

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



**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
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

*(Kèm theo Quyết định số: 212./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

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
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: 212.../QĐ-BQL ngày 06 tháng 4 năm 2026
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: 2439./BC-BQL ngày 13 tháng 02 năm 2026
của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh)

VÀ CÔNG NGHIỆP

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số 2439./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



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 *HT*



Nguyễn Thị Phương Dung

MỤC LỤC

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	1
II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	1
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	2
1. Các cơ sở pháp lý chung.....	2
2. Các văn bản là cơ sở pháp lý có liên quan.....	3
3. Các văn bản là cơ sở pháp lý riêng.....	4
4. Các cơ sở pháp lý về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư.....	5
5. Các cơ sở pháp lý về ranh lập quy hoạch.....	6
6. Các nguồn tài liệu, số liệu.....	6
7. Các cơ sở bản đồ.....	6
PHẦN 2. LUẬN CỨ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, XÃ HỘI, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG VÀ CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG. CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.....	7
I. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	7
1. Phạm vi lập quy hoạch.....	7
2. Quy mô lập quy hoạch.....	8
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	8
1. Khí hậu.....	8
2. Địa hình, địa mạo.....	9
3. Thủy văn.....	9
4. Địa chất.....	10
5. Cảnh quan thiên nhiên.....	10
III. HIỆN TRẠNG DÂN SỐ, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.....	11
1. Hiện trạng dân số.....	11
2. Hiện trạng sử dụng đất.....	11
1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	17
2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.....	20
3. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	21
IV. HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH DỰ ÁN, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.....	27
V. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.....	28
PHẦN 3. MỤC TIÊU; CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH TỈNH HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	29
I. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU QUY HOẠCH.....	29
1. Tính chất.....	29
2. Mục tiêu.....	29

II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH TỈNH; QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	30
1. Định hướng thu hút đầu tư (Theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương).....	30
2. Đề xuất các loại hình sản xuất.....	31
PHẦN 4. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT ; QUY MÔ LAO ĐỘNG VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, DỊCH VỤ.....	33
I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT.....	33
1. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)	33
2. Quy định về bảo vệ nguồn nước, thoát nước	34
3. Các chỉ tiêu sử dụng đất	35
4. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	37
II. QUY MÔ LAO ĐỘNG VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT	39
1. Quy mô lao động	39
2. Nhu cầu, yêu cầu sử dụng đất.....	39
PHẦN 5. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH.....	42
I. PHÂN TÍCH NHU CẦU ĐẦU TƯ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP	42
II. QUY ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	42
III. QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, QUY HOẠCH NHÀ Ở CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG	43
1. Về các định hướng quy hoạch có liên quan	43
2. Dự báo sơ bộ về quy mô diện tích, dân số, lao động, định hướng quy hoạch nhà ở cho người lao động.....	43
IV. QUY HOẠCH VÀ CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG CHỨC NĂNG TRONG Ô PHỐ.....	50
1. Quy hoạch sử dụng đất.....	50
2. Sử dụng đất quy hoạch toàn khu	56
3. Giải pháp phân khu, phân lô sử dụng đất.....	59
V. GIẢI PHÁP BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM (NẾU CÓ).....	64
PHẦN 6. NGUYÊN TẮC, GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN.....	65
I. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	65
II. GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN.....	65
1. Giải pháp tổ chức cảnh quan các trục không gian chính.....	65
2. Tổ chức các khu trung tâm điều hành, dịch vụ và công trình điểm nhấn	71
3. Tổ chức không gian các cửa ngõ tiếp cận khu công nghiệp	73
4. Giải pháp tổ chức không gian cây xanh, không gian mở.....	73
5. Giải pháp về công trình kiến trúc trong khu sản xuất	76
6. Một số phát thảo không gian cảnh quan trong khu quy hoạch	77
PHẦN 7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT....	79
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG.....	79
1. Căn cứ thiết kế.....	79
2. Quy hoạch mạng lưới đường.....	79
3. Bãi đỗ xe.....	84
4. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu xây dựng đường.....	85
5. Hệ thống giao thông toàn khu	86

6. Khái toán đường giao thông.....	88
II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG VÀ THOÁT NƯỚC MƯA.....	88
1. Cơ sở thiết kế.....	88
2. Nguyên tắc thiết kế.....	88
3. Thiết kế.....	89
III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG ...	96
1. Cơ sở thiết kế.....	96
2. Nhu cầu cung cấp năng lượng.....	97
3. Nguồn điện và lưới điện.....	100
4. Khối lượng và khái toán đầu tư.....	102
IV. QUY HOẠCH HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG.....	103
1. Cơ sở thiết kế.....	103
2. Mục tiêu thiết kế.....	103
3. Dự kiến nhu cầu.....	104
1. Giải pháp quy hoạch.....	104
2. Khái toán kinh phí xây dựng.....	105
V. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC.....	105
1. Cơ sở thiết kế.....	105
2. Nội dung quy hoạch.....	106
VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG.....	111
1. Cơ sở thiết kế.....	111
2. Lưu lượng nước thải.....	112
3. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.....	112
4. Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính ống và bơm tăng áp.....	113
5. Tính toán công suất bơm tăng áp và hồ bơm.....	115
6. Trạm xử lý nước thải.....	117
7. Khái toán kinh phí đầu tư.....	118
8. Các vấn đề vệ sinh môi trường khác.....	118
VII. TỔNG HỢP KINH PHÍ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	119
PHẦN 8. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	121
I. MỤC TIÊU, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ.....	121
1. Mục tiêu.....	121
2. Căn cứ thực hiện bảo vệ môi trường.....	121
3. Phương pháp đánh giá môi trường chiến lược.....	121
II. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC DỰ ÁN GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	121
1. Môi trường không khí.....	121
2. Môi trường sinh thái cảnh quan.....	121
3. Các vùng sinh thái nhạy cảm gần nhất.....	121
III. DỰ BÁO CÁC NHÂN TỐ QUY HOẠCH TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG..	122
1. Đất dịch vụ.....	122
2. Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng.....	122
3. Hệ thống giao thông và các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	122
IV. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	123
1. Quản lý chất thải rắn.....	123
2. Quản lý nước thải.....	123

3. Quản lý khí thải và tiếng ồn	124
4. Quy hoạch cây xanh và mặt nước	124
5. Quan trắc và giám sát môi trường	124
6. Kết luận	124
V. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG.....	124
1. Trong giai đoạn xây dựng	124
2. Trong giai đoạn hoạt động.....	126
PHẦN 9. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN	
ƯU TIÊN ĐẦU TƯ; ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ	
TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN.....	129
I. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC QUY HOẠCH, CHƯƠNG TRÌNH, DỰ	
ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ THEO CÁC GIAI ĐOẠN.....	129
II. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN.....	129
1. Đề xuất nguồn lực thực hiện	129
2. Kiến nghị	130
PHẦN 10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	131
I. KẾT LUẬN.....	131
II. KIẾN NGHỊ.....	131
PHỤ LỤC	132
1. Các văn bản pháp lý có liên quan.....	132
2. Các bản vẽ kèm theo:	132

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Theo Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, xác định mục tiêu quy hoạch đô thị Bắc Tân Uyên theo hướng “Đô thị công nghiệp - Dịch vụ - Nông nghiệp sinh thái”, trong những năm tới sẽ phát triển các khu công nghiệp tập trung ở khu vực phía Đông.

Khu công nghiệp Đất Cuốc hình thành vào năm 2007, với Văn bản chấp thuận chủ trương thành lập của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1026/TTg-CN ngày 30/07/2007. Khu công nghiệp được xây dựng dựa trên Đề án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc – Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) tại Quyết định số 1042/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 27/04/2015 với quy mô 193,39ha và Đề án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc – Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B) tại Quyết định số 1027/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 25/4/2015 với quy mô 154,09ha, đã được đầu tư hoàn chỉnh về mặt hạ tầng kỹ thuật và đi vào hoạt động, với tổng diện tích hai khu là 347,48ha. Đề án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, sau đó sẽ tiếp tục triển khai quy hoạch phân khu.

Từ các lý do trên, việc lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc là cần thiết, phù hợp, làm cơ sở để triển khai xây dựng cho bước tiếp theo, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện, sớm thu hút các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp, đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế cho địa phương nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung, giải quyết việc làm cho người dân trong và ngoài khu vực. Sớm hiện thực hóa định hướng chung của Thành phố, góp phần đưa xã Bắc Tân Uyên theo hướng “Đô thị công nghiệp – Dịch vụ - Nông nghiệp sinh thái” trong tương lai.

II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

Đảm bảo thực hiện theo các quy định về quy hoạch xây dựng trong quá trình triển khai đầu tư dự án, làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

Kết nối đồng bộ về các giải pháp quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở phù hợp với định hướng quy hoạch chung.

Làm cơ sở pháp lý để nhà đầu tư và các cơ quan chức năng quản lý quá trình đầu tư xây dựng khu công nghiệp một cách đồng bộ trong từng giai đoạn phù hợp với tiến độ thực hiện đầu tư.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý chung

Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Luật Đường bộ số 35/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ;

Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP đã hết hiệu lực thi hành khi Chính phủ ban hành Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực;

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

Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của luật đường bộ và Điều 77 Luật trật tự, an toàn giao thông đường bộ;

Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Thông tư số 41/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ Giao thông Vận tải sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 37/2018/TT-BGTVT ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải quy định về quản lý, vận hành khai thác và bảo trì công trình đường bộ; 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;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

2. Các văn bản là cơ sở pháp lý có liên quan

Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 11/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025;

Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016-2025 có xét đến 2035 - Hợp phần quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện sau các trạm 110kV;

Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy định quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, chiếu sáng đô thị, thoát nước, cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 262/QĐ-TTg ngày 01/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Kế hoạch thực hiện Quy hoạch điện VIII);

Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

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

Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040;

Kế hoạch số 4304/KH-UBND ngày 21/08/2023 của UBND tỉnh Bình Dương triển khai thực hiện Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 07/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Bình Dương nên phương án thiết kế nhà kho cũng đề xuất bố trí nguồn cấp điện năng lượng mặt trời.

Các quy hoạch ngành: Giao thông-Vận tải; Văn hóa-Thông tin; Giáo dục-Đào tạo; Y tế; Bru chính-Viễn thông...

3. Các văn bản là cơ sở pháp lý riêng

Công văn số 1026/TTg-CN của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/07/2007 về việc Cho chủ trương thành lập Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Công văn số 189/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/02/2012 về việc mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 3590/QĐ-UBND ngày 21/08/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thay đổi tên gọi Cụm công nghiệp gồm sù Đất Cuốc thành Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên;

Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt quy mô, ranh giới điều chỉnh Quy hoạch mở rộng Khu A Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên;

Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên;

Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Điều chỉnh nội dung của Quyết định 343/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên;

Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thay đổi tên gọi dự án Khu công nghiệp KSB thành Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 2020/QĐ-UBND được cấp lần đầu ngày 27/6/2025 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; Mã số dự án: 1837333737; Chứng nhận lần đầu: ngày 03 tháng 10 năm 2007; Chứng nhận thay đổi lần thứ 5: ngày 10 tháng 6 năm 2025; Chứng nhận dự án đầu tư: Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; Mã số dự án: 5257706783; Chứng nhận lần đầu: ngày 30 tháng 6 năm 2025; Chứng nhận dự án đầu tư: Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng;

Biên bản về họp Hội đồng Thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm chủ đầu tư của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/12/2025;

Văn bản giải trình số 355a/2025/GTr-KSB ngày 04/12/2025 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương về việc giải trình Văn bản số 1264/SQHKT-QHC của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản giải trình số 06/2026/GTr-KSB ngày 12/01/2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương về việc giải trình các ý kiến góp ý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Báo cáo thẩm định số 2439/BC-BQL ngày 13/02/2026 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về việc Báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số ~~212~~212/QĐ-BQL ngày ~~08/4~~08/4/2026 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các cơ sở pháp lý về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư

Thông báo số 107/TB-UBND ngày 08/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên về việc niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc ngày 11/09/2025;

Thông báo số 149/TB-UBND ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã

Bắc Tân Uyên về việc kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

5. Các cơ sở pháp lý về ranh lập quy hoạch

Văn bản số 1654/SXD-QHKT ngày 05/5/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý về các nội dung cần phải thực hiện đối với việc lập Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 1572/SGTVT-KHTĐ ngày 11/5/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý về các nội dung cần phải thực hiện đối với việc lập Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 1535/UBND-KTTH ngày 18/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên về việc góp ý các nội dung cần phải thực hiện đối với việc lập Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 2036/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/5/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 3465/BXD-QHKT ngày 03/8/2023 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến điều chỉnh quy mô diện tích lập quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Văn bản số 6481/BTNMT-KHTC ngày 10/8/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý điều chỉnh quy mô diện tích lập quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 6850/BKHĐT-QLKKT ngày 22/8/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc điều chỉnh giảm quy mô KCN Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Văn bản số 11332/BQL-QHXD ngày 28/9/2023 của Ban quản lý các KCN Bình Dương về việc đề xuất lập Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Văn bản số 5026/UBND-KT ngày 29/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chủ trương lập Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Sơ đồ lồng ghép ranh quy hoạch xin điều chỉnh Khu công nghiệp Đất Cuốc do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập vào ngày 27/12/2022.

6. Các nguồn tài liệu, số liệu

Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040;

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

7. Các cơ sở bản đồ

Các bản đồ hiện trạng khu vực (kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,...).

PHẦN 2. LUẬN CỨ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, XÃ HỘI, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG VÀ CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG. CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

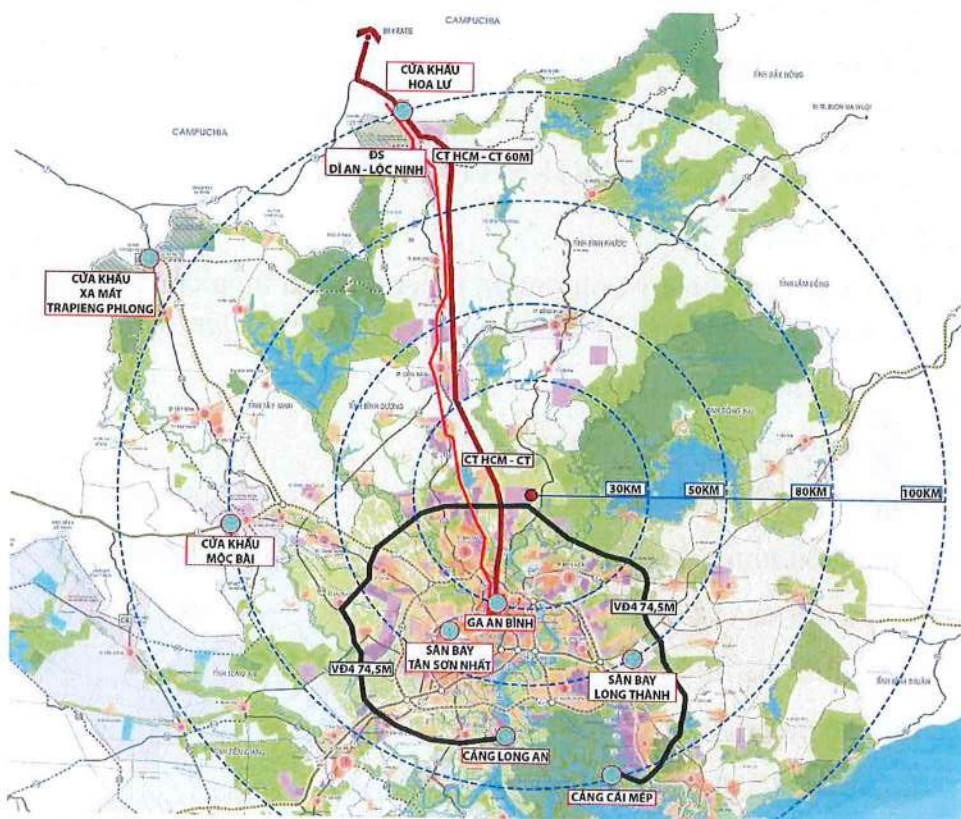
I. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi lập quy hoạch

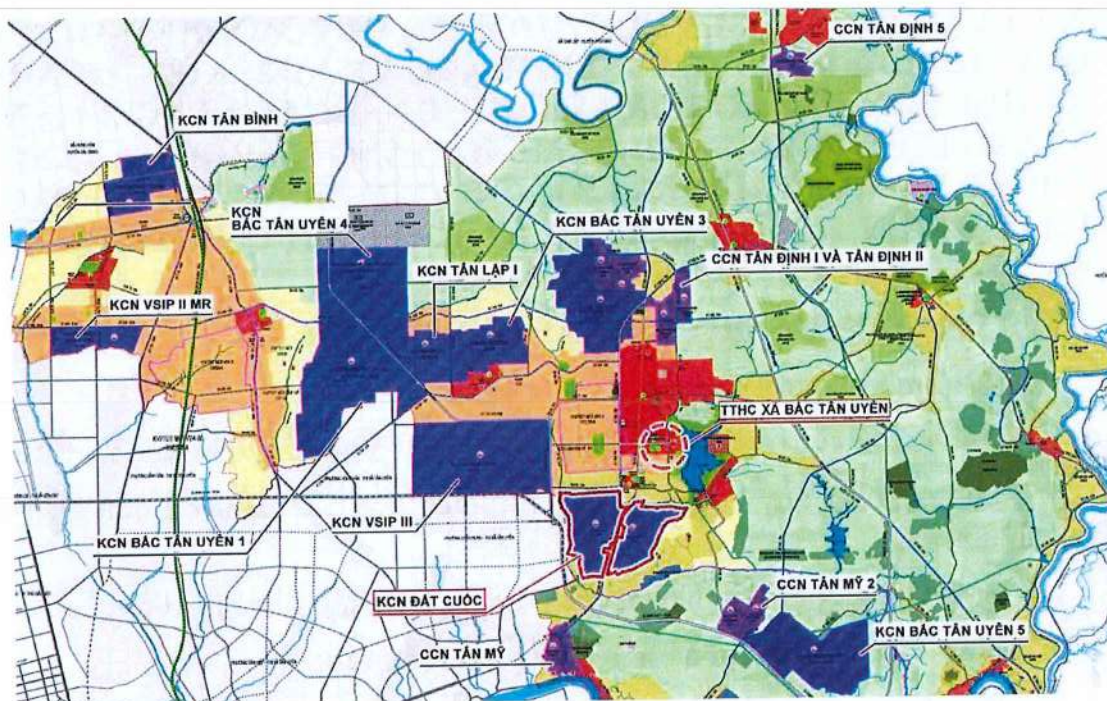
Khu vực có vị trí tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.



