

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



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)**  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC**

**Địa điểm: xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh**

*(Phê duyệt tại Quyết định số: 2.12/QĐ-BQL ngày 06 tháng 4 năm 2026  
của Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh)*



**Thành phố Hồ Chí Minh, 04/2026**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ  
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC**

Địa điểm: xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**  
**BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
(Kèm theo Quyết định số: 21.2./QĐ-BQL ngày 06 tháng 4 năm 2026 *kh*  
của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh)



**TRƯỞNG BAN**

*Bùi Minh Trí*

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH**  
**BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
(Kèm theo Báo cáo thẩm định số: 24.39./BC-BQL ngày 13 tháng 02 năm 2026  
của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh) *AT*

**VÀ CÔNG NGHIỆP**

**THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH**

Số 24.39./BC-BQL

Ngày 13 tháng 02 năm 2026.

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG** *1*



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Lê Hoài Nam*

**CƠ QUAN TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH**  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
**Q. GIÁM ĐỐC** *th*



**Nguyễn Thị Phương Dung**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1. KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT THƯỜNG DÙNG; GIẢI THÍCH TỪ NGỮ</b>	<b>1</b>
<b>I. KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT THƯỜNG DÙNG</b>	<b>1</b>
<b>II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ</b>	<b>1</b>
1. Quy hoạch phân khu:	1
2. Mật độ xây dựng:	1
3. Hệ số sử dụng đất:	1
4. Chỉ giới đường đỏ:	1
5. Chỉ giới xây dựng:	2
6. Khoảng lùi xây dựng:	2
7. Cốt xây dựng khống chế:	3
8. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT):	3
<b>III. QUY ĐỊNH CHUNG</b>	<b>3</b>
<b>IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG:</b>	<b>3</b>
<b>PHẦN 2. RANH GIỚI, PHẠM VI, TÍNH CHẤT KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ</b>	<b>5</b>
<b>I. RANH GIỚI, PHẠM VI</b>	<b>5</b>
<b>II. TÍNH CHẤT KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ</b>	<b>5</b>
<b>PHẦN 3. YÊU CẦU VỀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	<b>7</b>
<b>I. SỬ DỤNG ĐẤT</b>	<b>7</b>
1. Khu công trình chính	7
2. Khu công trình phụ	7
3. Những công trình không được phép xây dựng	7
<b>II. MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG KHU CÔNG NGHIỆP</b>	<b>7</b>
1. Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	7
2. Đất dịch vụ, đất an ninh, đất hạ tầng kỹ thuật	8
<b>III. CAO ĐỘ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG (THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2.000 ĐƯỢC DUYỆT)</b>	<b>8</b>
<b>IV. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG VÀ CÂY XANH</b>	<b>8</b>
<b>V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI TƯỜNG RÀO, CÔNG RA VÀO</b>	<b>13</b>
1. Tường rào	13
2. Công ra, vào nhà máy	14
<b>PHẦN 4. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÂN CÔNG QUẢN LÝ</b>	<b>15</b>
<b>PHẦN 5. CHỈ TIÊU VỀ QUY MÔ NGUỒN LAO ĐỘNG, MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHIỀU CAO TỐI ĐA, TỐI THIỂU CỦA CÔNG TRÌNH TRONG TỪNG KHU CHỨC NĂNG</b>	<b>16</b>
<b>I. KHOẢNG CÁCH AN TOÀN VỀ MÔI TRƯỜNG (ATMT)</b>	<b>16</b>
<b>II. DỰ BÁO QUY MÔ KHU CÔNG NGHIỆP</b>	<b>16</b>
<b>III. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT</b>	<b>17</b>
1. Tầng cao xây dựng:	17
2. Mật độ xây dựng:	17
3. Giao thông	17
4. Cấp nước	18
5. Thoát nước mưa	18
6. Thoát nước thải	18
7. Cấp điện:	18
8. Chiếu sáng:	19

9. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động .....	19
10. Chất thải rắn .....	19
<b>PHẦN 6. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN .....</b>	<b>20</b>
I. ĐỐI VỚI TỔNG THỂ CHUNG TOÀN KHU QUY HOẠCH .....	20
II. ĐỐI VỚI CÁC KHÔNG GIAN, TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH.....	20
III. ĐỐI VỚI KHU VỰC SẢN XUẤT .....	20
IV. ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP .....	20
V. ĐỐI VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	20
VI. VỀ KIỂM SOÁT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG .....	21
<b>PHẦN 7. QUY ĐỊNH CỤ THỂ .....</b>	<b>22</b>
I. CÁC KHU CHỨC NĂNG VÀ QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT.....	22
II. QUY VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....	25
1. Các trục chính của Khu công nghiệp .....	25
2. Giải pháp tổ chức cảnh quan .....	25
<b>PHẦN 8. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH, CỐT XÂY DỰNG KHÔNG CHẾ TÙNG KHU VỰC .....</b>	<b>27</b>
I. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH .....	27
II. CỐT XÂY DỰNG KHÔNG CHẾ TÙNG KHU VỰC.....	27
<b>PHẦN 9. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CẤM XÂY DỰNG; PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>28</b>
I. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CẤM XÂY DỰNG.....	28
II. PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG BỘ ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG BẢNG SAU.....	28
III. PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN LƯỚI ĐIỆN: .....	28
<b>PHẦN 10. YÊU CẦU, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....</b>	<b>30</b>
I. YÊU CẦU .....	30
II. BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	30
1. Giải pháp về quy hoạch, thiết kế, quản lý, vận hành .....	30
2. Giải pháp trong quá trình hoạt động của khu vực .....	30
3. Chương trình giám sát môi trường .....	31
<b>PHẦN 11. QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU NỐI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....</b>	<b>33</b>
I. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI.....	33
II. CẤP NƯỚC, KHAI THÁC NƯỚC NGẦM .....	34
III. CẤP ĐIỆN.....	34
IV. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC .....	34
1. Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) và chống sét. ....	34
2. Bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh.....	35
3. Bãi đậu xe:.....	36
4. Bảng chỉ dẫn:.....	36
5. Chiếu sáng: .....	36
V. QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG.....	36
1. Thủ tục trước khi xây dựng: .....	36
2. Triển khai xây dựng: .....	37
<b>PHẦN 12. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....</b>	<b>40</b>

I. CẤP NƯỚC VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY CHO CÔNG TRÌNH .....	40
II. THOÁT NƯỚC .....	40
III. CẤP ĐIỆN VÀ AN TOÀN ĐIỆN .....	41
IV. ĐIỆN CHIẾU SÁNG, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ VỈA HÈ.....	41
1. Điện chiếu sáng: .....	41
2. Cây xanh đường phố: .....	41
3. Vĩa hè: .....	41
<b>PHẦN 13. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH .....</b>	<b>43</b>
I. CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG CÓ TRÁCH NHIỆM TRIỂN KHAI CÁC BƯỚC TIẾP THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG VÀ PHẢI PHÙ HỢP THEO NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC ĐÃ ĐƯỢC BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: .../QĐ-BQL NGÀY.../.../....	43
II. TRONG QUÁ TRÌNH VẬN HÀNH KHAI THÁC, ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ CÓ CÁC TRÁCH NHIỆM SAU: .....	43
<b>PHẦN 14. PHỤ LỤC.....</b>	<b>45</b>

## **PHẦN 1. KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT THƯỜNG DÙNG; GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

### **I. KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT THƯỜNG DÙNG**

- TL: Tỷ lệ
- CĐT: Chủ đầu tư khu công nghiệp
- KCN: Khu công nghiệp
- QHPK: Quy hoạch phân khu
- QHCT: Quy hoạch chi tiết
- QCVN: Quy chuẩn Việt Nam
- ATVMT: An toàn về môi trường
- ATVSM: An toàn vệ sinh môi trường
- PCCC: Phòng cháy chữa cháy
- HCDC: Hành chính dịch vụ

### **II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

#### **1. Quy hoạch phân khu:**

- Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội cho khu công nghiệp, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch chung của đồ án đảm bảo kết hợp hài hòa giữa các không gian quy hoạch chung cho toàn dự án, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế, môi trường hiện tại và lâu dài cho dự án.

#### **2. Mật độ xây dựng:**

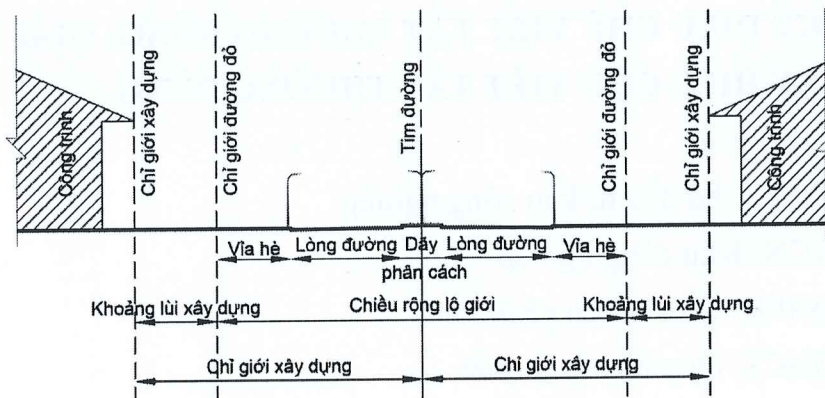
- Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiêu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bề cảnh...).

#### **3. Hệ số sử dụng đất:**

- Là tỷ lệ giữa tổng diện tích sàn toàn công trình ( $m^2$ ) (không bao gồm diện tích sàn của tầng hầm, tầng mái) với diện tích toàn bộ lô đất ( $m^2$ ).

#### **4. Chỉ giới đường đỏ:**

- Là đường ranh giới phân định giữa lô đất để xây dựng công trình và phần đất cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.



Hình 1. Chỉ giới đường đỏ

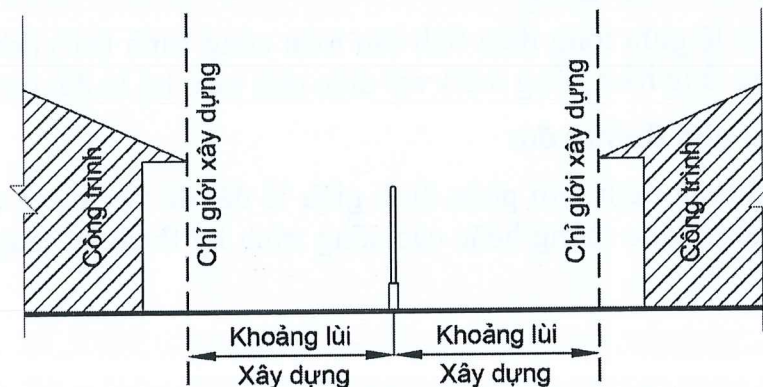
- Là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất tính từ tim đường.

#### 6. Khoảng lùi xây dựng:

- Là khoảng cách giữa ranh giới đường đỏ hoặc ranh giới thửa đất đến chỉ giới xây dựng. Trong khoảng cách này tuyệt đối không được xây dựng các công trình kiến cố, ngoại trừ xây dựng đường giao thông nội bộ, bãi đậu xe, nhà bảo vệ, cây xanh, trạm hạ thế, điện chiếu sáng... và hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy. Khoảng lùi này nhằm bảo đảm tính thẩm mỹ của KCN với khoảng cách công trình xây dựng và cảnh quan cây xanh bên trong khu đất cách xa đều với mặt đường (Hình 1,2), trong khoảng lùi này bố trí thành 2 phần, bao gồm:

- **Khoảng lùi cơ sở:** là dải đất trống bố trí đường giao thông nội bộ, nhà/bãi đậu xe, nhà bảo vệ, trạm điện...

- **Đất trồng cây xanh:** là diện đất tích chỉ để trồng cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan (khuyến khích trồng các loại cây có tác dụng tốt với môi trường như Long nhãn, giáng hương...). Ngoài bảng hiệu, trụ đèn chiếu sáng, nhà bảo vệ và thùng rác có nắp thì không được xây dựng loại công trình nào khác trên mặt đất trồng cây xanh.



Hình 2. Khoảng lùi

### **7. Cốt xây dựng không chế:**

- Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ, được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

### **8. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT):**

- Là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học) đến các công trình hạ tầng xã hội xung quanh.

## **III. QUY ĐỊNH CHUNG**

- Quy định về quản lý xây dựng KCN Đất Cuốc là những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương và quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy định này nhằm mục đích cụ thể hóa QHPK, Quy chuẩn xây dựng, đồng thời hướng dẫn cho các cá nhân, Nhà đầu tư thứ cấp, các tổ chức thiết kế và Nhà thầu xây dựng hoạt động trong KCN Đất Cuốc thực hiện, nhằm đảm bảo an toàn mỹ quan chung của KCN.

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế và thi công xây dựng các công trình trong KCN Đất Cuốc phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, QHPK được duyệt và đảm bảo mỹ quan chung cho toàn KCN.

- Quy định này được xem là căn cứ pháp lý và là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng thuê lại đất tại KCN Đất Cuốc.

- Các trường hợp đặc biệt không đề cập trong quy định này có thể được sửa đổi hoặc bổ sung theo thực tế dựa trên các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành và điều kiện riêng của KCN Đất Cuốc.

## **IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG:**

- Quy định này được áp dụng cho Chủ đầu tư KCN, Nhà đầu tư thứ cấp, các Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Đất Cuốc.

- Nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân... (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư) phải thỏa thuận với KCN Đất Cuốc về việc thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu đất của mình trước khi trình hồ sơ đến các cơ quan chức năng xem xét cấp phép xây dựng theo luật định.

- Trước khi tiến hành xây dựng nhà xưởng, nhà máy, khu dịch vụ... tại KCN, Nhà đầu tư phải thực hiện các thủ tục xin cấp phép xây dựng công trình và được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng theo quy định.

- Khi khởi công xây dựng nhà xưởng nhà đầu tư phải mời các thành phần

tham dự theo luật định và đại diện Chủ đầu tư tiến hành việc giao ranh mốc xây dựng công trình, bao gồm nhưng không giới hạn: đại diện đơn vị cấp phép xây dựng, đại diện chính quyền cấp xã nơi xây dựng công trình.

- Sau khi nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng nhà đầu tư thứ cấp phải gửi cho Chủ đầu tư biên bản nghiệm thu, bản vẽ hoàn công và chứng nhận sở hữu công trình.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 2. RANH GIỚI, PHẠM VI, TÍNH CHẤT KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ**

### **I. RANH GIỚI, PHẠM VI**

- 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.

### **II. TÍNH CHẤT KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ**

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 theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội.

Là khu công nghiệp tổng hợp, đa ngành với nhiều loại hình công nghiệp, đặc biệt ưu tiên cho các loại hình công nghệ cao sử dụng lao động có tay nghề cao, thân thiện với môi trường bao gồm các ngành nghề chủ yếu:

- Các ngành nghề đang được phép thu hút:
  - + Sản xuất, chế biến thực phẩm, đồ uống, các sản phẩm thuốc lá;
  - + Công nghiệp sản xuất các sản phẩm từ da (chỉ sản xuất sản phẩm đã qua công đoạn da tươi, da muối, không thuộc da tươi);
  - + Công nghiệp sản xuất các sản phẩm từ gỗ, kim loại, kim loại đúc sẵn, khoáng phi kim loại khác.....
  - + Công nghiệp sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy, in ấn, bao bì giấy;
  - + Công nghiệp sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất, sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu;
  - + Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic,...
  - + Sản xuất thiết bị điện, sản phẩm điện tử, máy vi tính;
  - + Sản xuất máy móc thiết bị, xe các loại; sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc thiết bị;
  - + Sản xuất giường, tủ, bàn ghế;
  - + Công nghiệp chế biến, chế tạo khác;
  - + Khai thác, xử lý và cung cấp nước; thoát nước và xử lý nước thải;
  - + Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; hoạt động kinh doanh bất động sản;

+ Hoạt động thu gom, xử lý và tiêu huỷ rác thải, tái chế phế liệu;  
+ Vận tải đường bộ và đường ống, bưu chính và chuyển phát;  
+ Công nghiệp dệt, may các loại (có công đoạn nhuộm để hoàn thiện sản phẩm).

- Các ngành nghề thu hút thêm:

+ Sản xuất và phân phối điện mặt trời;

+ Các dịch vụ hoạt động tại các khu đất hành chính dịch vụ phục vụ cho nhu cầu của khu công nghiệp: Nhà lưu trú cho công nhân; Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí; Bán buôn; Bán lẻ; Dịch vụ lưu trú; Ăn uống; Hoạt động xuất bản; Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, video, chương trình truyền hình, ghi âm và xuất bản âm nhạc; Hoạt động xây dựng chương trình, phát sóng, thông tấn và phân phối nội dung khác; Hoạt động viễn thông; Lập trình máy tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động liên quan; Cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, xử lý dữ liệu, lưu trữ và các dịch vụ thông tin liên quan khác; Hoạt động dịch vụ tài chính (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí); Bảo hiểm, tái bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí (trừ bảo đảm xã hội bắt buộc); Hoạt động tài chính khác; Hoạt động pháp luật, kế toán và kiểm toán; Hoạt động của trụ sở văn phòng; hoạt động tư vấn quản lý; Quảng cáo, nghiên cứu thị trường và quan hệ công chúng; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác; Hoạt động dịch vụ lao động và việc làm; Hoạt động của các đại lý lữ hành, kinh doanh tua du lịch và hoạt động liên quan đến du lịch khác; Hoạt động điều tra bảo đảm an toàn; Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan; Hoạt động hành chính, hỗ trợ văn phòng và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác; Giáo dục và đào tạo; Hoạt động y tế; Sửa chữa, bảo dưỡng máy tính, đồ dùng cá nhân và gia đình, ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác; Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân.

Ngoài ra, các ngành công nghiệp có nguy cơ gây ảnh hưởng đến môi trường cần tập trung bố trí tại vị trí thích hợp như: sản xuất bột giấy, da giày, sản xuất sản phẩm hóa chất, sản xuất kim loại,...

Và một số ngành sản xuất áp dụng công nghệ cao, ít ô nhiễm môi trường.

*Ghi chú: Các ngành nghề sản xuất cần có giải pháp đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên và các khu vực dân cư xung quanh, các biện pháp cơ bản được thể hiện trong phần đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch. Các thông số kỹ thuật và giải pháp chi tiết hơn sẽ được thực hiện ở các bước tiếp theo khi triển khai lập dự án đầu tư.*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 3. YÊU CẦU VỀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **I. SỬ DỤNG ĐẤT**

- Kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng, nhà đầu tư phải quản lý và giữ khu đất sạch sẽ (không để cây, cỏ mọc cao quá 30cm; không thải bỏ rác thải) để đảm bảo an toàn, trật tự phòng chống cháy nổ và mỹ quan chung của KCN. Bên thuê phải xây dựng tường bao xung quanh khu đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận bàn giao.

- Khách hàng thuê đất hoặc nhà xưởng của KCN phải bảo đảm đất và công trình được sử dụng đúng mục đích, việc sử dụng đất được quy định như sau:

#### **1. Khu công trình chính**

- Khu sản xuất gia công.
- Phòng thí nghiệm, nghiên cứu, thiết kế.
- Nhà văn phòng.
- Showroom.
- Khu chăm sóc sức khỏe công nhân, nhà ăn, nhà căn tin, khu giải trí.
- Khu đào tạo huấn luyện.
- Nhà kho.
- Nhà để xe công nhân (kết cấu bền vững).

#### **2. Khu công trình phụ**

- Nhà vệ sinh, kho chứa rác.
- Nhà bảo vệ, trạm điện.
- Khu xử lý nước thải.
- Nhà xe công nhân (nhà tạm).

#### **3. Những công trình không được phép xây dựng**

- Nhà ở, ký túc xá công nhân.

## **II. MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG KHU CÔNG NGHIỆP**

### **1. Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng**

- Mật độ xây dựng và chiều cao đối với nhà máy sản xuất trong khu công nghiệp được quy định theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021 BXD và Luật xây dựng:

- 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% (tuân thủ theo quy định của Mục 2.5.3 –

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD).

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của lô đất cây xanh là 5% (tuân thủ theo quy định của Mục 2.6.4 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD).

## **2. Đất dịch vụ, đất an ninh, đất hạ tầng kỹ thuật**

- Đất khu dịch vụ mật độ xây dựng tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD (tối đa là 80%).

+ Tầng cao công trình với khu DV3, DV5, DV6 là  $\leq 04$  tầng.

+ Tầng cao công trình với khu DV4, DV7 là  $\leq 06$  tầng.

+ Tầng cao công trình với khu DV1, DV2 là  $\leq 09$  tầng.

- Đất khu hạ tầng kỹ thuật mật độ xây dựng tối đa  $\leq 70\%$ ; Tầng cao công trình 1-5 tầng.

- Đất An ninh (PCCC; Đồn công an,...) mật độ xây dựng tối đa  $\leq 70\%$ ; Tầng cao công trình 1-3 tầng.

## **III. CAO ĐỘ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG (THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2.000 ĐƯỢC DUYỆT)**

- Hệ tọa độ áp dụng là hệ tọa độ Quốc gia (VN 2.000), cao độ Hòn Dấu.

- Cao độ tim đường bình quân của các nhà máy, công trình,... phải thấp hơn cao độ tim đường của KCN chạy dọc theo khu đất là 0,1m.

- Cao độ đáy cống ở trong các nhà máy phải cao hơn cao độ đáy cống ngoài các đường giao thông.

