự kiến đầu nổi mới (01 điểm trên đường ĐT.746B đầu nổi vào tuyến ống Ø600 và 01 điểm trên đường ĐH.411 đầu nổi vào tuyến ống Ø300).

+ Đối với phần hiện hữu thì đã được đầu tư mạng lưới cấp nước tương đối hoàn chỉnh. Giữ nguyên các tuyến ống hiện hữu. Mạng lưới cấp nước có tuyến ống chính sử dụng ống gang Ø300, các tuyến phân phối sử dụng ống uPCV hoặc PE đường kính Ø100, Ø150, Ø200 dẫn nước đến các lô đất công nghiệp.

+ Đối với phần mở rộng còn lại mạng lưới cấp nước sẽ được thiết kế đầu nổi với các tuyến đường ống hiện hữu để tạo ra mạng lưới cấp nước thống nhất cho toàn khu. Tuyến ống cấp nước chính sử dụng ống gang Ø300, các tuyến ống phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính Ø100, Ø150, Ø200 dẫn nước đến các lô đất công nghiệp.

h) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Về quy hoạch thoát nước thải: Tổng lưu lượng thoát nước thải của Khu công nghiệp là  $Q = 16.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Hệ thống thoát nước thải trong Khu công nghiệp được chia làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung, làm sạch lần 2.

+ Bố trí 03 trạm bơm để hút và vận chuyển lưu lượng cho mạng lưới thoát nước thải. Trong đó có trạm bơm 1 (bơm chìm) công suất  $31 \text{ m}^3/\text{giờ}$  (đầu tư mới), vị trí tại khu A trên đường N1-A; trạm bơm 2 (bơm chìm) công suất  $56 \text{ m}^3/\text{giờ}$  (đã được đầu tư công suất hiện tại  $20 \text{ m}^3/\text{giờ}$ ), vị trí khu A trên đường N1; trạm bơm 3 (bơm chìm) công suất  $22,2 \text{ m}^3/\text{giờ}$  (đã được đầu tư công suất hiện tại  $20 \text{ m}^3/\text{giờ}$ ), khu B trên đường D4.

+ Bố trí 02 trạm bơm sự cố công suất mỗi trạm  $1000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$  (1 trạm ở Khu A và 1 trạm ở Khu B hiện hữu) và tuyến ống HDPE D125 để dẫn nước thải từ trạm xử lý Khu A sang trạm xử lý Khu B và ngược lại, phòng khi có sự cố xảy ra.

+ Đối với phần hiện hữu đã được đầu tư các tuyến cống thoát nước thải tương đối hoàn chỉnh, khảo sát đánh giá, cải tạo nâng cấp (nếu cần).

+ Đối với phần mở rộng còn lại mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đầu nổi với các tuyến cống hiện hữu để tạo ra mạng lưới thoát nước thải thống nhất cho toàn khu.

- Trạm xử lý nước thải:

+ Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có 02 trạm xử lý nước thải đã đưa vào vận hành sử dụng với tổng công suất là 5.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Trong đó Khu A có công suất 2.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; Khu B có công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu thải nước tính toán còn 10.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm cần đầu tư nhà máy để xử lý.

+ Đối với Khu A, nâng cấp mở rộng nhà máy thêm 4.800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Với diện tích mở rộng thêm 1,0ha.

+ Đối với Khu B, đầu tư mới nhà máy có công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Với diện tích khoảng 1,46ha.

- Về vấn đề vệ sinh môi trường khác: Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 157 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,3 tấn/ha/ngày.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo đúng quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Thực hiện cập nhật Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định tại Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ và Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt theo quy định tại Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Trách nhiệm của đơn vị lập quy hoạch (*chủ đầu tư Khu công nghiệp Đất Cuốc*): Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Đầu tư bộ toàn bộ khung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các tuyến đường giao thông nội bộ của dự án để đảm bảo tính kết nối đồng bộ của dự án và khu vực.

- Đầu tư, vận hành, duy tu hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nằm trong ranh khu công nghiệp theo quy định quản lý.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (*nếu có*) đối với phần đất hiện hữu tại khu A và khu B của Khu công nghiệp Đất Cuốc (*khi có thay đổi quy hoạch so với trước đây*) theo quy định.

3. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương:

- Có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

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

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500 và tỷ lệ 1/2000) của khu A và khu B thuộc Khu công nghiệp Đát Cuốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (trước đây) (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đã phê duyệt (bao gồm: Quyết định số 37/2004/QĐ-UB ngày 29 tháng 3 năm 2004; Quyết định số 5002/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2005; Quyết định số 3430/QĐ-UBND ngày 8 tháng 8 năm 2007; Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2010; Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2015; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2015; Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2018; Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2019) hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này được ký ban hành.

- Chánh Văn phòng và các Trưởng các phòng chuyên môn thuộc Ban quản lý; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên; Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*kh*

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Ủy ban nhân dân TP (báo cáo);
- Trưởng ban, Các phó trưởng ban;
- Sở Quy hoạch kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế Thành phố;
- Lưu: VT, QLQH:Th;
- Mã hồ sơ: H29.34-260324-170004.

**TRƯỞNG BAN**



**Bùi Minh Trí**