Hình 1. Vị trí Khu công nghiệp trong tổng thể Vùng Thành phố Hồ Chí Minh



Hình 2. Sơ đồ vị trí Khu công nghiệp trong tổng thể đô thị Bắc Tân Uyên
(Nguồn: Đồ án Quy hoạch vùng Bắc Tân Uyên)

2. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch là 523,22ha.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Khí hậu

Khu vực dự án nằm trong miền nhiệt đới gió mùa có hai mùa rõ rệt là mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

a. Nhiệt độ không khí

Nhiệt độ bình quân trong năm 25⁰C.

Tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 4 khoảng 28,8⁰C.

Tháng có nhiệt độ thấp nhất trong năm là tháng 1 khoảng 21⁰C.

b. Độ ẩm không khí

Độ ẩm trung bình năm khoảng 76,6%;

Độ ẩm cực tiểu tuyệt đối khoảng 65,2%;

Độ ẩm cực đại tuyệt đối khoảng 83%.

c. Giờ nắng

Trung bình hàng năm, khu vực có khoảng từ 2.500-2.800 giờ nắng, số giờ nắng tương đối cao và tương đối đều.

Thời điểm mùa mưa trong năm có số giờ nắng ít hơn, trung bình mỗi ngày có từ 5 đến 6 giờ nắng.

d. Lượng mưa

Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, vào các tháng trên mỗi tháng mưa trên 20 ngày.

Tháng mưa nhiều nhất tập trung vào các tháng 8 - 9 - 10 (chiếm khoảng 90% so với cả năm).

Lượng mưa trung bình năm: 2.177 mm;

Lượng mưa tối đa: 2.638 mm;

Lượng mưa tối thiểu: 1.961 mm.

Về mùa khô, có tháng hầu như không có mưa (tháng 1).

Cấp độ rủi ro thiên tai (về khí hậu) thấp, biến động thời tiết đáng kể nhất ở xã Bắc Tân Uyên cũng như vùng Nam bộ là tình trạng hạn cục bộ trong mùa mưa (mùa mưa đến muộn hoặc kết thúc sớm hoặc có các đợt hạn trong mùa mưa); những biến động này ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông nghiệp. Việc xây hồ giữ nước cho mùa khô là giải pháp quan trọng để phát huy các ảnh hưởng tích cực và khắc phục những hạn chế về điều kiện khí hậu trên địa bàn xã cũng như với toàn vùng Đông Nam Bộ.

e. Chế độ gió

Thịnh hành 2 hướng chính: Gió Tây Nam: từ tháng 5 đến tháng 11; Gió Đông - Đông Nam: từ tháng 1 đến tháng 4.

Tốc độ gió trung bình cấp 2 và cấp 3. Khu vực xã Bắc Tân Uyên hầu như không bị ảnh hưởng bởi bão, lũ, triều cường.

2. Địa hình, địa mạo

Địa hình khu vực lập quy hoạch có đặc điểm tương đồng với địa hình xã Bắc Tân Uyên (thấp dần từ phía Bắc xuống phía Nam), nền địa hình cao thấp không đồng đều bị phân cắt bởi nhiều khe suối, rạch; Cao độ địa hình từ 31,55m đến 70,84m. Hướng dốc chính ở khu vực cao tại trung tâm xã sau đó thấp dần về hai phía hướng về Sông Bé và Sông Đồng Nai.

Nhìn chung, địa hình xã Bắc Tân Uyên có xu thế cao ở khu vực trung tâm xã và thấp dần các phía dốc hướng về sông Đồng Nai và sông Bé. Địa hình cao không bị ảnh hưởng ngập lụt, các khu vực đã xây dựng và dự kiến phát triển có địa hình thuận lợi cho xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp – đô thị. Đặc biệt, tại các khu vực dọc theo sông Đồng Nai, sông Bé có dải đất nghiêng, có nhiều cảnh quan để khai thác phát triển du lịch.

3. Thủy văn

a. Nước mặt:

Chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn của sông Đồng Nai và sông Bé. Đoạn chảy qua xã Bắc Tân Uyên có sông Đồng Nai dài 58km, sông Bé dài 100km. Chế độ thủy triều của sông Đồng Nai ảnh hưởng trực tiếp đến hệ thống sông rạch trong khu vực, phụ thuộc vào chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông, lưu lượng nước trung bình 45 m³/s.

Phía Tây khu vực quy hoạch khoảng 250m là suối Tân Lợi, mực nước mùa khô cạn kiệt, mùa mưa mực nước dâng cao.

Phía Đông khu vực quy hoạch khoảng 170m là suối Sâu, mực nước mùa khô cạn kiệt, mùa mưa nước chảy thành dòng qua khe suối hướng ra sông Đồng Nai. Các suối trên hiện tại đảm nhận thoát nước mưa cho toàn lưu vực khu quy hoạch và khu vực xung quanh.

b. Nước ngầm:

Nước ngầm trong vùng có trữ lượng khá dồi dào, được chứa trong vùng đất đá chủ yếu như sau:

- Trong tầng trầm tích QN phân bố dọc theo sông Đồng Nai, đất đá gồm cát bột, sét. Lưu lượng khoảng 0,1-0,5 l/s.

- Chất lượng nước ngầm khá tốt, tuy nhiên hàm lượng CO₂ tự do cao và độ PH thấp từ 4,5-5,5.

Tuy nhiên để khai thác cho phát triển công nghiệp và đô thị, cần thiết phải khảo sát, đánh giá kỹ để tính toán mức độ cho phép khai thác tránh khai thác cạn kiệt, gây sụt, lún,...

4. Địa chất

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Bắc Tân Uyên, nơi tập trung các nguồn tài nguyên khoáng sản đặc biệt là khoáng sản công nghiệp vật liệu xây dựng và gốm sứ như mỏ sét vật liệu xây dựng, sét chịu lửa, mỏ cao lanh, gạch ngói, cát và đất đá xây dựng. Tuy nhiên qua khảo sát các công trình xây dựng cạnh khu quy hoạch cho thấy địa chất công trình trong khu quy hoạch khá tốt. Cường độ chịu nén khoảng >2 kg/cm².

Địa chất khu vực tương đối tốt có thể xây dựng nhà cao tầng và các nhà máy, xí nghiệp mà không cần xử lý nền đặc biệt. Tuy nhiên khi xây dựng cụ thể cần khảo sát kỹ để tránh các túi sét cục bộ nằm phía dưới tầng đất mặt.

5. Cảnh quan thiên nhiên

Hiện trạng khu quy hoạch là các nhà máy sản xuất đã được đầu tư và đang hoạt động.

Quỹ đất còn lại phần mở rộng chủ yếu trồng các loại cây công nghiệp, cây ăn trái, cây hoa màu và nhà ở người dân (phần lớn là nhà cấp 4).



Hình 3. Cây cao su



Hình 4. Đất cây xanh

III. HIỆN TRẠNG DÂN SỐ, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Hiện trạng dân số

Hiện trạng trong ranh quy hoạch có một số ít dân cư sinh sống (khoảng 50 hộ ở khu vực phía Tây khu vực lập quy hoạch).

2. Hiện trạng sử dụng đất

2.1. Diện tích quy hoạch

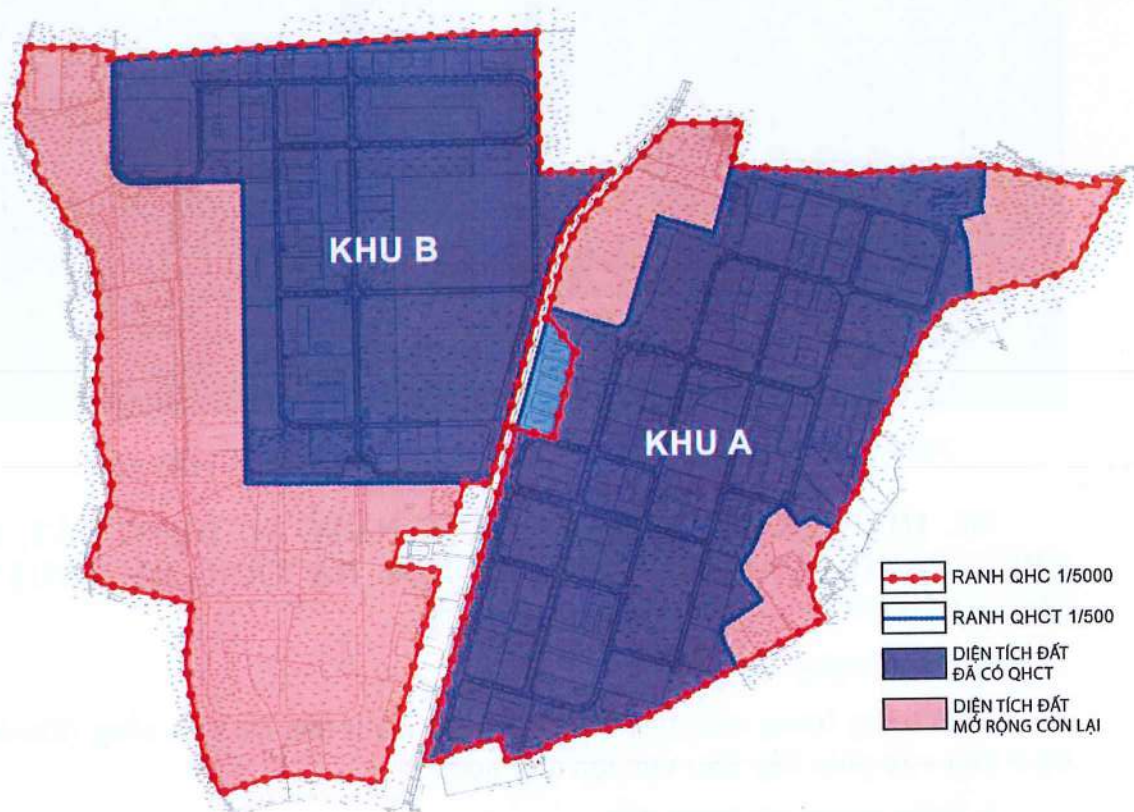
- Tổng diện tích ranh lập Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000): 523,22ha.

- Tổng diện tích ranh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt: 340,58ha. Trong đó:

+ Diện tích QHCT Khu A: 193,39ha. (Theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên)

Diện tích QHCT Khu B: 154,09ha. (Theo Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên)

- Diện tích còn lại chưa thực hiện quy hoạch: 182,64ha.



Hình 5. Sơ đồ lồng ghép ranh Quy hoạch chung và Quy hoạch chi tiết

2.2. Hiện trạng đánh giá đất công nghiệp đã xây dựng và chưa xây dựng

Khu công nghiệp Đất Cuốc được hình thành dựa trên hai đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên và Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc, giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

Đến nay, hiện trạng Khu công nghiệp lấp đầy khoảng 30% đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp trong tổng thể diện tích quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Ngoài ra, đất công nghiệp trong tổng thể diện tích quy hoạch chi tiết đã được cho thuê nhưng hiện nay các nhà đầu tư thứ cấp chưa xây dựng công trình.



Hình 6. Sơ đồ đánh giá hiện trạng đất công nghiệp đã và chưa xây dựng

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất công nghiệp đã và chưa xây dựng

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	Quy chuẩn 01:2021/BXD	Kết quả
		(ha)	(%)		
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP				
1	Đất công nghiệp đã xây dựng	160,64	30,70		
2	Đất công nghiệp đã cho thuê nhưng chưa xây dựng công trình	105,29	20,12		
3	Đất dịch vụ	4,66	0,89		
4	Đất cây xanh	1,54	0,29	≥ 10%	Chưa đạt
7	Đất giao thông	42,15	8,06	≥ 10%	Chưa đạt
8	Đất các khu kỹ thuật	4,97	0,95	≥ 1%	Chưa đạt
11	Đất nhà lưu trú	3,06	0,58		
12	Đất nông nghiệp	197,03	37,66		
13	Đất hồ, ao, đầm	3,59	0,69		
TỔNG		522,92	100,00		
II	ĐẤT KHÁC				
1	Đất sông, suối	0,3			
TỔNG CỘNG		523,22			

2.3. Hiện trạng đất giải phóng mặt bằng

- Tổng diện tích toàn khu: 523,22ha. Trong đó:

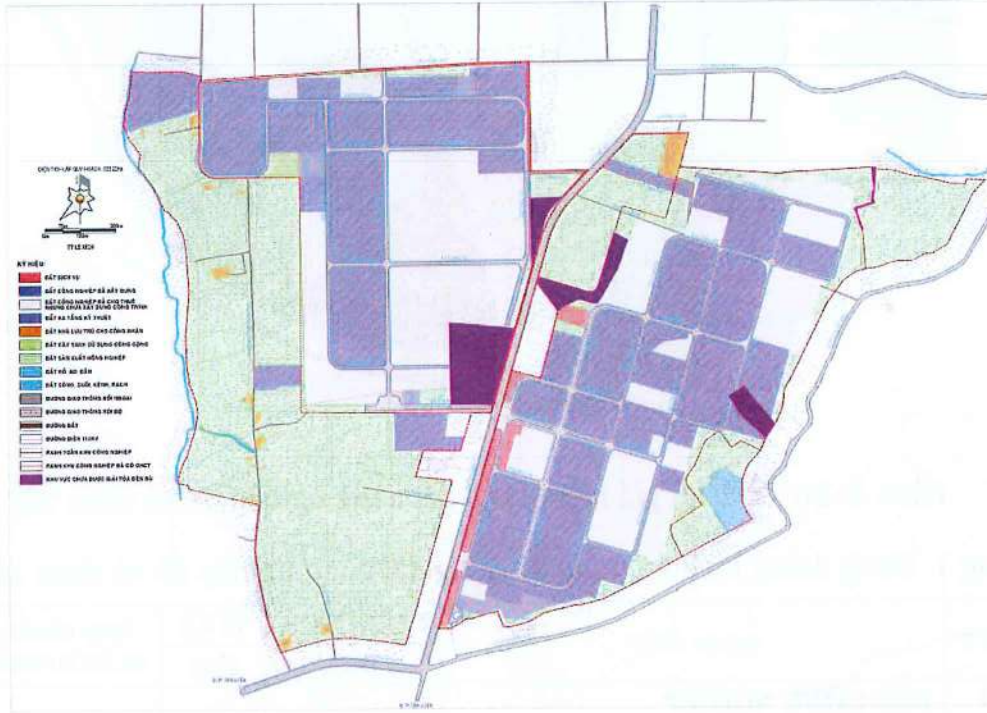
+ Diện tích Khu công nghiệp hiện hữu đã có Quy hoạch chi tiết thực hiện

giải phóng mặt bằng: 212,84ha.¹

+ Diện tích đất xin mở rộng: 310,38ha.²

+ Diện tích Khu công nghiệp phần hiện hữu chưa giải phóng mặt bằng: 15,9ha.³

+ Diện tích Khu công nghiệp phần hiện hữu đã được giải phóng mặt bằng: 110,9ha.⁴



Hình 7. Sơ đồ hiện trạng khu vực chưa được giải tỏa còn lại trong ranh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu A và Khu B

+ Diện tích Khu công nghiệp quy hoạch phần mở rộng chưa được giải phóng mặt bằng: 187,3ha.⁵ Đã thực hiện kiểm đếm 113 hộ gia đình, cá nhân và 3 tổ chức, chưa kiểm đếm đối với 8 hộ gia đình, cá nhân và 1 tổ chức. Công tác giải tỏa đền bù sẽ được thực hiện ở các bước tiếp theo, sau bước lập Quy hoạch chung xây dựng.