## **IV. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG VÀ CÂY XANH**

Khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường trong KCN được quy định như sau:

Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cước

ST T	Tên đường	Giai đoạn hiện hữu		Giai đoạn mở rộng		Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài		Tổng chiều dài (m)	Kích thước (m)				CGĐĐ (m)	CGXD công trình chính (m)		CGXD công trình phụ (m)		KLXD công trình chính (m)		KLXD công trình phụ (m)										
		Điểm đầu	Điểm cuối	Điểm đầu	Điểm cuối			GD Hiện hữu (m)	GD Mở rộng (m)		Via trái	Lòng đường	Via hệ phân phái	Dải phân cách		Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải							
<b>Giao thông trong khu công nghiệp</b>																																
<b>Khu A</b>																																
1	Đường N1-A	Đường D3	Đường N1	Đoạn 1: Ranh KCN Đoạn 2: Đường D3	Đoạn 1: Đường N1 Đoạn 2: Điểm quay đầu Đường N1-A	1-1	18	705,9	753,9	1.459,8	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
2	Đường N1	Đường D3	Đường D6		Đường D6	1-1	18	701,6		701,6	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
3	Đường N2	Đường D2	Đường D5		Đường D5	4-4	20,5	663,4	851,0	1.514,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
4	Đường D1	Đường N4-A	Đường N3		Đường N3	4'-4'	19,5	169,4		169,4	4	10,5	5	0	9,25	10,25	16,25	9,25	10,25	1	6	0	0									
5	Đường N3	Đường D1	Đường D3		Đường D3	4-4	20,5	431,4		431,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
6	Đường N3-A	Đường D4	Đường D5		Đường D5	1-1	18	218,9		218,9	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
7	Đường N4-A	Ranh KCN	Đường D3		Đường D3	7'-7'	3,4	500,9		500,9	8	18	8	2	17	23	23	17	17	6	6	0	0									
8	Đường N4-B	Đường D3	Đường D4		Đường D4	4-4	20,5	220,7		220,7	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
9	Đường N5	Đường D1	Đường D3		Đường D3	4-4	20,5	446,0		446,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
10	Đường N6	Đường D1	Đường D3		Đường D3	4-4	20,5	489,5		489,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
11	Đường D1	Đường N4-A	Đường đầu		Điểm quay đầu Đường D1	2A-2A	16	632,0		632,0	3	8	5	0	7	8	15	7	9	1	6	0	0									
12	Đường D2	Đường N2	Đường N6		Đường N6	6-6	29	1.188,2		1.188,2	7	15	7	0	14,5	20,5	20,5	14,5	14,5	6	6	0	0									
13	Đường D3	Đường N1-A	Đường N6		Đường N6	1-1	18	1.803,8		1.803,8	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
14	Đường D4	Đường D3	Đường N1		Đường N1	1-1	18	1.551,0		1.551,0	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
15	Đường D5	Đường N3-A	Đường N1-A		Đường D4	1-1	18	996,9	749,6	1.746,5	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
16	Đường D6	Đường N1-A	Đường N1		Đường N1	1-1	18	265,3		265,3	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
<b>Tổng</b>								<b>10.985,1</b>	<b>2.354,5</b>	<b>13.339,6</b>																						
<b>Khu B</b>																																
1	Đường N1	Đường D4	Đường D1 (LG:20m)		Đường D1 (LG:20m)	2-2	16	1.072,2		1.072,2	4	8	4	0	8	14	14	8	8	6	6	0	0									
2	Đường N2	Đường D3	Đường D1 (LG:20m)		Đường D1 (LG:20m)	4-4	20,5	841,0		841,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
3	Đường N3	Đường D3	Đường D1 (LG:20,5m)		Đường D1 (LG:20,5m)	4-4	20,5	829,0		829,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	0	0									
4	Đường N3-A				Đường N3	1-1	18		517,386	517,4	5	8	5	0	9	15	15	9	9	6	6	0	0									
5	Đường N4	Đường D3	Đường D1 (LG:20,5m)		Đường D1 (LG:20,5m)	2-2	16	685,8		685,8	4	8	4	0	8	14	14	8	8	6	6	0	0									

Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương

Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc

6	Đường N5	Đường D2	Ranh KCN	Đường D2	Đường D5	7' - 7'	34	436,2	581,5	1.017,7	8	18	8	2	17	23	23	17	17	6	6	6	0	0								
7	Đường N6			Đường D5	Đường D8	5 - 5	23		508,0	508,0	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
8	Đường N7			Đường D5	Đường D8	5 - 5	23		481,4	481,4	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
9	Đường D1	Đường N1	Đường N3			3 - 3	20	673,4		673,4	5	10	5	0	10	16	16	10	10	6	6	6	0	0								
10	Đường D2	Đường N3	Đường N5			4 - 4	20,5	634,5		634,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	6	0	0								
11	Đường D3	Ranh KCN	Đường N5			4 - 4	20,5	1.431,1		1.431,1	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	10,25	6	6	6	0	0								
12	Đường D4	Đường N1	Đường N4			2 - 2	16	1.103,2		1.149,6	4	8	4	0	8	14	14	8	8	6	6	6	0	0								
13	Đường D4	Đường D6	Đường N1			2 - 2	16	558,6		558,6	4	8	4	0	8	14	14	8	8	6	6	6	0	0								
14	Đường D5			Đường D4	Đường N7	5 - 5	23		1.735,1	1.735,1	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
15	Đường D6	Điểm quay đầu Đường D6	Đường D4	Đường D4	Đường N5	5 - 5	23	391,1	1.149,8	1.540,9	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
16	Đường D7			Đường N5	Đường N7	5 - 5	23		773,0	773,0	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
17	Đường D8			Đường N5	Đường N7	5 - 5	23		759,3	759,3	5	13	5	0	11,5	17,5	17,5	11,5	11,5	6	6	6	0	0								
<b>Tổng</b>									<b>8.656,0</b>	<b>6.505,6</b>	<b>15.161,6</b>	<b>Giao thông đô thị</b>																				
<b>II</b>																																
1	Đường ĐT.746B					7 - 7	34			0	5	24	5	4																		
2	Vành đai ngoài			Ranh KCN	Ranh KCN	9 - 9	60		275,1	275,1	8,25	43,5	8,25	10																		
3	Đường D5 TT			Ranh KCN	Ranh KCN	8 - 8	32		54,5	54,5	5	22	5	0																		
4	Đường Đất Cuốc 01	Đường N6	Đường ĐT.746B			10 - 10	30	670,0		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>																							

Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương

- Theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.7, khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định.

- Không quy định khoảng lùi đối với các lô đất của khu hiện hữu, đã được thẩm duyệt PCCC và xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng.

**- 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 đất dịch vụ còn lại tiếp giáp đường giao thông khoảng lùi tối thiểu 6m tính từ ranh đất tiếp giáp đường, 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 miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật), xây dựng lại hoặc Gxây dựng mới thì thực hiện theo các quy định về kiến trúc, cảnh quan nêu trên.

- Ghi chú: Ngoài khoảng lùi xây dựng đối với đường giao thông cũng cần bố trí khoảng lùi với lô đất liền kề để nhằm lấy ánh sáng tự nhiên, tạo sự thông thoáng giữa các nhà máy, bảo đảm an toàn PCCC và tạo lối di chuyển đi lại khi có sự cố bất khả kháng, cháy nổ bất ngờ. Khoảng lùi tối thiểu này (là 4m đối với lô đất công nghiệp; 2m đối với lô đất dịch vụ) được bố trí dọc theo ranh với lô đất liền kề. Ngoài ra tùy theo quy mô, tính chất công trình xây dựng, ngành nghề sản xuất của lô đất công nghiệp, cơ quan quản lý về xây dựng và cảnh sát

PCCC sẽ quy định khoảng lùi theo yêu cầu về cấp độ phòng cháy của từng công trình cụ thể. Đối với ngành ô nhiễm nặng (nhuộm, xử lý rác thải, chất thải...) ngoài khoảng lùi nêu trên còn phải đảm bảo khoảng cách về ATVSMT theo quy định.

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Đất xây dựng khu công nghiệp phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương;

- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng không quá 10% so với tổng diện tích đất của khu công nghiệp (tuân thủ theo quy định của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính Phủ).

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại Bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

Bảng 2.6: Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	≥ 10
Cây xanh	≥ 10
Các khu kỹ thuật	≥ 1

CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong Bảng 2.6 không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình, phải đảm bảo quy định về tỷ lệ tối thiểu đất trồng cây xanh nêu trong Bảng 2.11.

Bảng 2.11: Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình

Trong lô đất xây dựng công trình	Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)
1. Nhà chung cư	20
2. Công trình giáo dục, y tế, văn hóa	30
3. Nhà máy	20

- Trong từng công trình xây dựng phải có tối thiểu 20% diện tích đất trồng cây xanh và khu cây xanh phải được chăm sóc tưới nước bón phân thường xuyên bảo đảm cây xanh tốt. Cây xanh được trồng trong 03 khoảng không gian theo thứ tự ưu tiên như sau:

+ Cây xanh thảm cỏ trang trí tạo cảnh trồng tập trung nằm giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, dãy cây xanh này phải được bố trí rộng tối thiểu 2m trở lên nếu trồng dọc theo đường giao thông hoặc 1m trở lên nếu trồng theo giới hạn khu đất khác.

+ Cây xanh cách ly trồng trong khoảng an toàn vệ sinh môi trường khu vực xử lý nước thải/chất thải.

+ Cây xanh theo khoảng xanh bố trí bên trong khu đất dọc theo đường giao thông nội bộ.

- Khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của công trình đến dây dẫn điện gần nhất khi dây điện ở trạng thái võng cực đại  $\geq 3\text{m}$  đối với điện áp đến 35kV;  $\geq 4\text{m}$  đối với điện áp 110kV;  $\geq 6\text{m}$  đối với điện áp 220kV.

- Không được xây dựng lên trên hệ thống cấp thoát nước, ống dẫn nước thải, cấp điện, viễn thông và các công trình phụ trợ của KCN, chỉ được trồng cỏ hoặc cây xanh theo quy định.

## V. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI TƯỜNG RÀO, CÔNG RA VÀO

### 1. Tường rào

- Tường rào càng thông thoáng càng tốt, phần tường kín ngoài việc xây bằng gạch hoặc bê tông có thể thay thế bằng cây xanh tầm thấp hoặc/và kết hợp lưới thép/khung thép. Tường rào cao hơn 1,8m phải được thiết kế bởi người có đủ năng lực thiết kế theo luật định.

- Chiều cao tường rào không được vượt quá 2,5m kể từ cao độ vỉa hè hoàn thiện tại vị trí xây dựng. Tường rào (ở trên và phần móng dưới đất) không được nhô ra bên ngoài phạm vi diện tích đất thuê hoặc lấn vào khu đất bên cạnh.

- Tường rào giáp đường giao thông trong KCN: Phần tường rào xây kín (có thể thay thế bằng cây xanh tầm thấp hoặc/và lưới thép/khung thép) không được cao hơn 1m (kể từ cao độ vỉa hè hoàn thiện), từ 1m trở lên phải xây hở (độ hở từ 60% trở lên) bằng khung kim loại hoặc lưới kim loại gắn vào cột bê tông hoặc gạch xây và phù hợp với mỹ quan chung của KCN.

- Tường rào thuộc ranh giới giữa hai khu đất, các nhà đầu tư tự thỏa thuận thi công xây dựng và không quy định về kiểu dáng, độ hở.

- Không có bất cứ phần nào của tường rào bao gồm cả phần trên và phần móng vươn ra khỏi ranh giới đất đã thuê. Không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần làm hệ thống bảo vệ tường rào.

- Khách hàng phải luôn duy tu, bảo dưỡng tường rào nhà máy trong tình trạng mới và tốt.

## 2. Cổng ra, vào nhà máy

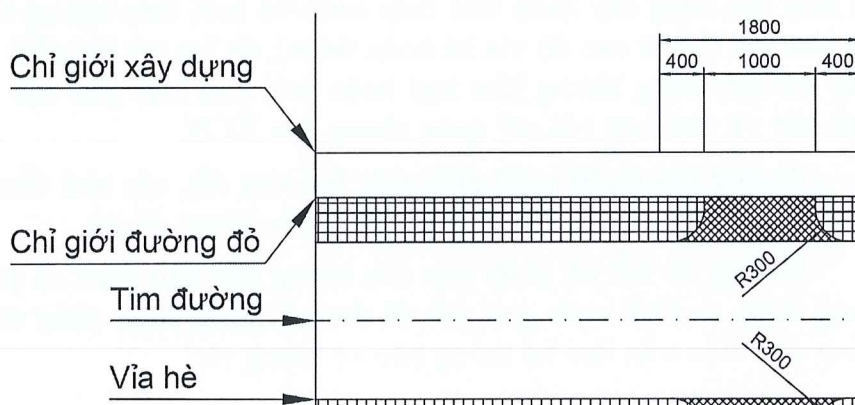
- Cổng nhà máy chỉ được mở ra đường gom hoặc đường nội bộ của KCN theo quy định của KCN.

- Cổng rộng tối thiểu 10m (cổng chính). Số lượng, khoảng cách giữa các cổng và cổng với các giao lộ được tính toán phù hợp cho an toàn giao thông và diện tích đất thuê nhưng phải cách các ngã 3, ngã 4 đường giao thông trong KCN ít nhất 50m tính từ vị trí tim của hai đường giao nhau đối với đường chính (Tuyến đường N4-A, N6, D3, N1-A thuộc Khu A và tuyến đường N5, D2, D5, D8, D1, N1 thuộc Khu B), đối với đường phụ (các đường còn lại) tối thiểu 25m tính từ điểm giao nhau của bó vỉa gần nhất của ngã 3, ngã 4 đến cạnh trong của cổng (gần nhất). Đồng thời cần tuân thủ các quy định liên quan khác, nhằm đảm bảo an toàn giao thông và PCCC.

- Ghi chú: Không được phép mở cổng tại các vị trí có đường cong lớn ( $R \geq 55m$ ), cụ thể đường N6 giao với đường D3, đường D1 giao với đường N3, đường N2 giao với đường D2, đường N1 giao với đường D5, đường N1 giao với đường D3, đường N2 giao với đường D5, góc bo đường đường D5, góc bo đường N2 xây dựng mới thuộc Khu A và đường N1 giao với đường D1, đường N4 giao với đường D3, đường D8 giao với đường N7, đường N7 giao với đường D5, đường N2 giao với đường D1, đường D4 giao với đường D6, góc bo đường D6, góc bo đường D4 thuộc Khu B.

- Trường hợp lối ra vào phải đi qua hệ thống đường ống kỹ thuật hoặc các công trình ngầm công cộng của KCN thì phải thiết kế biện pháp bảo vệ hệ thống đường ống và công trình ngầm nói trên. Thiết kế này phải được KCN Đất Cuốc đồng ý trước khi tiến hành thi công xây dựng.

- Việc thiết kế, bố trí và xây dựng cổng và lối ra vào khu đất phải đảm bảo mỹ quan, an toàn cho hệ thống cơ sở hạ tầng của KCN. Thiết kế này phải được BQL KCN Đất Cuốc đồng ý trước khi tiến hành thi công xây dựng và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng.



Hình 3. Các mặt cắt điển hình trong Khu công nghiệp

#### **PHẦN 4. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÂN CÔNG QUẢN LÝ**

- Quản lý quy hoạch xây dựng bao gồm những nội dung chính sau đây:
  - + Ban hành các quy định về quy hoạch, các chính sách thu hút đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;
  - + Quản lý việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng;
  - + Quản lý các mốc giới xây dựng ngoài thực địa;
  - + Quản lý việc xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật;
  - + Đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng.

Người có thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những công việc quản lý được giao và phải bồi thường thiệt hại do các quyết định không kịp thời, trái với thẩm quyền gây thiệt hại cho Nhà nước, nhân dân.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 5. CHỈ TIÊU VỀ QUY MÔ NGUỒN LAO ĐỘNG, MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHIỀU CAO TỐI ĐA, TỐI THIỂU CỦA CÔNG TRÌNH TRONG TỪNG KHU CHỨC NĂNG**

Căn cứ xác định chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 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;

Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được áp dụng trong đồ án quy hoạch chung xây dựng như sau:

### **I. KHOẢNG CÁCH AN TOÀN VỀ MÔI TRƯỜNG (ATMT)**

Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng  $\geq 10$  m;

Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

### **II. DỰ BÁO QUY MÔ KHU CÔNG NGHIỆP**

Dự kiến quy mô Khu công nghiệp Đất Cuốc như sau:

- Quy mô diện tích: 523,22ha.

- Quy mô lao động: khoảng 26.000 lao động (Quy mô lao động được tính với chỉ tiêu bình quân 70 lao động/ha<sup>1</sup> đất nhà máy sản xuất. Trong đó, diện tích đất nhà máy sản xuất được dự kiến khoảng 70% tổng diện tích toàn Khu công nghiệp).

---

<sup>1</sup> : Dữ liệu nguồn lao động được tham khảo từ các đồ án Quy hoạch chung Khu công nghiệp Cây Trường, Quy hoạch chung Khu công nghiệp VSIP,...

### III. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

#### 1. Tầng cao xây dựng:

- Đối với tầng cao, chiều cao xây dựng công trình trong các lô đất dịch vụ và các công trình xây dựng trong các lô đất nhà máy, kho tàng (tùy phụ thuộc vào nhu cầu, công nghệ sản xuất của từng doanh nghiệp), không quy định giới hạn. 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 xin phép (thỏa thuận tầm cao với cơ quan chức năng theo quy định).

- Đối với tầng cao, chiều cao xây dựng công trình trong các lô đất kỹ thuật quy định giới hạn tối đa là ≤5 tầng.

#### 2. Mật độ xây dựng:

- 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% (tuân thủ theo quy định của Mục 2.5.3 – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD).

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của lô đất cây xanh là 5% (tuân thủ theo quy định của Mục 2.6.4 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD).

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với các công trình hành chính, dịch vụ, hỗn hợp được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 2.10: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≥ 3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥ 35.000m <sup>2</sup>
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

#### 3. 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).

#### **4. 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 (1.000 m<sup>3</sup>): > 50 và ≤ 200).
- Số đám cháy xảy ra đồng thời: 2 đám cháy.

#### **5. 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 ≥ D500mm.

#### **6. 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.

#### **7. 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, tồn thất : 20% các mục nêu trên.

#### **8. Chiếu sáng:**

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

#### **9. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động**

- Đất công nghiệp: 10 thuê bao/ha.
- Đất 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.

#### **10. 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%.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 6. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN**

### **I. ĐỐI VỚI TỔNG THỂ CHUNG TOÀN KHU QUY HOẠCH**

- Không gian xây dựng Khu công nghiệp phải được quản lý trên cơ sở đảm bảo đúng quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi của từng khu chức năng theo ý tưởng đồ án đề xuất.

- Cơ quan quản lý về xây dựng căn cứ theo các nội dung trong quy định này hướng dẫn cho các dự án đầu tư xây dựng, các khu vực trong khu quy hoạch và cần ban hành các quy định cụ thể theo quy hoạch chi tiết hoặc theo từng dự án.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung (các tuyến chính theo quy hoạch) của khu công nghiệp phải được đảm bảo theo các thông số thiết kế, hệ thống hạ tầng nhánh (của các quy hoạch chi tiết, các dự án) phải có giải pháp đấu nối phù hợp với hệ thống khung chính.

### **II. ĐỐI VỚI CÁC KHÔNG GIAN, TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH**

- Các trục giao thông chính có vai trò tạo nên các không gian kiến trúc quan trọng của khu công nghiệp.

- Trên các trục chính ưu tiên xây dựng các khu nhà máy sản xuất có quy mô lớn; Các công trình dịch vụ có quy mô và kiến trúc hiện đại.

- Trong trường hợp đối với các công trình có vai trò là điểm nhấn và chiếm các vị trí trọng tâm trong cảnh quan chung có nhu cầu về tầng cao và mật độ xây dựng khác với các điều khoản trong bản quy định này, cơ quan quản lý xây dựng xem xét tính phù hợp của dự án để cấp phép xây dựng.

### **III. ĐỐI VỚI KHU VỰC SẢN XUẤT**

- Các khu vực sản xuất cần được kiểm soát chặt chẽ về vấn đề xả chất thải ra môi trường.

- Các khu vực sản xuất tập trung khi xây dựng phải lập dự án đầu tư, tuân thủ quy hoạch xây dựng đã phê duyệt và đảm bảo khoảng cách ly an toàn về môi trường đối với các khu vực xung quanh.

### **IV. ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP**

- Hệ thống công trình dịch vụ công cộng trong khu công nghiệp phải được đảm bảo theo tiêu chuẩn diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng đã quy hoạch.

- Ngoài ra, các công trình khi xây dựng cũng phải đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành xây dựng.

### **V. ĐỐI VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật xây dựng phải được ngầm hóa, tuân thủ theo định hướng quy hoạch và đảm bảo việc đấu nối với các khu vực xung quanh ngoài hàng rào.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được thi công đồng bộ và theo trình tự nhằm đảm bảo việc vận hành, bảo trì và tránh việc thi công chồng chéo gây ảnh hưởng cho hoạt động chung của khu công nghiệp.

## **VI. VỀ KIỂM SOÁT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

- Phải đảm bảo các hoạt động sản xuất không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường thông qua việc tuân thủ định hướng quy hoạch về cây xanh cách ly, bố trí Khu xử lý nước thải, giải pháp thu gom xử lý chất thải rắn và đảm bảo công nghệ sản xuất của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đáp ứng quy định cho phép về an toàn môi trường.

- Khu vực kênh thoát nước cần có giải pháp bảo vệ và cải tạo, đóng vai trò là nguồn thoát nước của khu công nghiệp.

- Việc xây dựng công viên, vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch phải đáp ứng yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bảo vệ công viên, vườn hoa, cây xanh, mặt nước trong khu công nghiệp.

- Trong quá trình thi công xây dựng các dự án đầu tư, phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường hiện hành có liên quan và các quy định thể hiện trong bản quy định này.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## PHẦN 7. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### I. CÁC KHU CHỨC NĂNG VÀ QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

- Các phân khu chức năng chính trong khu công nghiệp như sau:
  - + Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng.
  - + Đất dịch vụ.
  - + Đất cây xanh.
  - + Đất các khu kỹ thuật.
  - + Đất giao thông (hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật).
  - + Các khu chức năng khác phục vụ cho hoạt động khu công nghiệp (bao gồm đất an ninh).
- Cơ cấu sử dụng đất khu công nghiệp như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	SỐ LAO ĐỘNG	QC 01:2021/BXD	KẾT QUẢ
		(ha)	(%)	Tổng		
<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>	<b>26.000</b>		
1.1	Khu A	153,85		10.154		
1.2	Khu B	229,15		15.846		
<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>		≥ 10%	Đạt
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>		≥ 10%	Đạt
<b>6</b>	<b>Đất các khu kỹ thuật</b>	<b>11,70</b>	<b>2,25</b>		≥ 1%	Đạt
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>				

Đất đai trong khu công nghiệp được phân thành các khu đất theo từng chức năng khác nhau, được xác định bằng các tuyến đường giao thông, và được

ký hiệu như sau:

- Các khu đất sản xuất (được ký hiệu cụ thể tại bảng thống kê các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng).
- Các khu đất dịch vụ (ký hiệu DV1, DV2,...).
- Các khu đất đầu môi hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu KT1, KT2, C1,...).
- Khu đất an ninh (ký hiệu AN, F2).