¹ Theo Sơ đồ lồng ghép ranh quy hoạch xin điều chỉnh Khu công nghiệp Đất Cuốc của Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Bình Dương ngày 27/12/2022.

² Theo Sơ đồ lồng ghép ranh quy hoạch xin điều chỉnh Khu công nghiệp Đất Cuốc của Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Bình Dương ngày 27/12/2022.

³ Theo Báo cáo số 681/BC-TTPTQĐ huyện Bắc Tân Uyên ngày 26/8/2024 về Tiến độ, khó khăn trong công tác bồi thường, giải tỏa dự án Mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc thuộc xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

⁴ Theo Báo cáo số 681/BC-TTPTQĐ huyện Bắc Tân Uyên ngày 26/8/2024 về Tiến độ, khó khăn trong công tác bồi thường, giải tỏa dự án Mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc thuộc xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

⁵ Theo Báo cáo số 681/BC-TTPTQĐ huyện Bắc Tân Uyên ngày 26/8/2024 về Tiến độ, khó khăn trong công tác bồi thường, giải tỏa dự án Mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc thuộc xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

Bảng 2. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	Quy chuẩn 01:2021/BXD	Kết quả
		(ha)	(%)		
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP				
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	265,93	50,83		
2	Đất dịch vụ	4,66	0,89		
3	Đất cây xanh	1,54	0,29		
4	Đất giao thông	42,15	8,06	≥ 10%	Chưa đạt
7	Đất các khu kỹ thuật	4,97	0,95	≥ 10%	Chưa đạt
8	Đất nhà lưu trú	3,06	0,58	≥ 1%	Chưa đạt
11	Đất nông nghiệp	197,03	37,66		
12	Đất hồ, ao, đầm	3,59	0,69		
TỔNG		522,92	100,00		
II	ĐẤT KHÁC				
1	Đất sông, suối	0,3			
TỔNG CỘNG		523,22			

1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Trong ranh quy hoạch hiện có các công trình của khu công nghiệp đã được xây dựng đã đi vào vận hành.



Hình 11. Hiện trạng nhà máy đã xây dựng



Hình 12. Nhà máy đã xây dựng

Hình 13. Nhà điều hành

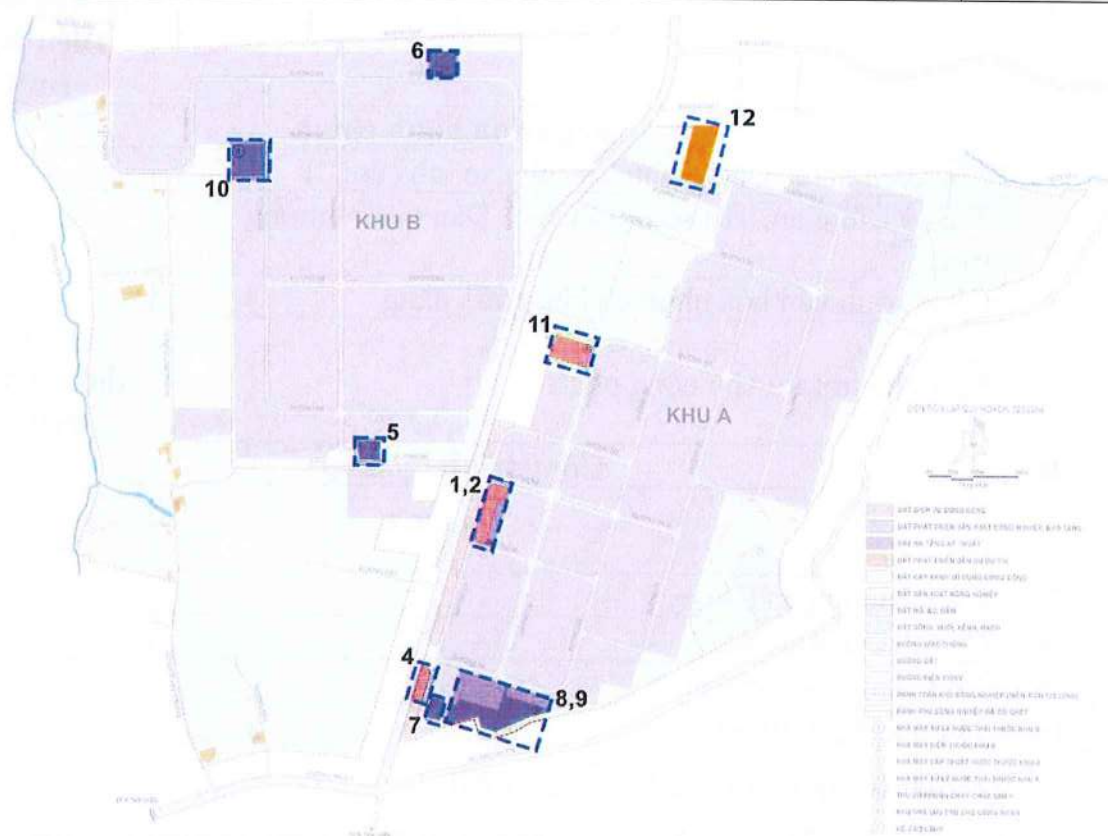
Ngoài ra, trong Khu công nghiệp đã được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng khu hành chính dịch vụ tại Khu A bao gồm các công trình như sau:

Bảng 3. Bảng thống kê vị trí và quy mô diện tích các công trình đã được đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động trong Khu công nghiệp⁶

STT	Tên công trình	Vị trí	Diện tích khu đất xây dựng (m ²)	Quy mô công suất
1	Nhà Văn phòng BQL	1 Phần Lô A1, khu A, đường D1, N4, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	3.161,50	
2	Căn tin	1 Phần Lô A1, khu A, đường D1, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	4.909,50	
3	Trạm phát sóng VNPT	1 Phần Lô A1, khu A, đường D1, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	882,6	
4	Trạm Xăng Petrolimex	1 Phần thửa H38, khu A, đường D1, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	1.450	
5	Trạm điện 110KV khu B	Lô C2, đường N5, khu B, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	4.198	110/22kV-2x63MVA
6	Trạm điện Công ty Thép Tuệ Minh	Lô A2, đường 1, khu B, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	6.800	110/22kV-2x63MVA
7	Trạm Cấp nước Biwase	Lô B13, đường D1, khu A, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	6.462	10.000 m ³ /ngày đêm
8	Nhà máy XLNT khu A	Đường N6, khu A, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	3.674,40	2.800 m ³ /ngày đêm
9	Hồ Sinh học NMXL nước thải khu A	Đường N6, khu A, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	5.859,80	5400m ³

⁶ Theo Báo cáo về số liệu các công trình Hành chính – dịch vụ đã đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ngày 12/09/2024.

10	Nhà máy XLNT khu B	Lô C1, đường D3, khu B, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	11.402	3.000 m ³ /ngày đêm
11	Trụ sở PCCC	Lô E2, đường D2, khu A, KCN Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	10.000	
12	Khu nhà ở công nhân	Xã Bắc Tân Uyên, TP. Hồ Chí Minh	15.934	
Cộng			74.733,50	



Hình 14. Sơ đồ vị trí công trình đã được đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động



Hình 15. Trụ sở PCCC



Hình 16. Trạm xăng

Khu công nghiệp cần phải đầu tư các công trình hành chính, dịch vụ để phục vụ cho người lao động bên trong khu công nghiệp với diện tích tối thiểu như sau:

Bảng 4. Bảng thống kê diện tích các công trình hành chính, dịch vụ cần được đầu tư xây dựng

ST T	Thành phần	Theo góp ý của các Sở ban ngành có liên quan
		Diện tích (m ²)
A	Công trình hành chính	
1	Nhà điều hành + Khu phụ trợ (nhà xe, nhà ăn,...)	1.000
2	Trụ sở Công an, Trụ sở đội PCCC, Dân quân thường trực,...	20.000
3	Công trình văn hóa phục vụ khu chức năng	1.000
4	Khu nhà lưu trú cho công nhân	20% tổng diện tích đất dịch vụ
B	Công trình dịch vụ	
5	Trạm y tế	2.400
6	Chợ, siêu thị	2.000
7	Chi nhánh ngân hàng	500
8	Chi nhánh bưu điện	500
9	Nhà hàng - Khách sạn	2.000
10	Trạm xăng, trạm sạc...	10.000

2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

Về giáo dục: khu quy hoạch về phía Tây Nam cách Trường tiểu học Uyên Hưng B khoảng 4.2km; cách Trường tiểu học Đất Cuốc khoảng 3km về phía Đông Bắc; cách Trường tiểu học và trường THCS Tân Thành về phía Bắc khu quy hoạch khoảng 4km; cách trường THPT Lê Lợi khoảng 3km;

Về y tế: cách trung tâm y tế xã Bắc Tân Uyên về phía Bắc khoảng 5,2km;

Về văn hóa: cách trung tâm hành chính xã Bắc Tân Uyên về phía Bắc khoảng 3.2km;

Về thương mại: giáp với chợ Đất Cuốc trên đường ĐH 411; cách chợ mới Tân Thành về phía Bắc khoảng 5.2km; cách chợ Tân Lập - chợ VSIP 3 về phía Tây Bắc khoảng 7km; chợ Hoàng Mai về phía Tây khoảng 6.7km;

Về cây xanh: cách khu quy hoạch về phía Đông, Tây, Bắc là đất nông nghiệp;

Về nhà ở: cách khu quy hoạch về phía Đông Tây là các dãy nhà trọ tư nhân

Đường Đất Cuốc 01 hiện tại một phần là đường đất, một phần là đường nhựa, lộ giới khoảng 8-9m.

b. Giao thông đối nội:

Do Khu công nghiệp Đất Cuốc được quy hoạch dựa trên Khu công nghiệp hiện hữu gồm 2 Khu A và Khu B. Do đó, các tuyến đường giao thông của cả hai khu được đầu tư tương đối hoàn chỉnh. Cụ thể:

❖ Khu A:

- Đường chính khu trung tâm:

+ Đường N4A: Lộ giới 34m.

+ Đường D2: Lộ giới 29m.

- Đường khu vực:

+ Đường N2; N3; N4B; N5 và N6: Lộ giới 20,5m.

+ Đường D1:

Đoạn từ đường N3 đến đường N4A: Lộ giới 20,5m.

Đoạn từ đường N4A đến hết ranh đất phía Nam Khu công nghiệp: Lộ giới 16m.

- Đường phân khu vực:

+ Đường N1; N6; D3; D4; D5; D6; N1A; N3A. Lộ giới 18m.

+ Đường vào trạm xử lý: Lộ giới 10m.

❖ Khu B:

- Đường chính khu trung tâm:

+ Đường N5: Lộ giới 34m.

- Đường khu vực:

+ Đường N2; N3; D1 và D2: Lộ giới 20-20,5m.

- Đường phân khu vực:

Đường N1; N4; D3 và D4: Lộ giới 16m.



Hình 20. Đường ĐH.411 hiện trạng



Hình 21. Đường N1 nối dài (Khu A)



Hình 22. Đường D6 (Khu A)



Hình 23. Đường Đất Cuốc 01 (Khu B)



Hình 24. Đường D4 (Khu B)

3.2. Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa

a. Nền xây dựng

Khu vực quy hoạch có cao độ từ 30,22m-70,72m, điểm cao nhất ở phía Bắc ranh (khu A). Cao độ thấp dần từ phía Bắc thối ra các phía Tây, phía Nam và phía Đông.

Đối với diện tích phần hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã được đầu tư san lấp hoàn chỉnh.

Đối với diện tích phần mở rộng còn lại là địa hình tương đối bằng phẳng. Độ dốc trung bình là 1,73%, nhìn chung địa hình rất thuận lợi cho việc tổ chức thoát nước mặt.

Khu vực không bị ảnh hưởng bởi ngập lụt. Do đó, rất thuận lợi cho việc xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp,...

b. Thoát nước mưa

Đối với diện tích phân hiện hữu (đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) thì đã được đầu tư các tuyến cống thoát nước mưa hoàn chỉnh nằm dọc các đường giao thông, các cống thoát nước có tiết diện D600-D800-D1000-D1200-D1500-D2000, cống hộp BxH= 2000x2000. Đối với khu A (phía Đông đường ĐT.746B) nước mưa được chia ra 02 lưu vực thoát nước. Lưu vực 01 nước mưa được thu gom và thoát về hướng Nam dọc theo đường ĐT.746B ra suối Tân Lợi ở phía Nam bằng tuyến cống D2000. Lưu vực 02 nước mưa được thu gom và thoát về hướng Đông ra suối hiện hữu bằng tuyến cống D1500. Đối với khu B (phía Tây đường ĐT.746B) nước mưa được thu gom và thoát về hướng Tây ra suối Tân Lợi bằng tuyến cống hộp B2000xH2000 (đoạn tiếp giáp suối là mương hở có bề rộng lòng kênh là 3000mm).

Đối với diện tích phần mở rộng còn lại chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, toàn bộ nước mưa chảy tự nhiên xuống hướng thấp và đổ ra suối. Có thể thiết kế theo hướng nước mưa được thu gom và dẫn trực tiếp ra nguồn tiếp nhận mà không đầu nối vào các tuyến cống hiện hữu.

Hiện tại lưu vực 01 ở phía Đông Nam của Khu A xuất hiện tượng nước ngập cục bộ, do vậy cần có giải pháp phân vùng tách mạng lưới thoát nước mưa, chuyển hướng nguồn tiếp nhận nước mưa sao cho ít ảnh hưởng nhất đến hiện trạng đã thi công.

Suối Tân Lợi hiện tại có kích thước (rộng x sâu) khoảng 8m x 2m, là nguồn tiếp nhận nước mưa và nước thải sau xử lý cho khu B, lưu vực 01 của khu A và các lưu vực khác ngoài ranh, do đó cần đánh giá khả năng tiêu thoát nước, đưa ra giải pháp xử lý.

Suối hiện hữu ở phía Đông có kích thước (rộng x sâu) khoảng 7m x 2,5m là nguồn tiếp nhận nước mưa cho lưu vực 02 của khu A. Suối hiện hữu phía Bắc của khu A có bề rộng khoảng 3,5m sâu 2,5m là nguồn tiếp nhận nước mưa cho một phần lưu vực phía Bắc của khu A. Ngoài ra các suối này còn là nguồn tiếp nhận nước thoát cho các lưu vực ngoài ranh khác.

Suối Đá Bàn hiện tại có kích thước (rộng x sâu) khoảng 12m x 4m, là nguồn tiếp nhận nước mưa từ suối hiện hữu Phía Bắc, hồ Đá Bàn và diện tích trực tiếp.

Suối Vững Cắm hiện tại có kích thước (rộng x sâu) khoảng 16m x 5m, là nguồn tiếp nhận nước mưa từ suối Tân Lợi, suối Đá Bàn, suối hiện hữu phía Đông.



Hình 25. Hồ ga thu nước mưa



Hình 26. Địa hình khu vực

3.3. Hiện trạng cấp nước và phòng cháy chữa cháy

a. Mạng lưới cấp nước

Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng và dẫn về trạm bơm tăng áp thuộc khu A – khu công nghiệp Đất Cuốc bằng hai tuyến ống gang có đường kính D300 và D600. Công suất của trạm bơm tăng áp hiện nay là 30.000 m³/ngày.đêm, công suất thiết kế của nhà máy là 70.000 m³/ngày.đêm.