Các khu đất với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được thống kê trong bảng tổng hợp dưới đây:

❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất dịch vụ:

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH	MĐXD	TẦNG CAO
		(ha)	(%)	
Đất dịch vụ		<b>10,06</b>		
	DV1	2,63	(Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD)	≤ 9
	DV2	2,21		≤ 4
	DV3	0,30		≤ 6
	DV4	0,98		≤ 4
	DV5	1,10		≤ 4
	DV6	0,51		≤ 6
	DV7	2,33		≤ 6

❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất các khu kỹ thuật:

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH	MĐXD	TẦNG CAO
		(ha)	(%)	
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác		<b>6,71</b>		
	C1	1,38	≤ 70	1-5
	KT1	1,50		
	KT2	0,71		
	C2	0,44		
	KT6	2,68		

❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất an ninh:

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH	MĐXD	TẦNG CAO
		(ha)	(%)	
Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)		<b>2,05</b>		
	AN	0,74	≤ 70	1-3
	F2	1,31		

❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất cây xanh:

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH	MĐXD	TẦNG CAO
		(ha)	(%)	
Đất cây xanh sử dụng công cộng		<b>39,37</b>		
	CX1	7,75	≤ 5	1
	CX2	2,23		
	CX3	4,73		

	CX4	1,54		
	CX5	0,79		
	CX6	4,42		
	CX7	1,03		
	CX8	1,40		
	CX9	5,33		
	CX10	3,97		
	CX11	1,51		
	CX12	1,22		
	CX13	2,39		
	CX14	1,06		

❖ Các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng:

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	MĐXD	TẦNG CAO	SỐ LAO ĐỘNG		
		(ha)	(%)	(%)		Hiện hữu	Mở rộng	Tổng
<b>Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng</b>		<b>383,00</b>	<b>73,77</b>			<b>8.387</b>	<b>17.613</b>	<b>26.000</b>
Khu A		153,85				4.952	5.202	10.154
	B1-1	10,54				358	322	680
	B2	11,78				0	760	760
	B3	6,93				329	111	440
	B4	6,82				323	77	400
	D1	3,12				278	0	278
	B6	6,96				485	0	485
	C2	3,00				74	121	195
	B7	3,08				103	97	200
	A1	3,04				0	198	198
	B9	7,90				512	1	513
	B5	1,60				109	0	109
	B8	1,35				28	60	88
	B10	4,02		≤ 60-70	- ≤ 5 sàn: MĐXD ≤ 70%	266	0	266
	B11	7,59			- > 5 sàn: MĐXD ≤ 60%	401	90	491
	B12	7,54				193	297	490
	B13-1	1,25				38	22	60
	B13-2	1,33				77	3	80
	B13-3	1,01				194	0	194
	B14	4,33				86	164	250
	B15	7,91				0	514	514
	B16	9,62				8	552	560
	B17	6,95				559	0	559
	B18	14,84				278	682	960
	B19	6,19				253	147	400
	B20	11,16				0	726	726

	B21	3,98				0	259	259
Khu B		229,15				3.435	12.411	15.846
	A1	2,48				15	135	150
	A2	5,44				912	0	910
	A3	2,31				201	0	201
	A4	4,31				248	32	280
	A5	10,63				0	691	691
	A10-1	9,83				0	639	639
	D3	1,19				0	77	77
	A11	2,59				85	65	150
	A14	1,29				0	84	84
	A15	0,50				0	33	33
	A16	0,50				25	8	33
	A6-1	9,62				0	626	626
	A6-2	5,77				0	375	375
	A12	20,35	≤ 60-70		- ≤ 5 sàn: MĐXD ≤ 70%	0	1.323	1.323
	A13	2,93			- > 5 sàn: MĐXD ≤ 60%	0	191	191
	A7	10,54				1.069	0	1.069
	A9	9,41				237	363	600
	A8	31,27				0	2.032	2.032
	A17	9,99				643	7	650
	A18	11,72				0	762	762
	A19	2,19				0	143	143
	A20	17,61				0	1.145	1.145
	A21	8,90				0	579	579
	A22	8,31				0	540	540
	A23	8,27				0	538	538
	A24	8,27				0	538	538
	A25	22,91				0	1.489	1.489

## II. QUY VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

### 1. Các trục chính của Khu công nghiệp

#### 1.1. Khu A

- Các trục phát triển không gian gồm có:
- + Trục D3 là trục chính theo hướng dọc (Bắc Nam).
- + Trục N4A là trục chính theo hướng ngang (Đông Tây).

#### 1.2. Khu B

- Các trục phát triển không gian gồm có:
- + Trục D6, D5, D8 và trục D2 là trục chính theo hướng dọc (Bắc Nam).
- + Trục N1 và trục N5 là trục chính theo hướng ngang (Đông Tây).

### 2. Giải pháp tổ chức cảnh quan

- Các trục đường cảnh quan chính trong Khu công nghiệp được thiết kế theo hình thức đường đôi (mỗi bên đi một chiều) với dải cây xanh ở giữa, thuận lợi trong phân làn giao thông và tạo không gian thoáng, rộng cho trục đường cũng như không gian công trình xây dựng hai bên.

- Trục đường chính của Khu công nghiệp, ưu tiên bố trí các lô đất xây dựng nhà máy sản xuất có quy mô tương đối lớn và trục đường N4A ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ và có diện mạo kiến trúc đẹp, ở các bước quy hoạch tiếp theo, cần có quy định cụ thể về không gian kiến trúc mặt tiền của các công trình trên trục đường chính cũng như khoảng lùi bố trí cây xanh, cảnh quan phía trước đảm bảo tạo mỹ quan đẹp cho trục đường.

- Trên dải cây xanh phân cách ở giữa trục đường có thể bố trí phối hợp các loại cây khác nhau. Để tạo thành hàng, thành dãy, phối hợp cùng những loại hoa có màu sắc kết hợp với những tác phẩm điêu khắc như tượng, các khối đá tự nhiên, các phù điêu....

- Không gian cây xanh và khoảng lùi các công trình tại mặt tiền tiếp giáp các trục đường chính cũng cần có giải pháp nhằm phối hợp và làm nổi bật công trình kiến trúc.

- Các công trình bên trong Khu công nghiệp cần bố trí sân vườn, đường giao thông nội bộ và bố trí cổng ra vào phù hợp nhằm thuận tiện giao thông và đảm bảo thoát người khi có sự cố.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 8. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH, CỐT XÂY DỰNG KHÔNG CHẾ TÙNG KHU VỰC**

### **I. QUY ĐỊNH VỀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH**

- Tốc độ lưu thông trên đường từ 50-60 km/h.
- Lộ giới của đường khoảng từ 16m-34m.
- Các trục đường chính của Khu công nghiệp Đất Cuốc bao gồm: Tuyến đường N4-A, N6, D3, N1-A thuộc Khu A và tuyến đường N5, D2, D5, D8, D1, N1 thuộc Khu B.
- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng thể hiện rõ trong bảng thống kê hệ thống giao thông toàn khu.

### **II. CỐT XÂY DỰNG KHÔNG CHẾ TÙNG KHU VỰC**

- Khu công nghiệp Đất Cuốc: Là khu vực hiện hữu, có độ dốc địa hình thuận lợi cho xây dựng, cao độ thiết kế thấp nhất 31,55m, cao độ cao nhất 70,84m.
- Giải pháp nền cho khu công nghiệp là san lấp cục bộ. Đối với phần diện tích xây dựng công nghiệp, với mặt bằng cần thiết cho từng nhà máy sẽ được tính toán cho từng dự án, không san lấp với diện tích lớn, không kinh tế. Các khu vực quy hoạch cây xanh, công viên thì giữ nguyên địa hình tự nhiên.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## PHẦN 9. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CẤM XÂY DỰNG; PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### I. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC CẤM XÂY DỰNG

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu vực kênh thoát nước (kênh, mương hở) phục vụ cho mục đích bảo đảm thoát nước mưa, thoát nước mặt và tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp.
Nguyên tắc phát triển	Là khu vực cấm các hoạt động xây dựng khu công nghiệp.
Phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước đối với kênh thoát nước (kênh, mương hở)	Không nhỏ hơn 05 m tính từ mép bờ đối với đoạn kênh thoát nước (kênh, mương hở).
Không được phép	Xây dựng các công trình.

### II. PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG BỘ ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG BẢNG SAU

Loại công trình và vùng cần bảo vệ	Khu vực bảo vệ	
	Phạm vi (m)	Cách tính
1. Cổng: xung quanh đầu cổng với bán kính R		
2. Đường: bảo vệ trên không		Từ tim mặt đường trở lên
a) Khoảng bảo vệ trên không	4,5	
b) Khoảng tới dây điện có điện áp		
+ Dưới 110kv	7	
+ 110kv - 220kv	8	

### III. PHẠM VI BẢO VỆ, HÀNH LANG AN TOÀN LƯỚI ĐIỆN:

Loại công trình	Hành lang bảo vệ	
	Phạm vi (m)	Cách tính
1. Đường dây trên không với điện áp		Tính từ dây ngoài cùng khi không có gió về mỗi bên
a) 1kv-22kv		
+ Dây bọc	1	
+ Dây trần	2	
b) 35kv	3	
c) 66kv và 110kv	6	
220kv(230kv)	8	
2. Đường cáp điện ngầm		
+ Đất ổn định	1	
+ Đất không ổn định	3	

3. Trạm điện: Trạm điện không tường rào, trạm điện trên cột	Như mục 1 của bảng này	
---	------------------------	--

*Ghi chú: Nếu buộc phải xây dựng trong hành lang bảo vệ đường dây cao áp trên không thì phải đảm bảo khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng dưới đây và phải được sự thỏa thuận của cơ quan quản lý điện.*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 10. YÊU CẦU, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

### **I. YÊU CẦU**

- Đánh giá môi trường chiến lược có nội dung tuân thủ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;
- Xác định các vấn đề môi trường chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch;
- Hiện trạng các nguồn ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường;
- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

### **II. BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

#### **1. Giải pháp về quy hoạch, thiết kế, quản lý, vận hành**

- Đối với khu công nghiệp để không chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường dự án và khu vực xung quanh sẽ áp dụng đồng bộ nhiều biện pháp khác nhau. Trong đó sẽ giải quyết tốt quy hoạch khu công nghiệp.
- Khi quy hoạch đã bố trí phân lô các nhà máy, kết hợp với việc trồng cây xanh trong các đường nội bộ khu công nghiệp, cây xanh trên dải phân cách và cây xanh trong các nhà máy. Ngoài ra còn có khu vực cây xanh cách ly. Trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí ở cuối hướng gió.
- Khi tiến hành quá trình đầu tư dự án khu công nghiệp, chủ đầu tư cần bố trí khu vực nhà máy theo ngành nghề phù hợp, tránh ô nhiễm chéo giữa các nhà máy trong khu công nghiệp cũng như gây ô nhiễm đến các khu vực dân cư lân cận.

#### **2. Giải pháp trong quá trình hoạt động của khu vực**

##### **2.1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí:**

- Tổng diện tích cây xanh của Khu công nghiệp Đất Cuốc có tỷ lệ chiếm 10,08%, diện tích cây xanh trong các nhà máy đảm bảo  $\geq 20\%$ . Trồng cây xanh quanh khu công nghiệp: cây xanh có nhiệm vụ giảm nhiệt độ, tăng diện tích che phủ thảm thực vật, chắn gió hạn chế tiếng ồn và giảm nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí.
- Bắt buộc có hệ thống xử lý thải cho tất cả các nhà máy phát thải khí có độc cao như nhà máy dệt, sơn, hóa chất. Tất cả các nhà máy còn lại đều phải có hệ thống thoát khí và ống khói với chiều cao theo quy định.
- Các nhà máy phát sinh khí thải thuộc danh mục quy định tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP phải thực hiện đăng ký chủ nguồn

khí thải, quan trắc tự động, liên tục và truyền dữ liệu về Sở Nông nghiệp và Môi trường (theo Thông tư 35/2015/TT-BTNMT về Bảo vệ môi trường khu kinh tế, khu công nghiệp).

- Trong những ngày nắng vào mùa khô, Chủ đầu tư đã có phương án rửa đường và xịt nước nhằm giảm tối thiểu ảnh hưởng của bụi và điều tiết nhiệt độ.

- Áp dụng công nghệ sản xuất thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp có nguy cơ phát thải các chất thải gây ô nhiễm môi trường không khí lớn.

## **2.2. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:**

- Đảm bảo 100% nhà máy đầu tư trong khu công nghiệp đều có trạm xử lý nước thải cục bộ trước khi xả thải ra hệ thống thu gom nước thải riêng của khu công nghiệp. 100% nhà máy xử lý nước thải cục bộ đạt Quy chuẩn Quy định (QCVN 40:2025/loại B/BTNMT). Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp xử lý nước thải đạt loại A QCVN 40:2025/BTNMT trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Quy hoạch xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

## **2.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:**

- Đảm bảo 100% chất thải rắn của các nhà máy được phân loại và có đăng ký chủ nguồn thải với Sở Nông nghiệp và Môi trường, được các đơn vị có chức năng thu gom đến thu gom, vận chuyển và xử lý. Đối với chất thải nguy hại cần được phân loại, lưu trữ, thu gom, vận chuyển đúng quy trình tránh rò rỉ, vương vãi.

## **3. Chương trình giám sát môi trường**

### **3.1. Giám sát chất lượng không khí:**

- Thông số giám sát: Nhiệt độ, độ ẩm, tiếng ồn, bụi, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, HF, THC.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05: 2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT.
- Tần suất giám sát: Giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay ý kiến khiếu nại từ người dân.

### **3.2. Giám sát chất lượng nước thải:**

- Thông số giám sát: pH, độ màu, TSS, BOD, COD, hàm lượng kim loại nặng (Cu, Hg, Zn, Cd, Pb, As,..), N tổng, P tổng, Coliform, dầu mỡ,...
- Vị trí giám sát: tại đầu ra của trạm xử lý.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 40:2025/BTNMT.
- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần, giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay ý kiến khiếu nại từ người dân.

### **3.3. Giám sát thu gom chất thải rắn:**

- Giám sát cách thức thu gom, thực hiện vệ sinh và quy định phân loại và

lưu trữ chất thải rắn.

- Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần.
- Tần suất giám sát: Giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay ý kiến khiếu nại từ người dân.

**3.4. Giám sát khác:**

- Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 lần/năm.
- Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 lần/năm.
- Tập huấn sơ cứu: 1 lần/năm.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **PHẦN 11. QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU NỐI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **I. HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI**

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước mưa (chỉ dùng để thoát nước mưa): dùng cống hoặc mương có nắp đậy đặt dọc theo các vỉa hè dọc đường, bảo đảm thu thoát nước mưa từ công trình, mặt đường, vỉa hè vào hệ thống chung của toàn khu nhà máy trước khi thải ra hệ thống chung của KCN. Cần quan tâm đến vấn đề tự thấm để giảm thiểu tối đa việc tìm kiếm nguồn thoát nước, đồng thời nên quan tâm đến việc thu lại nguồn nước mưa để có thể tái sử dụng khi cần thiết. Có lưới chắn rác trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN.

- Xây dựng hố ga đầu nối : các hệ thống thoát nước (thoát nước mưa, nước thải) trước khi đầu nối vào hệ thống chung phải đi qua hố ga đặt bên ngoài hàng rào nhà máy quy cách: chất liệu bê tông đá 1x2 và M200 trở lên, kích thước lọt lòng tối thiểu (ngang 1m x rộng 1m x cao đảm bảo cao độ thoát nước), đáy lắng 40cm, thành 20cm, miệng hố ga cao hơn mặt cao độ vỉa hè 20cm, mặt trong dán gạch men trắng, nắp sắt khung bao V5 hàn song sắt Ø12, có bản lề, khóa đóng mở, gắn đèn Led chiếu sáng công suất tối thiểu 150W (chiếu sáng vào ban đêm), có bảng hiệu, gắn Camera quan sát kết nối về KCN, gắn van đóng mở có kích thước tối đa Ø114 (đối với hố ga nước thải).

- Nhà đầu tư thứ cấp phải trả chi phí để KCN Đất Cuốc xử lý lượng nước thải này thành nước đạt tiêu chuẩn cột A-QCVN trước khi thải ra môi trường bên ngoài theo hợp đồng được ký giữa hai bên. Lưu lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp. Nhà đầu tư thứ cấp cần liên hệ với Ban quản lý KCN Đất Cuốc để được hướng dẫn thực hiện.

- Cao trình đáy cống (mương) tại vị trí đầu nối: phải phù hợp với cao trình thoát nước chung và cao hơn đáy cống chờ của KCN tại vị trí đầu nối ít nhất 50% khẩu độ cống thoát từ nhà máy ra để tránh trường hợp trào ngược nước vào nhà máy.

- Hệ thống nước thải (chỉ dùng để thoát nước thải sản xuất và sinh hoạt): Nhà đầu tư thứ cấp sản xuất công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ và đạt tiêu chuẩn nguồn thải theo cột B - QCVN và các thỏa thuận của KCN Đất Cuốc trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom thoát nước thải chung của KCN. Nhà đầu tư thứ cấp nhà thương mại dịch vụ đầu nối nước thải vào hệ thống chung của KCN theo quy định hợp đồng thuê đất hoặc thuê mặt bằng. Có lưới chắn rác trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của KCN.

- Nghiêm cấm xả hoặc để thẩm thấu nước thải (bao gồm: nước thải sản xuất, nước thải đã qua xử lý cục bộ, nước thải sinh hoạt...) chưa xử lý ra ngoài môi trường hoặc vào hệ thống thoát nước mưa hoặc các bồn bể chứa không được thiết kế dùng để chứa xử lý nước thải và ngược lại. Nhà đầu tư thứ cấp phải bồi thường mọi thiệt hại đối với KCN và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi trên.

- Hồ sơ thiết kế tổng mặt bằng: phải thể hiện toàn bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải, các hầm, bồn bể chứa nước... và vị trí xây dựng khu xử lý nước thải cục bộ của Nhà máy.

- Điểm đầu nổi thoát nước mưa, nước thải: phải đúng với hệ thống công chung của KCN. Đầu nổi nước thải chỉ bố trí 01 điểm và bắt buộc phải gắn van đóng mở. Số điểm đầu nổi nước mưa phụ thuộc vào diện tích đất thuê và có sự thỏa thuận với KCN Đất Cuốc. Các vị trí này được bố trí đèn cao áp chiếu sáng vào ban đêm để có thể quan sát hố ga đầu nổi vào ban đêm.

## **II. CẤP NƯỚC, KHAI THÁC NƯỚC NGẦM**

- Cấp nước: Vị trí đặt đồng hồ đo lưu lượng nước và vị trí đầu nổi đường ống cấp nước của Nhà đầu tư thứ cấp vào hệ thống chung của KCN phải được KCN Đất Cuốc thỏa thuận, sau khi Nhà đầu tư thứ cấp nộp yêu cầu cung cấp dịch vụ, KCN Đất Cuốc sẽ đăng ký công ty cấp thoát nước lắp đặt thủy lượng kế và tiến hành đầu nối vào đường ống cấp nước của Nhà đầu tư thứ cấp.

- Khai thác nước ngầm: Nghiêm cấm các Nhà đầu tư khoan giếng để khai thác nước ngầm nếu không có Giấy phép của Bộ Nông nghiệp và Môi trường hoặc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

## **III. CẤP ĐIỆN**

- Điện bên trong khu nhà máy và các khu phụ trợ khác:

+ Nhà đầu tư thứ cấp phải thiết kế lắp đặt đúng yêu cầu về an toàn điện.

+ Nhu cầu sử dụng điện, bố trí trạm biến áp tùy thuộc vào nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp, nhưng phải được các cơ quan chức năng phê duyệt về yêu cầu kỹ thuật và an toàn trước khi đưa vào sử dụng (phải gửi cho KCN Đất Cuốc các hồ sơ liên quan).

+ Yêu cầu cấp điện, kỹ thuật đầu nối, vị trí và việc xây dựng trạm hạ thế Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận trước với các cơ quan chức năng quản lý về điện xem xét chấp thuận.

+ BQL KCN Đất Cuốc sẽ hướng dẫn Nhà đầu tư thứ cấp liên hệ với Công ty điện lực địa phương để trực tiếp thỏa thuận ký hợp đồng mua bán điện, thỏa thuận sản lượng điện sử dụng, công suất tiêu thụ v.v... của công ty mình.

- Điện khu HCDV:

+ Thực hiện theo quy định tại Phần 12 Quy định quản lý này.

## **IV. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC**

### **1. Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) và chống sét.**

- Thiết kế hệ thống PCCC và chống sét trong Văn phòng, nhà xưởng theo quy định hiện hành và phải được Phòng Cảnh sát PCCC Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định, theo luật định, trước khi xây dựng công trình.

- Các công trình (chính và các công trình phụ trợ khác) của Nhà đầu tư thứ cấp phải có hệ thống PCCC và chống sét riêng biệt.

- Nhà đầu tư thứ cấp tự bảo quản, bảo trì hệ thống PCCC, chống sét theo quy định và tự chịu trách nhiệm về an toàn PCCC cho các công trình. khác.

- Nghiêm cấm sử dụng hành lang an toàn PCCC cho bất kỳ mục đích.

## **2. Bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh.**

- Nhà đầu tư thứ cấp phải tiến hành làm hồ sơ: Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) hoặc “Kế hoạch bảo vệ môi trường (KHMT)” và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo luật định, trước khi xây dựng công trình.

- Nhà đầu tư thứ cấp phải tiến hành xây dựng, lắp đặt các thiết bị, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh thực phẩm, PCCC, ATVSLĐ... như trong hồ sơ ĐTM, hồ sơ đăng ký bảo đảm các điều kiện kinh doanh thương mại dịch vụ (khu 2) đã được phê duyệt hoặc xác nhận trước khi tiến hành sản xuất hoặc kinh doanh theo luật định.

- Nước thải: Nhà đầu tư thứ cấp sản xuất công nghiệp xử lý nước thải cục bộ của mình về tiêu chuẩn cột B – QCVN và các tiêu chuẩn thỏa thuận với KCN Đất Cuốc. NĐT phải bảo đảm nước thải từ nhà máy, vệ sinh nhà xưởng, nhà kho, nhà chứa rác, nhà ăn, căn tin, bãi xe, nước thải chứa dầu nhớt, chất thải các loại không được cho thoát vào hệ thống nước mưa.

- Chất thải rắn, chất thải nguy hại và các chất thải khác: Nhà đầu tư thứ cấp bố trí khu vực chứa chất thải rắn, chất thải nguy hại và các chất thải khác trong khu đất của mình để phân loại trước khi đem đi xử lý tập trung theo quy định.