Đối với diện tích phân hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã được đầu tư mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh, nguồn cấp nước cho khu vực này được lấy từ tuyến ống gang D300 dẫn từ trạm bơm tăng áp đặt ở khu A dọc theo đường ĐT.746B và dẫn qua khu B.

Đối với diện tích phân mở rộng còn lại hiện tại là đất trống, mạng lưới cấp nước sẽ được thiết kế đấu nối với các tuyến đường ống hiện hữu để tạo ra mạng lưới cấp nước thống nhất cho toàn khu sao cho đảm bảo cung cấp đủ nước và đủ áp lực.

b. Hiện trạng phòng cháy chữa cháy

Hiện tại đã xây dựng và đưa vào vận hành trụ sở PCCC với diện tích 1,3ha tại đường D2 khu A, do đội chuyên trách đảm nhiệm thực hiện.

Riêng Khu công nghiệp đã đầu tư 01 xe chữa cháy chuyên nghiệp và do đội bán chuyên trách thuộc biên chế của khu công nghiệp đảm nhiệm thực hiện.



Hình 27. Trạm xử lý nước thải



Hình 28. Trụ cứu hoả

3.4. Hiện trạng thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn

Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có hai trạm xử lý nước thải đã đưa vào

vận hành sử dụng với công suất: Khu A có công suất 2.800m³/ngày.đêm; Khu B có công suất 3.000m³/ngày.đêm. Do đó cần đánh giá, tính toán nhu cầu và năng lực của trạm xử lý nước thải hiện hữu và công suất trạm xử lý cần bổ sung.

Đối với diện tích phân hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã được đầu tư các tuyến cống thoát nước thải hoàn chỉnh.

Đối với diện tích phân mở rộng còn lại hiện tại chưa có công trình thoát nước thải, do đó, trong quá trình quy hoạch mạng lưới thoát nước thải sẽ nghiên cứu thiết kế đấu nối với các tuyến cống hiện hữu để tạo ra mạng lưới thoát nước thải thống nhất cho toàn khu.

Hiện tại, chất thải rắn được thu gom bởi các thùng chuyên dụng và được đem đi xử lý bởi đơn vị có chức năng theo hợp đồng ký kết với công ty.

3.5. Hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng

Nguồn điện được cung cấp từ tuyến đường dây 110kV dẫn từ trạm biến thế 220kV Yên Hưng, tuyến điện 110kV này đã được đầu tư xây dựng và đảm bảo khoảng cách ly an toàn.

Đối với diện tích phân hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã đầu tư hai trạm biến áp 110/22kV, công suất mỗi trạm là 2x63MVA. Trong đó một trạm cho toàn bộ Khu công nghiệp và một trạm cho riêng nhà máy thép Tuệ Minh. Mạng lưới trung thế đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt, cấp trung thế sử dụng loại 3 dây pha và 1 dây trung tính được đi nổi trên trụ điện trung thế.

Theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/08/2024 quy hoạch TBA Đất Cuốc 2 có công suất 3x63MVA để tăng cường khả năng cấp điện cho Khu công nghiệp.

Đối với diện tích phân mở rộng còn lại chưa có công trình cung cấp điện nào, mạng lưới cung cấp điện sẽ được thiết kế đấu nối với các tuyến điện hiện hữu để tạo ra mạng lưới điện thống nhất cho toàn khu.

Điện chiếu sáng được cấp nguồn từ trạm biến áp treo trực tiếp trên trụ điện trung thế. Tất cả các tuyến đường hiện hữu đều được lắp đặt các trụ đèn chiếu sáng. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng và được gắn trên các trụ STK.

3.6. Hiện trạng hạ tầng viễn thông thụ động

Hiện tại nguồn cung cấp viễn thông thụ động cho khu công nghiệp được lấy từ tuyến cáp quang hiện hữu dọc theo đường ĐT.746B.

Đối với diện tích phân hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì cáp viễn thông được đi ngầm trong các tuyến cống bê tông các tuyến đường giao thông hiện hữu.

Tuyến cống bê tông này phù hợp với yêu cầu của quy chuẩn hiện hành nên chỉ cần cải tạo chỉnh trang để đảm bảo thẩm mỹ cho Khu công nghiệp.

Cột ăng ten (trạm BTS) hiện tại có sáu trụ. Để đảm bảo khoảng cách phủ sóng giữa các trụ cần bổ sung thêm trụ mới sao cho đảm bảo khoảng cách giữa các trụ khoảng 500m.

Đối với diện tích phân mở rộng còn lại chưa có công trình cung cấp viễn thông, mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động sẽ được thiết kế đầu nối với các công trình hiện hữu để tạo ra mạng lưới cung cấp viễn thông thống nhất cho toàn khu.

Trong khu vực đã có trạm phát sóng di động BTS đảm bảo phát sóng cho tất cả các thuê bao di động trong khu vực.



Hình 29. Điện trung thế và chiếu sáng

Hình 30. Điện trung thế và trạm BTS

3.7. Hiện trạng về chất lượng môi trường

Khu quy hoạch nằm tại khu vực có tỷ lệ phủ xanh tại khu vực khá lớn, mật độ phân bố dân cư thưa, chưa bị ảnh hưởng của các tác nhân đô thị hoá nên chất lượng môi trường tự nhiên tốt.

Các chất thải sinh hoạt của người dân trong khu vực chủ yếu thải ra môi trường xung quanh nhưng do tỷ lệ còn thấp, chưa gây ảnh hưởng lớn đến môi trường.

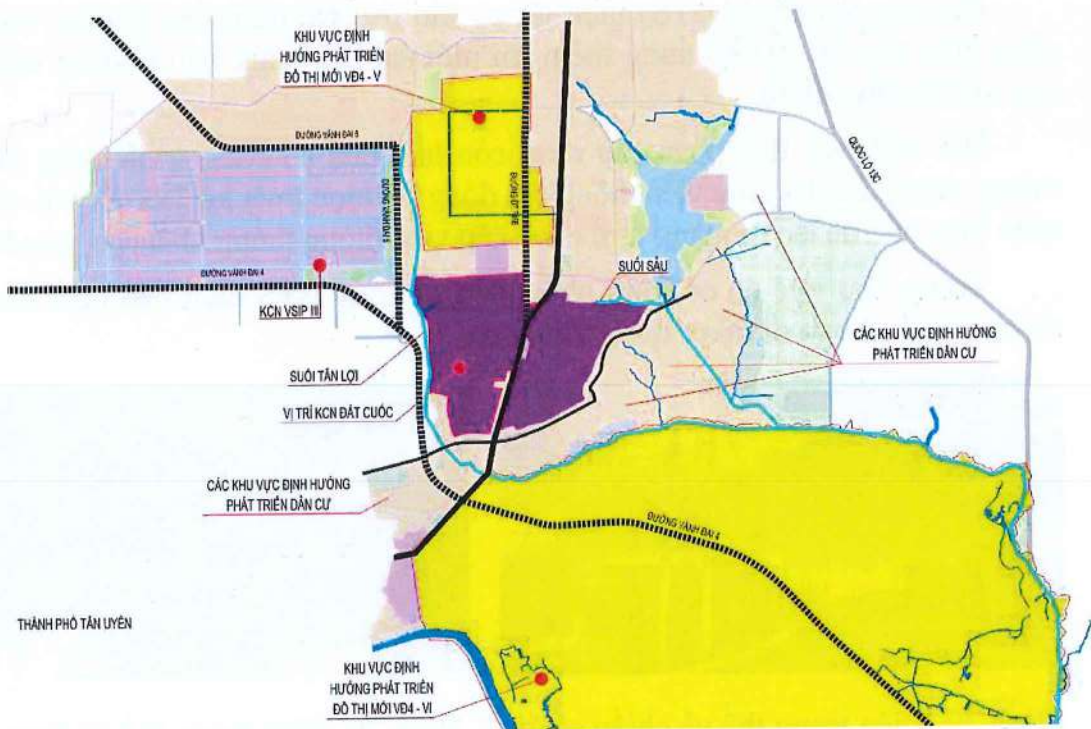
Tuy nhiên nếu không có định hướng sử dụng đất hợp lý cũng như các giải pháp kỹ thuật tốt khi hình thành Khu công nghiệp sẽ dẫn đến việc sử dụng đất kém hiệu quả ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực.

IV. HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH DỰ ÁN, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Có hệ thống giao thông định hướng kết nối thuận lợi với khu quy hoạch, cụ thể:

- Có tuyến đường ĐT.746B đi giữa Khu A và Khu B.
- Phía Đông tiệm cận đường ĐH.436
- Phía Tây tiệm cận đường Vành đai 4.
- Phía Nam tiệm cận đường ĐT.746B và đường ĐH.436.
- Phía Bắc giáp đường ĐH.415.

Có hệ thống hạ tầng xã hội thuận lợi phục vụ cho người lao động (Khu vực định hướng phát triển đô thị mới VĐ4-V, Khu vực định hướng phát triển đô thị mới VĐ4-VI, Trường học, y tế, văn hóa,...).



Hình 31. Sơ đồ thể hiện vị trí các Khu vực định hướng phát triển so với KCN

Các cơ chế chính sách của thành phố đã có sự thông thoáng, môi trường đầu tư được cải thiện đang từng bước thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Nhìn chung việc lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc rất thuận lợi về mặt giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội xung quanh,... và có mối liên hệ với hệ thống các điểm khu công nghiệp trên địa bàn và các khu vực lân cận.

V. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

Giao thông trong khu vực quy hoạch cần được đầu tư kết nối hoàn chỉnh hơn. Đánh giá quy mô, công suất các cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, xây dựng mới, mở rộng để đảm bảo công suất phục vụ cho toàn khu.

Dự kiến Khu công nghiệp Đất Cuốc sẽ thu hút khá lớn nguồn lao động nhập cư. Vì vậy, hệ thống hạ tầng xã hội ngoài khu vực dự án cần tiếp tục triển khai đầu tư đồng bộ theo định hướng quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, cần phải đầu tư cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho người lao động bên trong khu vực dự án để giải quyết vấn đề chỗ ở cho người lao động.

*** ***

PHẦN 3. MỤC TIÊU; CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH TỈNH HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

I. TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU QUY HOẠCH

1. Tính chất

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 của Thành phố.

2. Mục tiêu

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

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

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

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

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

Tạo môi trường thuận lợi, thu hút vốn đầu tư của các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đầu tư xây dựng hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ, từng bước kích thích sự phát triển chung của khu vực.

Tạo ra một bước chuyển biến lớn trong ngành công nghiệp tạo các luồng hàng chủ lực ổn định, có chất lượng cao, đạt tiêu chuẩn xuất khẩu và có khả năng thay thế hàng nhập khẩu; góp phần thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp nông thôn và chuyển đổi cơ cấu kinh tế của xã và thành phố theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý đất đai, giải quyết được việc làm của người dân trong ngoài xã.

Tạo được cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

II. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH TỈNH; QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

Về góc độ quy hoạch, hiện nay các quy hoạch có liên quan gồm có:

- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040;
- Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

1. Định hướng thu hút đầu tư (Theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương)

Trên cơ sở phương hướng phát triển ngành công nghiệp theo quy định tại điểm a mục 1 phần III Điều 1 Quyết định số 790/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 03/8/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cụ thể:

- Công nghiệp tiếp tục là động lực tăng trưởng chính, chú trọng vào hiện đại hóa các ngành hiện hữu, tăng tỷ lệ nội địa hóa ở các ngành công nghiệp hỗ trợ và phát triển các ngành công nghệ cao, tham gia vào chuỗi giá trị toàn cầu máy móc, thiết bị công nghiệp; thiết bị điện tử viễn thông; điều khiển từ xa; thiết bị vi mạch tích hợp, chip điện tử, vật liệu mới; công nghiệp và kỹ thuật hóa học; dược phẩm và hóa mỹ phẩm.... Phát triển công nghiệp sinh thái, hiện đại, ứng dụng công nghệ cao; đưa ngành công nghiệp chế biến chế tạo trở thành trụ cột chính trong nền kinh tế.

- Hiện đại hóa và tối ưu hiệu quả thương mại cho các ngành công nghiệp hiện hữu: tập trung các nhóm ngành đã có thể làm chủ được sản phẩm, cải thiện hiệu quả sản xuất thông qua các giải pháp hiện đại hóa công nghiệp và các giải pháp tối ưu hiệu quả thương mại.

- Tăng tỷ lệ nội địa hóa bằng việc tiếp tục đẩy mạnh phát triển ngành công nghiệp phụ trợ dựa trên các cơ chế đột phá về phương pháp thu hút nhà đầu tư, thể chế chính sách ưu đãi và hạ tầng hỗ trợ. Hướng tới mục tiêu ngày càng có nhiều sản phẩm có thương hiệu, có giá trị cạnh tranh cao trên thị trường quốc tế.

- Khu công nghiệp Đất Cuốc cần ưu tiên các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao, sử dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường:

- Công nghiệp chế biến, chế tạo: Chế biến nông sản, thực phẩm, sản xuất linh kiện, thiết bị điện tử và công nghiệp hỗ trợ ngành công nghệ cao.

- Công nghiệp công nghệ cao: Phát triển các ngành sản xuất robot, trí tuệ nhân tạo, sản xuất năng lượng tái tạo (pin mặt trời, thiết bị năng lượng gió).

- Công nghiệp sinh thái: Sản xuất vật liệu xây dựng tái chế hoặc thân thiện với môi trường, công nghiệp tái chế, xử lý chất thải công nghiệp.

2. Đề xuất các loại hình sản xuất

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 hủy 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 4. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT ; QUY MÔ LAO ĐỘNG VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, DỊCH VỤ

I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT

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 phân khu xây dựng như sau:

1. 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 ≥ 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.

1.1. Khoảng cách đối với khu dân cư

- Khu công nghiệp cần đảm bảo khoảng cách nhất định với các khu dân cư, trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí... để tránh ảnh hưởng của các tác động như ô nhiễm không khí, tiếng ồn, bụi, hoặc các chất thải độc hại.

- Khoảng cách từ khu công nghiệp đến khu dân cư thường dao động từ 500m-2km, tùy thuộc vào loại hình sản xuất.

1.2. Khoảng cách đối với các nguồn ô nhiễm và chất thải

- Chất thải nguy hại: Các cơ sở sản xuất có khả năng tạo ra chất thải nguy hại (như hóa chất, kim loại nặng, chất thải sinh học) cần có khoảng cách an toàn

từ các nguồn nước, các khu dân cư, và các khu vực sinh thái. Các khu vực lưu trữ và xử lý chất thải nguy hại cũng cần có các biện pháp an toàn nghiêm ngặt.

- Khí thải và bụi: Các nhà máy sản xuất có khả năng phát sinh khí thải, bụi hoặc các khí độc hại (ví dụ: từ các ngành công nghiệp hóa chất, luyện kim) phải đảm bảo khoảng cách và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm. Việc lắp đặt các hệ thống lọc, xử lý khí thải cũng rất quan trọng để giảm thiểu tác động đến môi trường.

- Các ngành sản xuất hóa chất, dầu khí, hoặc luyện kim có thể yêu cầu khoảng cách an toàn lên tới 2km hoặc xa hơn.

1.3. Khoảng cách đối với các loại hình sản xuất công nghiệp đặc thù

- Công nghiệp nặng (luyện kim, xi măng, chế tạo máy): Những ngành công nghiệp này có tiềm năng phát sinh nhiều ô nhiễm về không khí, nước và tiếng ồn. Khoảng cách an toàn đối với khu dân cư và các cơ sở khác cần được xem xét kỹ lưỡng, có thể từ 1km-3km tùy vào mức độ ô nhiễm.

- Công nghiệp điện tử và công nghệ cao: Các cơ sở sản xuất công nghệ cao, trong đó chủ yếu là các nhà máy sản xuất linh kiện điện tử, cần có biện pháp kiểm soát chất thải rất nghiêm ngặt, nhưng khoảng cách an toàn đối với các khu vực khác không cần quá xa, thường từ 500m-1km.