- Nghiêm cấm việc đổ rác, các chất thải khác ra vỉa hè, lòng đường, hệ thống thoát nước và các khu vực lân cận. Thùng chứa rác phải theo quy định về kiểu mẫu, vị trí... theo luật hoặc của KCN và đưa ra khu vực giao nhận theo thời gian thống nhất với đơn vị thu gom rác tại địa phương. Ngoài thời gian đó thùng rác phải để trong nhà chứa rác để đảm bảo mỹ quan, vệ sinh chung. NĐT vi phạm sẽ phải khắc phục sai phạm trước khi được KCN cung cấp lại các dịch vụ, tiện ích.

- Các phương tiện vận chuyển vật liệu rời phục vụ thi công và sản xuất phải được che chắn kín đáo, bánh xe phải được rửa sạch bùn đất các chất bẩn khác trước khi tham gia giao thông trong KCN. Phương tiện nào làm rơi vãi vật liệu trên đường phải chịu trách nhiệm hoặc chi phí thu dọn, vệ sinh đường và đền bù các thiệt hại gây ra cho KCN và bên thứ 3 (nếu có).

- Đất thừa khi thi công không được đem ra khỏi KCN, Nhà đầu tư thứ cấp liên hệ với KCN Đất Cuốc để được hướng dẫn vị trí tập kết đất thừa theo đúng quy định. 7.2.8 Nghiêm cấm việc rò rỉ dầu mỡ, nước thải công nghiệp ra môi trường.

- Các nguồn gây ra tiếng ồn do hoạt động sản xuất, thương mại, dịch vụ và

sinh hoạt... không được vượt quá giá trị quy định sau QCVN 06:2010/BTNMT): Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 70dBA. Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là 55dBA.

- Các nguồn gây ra rung, chấn động do hoạt động xây dựng, sản xuất, dịch vụ không được vượt quá giá trị quy định sau (QCVN 27:2010/BTNMT):

- Hoạt động xây dựng:

- + Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 75dB.

- + Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là mức nền.

(Mức nền: là mức gia tốc rung đo được khi không có hoạt động sản xuất, dịch vụ và xây dựng tại các khu vực được đánh giá)

- Hoạt động sản xuất, hành chính, dịch vụ:

- + Từ 6 giờ sáng đến 21 giờ tối là 70dB.

- + Từ 21 giờ tối đến 6 giờ sáng là 60dB.

- Chất lượng không khí thải ra môi trường thực hiện theo quy định.

- Nhà đầu tư thứ cấp chủ trì phối hợp với KCN Đất Cuốc và các cơ quan chức năng thực hiện giám sát môi trường định kỳ theo quy định.

### 3. Bãi đậu xe:

- Nơi đậu xe cho nhân viên, khách và xe vận chuyển nguyên vật liệu hoặc sản phẩm phải được thực hiện bên trong khuôn viên khu đất của Nhà đầu tư thứ cấp.

- Nhà đầu tư thứ cấp sử dụng phần lề đường, lòng đường và dải cách ly công cộng, dải cách ly vệ sinh làm bãi đậu xe hoặc dùng vào bất kỳ mục đích nào khác đều phải được sự chấp thuận hoặc hướng dẫn của KCN Đất Cuốc.

### 4. Bảng chỉ dẫn:

- Nhà đầu tư thứ cấp lắp đặt bảng quảng cáo, cờ phướn, banner... phải có sự chấp thuận của KCN Đất Cuốc và theo quy định pháp luật.

### 5. Chiếu sáng:

- Để đảm bảo an ninh và an toàn, Nhà đầu tư thứ cấp phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng trong khuôn viên khu đất xây dựng nhà máy, tại cổng ra vào và các vị trí đầu nối nước mưa, nước thải. Đèn chiếu sáng phải đảm bảo bật sáng theo giờ quy định hệ thống chiếu sáng chung của KCN.

## V. QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG

### 1. Thủ tục trước khi xây dựng:

#### 1.1. Thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình

- Nhà đầu tư thứ cấp phải thỏa thuận trước với KCN Đất Cuốc về tổng mặt bằng, khoảng lùi xây dựng công trình của công trình và vị trí đầu nối công trình hạ tầng của nhà máy với kết cấu hạ tầng chung của KCN.

## **1.2. Đăng ký xây dựng**

- Trước khi khởi công xây dựng. Nhà đầu tư thứ cấp gửi cho KCN Đất Cuốc các hồ sơ sau:

+ Giấy phép xây dựng hoặc Quyết định thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật (bản photo+thị thực).

+ Quyết định phê duyệt báo cáo ĐTM hoặc Giấy xác nhận bản kế hoạch BVMT (bản photo+thị thực).

+ Giấy Thẩm duyệt thiết kế PCCC và chống sét (bản photo + thị thực).

+ Bộ bản vẽ thiết kế công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Bản vẽ tổng thể, mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt và vị trí đấu nối công trình hạ tầng trong nhà máy với kết cấu hạ tầng chung của KCN) (bản chính).

+ Danh sách các nhà thầu tham gia xây dựng công trình (bản chính).

+ Thông báo ngày khởi công; Kế hoạch thi công, tiến độ dự kiến; Vị trí lán trại nhà ăn, nhà vệ sinh tạm cho công nhân, kho bãi, các lối ra vào tạm... (bản chính).

+ Phiếu đăng ký tạm trú cho cán bộ, công nhân tham gia thi công tại công trường với Công an địa phương (bản photo).

+ Nộp tiền ký quỹ: nhà đầu tư công nghiệp phải nộp tiền ký quỹ với KCN Đất Cuốc số tiền là 60.000.000 đồng/ha nhưng không quá 300.000.000 đồng trước khi tiến hành xây dựng công trình, nhà đầu tư thương mại dịch vụ phải nộp tiền ký quỹ với KCN Đất Cuốc số tiền là 20.000.000 đồng/lô đất nhưng không quá 100.000.000 đồng trước khi tiến hành xây dựng công trình, để đảm bảo cho việc xây dựng không làm hư hại các công trình công cộng và các công trình của Nhà đầu tư thứ cấp lân cận trong KCN.

+ Tiền ký quỹ được xử lý như quy định tại khoản 2.4, “sửa chữa khắc phục” dưới đây.

## **2. Triển khai xây dựng:**

- Công trình chỉ được xây dựng khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và cấp phép xây dựng. Khi triển khai bàn giao mặt bằng, ranh mốc để xây dựng các công trình từ chủ đầu tư cho đơn vị thi công phải có sự có mặt của đại diện KCN và chính quyền địa phương và đủ điều kiện khởi công xây dựng theo luật định.

### **2.1. Không ảnh hưởng đến các khu đất xung quanh và hạ tầng KCN:**

- Các đơn vị tham gia thi công xây dựng phải che chắn kín khu vực công trình bằng vật liệu tôn, cao ít nhất 2,5m, đảm bảo mỹ quan chung. Phải đảm bảo an toàn xây dựng và vệ sinh môi trường, không để khói, bụi, nước thải, tiếng ồn làm ảnh hưởng các khu vực lân cận.

- Bố trí lán trại, kho vật tư, nhà vệ sinh, vị trí tập kết rác thải, thoát nước

trong phạm vi công trường xây dựng, phải được KCN Đất Cuốc chấp thuận trước.

- Mọi hoạt động xây dựng chỉ được tiến hành trong phạm vi khu đất. Khi cần sử dụng tạm thời đất ngoài diện tích đã thuê phục vụ công tác thi công, các đơn vị xây dựng phải được KCN Đất Cuốc chấp thuận trước.

- Phương tiện vận tải ra vào các khu đất đang xây dựng và các nhà máy phải tuân thủ quy định giao thông trong KCN. Đảm bảo vệ sinh đường giao thông. Không được làm rơi vãi đất cát, chất thải trên đường. Không được đậu xe trên đường giao thông trong KCN khi chưa được phép KCN Đất Cuốc.

## **2.2. Sử dụng dịch vụ và công trình công cộng của KCN**

- KCN Đất Cuốc sẽ hỗ trợ cho Nhà đầu tư thứ cấp trong việc xin lắp đặt hệ thống điện tạm phục vụ thi công xây dựng.

- Nước sử dụng trong quá trình xây dựng sẽ do KCN xem xét và cung cấp căn cứ theo nhu cầu của Nhà đầu tư thứ cấp và khả năng thực tế của KCN. Giá nước sẽ áp dụng theo thể tích sử dụng và đơn giá nước thỏa thuận.

- Nếu Nhà đầu tư thứ cấp cần sử dụng công trình kết cấu hạ tầng KCN và các dịch vụ tiện ích công cộng khác phục vụ cho thi công, việc thu phí (nếu có) dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên và thông qua hợp đồng kinh tế.

## **2.3. Kiểm tra trong quá trình xây dựng:**

- KCN Đất Cuốc thường xuyên kiểm tra việc tuân thủ Giấy phép xây dựng, an toàn lao động, đăng ký tạm trú và hướng dẫn, hỗ trợ đơn vị thi công về định vị công trình, công trình ngầm, đấu nối công trình hạ tầng như: thoát nước, cấp nước, giao thông, viễn thông...của nhà máy, mặt bằng kinh doanh vào hạ tầng KCN.

- Lập biên bản vi phạm, xử lý theo thẩm quyền, theo hợp đồng thuê đất và các hợp đồng/thỏa thuận có liên quan; Báo cáo các cơ quan chức năng đề xuất xử lý nếu vượt thẩm quyền của KCN.

## **2.4. Sửa chữa, khắc phục:**

- Trong quá trình thi công hoặc đấu nối cơ sở hạ tầng, nếu Nhà đầu tư thứ cấp hoặc Nhà thầu xây dựng làm hư hỏng các công trình công cộng của KCN hoặc các công trình của Nhà đầu tư khác lân cận thì phải khôi phục ngay.

- Sau 05 ngày kể từ ngày lập biên bản thông báo mà công trình bị hư hỏng vẫn chưa được sửa chữa thì KCN Đất Cuốc sẽ dùng tiền ký quỹ chỉ trả cho việc sửa chữa, và xây dựng lại, nhà đầu tư thứ cấp phải chịu hoàn toàn chi phí sửa chữa này. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền ký quỹ, Nhà đầu tư thứ cấp phải trả cho KCN Đất Cuốc khoản tiền vượt trội đó trong khoảng thời gian 05 ngày, kể từ ngày KCN Đất Cuốc ký văn bản giá trị hoàn thành việc sửa chữa.

- Tiền ký quỹ sẽ được trả lại (không tính lãi) cho Nhà đầu tư thứ cấp sau khi KCN Đất Cuốc kiểm tra và xác nhận các công trình công cộng xung quanh không bị hư hỏng hoặc đã được khắc phục sau khi công việc xây dựng hoàn thành; và các Nhà đầu tư thứ cấp bên cạnh không có khiếu nại do việc thi công gây ra.

**2.5. An toàn lao động, an ninh tại khu vực xây dựng và vệ sinh môi trường:**

- Nhà đầu tư thứ cấp và Nhà thầu xây dựng tự chịu trách nhiệm về an toàn lao động và an ninh cho người và tài sản của mình trong khu vực xây dựng.

- Trong thời gian xây dựng, Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị thi công xây dựng phải mua bảo hiểm công trình và các loại bảo hiểm khác theo quy định.

- Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị thi công xây dựng phải tiến hành đăng ký tạm trú cho công nhân lưu trú lại công trường với Công an địa phương theo quy định.

- Phải thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo đảm an toàn vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng.

**2.6. Hoàn thành xây dựng:**

- Sau khi hoàn tất việc xây dựng, Nhà đầu tư thứ cấp và các đơn vị xây dựng khắc phục các công trình công cộng và các công trình lân cận khác của KCN do thi công làm hư hỏng (nếu có).

- Nhà đầu tư thứ cấp tiến hành lập thủ tục nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành theo quy định của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời thông báo bằng văn bản cho KCN Đất Cuốc về việc xây dựng hoàn thành.

- Các cơ quan có thẩm quyền và KCN Đất Cuốc tiến hành kiểm tra việc tuân thủ Giấy phép xây dựng, việc đấu nối hệ thống nước thải, công trình xử lý nước thải cục bộ, khoảng lùi xây dựng, mật độ cây xanh, khoảng an toàn PCCC,... ký xác nhận, để cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình và cho phép nhà máy đi vào hoạt động khi đủ điều kiện.

- Cung cấp cho KCN Đất Cuốc 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công hoàn thành công trình đưa vào sử dụng (Bản chính).

## **PHẦN 12. NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **I. CẤP NƯỚC VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY CHO CÔNG TRÌNH**

- Nghiêm cấm mọi hành vi khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.
- Nhà đầu tư thứ cấp có trách nhiệm liên hệ với đơn vị có chức năng cấp nước của tỉnh hoặc ban quản lý khu công nghiệp để hợp đồng cung cấp nước sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt.
- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào, đầu nối hệ thống nước trong Khu công nghiệp mà không xin phép Ban Quản lý Khu công nghiệp.
- Vị trí đặt bồn nước trên mái nhà khu HCDV buộc phải đặt ở vị trí 1/2 chiều dài phía sau nhà.
- Ban Quản lý Khu công nghiệp có trách nhiệm lắp đặt các họng cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng cháy và chữa cháy cho toàn Khu công nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

### **II. THOÁT NƯỚC**

- Thoát nước mưa: Nước mưa không được xả trực tiếp lên vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy về hệ thống thoát nước mưa Khu công nghiệp.
- Thoát nước thải: + Khu Hành chính - Dịch vụ: Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn theo đúng quy cách. Sau đó được đầu nối vào hệ thống thu gom của KCN để về nhà máy xử lý nước thải tập trung theo đúng quy định. + Các nhà máy sản xuất trong khu công nghiệp: Phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ (sản xuất + sinh hoạt) đạt quy chuẩn hợp đồng đầu nối với KCN. Đối với một số trường hợp doanh nghiệp chỉ phát sinh nước thải sinh hoạt với lưu lượng thấp (dưới 5m<sup>3</sup>/ngày đêm) sẽ liên hệ KCN để giải quyết từng trường hợp cụ thể.
- Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải theo quy định của ngành nghề kinh doanh.
- Toàn bộ nước thải sinh hoạt sau khi qua bể tự hoại của khu HCDV và nước thải sản xuất của doanh nghiệp sau khi xử lý sơ bộ sẽ được đầu nối vào trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt loại A, rồi thoát ra hệ thống sông rạch. Chi phí xử lý nước thải sang loại A do các Nhà đầu tư thứ cấp trong Khu công nghiệp chi trả cho Chủ đầu tư KCN.
- Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang rãnh đất kế cận.
- Nghiêm cấm mọi trường hợp cho nước thải sinh hoạt thoát trực tiếp ra môi trường tự nhiên mà không thông qua hệ thống thu gom nước thải của KCN,

nếu phát hiện sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành và hợp đồng giữa 2 bên.

### **III. CẤP ĐIỆN VÀ AN TOÀN ĐIỆN**

- Hành lang an toàn lưới điện tuân thủ theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ban hành ngày 01/03/2025. Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh đối với dây 110kV là 4m, đối với dây 22kV sử dụng dây bọc là 1m.

### **IV. ĐIỆN CHIẾU SÁNG, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ VỈA HÈ**

#### **1. Điện chiếu sáng:**

- Chủ đầu tư KCN Khu công nghiệp phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch Khu công nghiệp. Trường hợp hư hỏng, Nhà đầu tư thứ cấp lân cận phải đảm bảo ngay cho cơ quan chức năng để sửa chữa. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

#### **2. Cây xanh đường phố:**

- Cây xanh: Tổ chức hệ thống cây xanh dọc theo các trục đường kết hợp với cây xanh các nhà máy trong Khu công nghiệp và cây xanh công cộng, cây xanh dải vệ sinh cách ly, tất cả góp phần cải tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Loại cây: là các loại cây xanh đảm bảo các yêu cầu như sau: Xanh quanh năm; không gai; không gây hại khi tiếp xúc; không thu hút côn trùng;... Ngoài ra, một số yêu cầu khác cũng quan trọng như: Màu sắc, có hoa, tán rộng....

- Cây xanh đường phố, cây xanh dải vệ sinh, cây xanh công viên... (trừ cây xanh trong khuôn viên các nhà máy) trong Khu công nghiệp do Chủ đầu tư trồng, chăm sóc, bảo quản và hưởng lợi. Nhà đầu tư thứ cấp có trách nhiệm bảo vệ cây xanh đường phố. Không được chặt phá, làm ảnh hưởng sinh tồn của cây, khi có kẻ gian phá hoại, cần phải báo ngay với Chủ đầu tư KCN để xử lý kịp thời.

- Chủ đầu tư KCN có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tia cành cây xanh để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

- Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh Khu công nghiệp:

+ Đào bới, đốt rác ở gốc cây.

+ Tiểu tiện ở gốc cây.

+ Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh.

+ Đốn hạ cây xanh.

+ Và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển và sinh tồn của cây.

#### **3. Vĩa hè:**

- Vía hè trong Khu công nghiệp dùng để đi bộ và bố trí các công trình kỹ thuật. Vía hè do Chủ đầu tư KCN Khu công nghiệp thực hiện, duy tu bảo quản và hưởng lợi.

- Nghiêm cấm các cá nhân tổ chức có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## PHẦN 13. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**I. CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG CÓ TRÁCH NHIỆM TRIỂN KHAI CÁC BƯỚC TIẾP THEO ĐÚNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG VÀ PHẢI PHÙ HỢP THEO NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC ĐÃ ĐƯỢC BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: .../QĐ-BQL NGÀY.../.../....**

**II. TRONG QUÁ TRÌNH VẬN HÀNH KHAI THÁC, ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ CÓ CÁC TRÁCH NHIỆM SAU:**

- Lập và lưu trữ lý lịch, hồ sơ kỹ thuật hoàn công xây dựng công trình.
- Thực hiện chế độ duy tu, bảo dưỡng, cải tạo nâng cấp để duy trì chất lượng công trình theo định kỳ và kế hoạch hàng năm.
- Ký kết các hợp đồng cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng và hướng dẫn việc thực hiện chế độ khai thác và sử dụng các công trình theo đúng quy định Nhà nước.
- Phát hiện và xử lý các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng.
- Các doanh nghiệp sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng phải:
  - Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về sử dụng đối với từng loại công trình và sự phối hợp đồng bộ giữa các loại công trình theo định hướng quy hoạch và các quy định có liên quan.
  - Các sự cố kỹ thuật gây hư hỏng công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung do các hành vi vi phạm của đơn vị sử dụng gây ra phải được xử lý và bồi thường về thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật.
- Căn cứ các điều khoản tại bản quy định này, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ trong công tác quản lý xây dựng dựa trên nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc được phê duyệt.
- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng và quy định này ban hành các quy định cụ thể tiếp theo để hướng dẫn và làm rõ trong quá trình thực hiện.
- Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.
- Hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm Chủ đầu tư và Quy định này được công bố, lưu giữ tại các nơi dưới đây:

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.
- Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.
- UBND xã Bắc Tân Uyên.

**Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng  
Bình Dương**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Hoài Nam*

## **PHẦN 14. PHỤ LỤC**

Các bản vẽ kèm theo:

- QH01 - Bản đồ sử dụng đất quy hoạch;
- QH02 – Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan;
- QH03 - Bản đồ quy hoạch giao thông và CGĐĐ, CGXD;
- QH03A - Bản đồ quy hoạch giao thông và CGĐĐ, CGXD;
- QH04 – Bản đồ quy hoạch san nền;
- QH05 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa;
- QH06 - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải;
- QH07 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước;
- QH08 - Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng;
- QH09 - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;
- QH10 - Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật;
- QH11 - Bản vẽ định hướng, quy định về kiến trúc, cảnh quan.

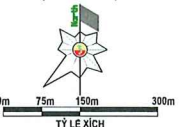
\*\*\*

\*\*\*

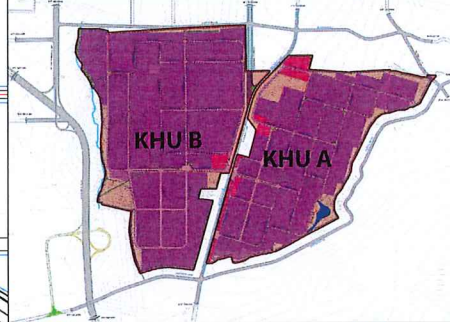
\*\*\*

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

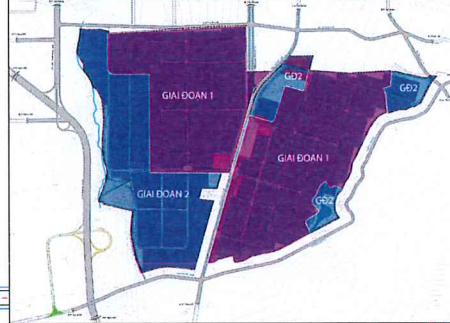
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KẾ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



BẢNG THÔNG KẾ CÁC NGÀNH NGHỀ CỦA KCN ĐẤT CUỘC

STT	NGÀNH NGHỀ
1	Sản xuất, chế biến thực phẩm, đồ uống, các sản phẩm thuộc lá
2	Công nghiệp sản xuất các sản phẩm từ da (chỉ sản xuất sản phẩm đã qua công đoạn da tươi, da muối, không thuộc da tươi)
3	Công nghiệp sản xuất các sản phẩm từ gỗ, kim loại, kim loại đúc sẵn, khoáng phi kim loại khác....
4	Công nghiệp sản xuất giấy và các sản phẩm từ giấy, in ấn, bao bì giấy
5	Công nghiệp sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất, sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu
6	Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic....
7	Sản xuất thiết bị điện, sản phẩm điện tử, máy vi tính
8	Sản xuất máy móc thiết bị, xe các loại; sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc thiết bị
9	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
10	Công nghiệp chế biến, chế tạo khác
11	Khai thác, xử lý và cung cấp nước; thoát nước và xử lý nước thải
12	Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; hoạt động kinh doanh bất động sản
13	Hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải, tái chế phế liệu
14	Công nghiệp dệt, may các loại (có công đoạn nhuộm để hoàn thiện sản phẩm)
15	Vận tải đường bộ và đường ống, bưu chính và chuyển phát
<b>Nhóm ngành nghề thu hút thêm</b>	
1	Sản xuất và phân phối điện mặt trời
2	Các dịch vụ hoạt động tại các khu đất hành chính dịch vụ phục vụ cho nhu cầu của khu công nghiệp: ăn uống, lưu trú, ngân hàng, bán buôn, bán lẻ,....

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LỘ ĐẤT CÂY XANH

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất cây xanh		52,32	10,08		
Đất cây xanh cách ly		12,95			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	CW1	2,73			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	CW2	2,23			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	CW3	4,73			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	CW4	1,34			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	CW5	0,79			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	CW6	4,42			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	CW7	1,03			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	CW8	1,40			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 9	CW9	5,33			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	CW10	3,97			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	CW11	1,31			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	CW12	1,22			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	CW13	2,39			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	CW14	1,06			

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	SỐ LAO ĐỘNG	QC	KẾT QUẢ
I	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	519,21	100,00			
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	73,77	26.000		
1.1	Khu A	153,85		10.154		
1.2	Khu B	229,15		15.846		
2	Đất dịch vụ	10,06	1,94			
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy,...)	2,05	0,39			
4	Đất cây xanh	52,32	10,08		≥ 10%	Đạt
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95				
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37				
5	Đất giao thông	60,08	11,57		≥ 10%	Đạt
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70	2,25		≥ 1%	Đạt
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				
II	<b>ĐẤT KHÁC</b>	4,01				
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>				

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LỘ ĐẤT AN NINH

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy,...)	AN	2,05	0,39		1-3
Đất an ninh	F2	1,31		≤ 70	

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LỘ ĐẤT KỸ THUẬT

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	C1	1,38			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT1	1,39			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT2	0,71		≤ 70	1-5
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	C2	0,44			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT8	2,68			

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LỘ ĐẤT DỊCH VỤ

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất dịch vụ		10,06			
Đất dịch vụ 1	ĐV1	2,67			≤ 9
Đất dịch vụ 2	ĐV2	2,27		Thước	≤ 4
Đất dịch vụ 3	ĐV3	0,30		Thước	≤ 4
Đất dịch vụ 4	ĐV4	0,98		QCVN	≤ 6
Đất dịch vụ 5	ĐV5	1,10		01:2021	≤ 4
Đất dịch vụ 6	ĐV6	0,51		BXD	≤ 6
Đất dịch vụ 7	ĐV7	2,33			

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LỘ ĐẤT CÔNG NGHIỆP

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO	SỐ LAO ĐỘNG
<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>		<b>519,21</b>	<b>100,00</b>			<b>Hiện hữu</b>
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu A		383,00	73,77			Mở rộng
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B		153,85				Tổng
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B1-1	B1-1	10,54				8.387
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B2	B2	11,78				17.613
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B3	B3	6,93				26.000
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B4	B4	6,92				4.952
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B5	B5	3,12				5.202
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B6	B6	6,96				10.154
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B7	B7	3,00				358
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B8	B8	1,60				322
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B9	B9	1,25				322
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B10	B10	4,02				77
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B11	B11	7,59				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B12	B12	7,24				760
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B13-1	B13-1	1,25				239
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B13-2	B13-2	1,33				111
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B13-3	B13-3	1,01				6,92
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B14	B14	4,33				6,92
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B15	B15	7,91				3,12
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B16	B16	9,62				6,96
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B17	B17	6,93				3,00
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B18	B18	14,84				3,04
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B19	B19	6,19				7,90
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B20	B20	11,16				1,60
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng B21	B21	3,98				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B		229,15				7,90
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A1	A1	2,48				1,60
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A2	A2	5,44				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A3	A3	2,21				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A4	A4	4,21				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A5	A5	10,63				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A10-1	A10-1	9,83				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A3	A3	1,19				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A11	A11	2,59				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A14	A14	1,29				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A15	A15	0,30				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A16	A16	0,50				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A6-1	A6-1	9,62				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A6-2	A6-2	3,77				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A12	A12	20,35				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A13	A13	2,93				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A7	A7	10,54				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A8	A8	9,41				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A9	A9	31,27				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A17	A17	9,99				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A18	A18	11,72				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A19	A19	2,19				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A20	A20	12,61				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A21	A21	8,90				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A22	A22	8,31				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A23	A23	8,27				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A24	A24	8,27				1,25
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng A25	A25	22,91				1,25

\* GHI CHÚ KÍ HIỆU:

- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
- ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
- ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SUỐI
- ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
- ĐẤT SÔNG, SUỐI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
- RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ QHCT

ĐƯỜNG N3 TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU ĐƯỜNG N3 TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI LỘ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG) DIỆN TÍCH (HA) LỘ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG) DIỆN TÍCH (HA) LỘ ĐẤT CÂY XANH: KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TRẠM ĐIỆN NHẢY XỬ LÝ NƯỚC THẢI HỮU KHU B NHẢY ĐIỆN THUỘC KHU B NHẢY CẤP THOÁT NƯỚC THUỘC KHU A TRỤ SỞ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY TRỤ SỞ CÔNG AN KHU NHÀ LƯU TRỮ CHO CÔNG NHÂN TRẠM ĐIỆN 110KV PHỤC VỤ CỤC BỘ CHO NHÀ MÁY THÉP TÙNG MINH (LÔ AS THUỘC KHU B) NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI XÂY DỰNG MỚI KHU B

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ GIẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QĐ... NGÀY .../.../...

CƠ QUAN THAM DÍNH: BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ GIẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH KÈM THEO VĂN BẢN THAM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT: CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN VẼ: QH01 GHEP: 1xA0 TỶ LỆ: 1/5.000 NGÀY: .../.../...

THẾT KẾ: KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN CHỖ TRÍ: KTS HUYNH ANH TUẤN CHỦ NHIỆM: THS. KTS VŨ THANH AN P.TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS TRẦN VƯƠNG DUY PHONG

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC

SƠ QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ GIẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BÌNH DƯƠNG

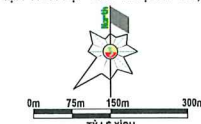
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC

CHỈ DẪN BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - HỒ SƠ KHÓA AN

CHỈ DẪN BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - HỒ SƠ KHÓA AN

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC  
 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



- \* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
  - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
  - NHÀ MÁY - KHO TÀNG
  - CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
  - CÔNG TRÌNH AN NINH (TRỤ SỞ CÔNG AN, PCCC)
  - CÔNG VIÊN - CÂY XANH
  - CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QĐ... NGÀY .../.../...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VẤN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÀN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TRÌNH SƠ .../... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

BẢN VẼ: QH02	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN TUẤN EM		
CHỦ TRÌ	KTS HUỖNH ANH TUẤN		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS VÕ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN		
Q. GIÁM ĐỐC	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG		

SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 140/1, TRƯỜNG ĐÀM NÁ TRUNG TÂM QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BÌNH DƯƠNG, P. BÌNH DƯƠNG, TP. HỒ CHÍ MINH. ĐT: 0274.3322.222 FAX: 0274.3322.224

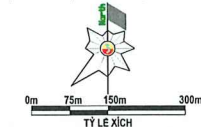
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC  
 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - HỒ SƠ KHÓA A0



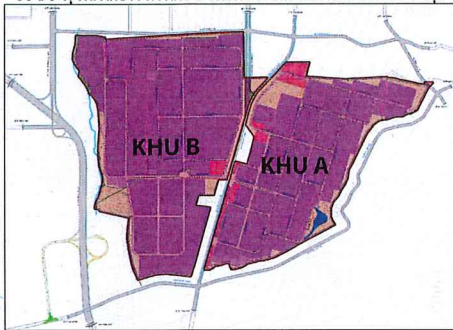


XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN**

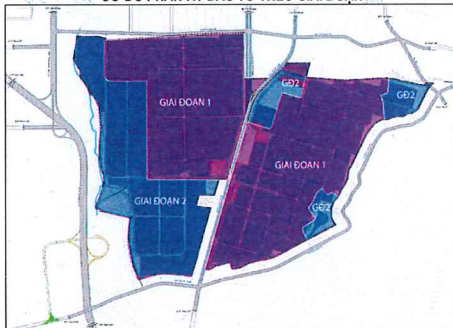
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



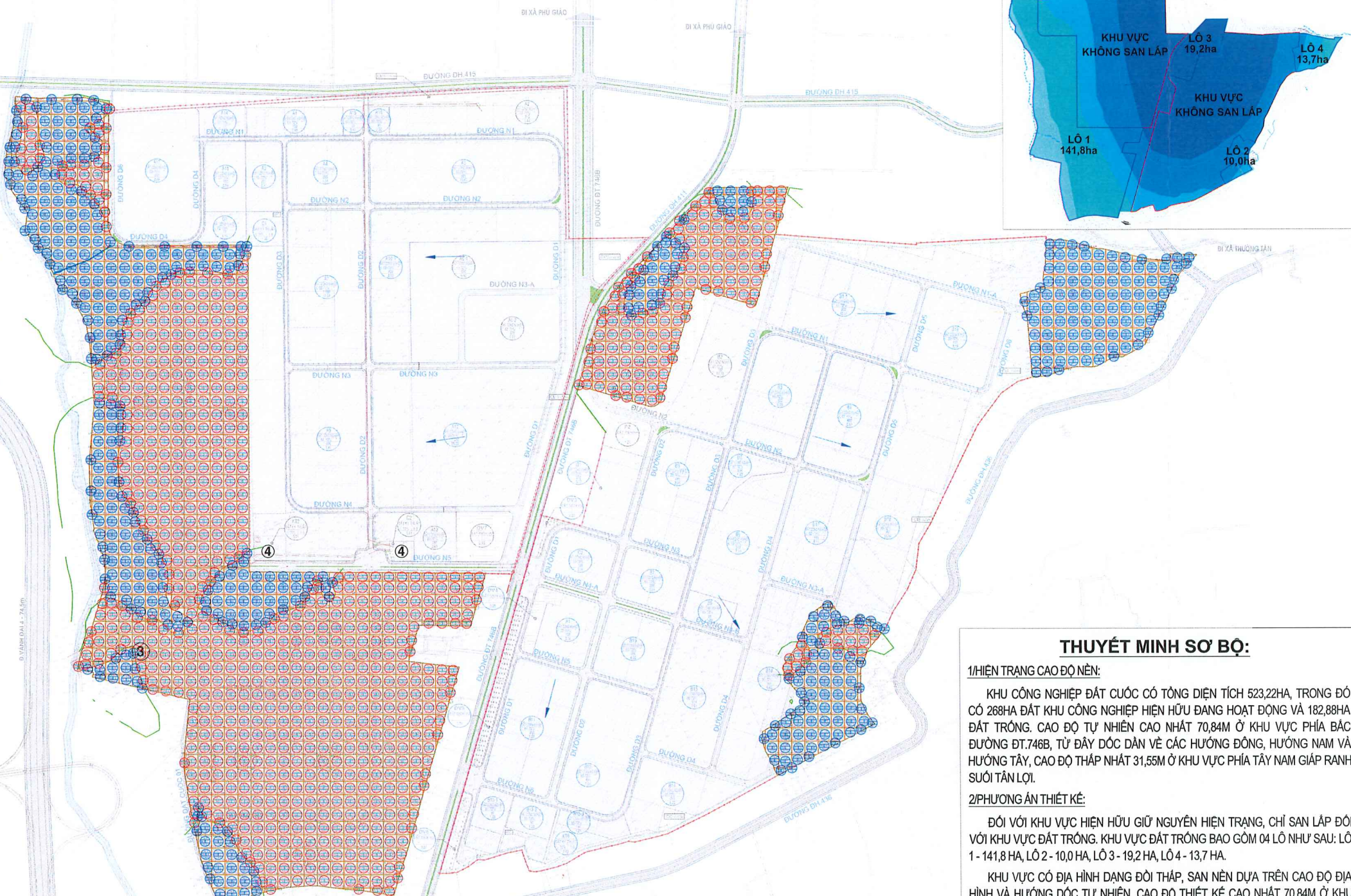
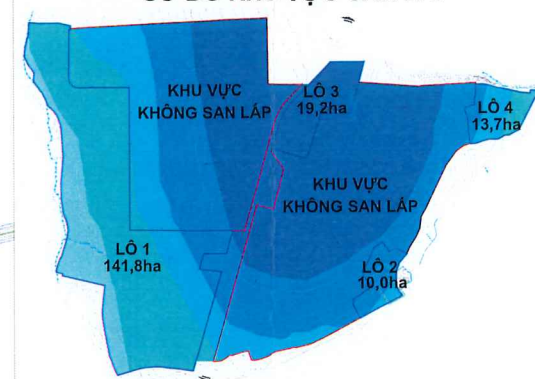
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



SƠ ĐỒ KHU VỰC SAN LẤP



- \* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
  - ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
  - ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
  - ĐẤT AN NINH
  - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
  - ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
  - ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SUỐI
  - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
  - ĐẤT SÔNG, SUỐI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
  - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
  - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHGT
  - ĐƯỜNG N3: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
  - ĐƯỜNG N2: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
  - LÔ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LÔ ĐẤT
  - MXD TỐI ĐA (%): NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)
  - LOẠI ĐẤT: TCXD (TÁNG)
  - DIỆN TÍCH (HA)
  - LÔ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LÔ ĐẤT
  - MXD TỐI ĐA (%): NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)
  - LOẠI ĐẤT: TCXD (TÁNG)
  - DIỆN TÍCH (HA)
  - LÔ ĐẤT CÂY XANH: KÍ HIỆU LÔ ĐẤT
  - DIỆN TÍCH
  - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
  - TRẠM ĐIỆN

**THUYẾT MINH SƠ BỘ:**

**1/HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ 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. CAO ĐỘ TỰ NHIÊN CAO NHẤT 70,84M Ở KHU VỰC PHÍA BẮC ĐƯỜNG ĐT.746B, TỪ ĐÂY ĐỐC DẦN VỀ CÁC HƯỚNG ĐÔNG, HƯỚNG NAM VÀ HƯỚNG TÂY, CAO ĐỘ THẤP NHẤT 31,55M Ở KHU VỰC PHÍA TÂY NAM GIÁP RANH SUỐI TÂN LỢI.

**2/PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ:**  
 ĐỐI VỚI KHU VỰC HIỆN HỮU GIỮ NGUYÊN HIỆN TRẠNG, CHỈ SAN LẤP ĐÔI VỚI KHU VỰC ĐẤT TRỐNG. KHU VỰC ĐẤT TRỐNG BAO GỒM 04 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 ĐỐC TỰ NHIÊN, CAO ĐỘ THIẾT KẾ CAO NHẤT 70,84M Ở KHU VỰC PHÍA BẮC ĐƯỜNG ĐT.746B, TỪ ĐÂY ĐỐC DẦN VỀ CÁC HƯỚNG ĐÔNG, HƯỚNG NAM VÀ HƯỚNG TÂY, CAO ĐỘ THẤP NHẤT 31,55M Ở KHU VỰC PHÍA TÂY NAM GIÁP RANH SUỐI TÂN LỢI.

DÙNG PHƯƠNG PHÁP ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC THIẾT KẾ ĐỂ TẠO MẶT PHẪNG THIẾT KẾ CHO KHU VỰC QUY HOẠCH. DÙNG PHƯƠNG PHÁP LƯỚI Ô VUÔNG ĐỂ TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẬP CHO KHU VỰC QUY HOẠCH. KÍCH THƯỚC MỖI Ô LƯỚI LÀ 40M X 40M TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI DIỆN TÍCH MỖI Ô LÀ 1.600M<sup>2</sup>. CAO ĐỘ THI CÔNG MỖI Ô LƯỚI LÀ CAO ĐỘ THI CÔNG TRUNG BÌNH CỦA CÁC MẶT LƯỚI.

KHỐI LƯỢNG ĐÀO HỒ ĐIỀU HÒA: - 66.500,0 M<sup>3</sup>  
 KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO KHOẢNG: -1.574.826,3 M<sup>3</sup>  
 KHỐI LƯỢNG VẾT HỮU CƠ KHOẢNG: - 123.743,0 M<sup>3</sup>  
 TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO: 1.765.069,3 M<sup>3</sup>  
 KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐẬP KHOẢNG: 1.633.638,6 M<sup>3</sup>

HẠNG MỤC SAN NỀN CÁC LÔ					
STT	Tên lô	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )		KHỐI LƯỢNG (M <sup>3</sup> )	
		S Đào	S Đắp	V Đào	V Đắp
1	1	1051237.53	366644.42	-1620450.59	463223.72
2	2	16826.17	82819.26	-3706.45	544545.37
3	3	159637.17	32570.40	-74412.33	5425.14
4	4	0.00	136681.10	0.00	496701.37
Tổng		1227700.87	618715.18	-1698569.37	1509895.60
HẠNG MỤC VẾT XỬ LÝ TRUNG BÌNH 0.20M					
Vết xử lý:		S=	618715.18	V=	123743.04
TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẬP =			-1574826.33		1633638.64

- KÍ HIỆU:**
- RANH QUY HOẠCH
  - RANH LÔ SAN LẤP
  - HƯỚNG ĐỐC ĐỊA HÌNH LƯU VỰC
  - 58,00 ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC TỰ NHIÊN
  - 59,00
  - RANH GIỚI ĐÀO ĐẬP
  - TÊN Ô SAN NỀN (HÀNG 15, CỘT 19)
  - CAO ĐỘ ĐÀO TRUNG BÌNH
  - KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO
  - DIỆN TÍCH Ô LƯỚI
  - TÊN Ô SAN NỀN (HÀNG 6, CỘT 24)
  - CAO ĐỘ ĐẬP TRUNG BÌNH
  - KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐẬP
  - DIỆN TÍCH Ô LƯỚI
  - CHỀNH CAO
  - CAO ĐỘ THIẾT KẾ
  - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

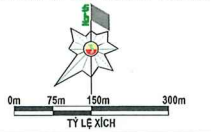
ĐƠN VỊ TÓ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SAN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN**  
 BẢN VẼ: QH04 | GHEP: 1xA0 | TỶ LỆ: 1/5.000 | NGÀY: .../.../...  
 THIẾT KẾ: KS ĐÓ HUY DU  
 CHỦ TRÌ: KS ĐÓ HUY DU  
 CHỦ NHIỆM: THS.KTS VŨ THANH AN  
 P.TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY  
 QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS HƯTHỊNH THỊ NGỌC YẾN  
 Q. GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

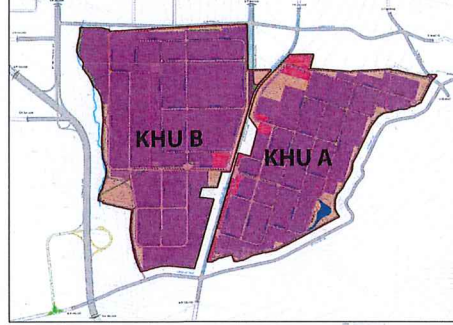
SỞ QUY HOẠCH - KÈM TRỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 190/1, 190/3, 190/4 VÀ 190/5 KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC, P. BÌNH DƯƠNG, TP. HỒ CHÍ MINH | ĐT: 028.2202.2278 | FAX: 028.2202.2234  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 QH04-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN- HỒ SƠ KHỎA AN

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA**

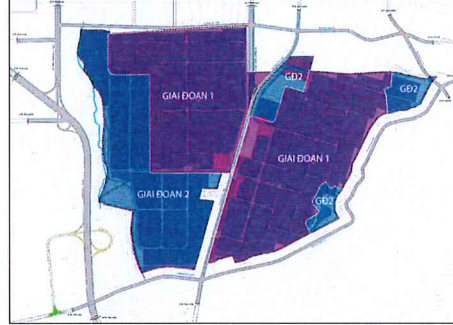
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



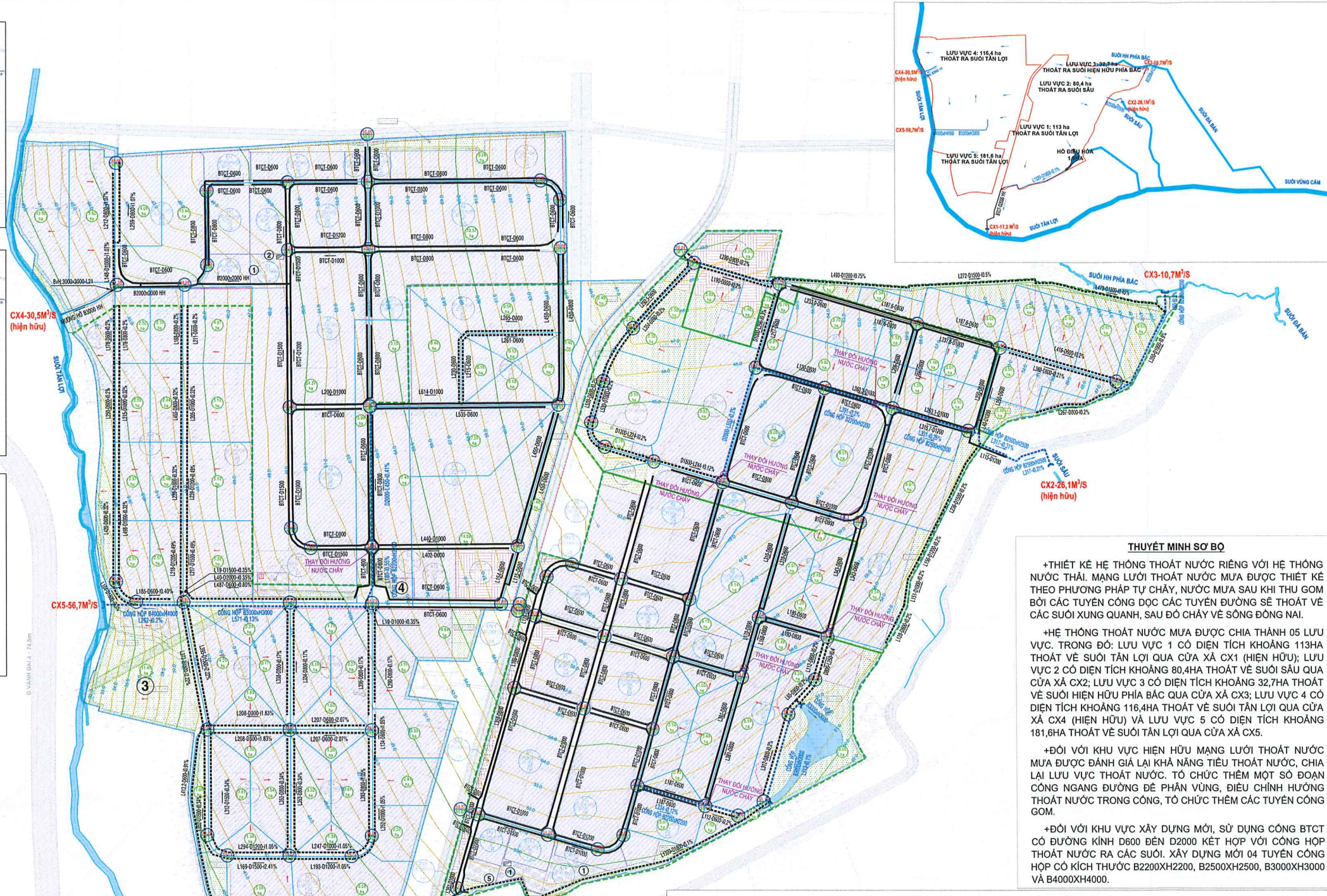
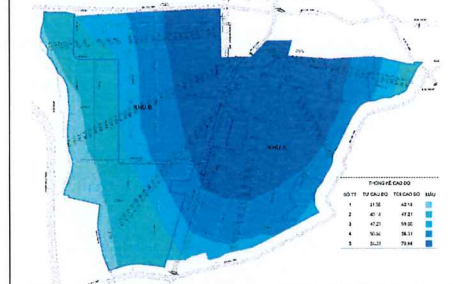
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



SƠ ĐỒ CAO ĐỘ ĐỊA HÌNH



- \* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
  - ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
  - ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
  - ĐẤT AN NINH
  - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
  - ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
  - ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SÚI
  - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
  - ĐẤT SÔNG, SÚI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
  - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
  - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CQ/HCT

ĐƯỜNG N3 TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU  
 ĐƯỜNG N2 TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI  
 LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%)      LOẠI ĐẤT  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TẮNG)  
 (NGƯỜI)

DIỆN TÍCH (HA)  
 LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%)      LOẠI ĐẤT  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TẮNG)  
 (NGƯỜI)

DIỆN TÍCH (HA)  
 LỖ ĐẤT CÂY XANH:  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT      DIỆN TÍCH

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI  
 TRẠM ĐIỆN

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

+THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA VỚI HỆ THỐNG NƯỚC THẢI, MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO PHƯƠNG PHÁP TỰ CHẢY, NƯỚC MƯA SAU KHI THU GOM BỜ CÁC TUYẾN CÔNG ĐỘC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG SẼ THOÁT VỀ CÁC SÚI 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 SÚI TÂN LỢI QUA CỬA XÁ CX1 (HIỆN HỮU); LƯU VỰC 2 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 80,4HA THOÁT VỀ SÚI SÀU QUA CỬA XÁ CX2; LƯU VỰC 3 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 32,7HA THOÁT VỀ SÚI HIỆN HỮU PHÍA BẮC QUA CỬA XÁ CX3; LƯU VỰC 4 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 116,4HA THOÁT VỀ SÚI TÂN LỢI QUA CỬA XÁ CX4 (HIỆN HỮU) VÀ LƯU VỰC 5 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 181,6HA THOÁT VỀ SÚI TÂN LỢI QUA CỬA XÁ 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. TỐ CHỨC THÊM MỘT SỐ ĐOẠN CÔNG NGANG ĐƯỜNG ĐỂ PHÂN VÙNG, ĐIỀU CHỈNH HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CÔNG, TỐ CHỨC THÊM CÁC TUYẾN CÔNG GOM.