1.4. Khoảng cách đối với các nguồn ô nhiễm khác (tiếng ồn, ánh sáng, nhiệt độ)

- Tiếng ồn: Các nhà máy, khu công nghiệp có tiếng ồn lớn, đặc biệt là từ các máy móc, thiết bị, và các quy trình sản xuất như đập vỡ, chế biến khoáng sản... cần phải tính toán khoảng cách an toàn để hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư và các khu vực nhạy cảm.

- Khoảng cách an toàn đối với khu dân cư có thể từ 300m-1km tùy vào mức độ tiếng ồn.

- Nhiệt độ và ánh sáng: Các khu công nghiệp sản xuất nhiệt (ví dụ: nhiệt điện, luyện kim) hoặc tạo ra ánh sáng mạnh (như trong ngành công nghiệp thủy tinh, gốm sứ) cũng cần tính toán khoảng cách để bảo vệ môi trường và cộng đồng.

1.5. Quản lý khoảng cách an toàn và vệ sinh môi trường

- Khi quy hoạch khu công nghiệp, cần tính toán khoảng cách an toàn theo từng loại hình sản xuất để đảm bảo sự phát triển bền vững và không ảnh hưởng xấu đến cộng đồng. Các khu vực có công nghệ gây ô nhiễm cao cần được phân bố xa các khu dân cư và hệ sinh thái.

- Đầu tư vào các công nghệ mới, hiệu quả trong xử lý nước thải, khí thải, và chất thải là yếu tố quan trọng giúp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường, và do đó có thể rút ngắn khoảng cách an toàn.

2. Quy định về bảo vệ nguồn nước, thoát nước

2.1. Bảo vệ nguồn nước

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường 2020 của Quốc hội ngày 17/11/2020 và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP của Chính phủ ngày 13/5/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường và các tiêu chuẩn về chất lượng nước. Cụ thể:

- Các khu công nghiệp cần đảm bảo rằng các chất thải công nghiệp, bao gồm hóa chất, kim loại nặng, dầu mỡ, và các chất thải nguy hại khác, không được xả trực tiếp vào nguồn nước. Phải có hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Trước khi triển khai xây dựng, các dự án khu công nghiệp phải thực hiện đánh giá tác động môi trường, trong đó phải bao gồm các biện pháp bảo vệ nguồn nước. Báo cáo ĐTM cần phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trong đó nêu rõ các phương án bảo vệ nguồn nước và giảm thiểu ô nhiễm.

2.2. Hệ thống thoát nước

- Hệ thống thoát nước trong khu công nghiệp có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo không gây ngập úng và không để nước thải ô nhiễm chảy ra ngoài khu vực sản xuất, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Hệ thống thoát nước cần được thiết kế hợp lý để tách biệt nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp, đảm bảo nước thải công nghiệp được xử lý đúng quy trình trước khi xả ra môi trường.

- Nước mưa cũng cần được xử lý đúng cách, đặc biệt là đối với các khu vực có sản xuất hóa chất, dầu mỡ, hoặc các hoạt động có khả năng gây ô nhiễm cao. Nước mưa có thể chứa các chất ô nhiễm từ mặt đường, bãi đỗ xe hoặc khu vực sản xuất. Cần có các hệ thống thu gom và xử lý nước mưa, đảm bảo không gây ô nhiễm nguồn nước ngầm hoặc mặt đất.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất

3.1. 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 công nghiệp, 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.

3.2. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất công nghiệp, 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 ²	10.000m ²	18.000m ²	≥ 35.000m ²
≤ 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

3.3. Khoảng lùi xây dựng:

- 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.

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

4. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

4.1. 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).

4.2. 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 m³/ha.

- Dịch vụ: 20 m³/ha.

- An ninh: 20 m³/ha.

- Khu kỹ thuật: 10 m³/ha.

- Nước tưới cây: 30 m³/ha.
- Nước rửa đường, sân bãi: 5 m³/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; Bạc chịu lửa của nhà I và II; Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà S0, S1; hạng nguy hiểm cháy A, B, C; Khối tích nhà (1000 m³): > 50 và ≤ 200).
- Số đám cháy xảy ra đồng thời: 2 đám cháy.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Cấp điện

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

4.6. Chiếu sáng

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

4.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Đất công nghiệp: 10 thuê bao/ha.
- Đất công trình hành chính, dịch vụ: 20 thuê bao/ha
- Đất các khu kỹ thuật: 5 thuê bao/ha.

- Dự phòng: 10% các mục nêu trên.
 - Trong trường hợp có số liệu cụ thể về số lượng khu đất thương mại – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất công nghiệp cần đảm bảo bố trí hai đường dây cáp quang trên một khu đất.
 - Tỷ lệ phủ sóng viễn thông di động: 100% diện tích dự án.
- 4.8. 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%.

II. QUY MÔ LAO ĐỘNG VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quy mô lao động

Dự kiến quy mô Khu công nghiệp 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⁽⁷⁾ 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).

2. Nhu cầu, yêu cầu sử dụng đất

Trong khu vực lập quy hoạch phân khu, dự kiến có các khu chức năng như sau:

2.1. Công nghiệp, kho tàng

- Gồm khu vực các lô đất cho thuê để xây dựng các nhà máy sản xuất của các doanh nghiệp có nhu cầu với quy mô diện tích đa dạng.
- Bố trí khu vực kho tàng, bến bãi để phục vụ việc tập kết hàng hóa và cho các doanh nghiệp có nhu cầu. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện và nhu cầu có thể bố trí khu kho bãi tách riêng hoặc kết hợp trong từng nhà máy.

- Gồm các lô đất B1-1, B2, B3, B4, D1, B6, C2, B7, A1, B9, B5, B8, B10, B11, B12, B13-1, B13-2, B13-3, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21 thuộc Khu A và A1, A2, A3, A4, A5, A10-1, D3, A11, A14, A15, A16, A6-1, A6-2, A12, A13, A7, A9, A8, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25 thuộc Khu B.

2.2. Dịch vụ

⁽⁷⁾ : 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, ...

- Công trình hành chính phục vụ cho công tác hành chính, quản lý khu công nghiệp trong quá trình đầu tư xây dựng cũng như quá trình đi vào hoạt động. Gồm các công trình như: Nhà điều hành, khu triển lãm, tổ chức sự kiện, khu phụ trợ (nhà xe, nhà ăn,...), sân bãi, đường nội bộ,...

- Công trình dịch vụ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, mua sắm hàng ngày của cán bộ, chuyên gia, công nhân làm việc trong khu công nghiệp. Gồm các công trình như: cửa hàng, siêu thị, chi nhánh ngân hàng, chi nhánh bưu điện, khu ăn uống,...

- Khu hành chính, dịch vụ gồm các lô đất DV1, DV2, DV3, DV4, DV5, DV6 và DV7 theo quy hoạch chung.

2.3. Cây xanh

- Gồm các khu vực cây xanh tập trung với vai trò là công viên công cộng và các khu cây xanh cách ly với khu dân cư.

- Không gian các khu cây xanh trong khu công nghiệp sẽ kết hợp với không gian cây xanh trong từng lô đất xây dựng công trình, cây xanh trên đường giao thông và không gian mặt nước để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp.

- Đất cây xanh gồm các lô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8, CX9, CX10, CX11, CX12, CX13, CX14.

2.4. Các khu kỹ thuật

- Gồm các khu vực có chức năng là đầu mối hạ tầng kỹ thuật như: nhà máy xử lý nước thải, trạm điện, kênh thoát nước (kênh, mương hở), công trình cung cấp năng lượng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các khu vực này được bố trí phù hợp với điều kiện địa hình, giải pháp bố trí hệ thống đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm lô đất C1, KT1, KT2, C2 và KT6 theo quy hoạch chung.

2.5. Đất giao thông

- Trong khu công nghiệp bố trí hệ thống đường giao thông nội bộ có chức năng kết nối, tiếp cận với các khu chức năng của khu công nghiệp, kết nối vào từng lô đất và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo như: hệ thống cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải, ống cấp nước, đường dây cáp điện và các tuyến cống bê tông liên lạc, chiếu sáng. Các hệ thống kỹ thuật phần lớn sẽ đi ngầm dưới vỉa hè nhằm đảm bảo mỹ quan cho khu công nghiệp.

2.6. Các khu chức năng khác

Ngoài các khu chức năng cơ bản của khu công nghiệp, dự kiến bố trí quỹ đất an ninh cho các chức năng sau: Trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh quốc gia, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, phòng cháy chữa cháy và cứu

nạn cứu hộ tại khu công nghiệp; Trụ sở đội Phòng cháy chữa cháy; các công trình tiện ích khác trong khu công nghiệp theo quy định hiện hành....

PHẦN 5. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

I. PHÂN TÍCH NHU CẦU ĐẦU TƯ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Hiện nay, Khu công nghiệp Đất Cuốc chuẩn bị được triển khai giai đoạn mở rộng nhưng nhu cầu phát triển sản xuất trên địa bàn thành phố vẫn gia tăng do vị trí địa lý thuận lợi, nằm ở Trung tâm Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, thuộc thành phố Hồ Chí Minh - trung tâm kinh tế Vùng.

Ngoài các doanh nghiệp sản xuất lớn ở trong và ngoài nước, còn các doanh nghiệp hiện đang sản xuất phân tán trên địa bàn cần có một khu vực sản xuất tập trung, đảm bảo cho hoạt động đầu tư sản xuất được đồng bộ, thống nhất và không gây ô nhiễm môi trường.

Do đó, nhu cầu về quy mô sản xuất của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp sẽ khá đa dạng, cần quy hoạch phân khu với mục tiêu đáp ứng cho nhiều đối tượng doanh nghiệp khác nhau vào đầu tư sản xuất trong khu công nghiệp, cụ thể như:

- Các doanh nghiệp có quy mô sản xuất lớn cần diện tích xây dựng nhà máy >10ha.
- Các doanh nghiệp có quy mô sản xuất vừa khoảng 3-5 ha.
- Các doanh nghiệp có quy mô sản xuất nhỏ khoảng 0,5-1,0 ha.
- Các doanh nghiệp có nhu cầu thuê nhà xưởng xây dựng sẵn.

Vì vậy, giải pháp nghiên cứu phân khu, phân lô trong đồ án quy hoạch phân khu Khu công nghiệp cần đảm bảo tính linh hoạt, đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhiều đối tượng doanh nghiệp nhưng vẫn đảm bảo các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất thống nhất, đồng bộ theo nội dung đồ án quy hoạch chung đã xác định cùng các quy định khác có liên quan.

Cần có sự khảo sát nhu cầu đầu tư thực tế của các doanh nghiệp nhằm có thông tin để nghiên cứu bố trí phù hợp, trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu quỹ đất lớn, cần nghiên cứu các khu vực đặc thù có quỹ đất lớn phục vụ mục tiêu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp lớn, công nghệ hiện đại.

II. QUY ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT

Chức năng sử dụng đất các ô phố trong khu công nghiệp Đất Cuốc cần tuân thủ các quy định sau:

- Phân bố hợp lý các chức năng như đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, đất dịch vụ, đất hạ tầng kỹ thuật, đất an ninh, đất cây xanh,... theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt để phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị.

- Các ô phố, lô đất trong khu công nghiệp phải tổ chức kết nối hợp lý với các mạng lưới đường phân khu vực để đảm bảo tiếp cận đường giao thông, phòng cháy chữa cháy và môi trường.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất như mật độ xây dựng, tầng cao,... và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, cấp điện,... cần phải tuân theo quy hoạch chung đã được phê duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

III. QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, QUY HOẠCH NHÀ Ở CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

1. Về các định hướng quy hoạch có liên quan

Về góc độ quy hoạch, hiện nay các quy hoạch có liên quan gồm có:

- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040.

2. Dự báo sơ bộ về quy mô diện tích, dân số, lao động, định hướng quy hoạch nhà ở cho người lao động

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

- Quy mô diện tích: 523,22ha.

2.1. Về dự báo nguồn lao động

- Quy mô lao động hiện hữu trong Khu công nghiệp Đất Cuốc là 8.387 người lao động⁽⁸⁾ và diện tích đất xây dựng nhà máy hiện hữu khoảng 114,63ha⁽⁹⁾. Do đó, số lao động tương ứng trên 1ha đất nhà máy sản xuất khoảng 60 lao động/1ha.

- Với tổng diện tích là 523,22ha, quy mô lao động được tính với chỉ tiêu bình quân 70 lao động/1ha⁽¹⁰⁾ đất nhà máy sản xuất. Trong đó, diện tích đất sản xuất công nghiệp, kho tàng dự kiến khoảng 70% tổng diện tích toàn Khu công nghiệp thì dự kiến quy mô lao động khoảng 26.000 lao động (bao gồm lao động tại chỗ và lao động nhập cư).

- Theo nguồn dữ liệu thống kê về đặc thù lao động tại Bình Dương: “Số lao động ngoài tỉnh hiện đang làm việc trong các khu công nghiệp chiếm khoảng 90%”⁽¹¹⁾. Như vậy:

+ Dự kiến nguồn lao động nhập cư cho Khu công nghiệp Đất Cuốc khoảng 23.400 người lao động (chiếm tỷ lệ 90%).

+ Dự kiến nguồn lao động tại chỗ cho Khu công nghiệp Đất Cuốc khoảng 2.600 lao động (chiếm tỷ lệ 10%).

⁽⁸⁾: Theo Báo cáo số 155/2024/BC-KS ngày 14/8/2024 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương về số lượng lao động đang làm việc tại khu công nghiệp.

⁽⁹⁾: Theo Báo cáo số 155/2024/BC-KS ngày 14/8/2024 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương về số lượng lao động đang làm việc tại khu công nghiệp.

⁽¹⁰⁾: Dữ liệu nguồn lao động được tham khảo từ các đồ án Quy hoạch chung Khu công nghiệp Cây Trông, Quy hoạch chung khu công nghiệp VSIP,...

⁽¹¹⁾: Nguồn: <https://nhankiet.vn/vi/w2224/Dac-Thu-Ve-Cho-Thue-Lao-Dong-Binh-Duong.html>

2.2. Về định hướng quy hoạch nhà ở cho người lao động

Tuân thủ theo quy định tại Điều 29 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và Điều 25 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về tạm trú, lưu trú trong khu công nghiệp.

Nhà lưu trú công nhân, nhà ở xã hội cho người lao động trong khu công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030. Cụ thể:

- Theo Phụ lục 6 của Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 phải bố trí quỹ đất tối thiểu 2% diện tích của khu công nghiệp để quy hoạch xây dựng ký túc xá, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp và căn cứ theo Điều 58. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, phải bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân.

- Trên cơ sở dự báo lượng lao động và khả năng lấp đầy dự án trong Khu công nghiệp, đề xuất quy mô, vị trí khu vực bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động, đảm bảo đầy đủ tiêu chí nhà ở cho người lao động, tiệm cận với vị trí của Khu công nghiệp và phải phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên. Như vậy:

+ Theo đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã có quỹ đất của các nhà đầu tư đề xuất để phát triển nhà ở xã hội khoảng 3ha, nằm tại phía Bắc giáp Khu B thuộc Khu công nghiệp Đất Cuốc, giải quyết cho khoảng 4.000 người lao động, đáp ứng được một phần nhu cầu cho người lao động tại các khu công nghiệp lân cận (trong đó có Khu công nghiệp Đất Cuốc).

+ Với dự báo quy mô khoảng 26.000 người lao động và quy mô cơ sở lưu trú (ký túc xá) công nhân hiện hữu đã được xây dựng trong Khu công nghiệp (diện tích khoảng 1,5ha, giải quyết được cho khoảng 240 người lao động⁽¹²⁾). Dự báo Khu công nghiệp Đất Cuốc cần nhu cầu nhà ở khoảng 80% (tương ứng khoảng 20.800 người lao động).

+ Theo đồ án Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên, định hướng Bắc Tân Uyên phân đầu đạt đô thị loại IV (chọn chỉ tiêu đất dân dụng >28m²/người), dự báo quỹ đất xây dựng khu nhà ở khoảng 60ha, ưu tiên xây dựng các loại hình chung cư

⁽¹²⁾: Theo số liệu thống kê hằng năm của Khu công nghiệp Đất Cuốc.

≤9 tầng để giảm chi phí đầu tư cũng như giảm diện tích quỹ đất xây dựng.

+ Do đó, định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động với diện tích khoảng 60ha về phía Bắc Khu công nghiệp ở khu vực phát triển đô thị mới Vành đai 4-V với quy mô diện tích là 500,8ha và nghiên cứu, đánh giá, chỉnh trang, mở rộng cơ sở lưu trú (ký túc xá) hiện hữu trong Khu công nghiệp cho công nhân, kết hợp với các công trình dịch vụ, cây xanh tập trung để nâng cao môi trường sống cho người lao động.

❖ **Theo định hướng của Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên:**

- Tuân thủ Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

- Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân phục vụ cho các Khu công nghiệp dự kiến hình thành trên địa bàn xã theo quy định của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế; Theo đó tại Điểm D, Khoản 4, Điều 4, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ yêu cầu bố trí quỹ đất tối thiểu bằng 2% tổng diện tích của các Khu công nghiệp trong danh mục các Khu công nghiệp trên địa bàn để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong Khu công nghiệp; Theo đó, định hướng quy hoạch tổng diện tích Nhà ở xã hội, Nhà ở công nhân cần bố trí đến năm 2040 trên địa bàn xã là: 110,15ha; Đề xuất các vị trí bố trí thuộc đất công ty cao su Phước Hòa, cụ thể:

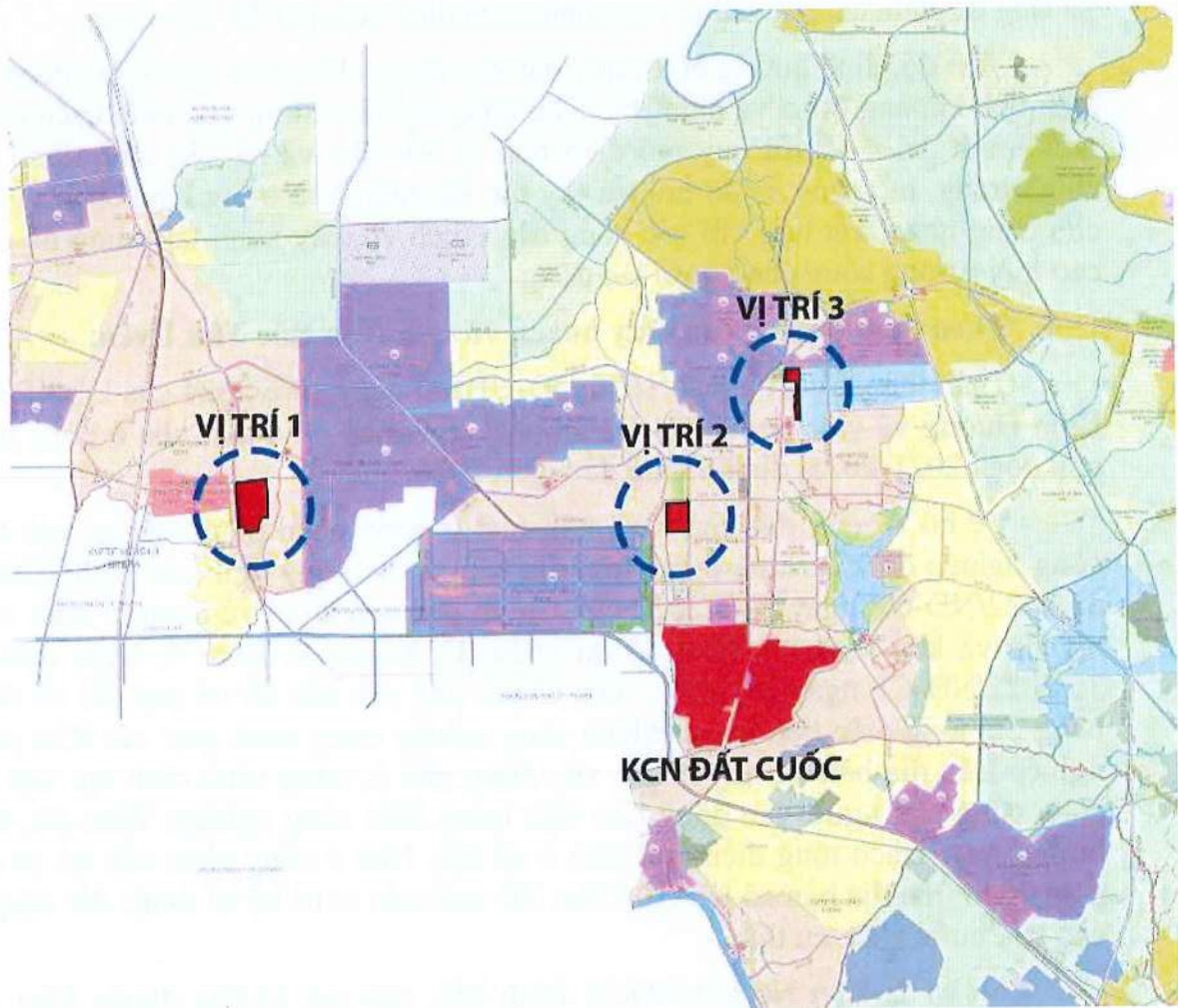
+ Vị trí 1: Khu NOXH-NOCN Bình Mỹ, quy mô 19,9ha (thuộc Khu vực phát triển đô thị Khu số 1 (Khu vực phát triển đô thị mới VĐ4-V), quy mô 500,8 ha tại thị trấn Tân Thành và xã Tân Lập).

+ Vị trí 2: Khu NOXH -NOCN Tân Thành 2, quy mô 13ha (thuộc Khu vực dự trữ phát triển các thiết chế văn hóa xã hội quy mô 276,6ha).

+ Vị trí 3: Khu NOXH-NOCN Tân Thành 1, quy mô 54,75ha (thuộc Khu vực phát triển đô thị Khu số 3, quy mô 586ha tại xã Bình Mỹ).

+ Ngoài ra, phát triển khoảng 22,5ha NOXH -NOCN theo chỉ tiêu 20% trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở theo quy định pháp luật.

+ Vị trí, quy mô các khu đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân sẽ được tính toán, lựa chọn, xác định cụ thể trong quy hoạch cấp thấp hơn và cụ thể hóa trong quá trình lập, phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

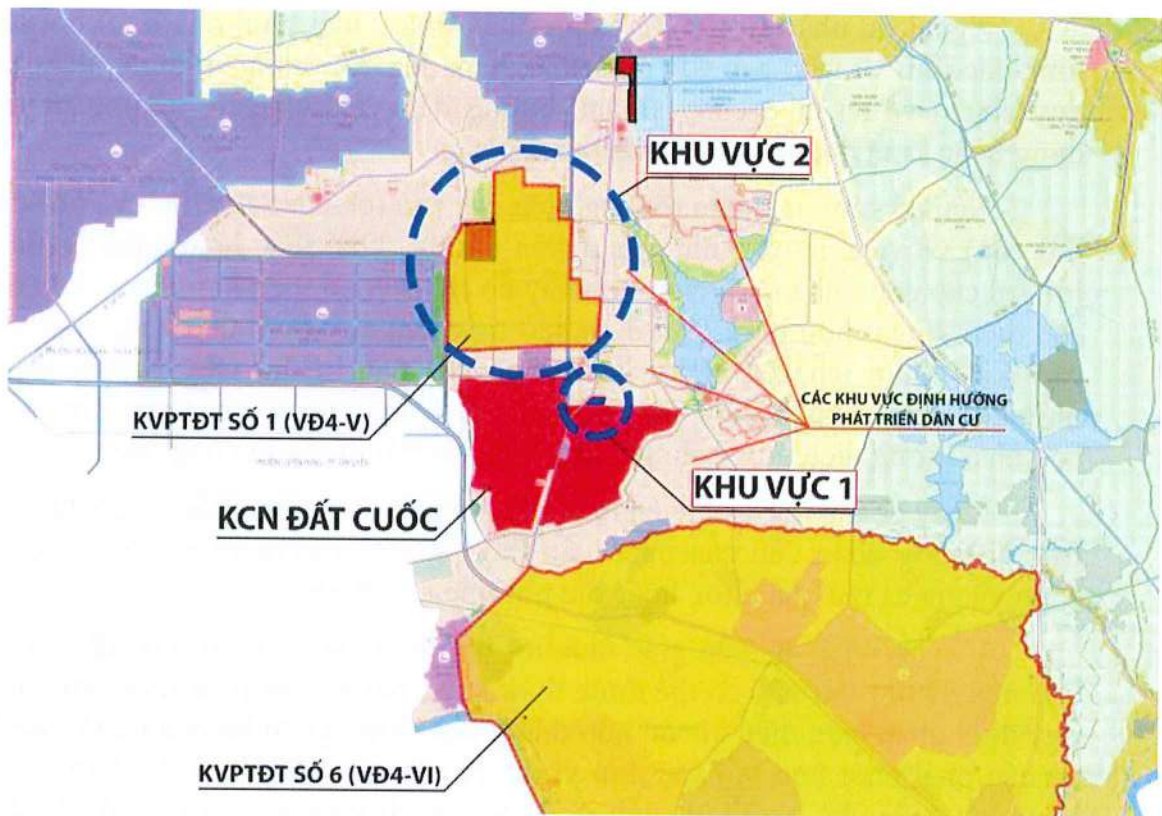


Hình 32. Sơ đồ đánh dấu vị trí khu nhà ở xã hội – nhà ở công nhân theo định hướng Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên

❖ Đề xuất quy hoạch các khu vực định hướng phát triển dân cư nằm ở phía Bắc Khu công nghiệp sẽ bố trí cụ thể quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động cụ thể như sau:

- Khu vực 1 – Cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho người lao động trong Khu công nghiệp: Định hướng nâng cấp, cải tạo quỹ đất xây dựng cơ sở lưu trú (ký túc xá) hiện hữu với diện tích khoảng 2,6ha nằm ở phía Bắc thuộc Khu A Khu công nghiệp, giải quyết chỗ ở cho khoảng 1.000 người, dự kiến giai đoạn thực hiện từ năm 2024 – 2030.

- Khu vực 2 – Khu nhà ở cho người lao động: Định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động với diện tích khoảng 60ha nằm tại Khu vực phát triển đô thị mới Vành đai 4-V ở phía Bắc ngoài Khu công nghiệp (theo định hướng của Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên), giải quyết chỗ ở cho khoảng 19.800 người, dự kiến giai đoạn thực hiện sau năm 2030.



Hình 33. Sơ đồ định hướng quy hoạch nhà ở cho người lao động Khu công nghiệp Đất Cuốc

- Trong quỹ đất dành cho cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho công nhân sẽ không bố trí đất giáo dục. Vì vậy, cần bố trí quỹ đất nhà ở xã hội gần khu vực trung tâm đô thị xã Bắc Tân Uyên để người lao động có thể sử dụng các tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện,...

- Hiện nay, ngoài lực lượng lao động là người Việt Nam làm việc tại các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp, còn có đội ngũ chuyên gia, kỹ sư và cán bộ quản lý là người nước ngoài tham gia làm việc, chuyển giao công nghệ, quản lý sản xuất tại một số doanh nghiệp. Nhu cầu lưu trú ngắn hạn của một bộ phận chuyên gia nước ngoài trong quá trình làm việc là thực tế khách quan, nhằm đảm bảo tiến độ sản xuất, vận hành dây chuyền công nghệ và hỗ trợ kỹ thuật. Do đó, nghiên cứu bố trí khu vực lưu trú bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật, bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và phù hợp với định hướng quy hoạch của Khu công nghiệp.

❖ **Về trách nhiệm đầu tư quỹ đất cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho công nhân:**

- Quỹ đất dành cho cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho công nhân trong khu công nghiệp sẽ phải tuân thủ các quy định nghiêm ngặt về việc sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng và mục đích sử dụng. Việc chuyển giao quyền quản lý hoặc sở hữu từ chủ đầu tư chính sang nhà đầu tư thứ cấp yêu cầu xin phép cơ quan có thẩm quyền và cần phải tuân thủ theo quy định có liên quan.

- Ngoài ra, nhà lưu trú cho công nhân thuộc loại hình nhà ở xã hội là loại hình đặc thù. Vì vậy, các quy định liên quan đến đối tượng sử dụng, giá thuê và quy chuẩn về hạ tầng cũng sẽ ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc kinh doanh cho nhà đầu tư thứ cấp.

- Nếu có sự thỏa thuận rõ ràng giữa các bên (chủ đầu tư chính và nhà đầu tư thứ cấp) về việc chuyển nhượng quyền đầu tư, khai thác hoặc kinh doanh nhà lưu trú cho công nhân, thì quá trình này có thể diễn ra theo hợp đồng. Tuy nhiên, các điều khoản hợp đồng cần đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các cam kết về lợi ích của người lao động. Nhà đầu tư thứ cấp sẽ phải tuân thủ những điều kiện như không thay đổi mục đích sử dụng của khu nhà lưu trú, đảm bảo chất lượng dịch vụ và chi phí phù hợp với đối tượng là công nhân.

- Ngay cả khi được chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp, các khu nhà lưu trú cho công nhân vẫn cần phải tuân thủ các tiêu chuẩn về an toàn, điều kiện sống và giá cả mà nhà nước hoặc địa phương quy định.

- Vì vậy, việc chuyển giao nhà lưu trú cho công nhân từ chủ đầu tư chính cho nhà đầu tư thứ cấp có thể được thực hiện, nhưng cần phải tuân thủ theo các quy định pháp luật, điều khoản hợp đồng, bảo đảm quyền lợi của người lao động và cần phải phối hợp với các đơn vị địa phương có liên quan để đảm bảo mục tiêu phát triển nhà ở xã hội cũng như các lợi ích kinh tế - xã hội của đô thị nói chung và khu vực lập quy hoạch nói riêng.

2.3. Về kế hoạch đầu tư xây dựng khu tái định cư, khu nhà ở xã hội, khu nhà ở công nhân và thiết chế công đoàn:

Kế hoạch đầu tư xây dựng cần hướng tới một hệ thống đô thị và hạ tầng đồng bộ, bảo đảm phát triển khu công nghiệp và khu nhà ở công nhân một cách hài hòa. Các khu tái định cư, khu nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cần được xây dựng một cách phù hợp với các đồ án cấp trên, đề án nhà ở xã hội, đồng thời đầu tư hệ thống hạ tầng ngoài hàng rào Khu công nghiệp Đất Cuốc đồng bộ với hệ thống hạ tầng bên trong Khu công nghiệp.

a. Khu tái định cư, khu nhà ở xã hội và khu nhà ở công nhân:

Khu tái định cư và khu nhà ở xã hội sẽ phục vụ cho những đối tượng bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng khu công nghiệp và các công nhân đang làm việc trong khu công nghiệp. Các yếu tố cần đảm bảo trong kế hoạch đầu tư này bao gồm:

- Vị trí và quy mô:

+ Khu tái định cư cần được bố trí gần khu công nghiệp, dễ dàng kết nối với các tuyến giao thông chính để thuận tiện cho việc di chuyển của công nhân viên và người dân.

+ Khu nhà ở xã hội sẽ phục vụ cho công nhân viên và các đối tượng có thu nhập thấp, vì vậy, cần xây dựng đủ số lượng căn hộ với diện tích hợp lý, đảm bảo nhu cầu về nơi ở.

+ Khu nhà ở công nhân (cơ sở lưu trú – ký túc xá) được xây dựng bên trong phạm vi Khu công nghiệp Đất Cuốc để phục vụ cho các đối tượng đang làm việc tại khu công nghiệp.

+ Quy mô khu nhà ở xã hội: xây dựng khu nhà ở với các tòa nhà chung cư hoặc dãy nhà liên kế phù hợp với các tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, đảm bảo không gian sống thoải mái, có đầy đủ các tiện ích cơ bản như điện, nước, vệ sinh.

+ Quy mô khu nhà ở công nhân cần tuân thủ theo quy định tại Điều 29 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và Điều 25 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về tạm trú, lưu trú trong khu công nghiệp.

- Tiện ích công cộng và hạ tầng xã hội:

+ Các khu tái định cư và khu nhà ở xã hội phải có đầy đủ tiện ích như trường học, bệnh viện, trạm y tế, chợ, khu vui chơi, công viên,... để đảm bảo chất lượng sống cho người dân và công nhân. Cần thiết kế các khu sinh hoạt cộng đồng, sân chơi thể thao, khu vực cây xanh nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và các hộ gia đình trong khu vực.

- Tiến độ và lộ trình triển khai:

+ Thời gian triển khai cụ thể cho từng giai đoạn của dự án, bao gồm giai đoạn khảo sát, quy hoạch, thiết kế và thi công. Tiến độ thực hiện đồng bộ với tiến độ xây dựng và phát triển của khu công nghiệp.