+ĐỐI VỚI KHU VỰC XÂY DỰNG MỚI, SỬ DỤNG CÔNG BTCT CÓ ĐƯỜNG KÍNH D600 ĐẾN D2000 KẾT HỢP VỚI CÔNG HỢP THOÁT NƯỚC RA CÁC SÚI. XÂY DỰNG MỚI 04 TUYẾN CÔNG HỢP CÓ KÍCH THƯỚC B2200XH2200, B2500XH2500, B3000XH3000 VÀ B4000XH4000.

- KÝ HIỆU:**
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
  - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
  - B3000xH3000 BỀ RỘNG(MM)-CHIỀU CAO CỐNG (MƯỜNG)
  - L121-D600-0,5% CHIỀU DÀI(M) - ĐƯỜNG KÍNH(MM)-ĐỘ DỐC CỐNG
  - HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CỐNG
  - ĐƯỜNG PHÂN TIỂU LƯU VỰC
  - ĐƯỜNG PHÂN LƯU VỰC CHÍNH
  - CỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN HỮU GIỮ LẠI
  - CỐNG BỔ SUNG NẮN ĐỒNG CHO CỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN HỮU
  - CỐNG THOÁT NƯỚC XÂY DỰNG MỚI
  - TUYẾN CỐNG CHÍNH XÂY DỰNG MỚI
  - CỬA XÁ NƯỚC MƯA
  - TUYẾN MƯƠNG HỒ THOÁT NƯỚC

**TÍNH TOÁN THỦY LỰC THOÁT NƯỚC MƯA**

Cường độ mưa tính theo công thức  
 $q = \frac{A \times (1 + C \lg P)}{(r + b)^c} \times K$       Với chu kỳ trả ứng p = 10 năm

Khu vực thiết kế      A = 7923      0.85      b = 30      C = 0.6      K = 1

Tên cống	Chiều dài (m)	Diện tích đồng chảy					Tốc độ gá thiết (m/s)	Thời gian tính toán (phút)			Cường độ mưa (l/s.ha)	Lưu lượng tính toán (l/s)	Đường kính cống, kích thước cống (Mương)	Kích thước sủi hiện hữu	Độ dốc cống (%)	Vận tốc tính toán (m/s)	Khả năng chuyển tải của cống (l/s)
		Diện tích (ha)	Hệ số phục vụ	Hệ số phân bố mưa	Bản thân (ha)	Chuyển qua từ các nhánh (ha)		Tính toán (ha)	Trong cống	Đoạn cống trước							
Súoi Tân Lợi	6110,0	3732,8	0,54	0,82	1665,127	1,665,1	4,95	41,18	12	53,18	292,10	486377	BxH=20x5,5	8-12x2	0,0011	4,95	495711,82
Súoi Vũng Cầm	9116,0	2192,8	0,54	0,85	1013,951	2449,275	3,43	55,86	15	70,86	247,96	858749	BxH=25x6,5	16x5	0,0010	5,44	861018,48
Súoi IIII phía Bắc	1104,0	91,8	0,54	1	49,9392	49,9	2,58	14,27	15	29,27	389,64	19458	BxH=3,5x2,5	3,5x2,5	0,0015	2,58	20734,94
Súoi Sầu	1520,0	173,2	0,54	1	94,2208	94,2	3,08	16,47	15	31,47	377,75	35592	BxH=5x2,5	7x2,5	0,0016	3,08	38616,15
Hồ Đá Bàn	1500,0	1681,7	0,37	0,88	547,6	547,6	1,10	45,40	15	60,40	272,14	149012			0,0001	1,10	42358,73
Súoi Đá Bàn	2706,0	169,9	0,54	92,4	597,5	689,9	4,90	18,42	15	33,42	367,84	253781	BxH=12x5	12x4	0,0015	4,90	290957,03
CX1-Hiện hữu (Lưu vực 1)	692,0	52	0,70	36,2	10,85	47,0	5,81	3,97	30	33,97	365,15	17179	D2000	D2000	0,0140	5,81	18243,17
CX2-Hiện hữu (Lưu vực 2)	317,0	80,4	0,70	56,0	56,0	56,0	3,60	2,93	15	17,93	466,67	26114	BxH=2,5x2,5	D1500	0,0031	3,60	26479,69
CX3 (Lưu vực 3)	60,0	32,7	0,68	22,1	22,1	2,46	0,81	15	15,81	484,96	10736	BxH=2,2x2,2		0,0020	2,46	10932,58	
CX4-Hiện hữu (Lưu vực 4)	170,0	116,4	0,70	81,0	81,0	3,45	1,64	30	31,64	376,83	30529	BxH=3x3	3x3	0,0025	3,45	30940,30	
CX5 (Lưu vực 5)	262,0	172,7	0,70	120,2	120,2	3,72	2,35	15	17,35	471,58	56683	BxH=4x4		0,0020	3,72	59688,92	
Hồ điều hòa (1,9ha)	1656,0	61	0,68	41,3	41,3	1,45	38,07	15	53,07	292,42	12076	D1800		0,0010	1,45	3687,70	
Thể tích điều hòa (W)				1,9							65212						

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA**

BẢN VẼ:      QH/05      GHÉP: 1xA0      TỶ LỆ: 1/5.000      NGÀY: .../.../...

THIẾT KẾ:      KS ĐỖ HUY DU

CHỦ TRÌ:      KS ĐỖ HUY DU

CHỦ NHIỆM:      THS.KTS VŨ THANH AN

P.TRƯỞNG PHÒNG:      KTS LÊ QUANG HUY

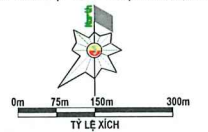
QUẢN LÝ KỸ THUẬT:      KS HỮNG THỊ NGỌC YẾN

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

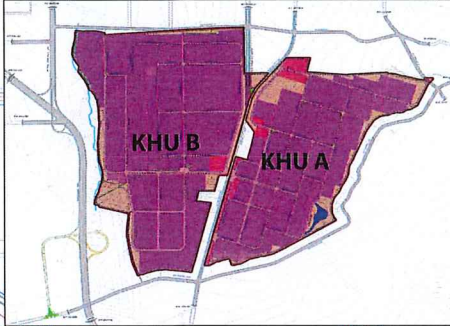
SỞ QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG  
 QUÝ HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC  
 QHS-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA- HỒ SƠ KHÓA A/

**XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI**

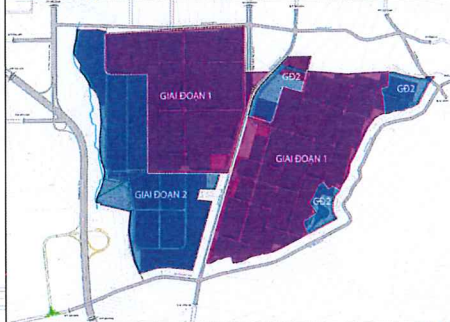
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP**



**SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐÀU TƯ THEO GIAI ĐOẠN**

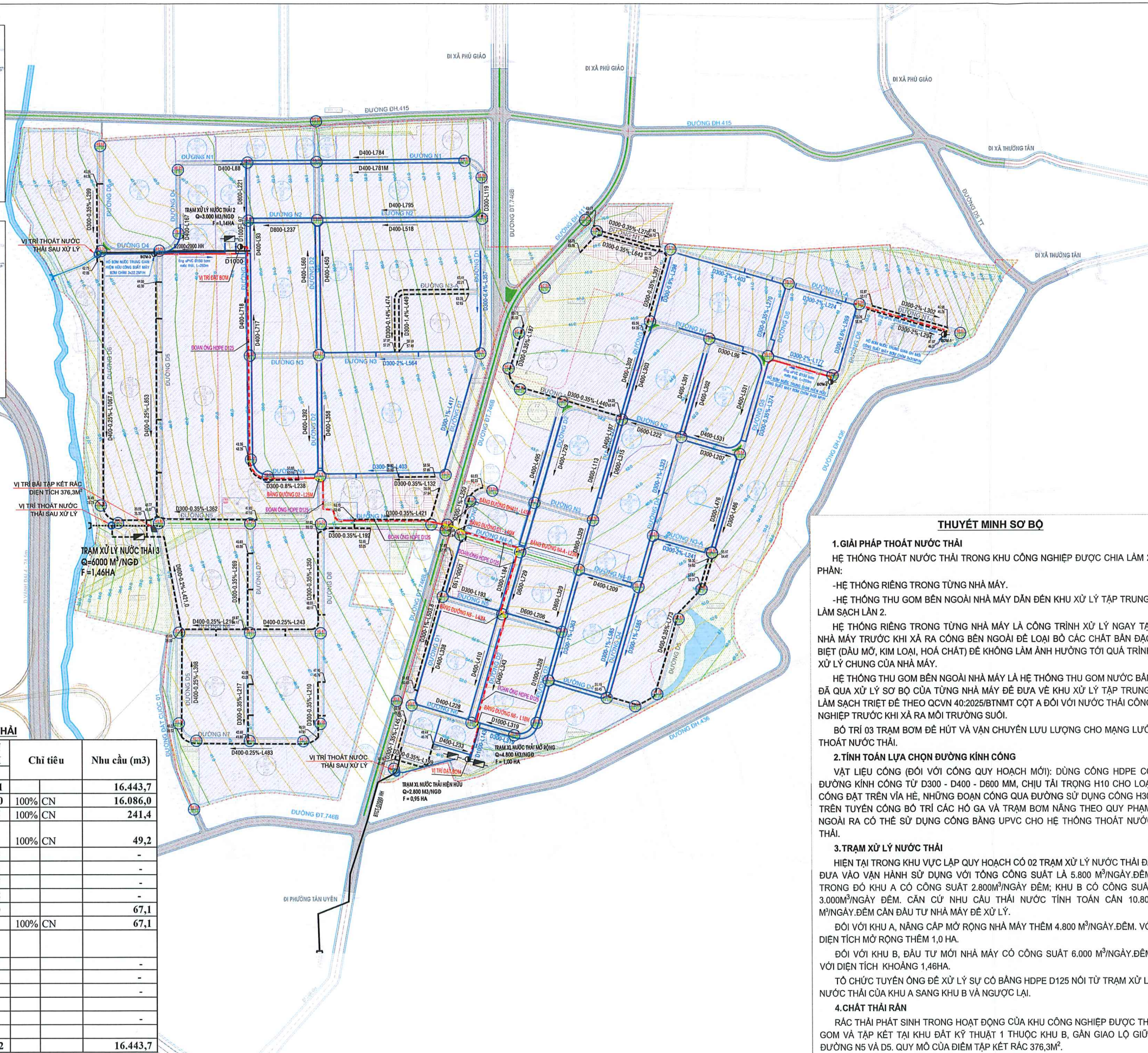


**KÝ HIỆU THOÁT NƯỚC THẢI**

- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI QUY HOẠCH MỚI
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC HDPE QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG ỐNG ÁP LỰC HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG ỐNG ÁP LỰC QUY HOẠCH MỚI
- TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- D300-2%-564 ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ ĐỐC - CHIỀU DÀI (M)
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- TRẠM BƠM NƯỚC THẢI MỚI
- TRẠM BƠM NƯỚC THẢI HIỆN HỮU
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ ĐƯỜNG
- CAO ĐỘ ĐỈNH CỐNG

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu	Nhu cầu (m3)
I	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	<b>519,21</b>		<b>16.443,7</b>
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	100% CN	16.086,0
2	Đất dịch vụ	10,06	100% CN	241,4
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	100% CN	49,2
4	Đất cây xanh	52,32		-
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95		-
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37		-
5	Đất giao thông	60,08		-
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70		67,1
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71	100% CN	67,1
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		-
II	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>4,01</b>		<b>-</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		-
III	<b>DỰ PHÒNG</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>523,22</b>		<b>16.443,7</b>



**\* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**

- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
- ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
- ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SUỐI
- ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
- ĐẤT SÔNG, SUỐI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
- RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHGT
- ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
- LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MỖXD TỐI ĐA (%): LOẠI ĐẤT
- NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI): TCXD (TÁNG)
- LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MỖXD TỐI ĐA (%): LOẠI ĐẤT
- NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI): TCXD (TÁNG)
- LỖ ĐẤT CÂY XANH: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- DIỆN TÍCH
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- TRẠM ĐIỆN

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

**1. GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC THẢI**  
 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.  
 HỆ THỐNG RIÊNG TRONG TỪNG NHÀ MÁY LÀ CÔNG TRÌNH XỬ LÝ NGAY TẠI NHÀ MÁY TRƯỚC KHI XẢ RA CÔNG BÊN NGOÀI ĐỂ LOẠI BỎ CÁC CHẤT BẮN ĐẶC BIỆT (DẦU MỠ, KIM LOẠI, HOÁ CHẤT) ĐỂ KHÔNG LÀM ẢNH HƯỞNG TỚI QUÁ TRÌNH XỬ LÝ CHUNG CỦA NHÀ MÁY.  
 HỆ THỐNG THU GOM BÊN NGOÀI NHÀ MÁY LÀ HỆ THỐNG THU GOM NƯỚC BÀN ĐÁ QUẢ XỬ LÝ SƠ BỘ CỦA TỪNG NHÀ MÁY ĐỂ ĐƯA VỀ KHU XỬ LÝ TẬP TRUNG, LÀM SẠCH TRIỆT ĐỂ THEO QCVN 40:2025/BTNMT CỘT A ĐỐI VỚI NƯỚC THẢI CÔNG NGHIỆP TRƯỚC KHI XẢ RA MÔI TRƯỜNG SƯỜI.  
 BỐ TRÍ 03 TRẠM BƠM ĐỀ HÚT VÀ VẬN CHUYỂN LƯU LƯỢNG CHO MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI.

**2. TÍNH TOÁN LỰA CHỌN ĐƯỜNG KÍNH CỐNG**  
 VẬT LIỆU CỐNG (ĐỐI VỚI CỐNG QUY HOẠCH MỚI): DÙNG CỐNG HDPE CÓ ĐƯỜNG KÍNH CỐNG TỪ D300 - D400 - D600 MM, CHỊU TẢI TRỌNG H10 CHO LOẠI CỐNG ĐẶT TRÊN VÍA HÈ, NHỮNG ĐOẠN CỐNG QUA ĐƯỜNG SỬ DỤNG CỐNG H30. TRÊN TUYẾN CỐNG BỐ TRÍ CÁC HỐ GA VÀ TRẠM BƠM NẶNG THEO QUY PHẠM. NGOÀI RA CÓ THỂ SỬ DỤNG CỐNG BẰNG UPVC CHO HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.

**3. 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 2.800M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM; KHU B CÓ CÔNG SUẤT 3.000M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM. CĂN CỨ NHU CẦU THẢI NƯỚC TÍNH TOÁN CẦN 10.800 M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM CÁN 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 KHOẢNG 1,0 HA.  
 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.  
 TỔ CHỨC TUYỂN ÖNG ĐỀ XỬ LÝ SỰ CỐ BẰNG HDPE D125 NỘI TỪ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỦA KHU A SANG KHU B VÀ NGƯỢC LẠI.

**4. CHẤT THẢI RÁN**  
 RÁC THẢI PHÁT SINH TRONG HOẠT ĐỘNG CỦA KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC THU GOM VÀ TẬP KẾT TẠI KHU ĐẤT KỸ THUẬT 1 THUỘC KHU B, GẦN GIAO LỘ GIỮA ĐƯỜNG N5 VÀ D5. QUY MÔ CỦA ĐIỂM TẬP KẾT RÁC 376,3M<sup>2</sup>.

Ơ QUAN PHÊ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

Ơ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

ĐƠN VỊ TỶ TO CHẾ LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÀN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ...../...../.....

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI**

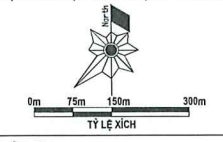
BẢN VẼ: QH06	GHÉP: 1A/0	TỶ LỆ: 1/5.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐỖ HUY DU		
CHỦ TRÌ	KS ĐỖ HUY DU		
CHỦ NHIỆM	TNS.KTS VŨ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS HUỖNH THỊ NGỌC YẾN		
Q. GIÁM ĐỐC			
NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG			

SỐ QUY HOẠCH - KÈN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG  
 310/2, THỊP BẮC TÂN UYÊN, XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH. ĐT: 028.2282.88.00 FAX: 028.2282.88.01

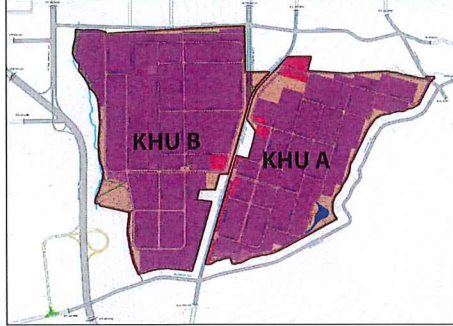
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 QH06-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI-HỒ SƠ KHỎA AN

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**

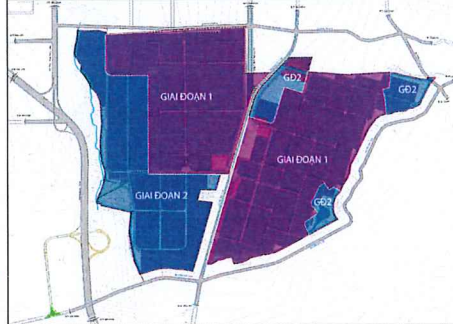
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KỶ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN

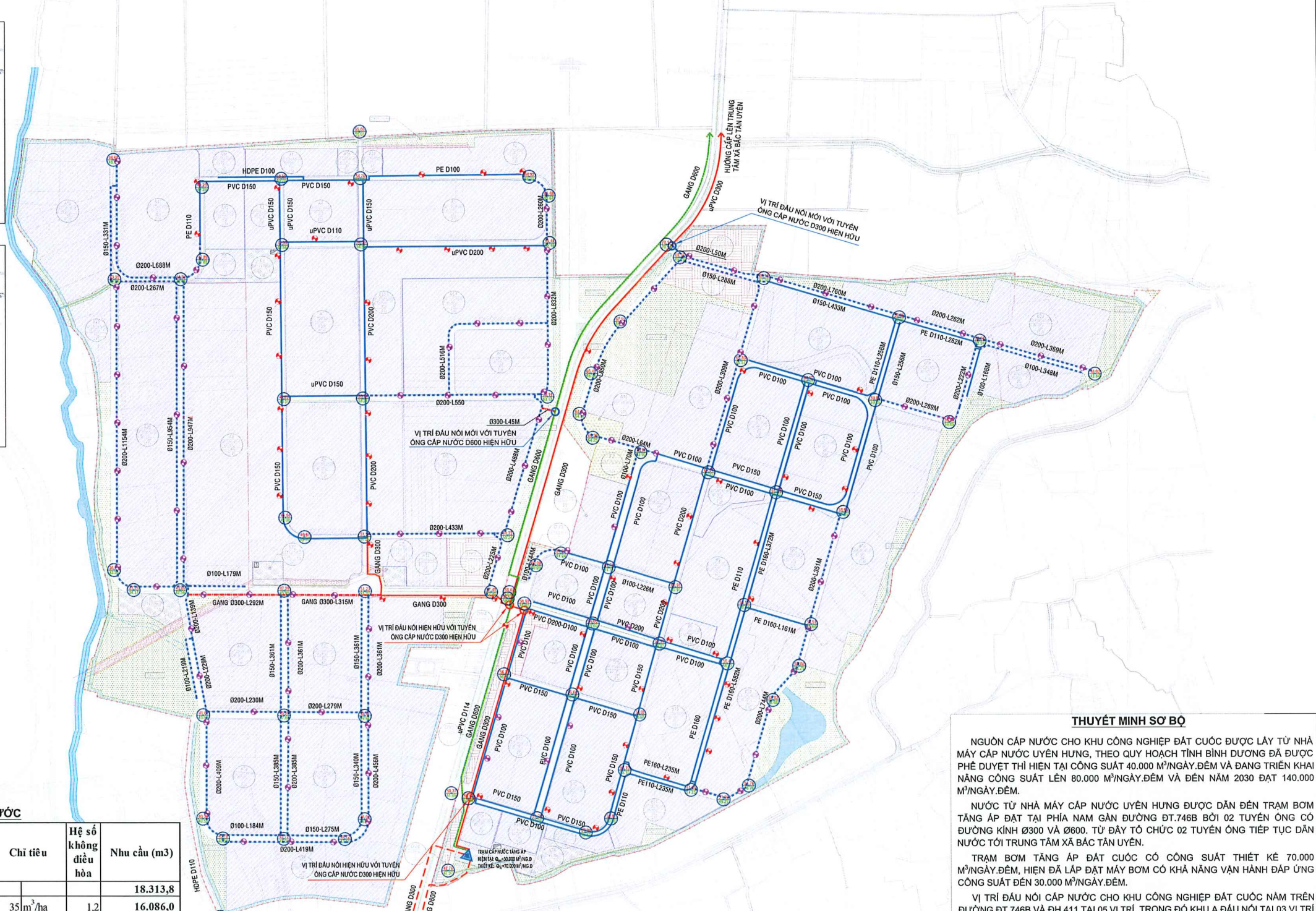


**KÝ HIỆU CẤP NƯỚC**

- TRẠM CẤP NƯỚC (BƠM TĂNG ÁP)
- TUYẾN ỐNG TỪ NHÀ MÁY CẤP NƯỚC TỚI
- TUYẾN ỐNG Ø600 HIỆN HỮU
- TUYẾN ỐNG Ø300 HIỆN HỮU
- TUYẾN ỐNG CHÍNH Ø300 DỰ KIẾN
- TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
- ỐNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH MỚI
- VỊ TRÍ ĐẦU NỐI CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
- VỊ TRÍ ĐẦU NỐI CẤP NƯỚC DỰ KIẾN
- TRỤ CỨU HỎA HIỆN HỮU
- TRỤ CỨU HỎA DỰ KIẾN
- Ø 200 - L 387M ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU CẤP NƯỚC**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu	Hệ số không điều hòa	Nhu cầu (m <sup>3</sup> )
<b>I ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>					
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	35 m <sup>3</sup> /ha	1,2	16.086,0
2	Đất dịch vụ	10,06	20 m <sup>3</sup> /ha	1,2	241,4
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	20 m <sup>3</sup> /ha	1,2	49,2
4	Đất cây xanh	52,32			1.569,7
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95	30 m <sup>3</sup> /ha	1	388,6
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37	30 m <sup>3</sup> /ha	1	1.181,1
5	Đất giao thông	60,08	5 m <sup>3</sup> /ha	1	300,4
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70			67,1
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71	10 m <sup>3</sup> /ha	1	67,1
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 ĐẤT KHÁC</b>					
1	Đất hành lang bảo vệ suối Tân Lợi	0,77		1	-
2	Suối Tân Lợi	0,11			-
3	Đất giao thông đô thị	3,13	5 m <sup>3</sup> /ha	1	15,7
<b>III DỰ PHÒNG</b>					2.199,5
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>523,22</b>			<b>20.528,9</b>



- \* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
  - ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀI
  - ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
  - ĐẤT AN NINH
  - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
  - ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
  - ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SUỐI
  - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
  - ĐẤT SÔNG, SUỐI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
  - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
  - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHGT
- TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU**  
**TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI**  
**LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MBXD TỐI ĐA (%)**      **LOẠI ĐẤT**  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TÁNG)  
 (NGƯỜI)
- LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MBXD TỐI ĐA (%)**      **LOẠI ĐẤT**  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TÁNG)  
 (NGƯỜI)
- LỖ ĐẤT CÂY XANH:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT      **DIỆN TÍCH**
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
  - TRẠM ĐIỆN

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

NGUỒN CẤP NƯỚC CHO KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC ĐƯỢC LẤY TỪ NHÀ MÁY CẤP NƯỚC UYÊN HUNG, THEO QUY HOẠCH TÍNH BÌNH DƯƠNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT THỊ HIỆN TẠI CÔNG SUẤT 40.000 M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM VÀ ĐANG TRIỂN KHAI NÂNG CÔNG SUẤT LÊN 80.000 M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM VÀ ĐẾN NĂM 2030 ĐẠT 140.000 M<sup>3</sup>/NGÀY.ĐÊM.

NƯỚC TỪ NHÀ MÁY CẤP NƯỚC UYÊN HUNG 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.

TRẠM BƠM TĂNG ÁP ĐẤT CUỘC 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.

VỊ TRÍ ĐẦU NỐI CẤP NƯỚC CHO KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC NẸM TRÊN ĐƯỜNG ĐT.746B VÀ ĐH.411 TẠI 05 VỊ TRÍ. TRONG ĐÓ KHU A ĐAU NÓI TẠI 03 VỊ TRÍ VÀ KHU B ĐAU NÓI TẠI 02 VỊ TRÍ. TRONG 05 VỊ TRÍ ĐAU NÓI NÀY THÌ CÓ 03 VỊ TRÍ HIỆN HỮU CỦA GIAI ĐOẠN 1 VÀ 02 VỊ TRÍ DỰ KIẾN ĐAU NÓI MỚI.

**- MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC**

MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC TRONG KHU 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 ĐAU NÓI ĐỂ CẤP NƯỚC CHO KHU CÔNG NGHIỆP. TRONG ĐÓ CÓ 03 ĐIỂM HIỆN HỮU VÀ 02 ĐIỂM DỰ KIẾN ĐAU NÓI MỚI (01 ĐIỂM TRÊN ĐƯỜNG ĐT.746B VÀ 01 ĐIỂM TRÊN ĐƯỜNG ĐH.411)

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 SỬ DỤNG ỐNG UPVC HOẶC PE ĐƯỜNG KÍNH Ø100, Ø150, Ø200 DẪN NƯỚC ĐẾN CÁC LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP.

ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SẼ ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐẦU NỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ỐNG HIỆN HỮU ĐỂ TẠO RA MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC THÔNG NHẤT CHO TOÀN KHU. TUYẾN ỐNG CẤP NƯỚC CHÍNH SỬ DỤNG ỐNG GANG Ø300, CÁC TUYẾN ỐNG NHÁNH SỬ DỤNG ỐNG HDPE ĐƯỜNG KÍNH Ø100, Ø150, Ø200 DẪN NƯỚC ĐẾN CÁC LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ ..... NGÀY .../.../...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VẤN ĐÁP THẨM ĐỊNH SỐ ..... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ TỒ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÁM VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**

BẢN VẼ: CH07	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/5.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐO HUY DU		
CHỦ TRÌ	KS ĐO HUY DU		
CHỦ NHIỆM	Ths.KTS VÕ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS HUYNH THỊ NGỌC YẾN		

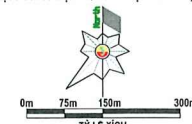
Q. GIÁM ĐỐC  
 NGUYỄN THỊ NGUYỄN DUNG

SỞ QUY HOẠCH - KIỆN TRƯỞNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 130/1 TRAI MÀU, P. THẠCH LẠNG GIANG, Q. THẠCH LẠNG GIANG, TP. HỒ CHÍ MINH. ĐT: 028.2202.22 FAX: 028.2202.24

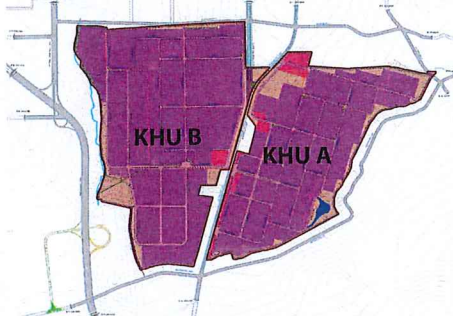
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 CHIẾT BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC - HỒ SƠ KHÓA AN

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

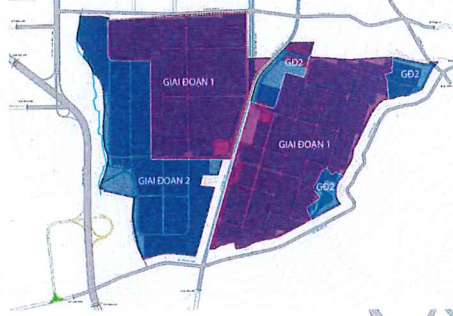
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



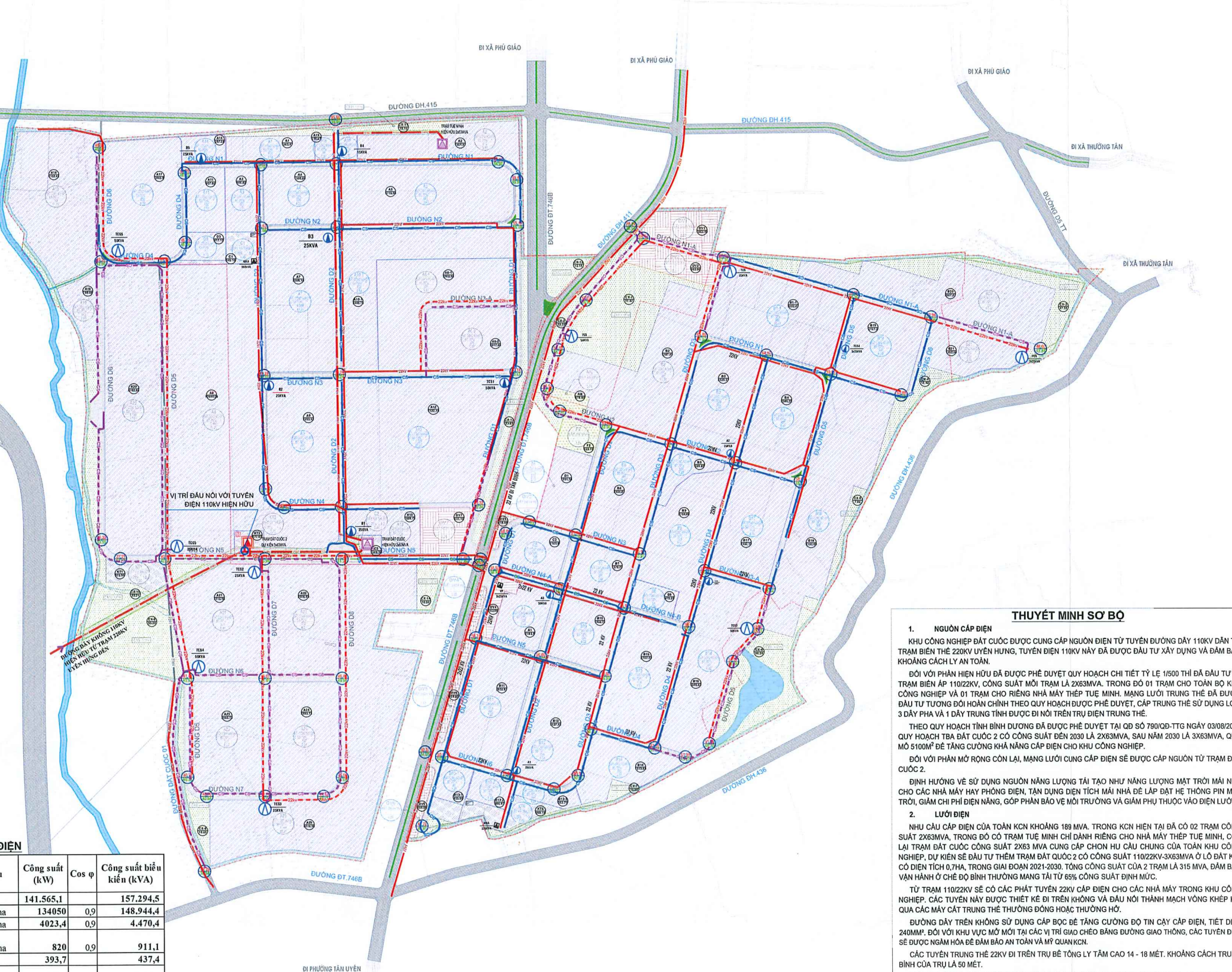
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



- KÝ HIỆU :**
- TUYẾN ĐKK 110KV, HIỆN HỮU.
  - TUYẾN TRUNG THỂ 22KV, HIỆN HỮU.
  - TUYẾN TRUNG THỂ 22KV, HIỆN HỮU, DỰ KIẾN BỎ.
  - TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV CHIẾU SÁNG HIỆN HỮU.
  - TUYẾN TRUNG THỂ 22KV, DỰ KIẾN.
  - TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV CHIẾU SÁNG ĐI NGẦM, DỰ KIẾN.
  - TRẠM 110/22KV HIỆN HỮU.
  - TRẠM 110/22KV DỰ KIẾN.
  - TRẠM HẠ THỂ 22/0,4KV - CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG, HIỆN HỮU.
  - TRẠM HẠ THỂ 22/0,4KV - CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG, DỰ KIẾN.
  - TRẠM BIẾN THỂ 22/0,4KV - CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, HIỆN HỮU.
  - TÊN LỖ PHỤ TÀI KHU VỰC



- \* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
  - ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
  - ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
  - ĐẤT AN NINH
  - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
  - ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
  - ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SUỐI
  - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
  - ĐẤT SÔNG, SUỐI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
  - ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
  - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
  - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
  - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ QHCT

- ĐƯỜNG NH** TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU  
**ĐƯỜNG NI** TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI  
**LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MBXD TỐI ĐA (%)**      **LOẠI ĐẤT**  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TẮNG)  
 (NGƯỜI)
- DIỆN TÍCH (HA)**  
**LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MBXD TỐI ĐA (%)**      **LOẠI ĐẤT**  
 NGƯỜI LAO ĐỘNG      TCXD (TẮNG)  
 (NGƯỜI)
- DIỆN TÍCH (HA)**  
**LỖ ĐẤT CÂY XANH:**  
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT      **DIỆN TÍCH**
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI  
 TRẠM ĐIỆN

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU CẤP ĐIỆN**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu	Công suất (kW)	Cos φ	Công suất biểu kiến (kVA)
I	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	519,21		141.565,1		157.294,5
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	350 kW/ha	134050	0,9	148.944,4
2	Đất dịch vụ	10,06	400 kW/ha	4023,4	0,9	4.470,4
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	400 kW/ha	820	0,9	911,1
4	Đất cây xanh	52,32		393,7		437,4
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95				
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37	10 kW/ha	393,7	0,9	437,4
5	Đất giao thông	60,08	10 kW/ha	600,8	0,9	667,6
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70		1677,15		1.863,5
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71	250 kW/ha	1677,15	0,9	1.863,5
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				
II	<b>ĐẤT KHÁC</b>	4,01		31,30		34,8
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	10 kW/ha	31,3	0,9	34,8
III	<b>DỰ PHÒNG</b>			28.319		31.465,9
	<b>TỔNG CỘNG</b>	523,22		169.915,6		188.795,1

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

**1. NGUỒN CẤP ĐIỆN**  
 KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC ĐƯỢC CUNG CẤP NGUỒN ĐIỆN TỪ TUYẾN ĐƯỜNG DÂY 110KV DẪN TỚI TRẠM BIẾN THỂ 220KV UYÊN HUNG, TUYẾN ĐIỆN 110KV NÀY ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ ĐẢM BẢO KHOẢNG CÁCH LY AN TOÀN.  
 ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU ĐÃ ĐƯỢC PHÉ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 THÌ ĐẦU TƯ 02 TRẠM BIẾN ÁP 110/22KV, CÔNG SUẤT MỖI TRẠM LÀ 2X63MVA. TRONG ĐÓ 01 TRẠM CHO TOÀN BỘ KHU CÔNG NGHIỆP VÀ 01 TRẠM CHO RIÊNG NHÀ MÁY THÉP MINH. MẠNG LƯỚI TRUNG THỂ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ TƯƠNG ĐỐI HOÀN CHỈNH THEO QUY HOẠCH PHÉ DUYỆT, CẤP TRUNG THỂ SỬ DỤNG LOẠI 3 DÂY PHA VÀ 1 DÂY TRUNG TÍNH ĐƯỢC ĐI NƠI TRÊN TRỤ ĐIỆN TRUNG THỂ.  
 THEO QUY HOẠCH TÍNH BÌNH DƯƠNG ĐÃ ĐƯỢC PHÉ DUYỆT TẠI QĐ SỐ 790/QĐ-TTG NGÀY 03/08/2024 QUY HOẠCH TBA ĐẤT CUỘC 2 CÓ CÔNG SUẤT ĐẾN 2030 LÀ 2X63MVA, SAU NĂM 2030 LÀ 3X63MVA, QUY MÔ 5100M<sup>2</sup> ĐỂ TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG CẤP ĐIỆN CHO KHU CÔNG NGHIỆP.  
 ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI, MẠNG LƯỚI CUNG CẤP ĐIỆN SẼ ĐƯỢC CẤP NGUỒN TỪ TRẠM ĐẤT CUỘC 2.

**ĐINH HƯỚNG VỀ SỬ DỤNG NGUỒN NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO NHƯ NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI MÃI NHÀ CHO CÁC NHÀ MÁY HAY PHÒNG ĐIỆN, TẬN DỤNG ĐIỆN TÍCH MÃI NHÀ ĐỂ LẬP ĐẤT HỆ THỐNG PIN MẶT TRỜI, GIÁM CHI PHÍ ĐIỆN NĂNG, GÓP PHẦN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢM PHỤ THUỘC VÀO ĐIỆN LƯỚI.**

**2. LƯỚI ĐIỆN**  
 NHU CẦU CẤP ĐIỆN CỦA TOÀN KCN KHOẢNG 188 MVA. TRONG KCN HIỆN TẠI ĐÃ CÓ 02 TRẠM CÔNG SUẤT 2X63MVA, TRONG ĐÓ CÓ TRẠM TUE MINH CHỈ DÀNH RIÊNG CHO NHÀ MÁY THÉP TUE MINH, CÒN LẠI TRẠM ĐẤT CUỘC CÔNG SUẤT 2X63 MVA CUNG CẤP CHON HU CẦU CHUNG CỦA TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP, DỰ KIẾN SẼ ĐẦU TƯ THÊM TRẠM ĐẤT QUỐC 2 CÓ CÔNG SUẤT 110/22KV-3X63MVA Ở LỖ ĐẤT K12 CÓ DIỆN TÍCH 0,7HA, TRONG GIAI ĐOẠN 2021-2030. TỔNG CÔNG SUẤT CỦA 2 TRẠM LÀ 315 MVA, ĐẢM BẢO VẬN HÀNH Ở CHẾ ĐỘ BÌNH THƯỜNG MANG TẢI TỪ 65% CÔNG SUẤT ĐỊNH MỨC.  
 TỪ TRẠM 110/22KV SẼ CÓ CÁC PHÁT TUYẾN 22KV CẤP ĐIỆN CHO CÁC NHÀ MÁY TRONG KHU CÔNG NGHIỆP. CÁC TUYẾN NÀY ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐI TRÊN KHÔNG VÀ ĐẦU NƠI THÀNH MẠCH VÒNG KHÉP KÍN QUA CÁC MÂY CÁT TRUNG THỂ THƯỜNG ĐỒNG HOẶC THƯỜNG HỜ.  
 ĐƯỜNG DÂY TRÊN KHÔNG SỬ DỤNG CÁP BỌC BÉ TĂNG CƯỜNG ĐỘ TIN CẬY CẤP ĐIỆN, TIẾT DIỆN 240MM<sup>2</sup>. ĐỐI VỚI KHU VỰC MỞ MÔI TẠI CÁC VỊ TRÍ KHU CHÉO BĂNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG, CÁC TUYẾN ĐIỆN SẼ ĐƯỢC NGẦM HÓA ĐỂ ĐẢM BẢO AN TOÀN VÀ MỸ QUAN KCN.  
 CÁC TUYẾN TRUNG THỂ 22KV ĐI TRÊN TRỤ BÊ TÔNG LY TÂM CAO 14 - 18 MÉT. KHOẢNG CÁCH TRUNG BÌNH CỦA TRỤ LÀ 50 MÉT.

**HÀNH LANG AN TOÀN LƯỚI ĐIỆN TUẦN THỦ THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 62/2025/NĐ-CP BAN HÀNH NGÀY 01/03/2025. CHIỀU RỘNG HÀNH LANG ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI HAI MẶT THẲNG ĐỨNG VẾ HAI PHÍA CỦA ĐƯỜNG DÂY, SÔNG SÔNG VỚI ĐƯỜNG DÂY, CỎ KHOẢNG CÁCH TỪ DÂY NGOÀI CÙNG VẾ MỖI PHÍA KHI DÂY Ở TRẠNG THÁI TÍNH ĐỐI VỚI DÂY 110KV LÀ 4M, ĐỐI VỚI DÂY 22KV SỬ DỤNG DÂY BỌC LÁ 1M.**

**3. LƯỚI CHIẾU SÁNG**  
 XÂY DỰNG 20 TRẠM HẠ THỂ 22/0,4KV TRONG ĐÓ CÓ 01 TRẠM CÔNG SUẤT 15KVA, 11 TRẠM 25KVA, 06 TRẠM 50KVA VÀ 02 TRẠM 3X25KVA, ĐÚNG ĐỀ CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG, CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ CÁC CÔNG TRÌNH HÀ TẮNG 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).  
 ĐÈN ĐƯỜNG LÀ LOẠI ĐÈN LED, CÔNG SUẤT 120W HOẶC CÁC LOẠI ĐÈN TIẾT KIỆM ĐIỆN ĐẢM BẢO KỸ THUẬT, ĐẶT TRÊN TRỤ THÉP ỒNG, CAO CÁCH MẶT ĐƯỜNG 7 ĐẾN 10 MÉT, CÁCH KHOẢNG TRUNG BÌNH TỪ 30 - 40 MÉT ĐỌC THEO ĐƯỜNG.  
 TUYẾN ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐI NGẦM, DÙNG CÁP CHU/PE 1KV, RUỘT ĐỒNG, TIẾT DIỆN TỪ 10MM<sup>2</sup> ĐẾN 25MM<sup>2</sup>, LUÔN TRONG ỒNG PVC CHỊU LỰC, CHỖN NGẦM TRONG ĐẤT.

**CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:**  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QĐ... NGÀY .../.../...

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:**  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÁM VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ... NGÀY .../.../...

**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)**  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

**BẢN VẼ: QH08**      **GHP: 1x/0**      **TỶ LỆ: 1/5.000**      **NGÀY: .../.../...**

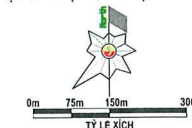
**THIẾT KẾ:** KS ĐO HUY DU  
**CHỦ TRÌ:** THS.KS KHÔNG TRỌNG MINH  
**CHỦ NHIỆM:** THS.KTS VÕ THANH AN  
**P.TRƯỞNG PHÒNG:** KTS LÊ QUANG HUY  
**QUẢN LÝ KỸ THUẬT:** KS HUYNH THỊ NGỌC YẾN  
**Q. GIÁM ĐỐC:**  
 NGUYỄN THỊ THUỖNG DUNG

**SỐ QUY HOẠCH - KIỆN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 SỐ 11 TRẠM 10/10 TỈNH LỘ TÂN BÌNH - QUẬN BÌNH DƯƠNG, P. BÌNH DƯƠNG, TP. HỒ CHÍ MINH. Đ.T: 0274.222.332. FAX: 0274.222.334

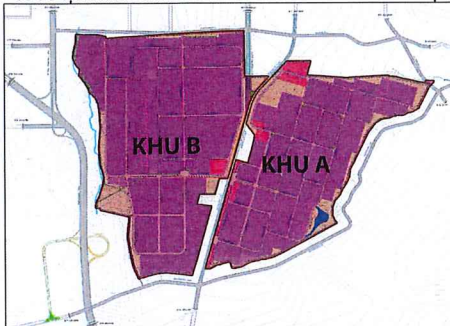
**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 QH08-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG - HỒ SƠ KHÓA A0

**XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG**

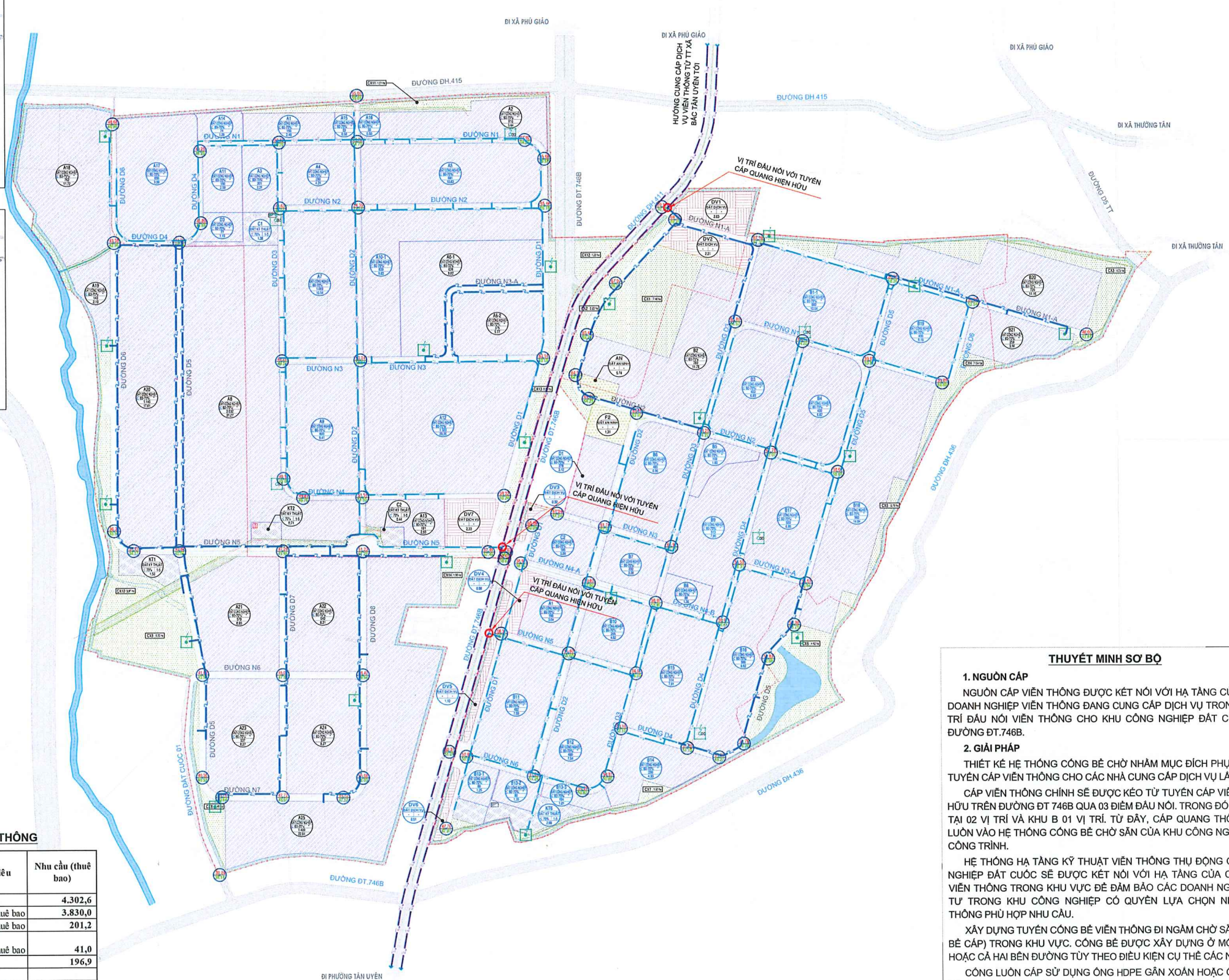
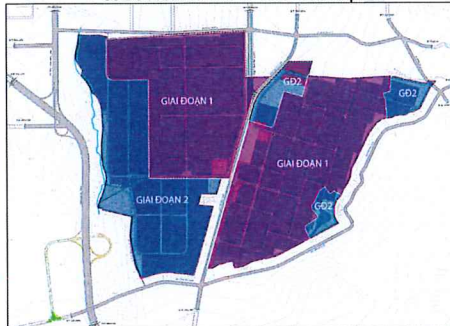
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KỶ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



**\* GHI CHÚ KÍ HIỆU:**

- ĐẤT KHU DỊCH VỤ
- ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI
- ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT
- ĐẤT AN NINH
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT HÀNH LANG BẢO VỆ SƯỜI
- ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
- ĐẤT SÔNG, SƯỜI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
- RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHGT

ĐƯỜNG N1: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU  
 ĐƯỜNG N2: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI  
 LỘ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:  
 KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%)	LOẠI ĐẤT
NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)	TCXD (TÁNG)

DIỆN TÍCH (HA)  
 KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%)	LOẠI ĐẤT
NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)	TCXD (TÁNG)

DIỆN TÍCH (HA)  
 KÍ HIỆU LỘ ĐẤT

- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- TRẠM ĐIỆN

- TRỤ BẾ HIỆN HỮU
- TUYẾN CẤP NGUỒN VIỄN THÔNG HIỆN HỮU
- TUYẾN CỐNG BẾ VIỄN THÔNG HIỆN HỮU
- TUYẾN CỐNG BẾ 1-4 Ø114x5MM QUY HOẠCH
- TRỤ BẾ DỰ KIẾN
- VỊ TRÍ ĐẦU NỐI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QB... NGÀY .../.../...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG**

BẢN VẼ: QH09	GIẾP: 1x A0	TỶ LỆ: 1:5.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐÓ HUY DƯ		
CHỦ TRÌ	THS. KHÔNG TRỌNG MINH		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS. VÕ THANH AN		
P. TRƯỞNG PHÒNG	KTS. LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. HUỖNH THỊ NGỌC YẾN		
Q. GIÁM ĐỐC			
NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG			

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 SỐ QUẢN LÝ KỸ THUẬT: .../.../...  
 SỐ QUẢN LÝ KỸ THUẬT: .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 QH09-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG - HỒ SƠ KHỎA ÁO

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU THUÊ BAO VIỄN THÔNG**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu	Nhu cầu (thuê bao)
I	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>	519,21		4.302,6
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	10 Thuê bao	3.830,0
2	Đất dịch vụ	10,06	20 Thuê bao	201,2
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	20 Thuê bao	41,0
4	Đất cây xanh	52,32		196,9
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95		
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37	5 Thuê bao	196,9
5	Đất giao thông	60,08		
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70		33,5
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71	5 Thuê bao	33,5
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		
II	<b>ĐẤT KHÁC</b>	4,01		-
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		
III	<b>DỰ PHÒNG</b>		10 %	430,3
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>523,22</b>		<b>4.732,8</b>

**THUYẾT MINH SƠ BỘ**

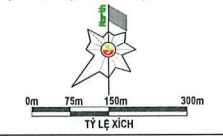
**1. NGUỒN CẤP**  
 NGUỒN CẤP VIỄN THÔNG ĐƯỢC KẾT NỐI VỚI HẠ TẦNG CỦA TẤT CẢ CÁC DOANH NGHIỆP VIỄN THÔNG ĐANG CUNG CẤP DỊCH VỤ TRONG KHU VỰC. VỊ TRÍ ĐẦU NỐI VIỄN THÔNG CHO KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC TẠI TRỤC ĐƯỜNG DT.746B.

**2. GIẢI PHÁP**  
 THIẾT KẾ HỆ THỐNG CỐNG BẾ CHỜ NHẢM MỤC ĐÍCH PHỤC VỤ CHO CÁC TUYẾN CẤP VIỄN THÔNG CHO CÁC NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ LẬP ĐẠT.  
 CẤP VIỄN THÔNG CHÍNH SẼ ĐƯỢC KÉO TỪ TUYẾN CẤP VIỄN THÔNG HIỆN HỮU TRÊN ĐƯỜNG DT 746B QUA 03 ĐIỂM ĐẦU NỐI. TRONG ĐÓ KHU A ĐẦU NỐI TẠI 02 VỊ TRÍ VÀ KHU B 01 VỊ TRÍ. TỪ ĐÂY, CẤP QUANG THÔNG TIN ĐƯỢC LƯƠN VÀO HỆ THỐNG CỐNG BẾ 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 CUỘC 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.  
 XÂY DỰNG TUYẾN CỐNG BẾ VIỄN THÔNG ĐI NGẦM CHỜ SẴN (CÔNG CẤP + BẾ CẤP) TRONG KHU VỰC. CỐNG BẾ ĐƯỢC XÂY DỰNG Ở MỘT BÊN ĐƯỜNG HOẶC CÁ HAI BÊN ĐƯỜNG TÙY THEO ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CÁC NHU CẦU.  
 CÔNG LƯỜNG CẤP SỬ DỤNG ỒNG HDPE GẮN XOẢN HOẶC ỒNG UPVC. CÁC BẾ CẤP SỬ DỤNG BẾ ĐỒ BẾ TÔNG LOẠI TỪ 1- 3 NẤP ĐƠN BẾ TÔNG (NẤP GANG), 1-2 LỚP ỒNG. DUNG LƯỢNG TUYẾN CỐNG BẾ CHÍNH: TỪ 2-4 ỒNG (MỖI BÊN), DUNG LƯỢNG NHẢNH 2 ỒNG ĐI TRÊN VÍA HẸ ĐƯỜNG.  
 VỊ TRÍ CÁC HỘP CẤP ĐƯỢC BỎ TRÍ GIỮA HAI NHÀ MÁY TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐỂ TIỆN CHO VIỆC LẬP ĐẠT THÊM THUÊ BAO CHO CÁC NHÀ MÁY.  
 VỊ TRÍ CÁC TUYẾN ỒNG ĐƯỢC BỎ TRÍ THEO THỎA THUẬN QUY HOẠCH HẠ TẦNG ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỒNG VỚI BAN QUẢN LÝ.  
 QUY HOẠCH CÁC CỘT ẮNG-TEN PHÁT SÓNG DI ĐỘNG NẴM RẢI RÁC TRONG KHU VỰC ĐẤT CÂY XANH, ĐẤT HÀNH LANG GIAO THÔNG... VỚI DIỆN TÍCH KHU QUY HOẠCH 523,22 HA THÌ CẦN KHOẢNG 500M<sup>2</sup> ĐẤT PHỤC VỤ XÂY DỰNG CỘT ẮNG-TEN (TƯƠNG ĐƯƠNG 25 VỊ TRÍ). VỊ TRÍ CÁC CỘT ẮNG-TEN NÀY ĐƯỢC XÁC ĐỊNH SƠ BỘ, SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ Ở CÁC BƯỚC SAU.



XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
**BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha

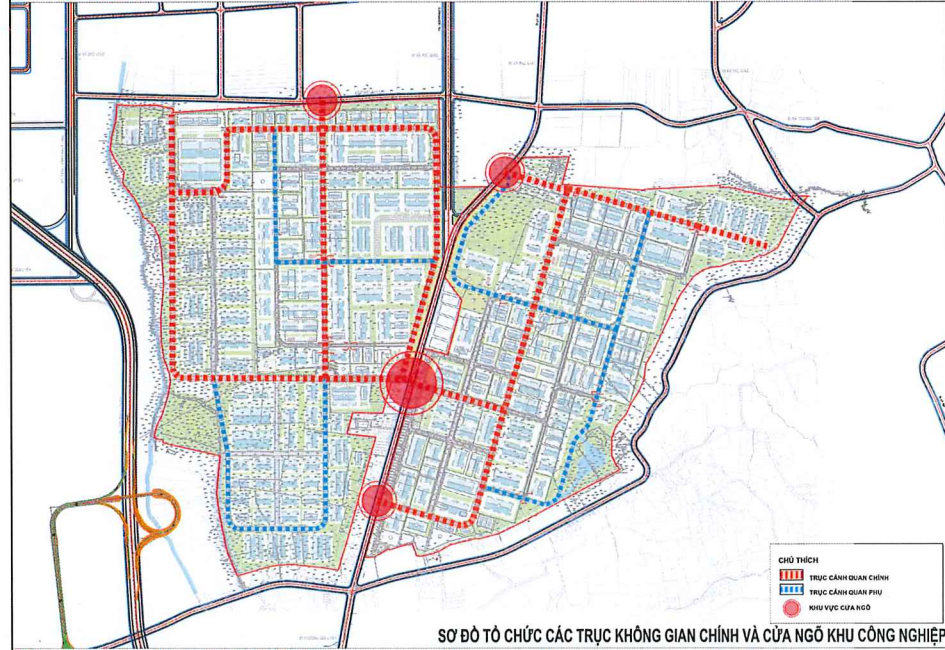
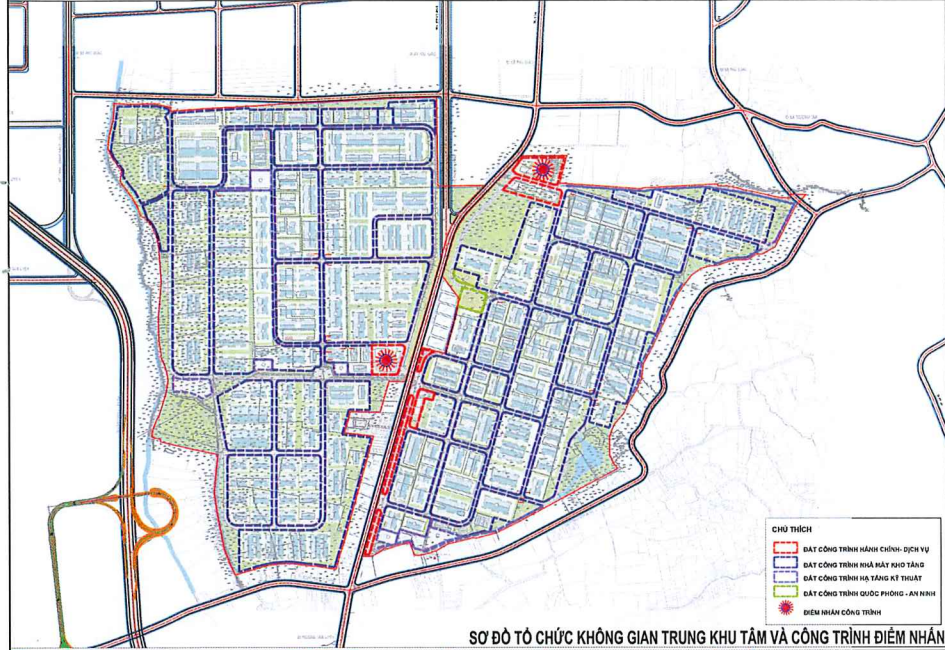


\* GHI CHÚ KÍ HIỆU:



VỊ TRÍ KHU ĐẤT TRÍCH TỪ KHÔNG ẢNH

- KHU CÔNG NGHIỆP CÓ VỊ TRÍ TẠI XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH TIẾP GIÁP XUNG QUANH KHU SỬ DỤNG:
- PHÍA ĐÔNG: GIỚI HẠN ĐẤT VÀ CÁCH ĐƯỜNG ĐƯỜNG KHÔNG 100M;
- PHÍA TÂY: GIỚI HẠN ĐẤT VÀ CÁCH ĐƯỜNG ĐƯỜNG KHÔNG 100M;
- PHÍA NAM: GIỚI HẠN ĐẤT CÔNG NGHIỆP VÀ ĐẤT DÂN DỤNG;
- PHÍA BẮC: GIỚI HẠN ĐẤT DÂN DỤNG.

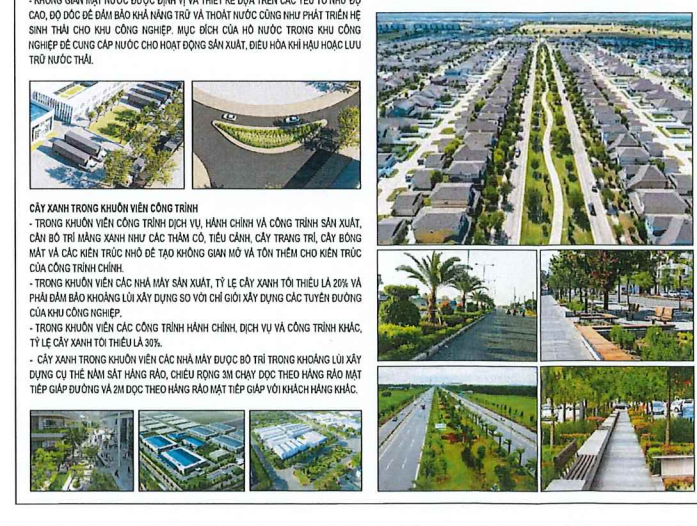


**GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH**

**KHU CÂY XANH TẬP TRUNG**  
 - TRONG KHU QUY HOẠCH CÓ KHU VỰC CÂY XANH TẬP TRUNG NẴM TẠI NGÃ GIAO TRỤC ĐƯỜNG NGANG VÀ ĐƯỜNG DẪN, ĐƯỜNG ĐỒ KHU B.  
 - TRONG CÁC KHU CÂY XANH TẬP TRUNG BỐ TRÌ CÁC ĐƯỜNG ĐI ĐẠO, CHỦ NHÌN CHÍNH, TIÊU CẢNH CÂY XANH, CÂY BÓNG MÁT, CÁC KHU VỰC ĐỂ CÔNG NHÂN CÓ THỂ TẬP TRUNG VUI CHƠI GIẢI TRÍ, GIAO LƯU, HOẠT ĐỘNG THỂ DỤC THỂ THAO...  
 - NGỒ RA, CHỦ TRỌNG QUẢN TÂM ĐỀ CHẾ PHÚ, CHỦ TRỌNG CẢNH QUAN CHỖ TẮNG LỌI CÔNG TRÌNH, QUẢN TÂM ĐỀ CHẾ CÂY CÁN TRỒNG, VỊ TRÍ, CÁCH THỨC TRỒNG, KHOẢNG CÁCH TRỒNG CÂY; ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN NẶNG CẤP, CẢI TẠO CÁN CHỦ Ý TRÁNH CHẤM HÀ THAY THẾ CÂY HIỆN HỮU BẰNG CÂY MỚI, BỒ TRÌ TRỒNG MỚI, TRỒNG BỔ SUNG CÂY XANH CÁN CHỦ TRỌNG PHẦN BỒ HỢP LÝ NHIỀU TẦNG CÂY XANH, ĐẢ BẢO HỒA HỮU SINH THÁI THỰC VẬT, V.V...

**CÁC KHU CÂY XANH TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC BỒ TRÌ VỚI NHIỀU GIẢI PHÁP KHÁC NHAU KẾT HỢP VỚI HƯỚNG SINH MẶT NƯỚC CỦA CÁC MẶT TRƯỚC NHÀ MÁY, MƯỜNG HỒI NHẢM KHAI THÁC TỎA ĐÁ VẼ CẢNH QUAN VÀ MẪU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT.**  
 - CÁC KHU CÂY XANH VỚI CÁC LOẠI CÂY XANH PHỔ BIẾN NHƯ: CÂY BĂNG ĐÀM LOAN, CAO VUA, HỒNG LỘC, HỒNG NAM, V.V... TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC BỒ TRÌ THEO ĐANG TẬP TRUNG, TRÁI ĐÀU THEO TUYÊN VÀ ĐƯỢC PHÂN BỐ KHÁ BỔNG ĐỀU TRONG TOÀN KHU NHẢM ĐẢM BẢO PHỤC VỤ CHO CÁC KHU VỰC TRONG TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP CÓ THỂ SỬ DỤNG ĐƯỢC VỚI CỤ LY ĐI LẠI GIẢN DỊ.

**KHOẢNG GIẢN MẶT NƯỚC ĐƯỢC ĐỊNH VỊ VÀ THIẾT KẾ DỰA TRÊN CÁC YẾU TỐ NHƯ ĐỘ CAO, ĐỘ ĐỐC ĐỂ ĐẢM BẢO NHẢM TRỮ VÀ THOÁT NƯỚC CÔNG NHƯ PHÁT TRIỂN HỮU SINH THÁI CHO KHU CÔNG NGHIỆP. MỤC ĐÍCH CỦA HỒ NƯỚC TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐỂ CUNG CẤP NƯỚC CHO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, ĐIỀU HÒA KHÍ HẬU HOẶC LƯU TRỮ NƯỚC THẢI.**



**CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:**  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QB... NGÀY .../.../...

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**  
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:**  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÁM VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG  
 KÈM THEO TRÌNH ĐỒ .../... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC**  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 BẢN VẼ:  
**BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**  
 BẢN VẼ: QH11 | GHIẾP: 1x10 | TỶ LỆ: 1/5.000 | NGÀY: .../.../...  
 THIẾT KẾ: KTS NGUYỄN TUẤN EM  
 CHỦ TRÌ: KTS HUỖNH ANH TUẤN  
 CHỦ NHIỆM: THS. KTS VÕ THANH AN  
 P. TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY  
 QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS PHẠM QUANG BẢO TRẦN  
 Q. GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THỊ KHƯƠNG DUNG  
 SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG**  
 18/11/18 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG, 18/11/18 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC  
 QH11-BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - HỒ SƠ KHÓA AN