+ Khu công nghiệp Đất Cuốc được chia thành hai phân kỳ thực hiện, phân kỳ ngắn hạn là giai đoạn hiện hữu đã lấp đầy được 90%, phân kỳ dài hạn sau năm 2030 sẽ hoàn chỉnh toàn bộ khu công nghiệp.

+ Vì vậy, khu tái định cư và khu nhà ở xã hội bên ngoài khu công nghiệp sẽ được tiến hành xây dựng đồng bộ với tiến độ phát triển của khu công nghiệp.

b. Thiết chế công đoàn

- Chức năng:

+ Thiết chế công đoàn cần có các chức năng hỗ trợ đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân như nhà văn hóa, nhà ăn tập thể, phòng nghỉ ngơi, khu sinh hoạt cộng đồng. Bên cạnh đó, cần có các phòng học, phòng đào tạo nghề, văn phòng công đoàn để công nhân có thể tham gia vào các hoạt động xã hội và nâng cao tay nghề.

- Vị trí và không gian:

+ Cần được xây dựng ở vị trí dễ tiếp cận, gần các khu nhà ở công nhân và các khu vực sản xuất trong Khu công nghiệp Đất Cuốc để thuận tiện cho công nhân tham gia các hoạt động văn hóa, thể thao và giải trí.

+ Đề xuất bố trí giáp cơ sở lưu trú (ký túc xá) tại phía Bắc thuộc Khu A Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Đồng bộ với hạ tầng và các tiện ích của đô thị Bắc Tân Uyên:

+ Thiết chế công đoàn cần được liên kết chặt chẽ với các hạ tầng xã hội trong địa bàn xã như trường học, bệnh viện, khu vui chơi, để tạo ra môi trường sống và làm việc toàn diện cho công nhân.

+ Vị trí cơ sở lưu trú (ký túc xá) kết hợp khu thiết chế công đoàn trong phạm vi khu công nghiệp cách trung tâm đô thị Bắc Tân Uyên khoảng 2km về phía Bắc.

c. Hệ thống hạ tầng ngoài ranh Khu công nghiệp Đất Cuốc

- Hệ thống giao thông:

+ Các tuyến đường giao thông cần kết nối thuận tiện giữa khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân trong khu công nghiệp, khu tái định cư, khu nhà ở xã hội đối với các khu vực xung quanh.

- Cấp thoát nước và xử lý nước thải:

+ Các nhà máy xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mưa cần được đầu tư đầy đủ để bảo vệ môi trường.

- Cung cấp điện và năng lượng:

+ Cần xây dựng mạng lưới cấp điện đầy đủ cho khu công nghiệp và khu dân cư, đảm bảo không bị thiếu điện trong quá trình sản xuất và sinh hoạt. Ngoài ra, cần xem xét các dự án sử dụng năng lượng tái tạo như điện mặt trời, điện gió để tăng tính bền vững.

- Cơ sở hạ tầng xã hội:

+ Xây dựng các công trình phục vụ nhu cầu xã hội, bao gồm các trung tâm y tế, trường học, khu vực thương mại, nhà hàng và các khu vui chơi giải trí để phục vụ người dân và công nhân.

IV. QUY HOẠCH VÀ CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG CHỨC NĂNG TRONG Ô PHỐ

1. Quy hoạch sử dụng đất

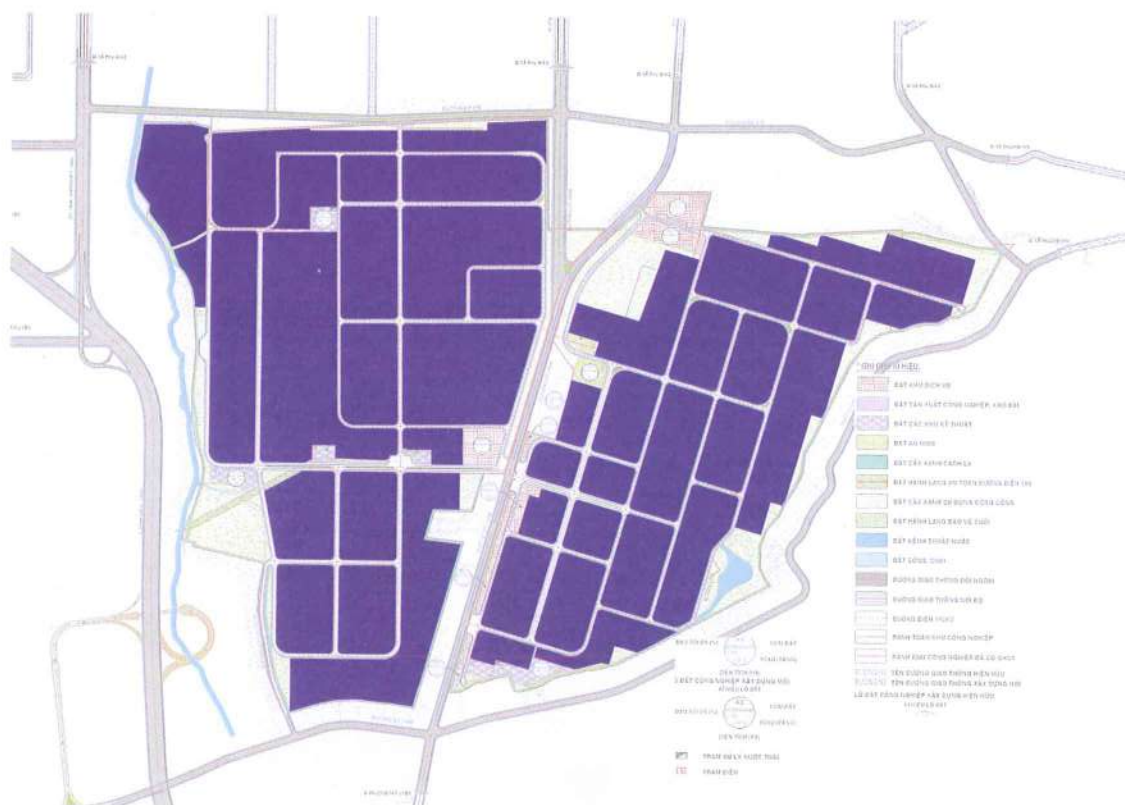
Cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Đất Cuốc như sau:

1.1. Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng

- Tổng diện tích đất sản xuất công nghiệp, kho tàng là 383,00ha, chiếm 73,77% tổng diện tích khu công nghiệp. Trong đó:

+ Mật độ xây dựng thuần của lô đất sản xuất công nghiệp, kho tàng tối đa là 60-70% (theo QCVN 01:2021/BXD).

+ Chiều cao xây dựng tối đa: Không giới hạn (trường hợp chiều cao các công trình >45m thì phải thỏa thuận tầm cao với cơ quan chức năng theo quy định).



Hình 34. Sơ đồ phân bố đất sản xuất công nghiệp, kho tàng

- Khu vực này bao gồm các chức năng chính như sau:

+ Gồm khu vực các lô đất cho thuê để xây dựng các nhà máy sản xuất của các doanh nghiệp có nhu cầu với quy mô diện tích đa dạng.

+ Bố trí khu vực kho tàng, bến bãi để phục vụ việc tập kết hàng hóa cho các doanh nghiệp có nhu cầu. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện và nhu cầu có thể bố trí khu kho bãi tách riêng hoặc kết hợp trong từng nhà máy.

Căn cứ tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế: “Dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đổi tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất. Trường hợp đầu tư loại hình khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp công nghệ cao thì không phải thực hiện điều kiện quy định tại khoản này”. Vì vậy, có thể bố trí tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (cần khoảng 11ha trên tổng 382,97ha) tại lô A20 Khu B với tổng quy mô lô đất 17,61ha.

1.2. Đất dịch vụ

- Tổng diện tích đất dịch vụ là 10,06 ha, chiếm 1,94% tổng diện tích khu công nghiệp. Trong đó:

+ Mật độ xây dựng tối đa: Theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: Theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được đề xuất tại mục 3.1 trang 59÷62 (trường hợp chiều cao các công trình >45m thì phải thỏa thuận tầm cao với cơ quan chức năng theo quy định).



Hình 35. Sơ đồ phân bố đất dịch vụ

- Khu vực này thu hút, bố trí các nhóm ngành nghề như sau:

+ Xây dựng nhà lưu trú cho công nhân (với diện tích 2,63ha tại lô đất DV1) chiếm 26,14% tổng diện tích đất dịch vụ toàn khu.

+ Nhóm thương mại – dịch vụ: bán buôn, bán lẻ, ăn uống, lưu trú, du lịch.

+ Nhóm công nghệ thông tin – truyền thông: viễn thông, lập trình máy tính, dữ liệu, phát sóng, xuất bản, truyền thông.

+ Nhóm tài chính – tư vấn chuyên môn: tài chính, bảo hiểm, kế toán, kiểm toán, pháp lý, tư vấn quản lý.

+ Nhóm dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp: quảng cáo, nghiên cứu thị trường, hành chính văn phòng, cung ứng lao động.

+ Nhóm giáo dục – y tế: đào tạo, chăm sóc sức khỏe.

+ Nhóm dịch vụ kỹ thuật – sửa chữa: sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, ô tô, xe máy, thiết bị dân dụng.

+ Nhóm dịch vụ công cộng – cá nhân: vệ sinh, cảnh quan, an ninh, dịch vụ cá nhân.

1.3. Đất an ninh



Hình 36. Sơ đồ phân bố đất an ninh

- Tổng diện tích đất an ninh là 2,05ha, chiếm 0,39% tổng diện tích khu công nghiệp. Trong đó:

+ Mật độ xây dựng tối đa: Theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: Theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được đề xuất tại mục 3.1 trang 59÷62 (trường hợp chiều cao các công trình >45m thì phải thỏa thuận tầm cao với cơ quan chức năng theo quy định).

- Khu vực này bao gồm các chức năng chính như sau: Trụ sở công an, Phòng cháy chữa cháy.

1.4. Đất cây xanh

- Tổng diện tích đất cây xanh trong Khu công nghiệp là 52,32ha, chiếm 10,08% tổng diện tích khu công nghiệp. Gồm các khu vực cây xanh tập trung với vai trò là công viên công cộng và các khu cây xanh cách ly với khu dân cư. Nhằm tạo cảnh quan cho khu công nghiệp và cả khu dân cư lân cận. Trong đó:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5% (không áp dụng cho cây xanh cách ly).

thông và không gian mặt nước của kênh thoát nước (kênh, mương hở) tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp.

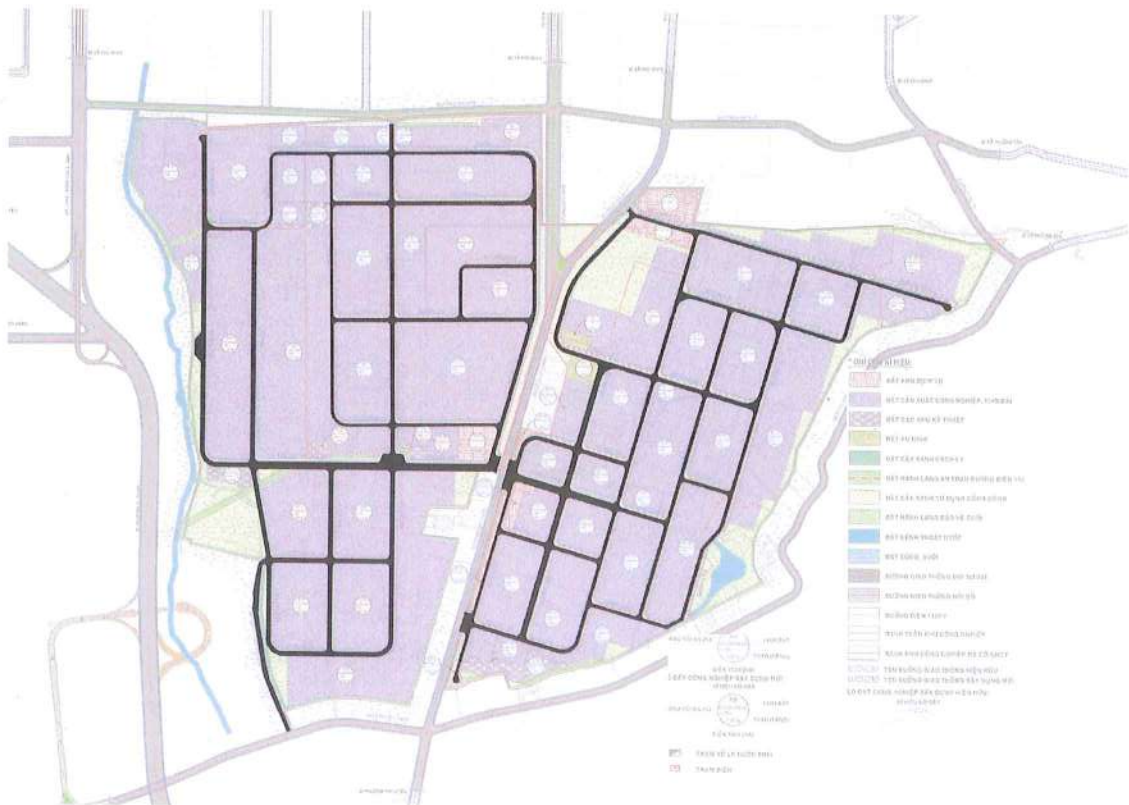
+ Các khu cây xanh tập trung có diện tích lớn sẽ là nơi tổ chức các khu công viên rừng, khu hoạt động ngoài trời, khu thể thao, khu giải trí,... phục vụ nhu cầu của công nhân và của người dân khu vực xung quanh.

+ Trong phần diện tích cây xanh được phép bố trí hệ thống trạm BTS, các công trình kỹ thuật khác nhưng không chiếm tỷ lệ lớn hơn 5% tổng diện tích đất cây xanh.

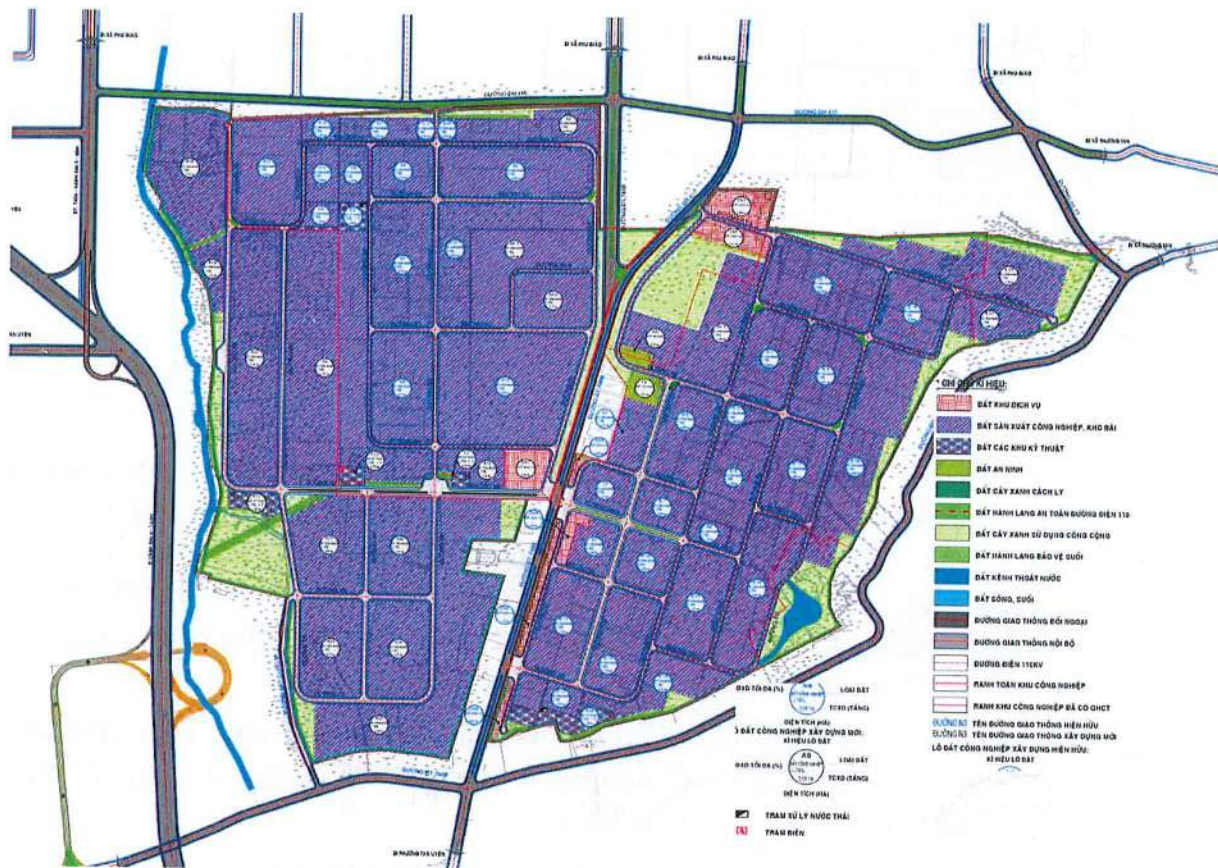
1.5. Đất giao thông (hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật)

Tổng diện tích đất giao thông trong ranh khu quy hoạch là 60,08ha, chiếm tỷ lệ 11,57% tổng diện tích khu công nghiệp. Gồm có: hệ thống đường giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ Khu công nghiệp.

Trong Khu công nghiệp bố trí hệ thống đường giao thông nội bộ có chức năng kết nối, tiếp cận với các khu chức năng của Khu công nghiệp, kết nối vào từng lô đất và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác kèm theo như: Hệ thống cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải, ống cấp nước, đường dây cấp điện và các tuyến cống bê tông tin liên lạc, chiếu sáng. Các hệ thống kỹ thuật phần lớn sẽ đi ngầm dưới vỉa hè nhằm đảm bảo mỹ quan cho Khu công nghiệp.



Hình 38. Sơ đồ phân bố đất giao thông



Hình 40. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

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

Bảng 5. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	SỐ LAO ĐỘNG	QC 01:2021/BXD	KẾT QUẢ
		(ha)	(%)	Tổng		
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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		$\geq 10\%$	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		$\geq 10\%$	Đạt
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70	2,25		$\geq 1\%$	Đạt

6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71				
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hồ, cống thoát nước, hồ điều hòa,...)	2,85				
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14				
II	ĐẤT KHÁC	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				
TỔNG CỘNG		523,22				

**Ghi chú:*

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

Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

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

2.2. Đất xây dựng hạ tầng sử dụng chung

a. Định nghĩa

Theo khoản 3, Điều 202, Luật Đất đai 2024: “*Chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh.*”

Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất.”

Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công

trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp.

b. Hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp

Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp Đất Cuốc cụ thể:

Bảng 6. Bảng thống kê đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	Ghi chú
		(ha)	(%)	
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	73,77	
2	Đất dịch vụ	10,06	1,94	
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	0,39	Sử dụng chung
4	Đất cây xanh	52,32	10,08	
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	
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70	2,25	
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	ĐẤT KHÁC	4,01		
1	Đất hành lang bảo vệ suối Tân Lợi	0,77		Sử dụng chung
2	Suối Tân Lợi	0,11		
3	Đất giao thông đô thị	3,13		
TỔNG CỘNG		523,22		

3. Giải pháp phân khu, phân lô sử dụng đất

3.1. Giải pháp phân khu

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 mối 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		10,06		
	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		≤ 6
	DV6	0,51		≤ 4
	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		6,71		
	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)		2,05		
	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		39,37		
	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
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng		383,00	73,77			8.387	17.613	26.000
Khu A		153,85				4.952	5.202	10.154
	B1-1	10,54		≤ 60-70	- ≤ 5 sàn: MĐXD ≤ 70% - > 5 sàn: MĐXD ≤ 60%	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				266	0	266
	B11	7,59				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		≤ 60-70	- ≤ 5 sàn: MĐXD ≤ 70% - > 5 sàn: MĐXD ≤ 60%	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				0	1.323	1.323
A13	2,93				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

3.2. Giải pháp phân lô cho các khu đất có chức năng sử dụng đất

Căn cứ theo phương án quy hoạch sử dụng đất toàn khu, đề xuất giải pháp phân lô cho các khu đất có chức năng xây dựng nhà máy sản xuất và các thông số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các lô đất như sau:

- Các khu đất có chức năng nhà máy sản xuất gồm có 53 khu đất tiếp cận với các tuyến giao thông của khu công nghiệp và được ký B1-1, B2, B3, B4, D1, B6, C2, B7, A1, B9, B5, B8, B10, B11, B12, B13-1, B13-2, B13-3, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21 thuộc Khu A và A1, A2, A3, A4, A5, A10-1, D3, A11, A14, A15, A16, A6-1, A6-2, A12, A13, A7, A9, A8, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25 thuộc Khu B với tổng diện tích 383,00 ha.



Hình 41. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trong từng khu đất, tùy theo quy mô diện tích và vị trí trong tổng thể khu công nghiệp, đề xuất giải pháp chia thành các lô đất với kích thước, quy mô khác nhau nhằm phục vụ cho nhiều đối tượng doanh nghiệp. Cụ thể là:

+ Lô đất tiêu chuẩn có chiều rộng khoảng 230m, chiều dài tùy thuộc vào hình dạng khu đất dao động từ khoảng 360m đến khoảng hơn 1000m. Diện tích từ khoảng 2ha đến khoảng 23ha được bố trí phần lớn diện tích các khu đất xây dựng nhà máy.

+ Các lô ở góc (vị trí ngã 3, ngã 4 của các tuyến giao thông) được chia theo hình dạng của khu đất, diện tích dao động trong khoảng 4ha đến 10ha.

+ Các lô có diện tích nhỏ có chiều rộng khoảng 180m, chiều dài khoảng 230m, diện tích khoảng 4ha đến 10ha bố trí tiếp giáp đường N5 Khu B và phía Đông khu công nghiệp thuộc phạm vi lô đất A4 Khu B, A13 Khu B nhằm phục vụ cho các doanh nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

Các giải pháp chia lô đề xuất trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính tham khảo, trong trường hợp doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng diện tích lớn hơn diện tích các lô đất hiện có, có thể bố trí lô có diện tích lớn hoặc sử dụng giải pháp ghép nhiều lô đất ở vị trí cạnh nhau thành một lô đất lớn để đảm bảo nhu cầu sản xuất.

V. GIẢI PHÁP BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM (NẾU CÓ)

Trong khu vực quy hoạch đề xuất bố trí không gian ngầm, nhằm giảm áp lực giao thông nội khu, tăng diện tích cây xanh và không gian mở trên mặt đất. Tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư thứ cấp, đề xuất bố trí không gian ngầm theo các nguyên tắc chung.

Nguyên tắc chung:

- Ưu tiên hạ tầng kỹ thuật: bố trí không gian ngầm chủ yếu cho các công trình kỹ thuật, bãi đậu xe, hạn chế các chức năng có đông người.
- Đồng bộ với quy hoạch mặt đất: không gian ngầm phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật KCN.
- An toàn – vận hành thuận lợi: đảm bảo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy (PCCC), thoát nước, thông gió, chống ngập.
- Phát triển theo giai đoạn: có thể đầu tư từng phần, tránh lãng phí khi nhu cầu chưa phát sinh.

PHẦN 6. NGUYÊN TẮC, GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

Trên cơ sở các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cơ bản đã xác định trong quy hoạch chung, đề xuất các nội dung về kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu như sau:

I. NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Tuân thủ đầy đủ các chức năng trong khu vực quy hoạch bao gồm:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích xây dựng những công trình nhà máy ngành công nghiệp, kho bãi phục vụ nhu cầu lưu trữ hàng hóa.

- Đất dịch vụ: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích xây dựng những công trình quản lý phục vụ cho các nhà máy, kho tàng....

- Đất an ninh: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích bố trí Trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh quốc gia, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tại khu công nghiệp.

- Đất cây xanh: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích trồng cây xanh cách ly và cây xanh trong khuôn viên khu công nghiệp.

- Đất giao thông: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích xây dựng các tuyến đường, phục vụ lưu thông đi lại, vận tải hàng hóa cho khu công nghiệp.

- Đất các khu kỹ thuật: là đất quy hoạch được sử dụng với mục đích xây dựng các công trình nhà máy xử lý nước thải, trạm điện, các công trình kỹ thuật khác và hệ thống kênh thoát nước....

II. GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

1. Giải pháp tổ chức cảnh quan các trục không gian chính

1.1. Các trục chính của Khu công nghiệp

a. 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).

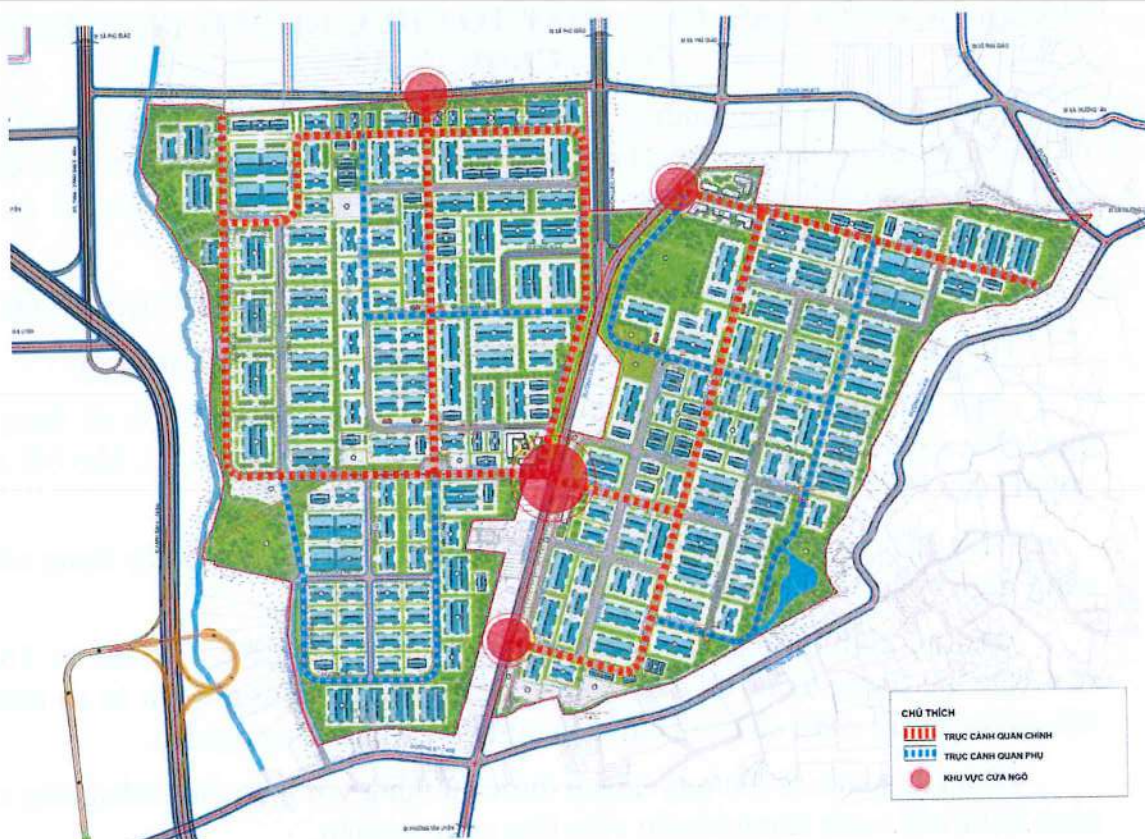
b. Khu B

- Các trục phát triển không gian gồm có:

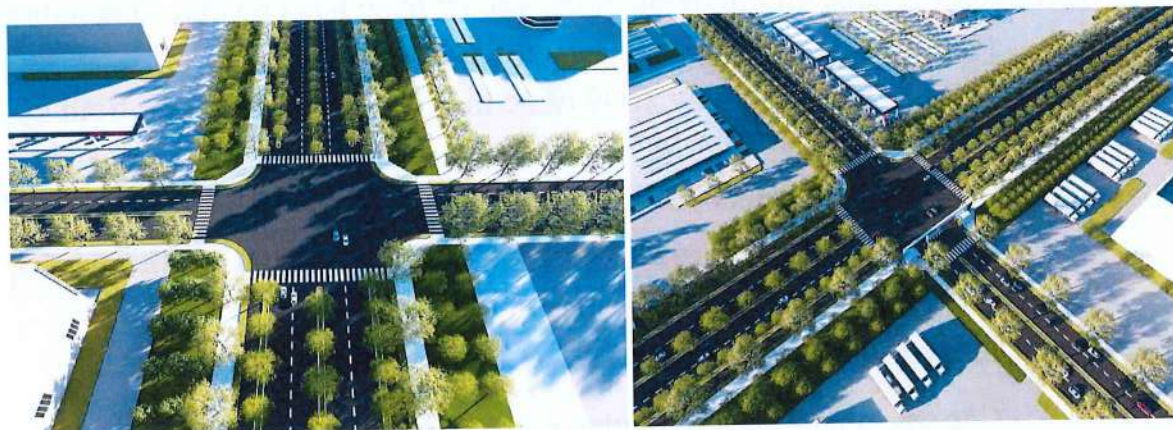
+ Trục D6, D5, D8 và trục D2 là trục chính theo hướng dọc (Bắc Nam).

+ Trục N1 và trục N5 là trục chính theo hướng ngang (Đông Tây).

1.2. Giải pháp tổ chức cảnh quan



Hình 42. Sơ đồ các trục không gian chính của Khu công nghiệp



Hình 43. Hình ảnh minh họa một số tuyến đường trục chính trong KCN

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 hành chính, 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.

1.3. Đề xuất giải pháp tổ chức cảnh quan

a. Khoảng lùi xây dựng

❖ **Khoảng lùi tối thiểu của các công trình**

- 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 với 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 xây 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.

❖ Quy định đối với tường rào, cổng ra vào

- 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 quy chuẩn 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.

- 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.

- Phần cảnh quan: Cây xanh trong khuôn viên các nhà máy phải đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 20%.

- Đâu nổi hạ tầng: Ưu tiên đầu nổi hạ tầng của các nhà máy ra hướng đường được phép mở cổng.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên trục chính

- Ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ và các lô đất công nghiệp, kho tàng có quy mô công trình tương đối lớn và đẹp nhằm tạo nên có diện mạo kiến trúc đẹp cho trục đường và toàn khu.

- Công trình xây dựng trên các trục cảnh quan chính phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định, khuyến khích các công trình hợp khối theo hướng tăng chiều cao và giảm mật độ xây dựng, bổ sung thêm khoảng mở và cây xanh trong công trình.



Hình 44. Nhà xưởng hợp khối cao tầng



Hình 45. Nhà xưởng thấp tầng



Hình 46. Công trình dịch vụ trong KCN nhìn từ đường trục chính số 3



Hình 47. Công trình dịch vụ trong KCN nhìn từ đường trục chính số 2



Hình 48. Công trình dịch vụ trong KCN

- Vía hè các trục chính cần nghiên cứu tổ chức cây xanh, thảm cỏ nhằm tăng mảng xanh cho khu công nghiệp, hạn chế bức xạ nhiệt. Gạch lót vỉa hè trên trục chính có thể tạo nên các hoa văn, là điểm nhấn gây ấn tượng cho trục đường hoặc lát xi măng kết hợp thảm cỏ trồng cây xanh.

- Bó vỉa có thể sử dụng loại bê tông đúc sẵn hoặc cao cấp hơn là đá granite nhằm tăng thêm ấn tượng trên trục cảnh quan.



Hình 49. Hoa văn khối lập phương



Hình 50. Hoa văn vỉa hè dạng xen kẽ

- Đối với trục đường N4-A, đường N5 có dải cây xanh ở giữa, 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.

- Đối với trục đường D5 Khu A, bên phải tuyến có tổ chức hồ điều hòa thoát nước kết hợp cây xanh, do đó cần nghiên cứu trồng các loại cây thấp có hoa, không gian mặt nước có thể trồng hoa sen, hoa súng hoặc các loại cây thủy sinh tạo cảnh quan đẹp cho trục đường.



Hình 51. Tổ chức dải cây xanh phân cách

- Các trục cảnh quan chính có thể xây dựng các kiến trúc nhẹ mang tính trang trí trên trục đường như những hàng mái che nhẹ hoặc khung giàn hoa, khung cổng chào nhằm làm tăng sự hấp dẫn cho không gian trục đường.

2. Tổ chức các khu trung tâm điều hành, dịch vụ và công trình điểm nhấn

Các khu trung tâm điều hành, dịch vụ và công trình điểm nhấn được bố trí tại vị trí giao lộ giữa trục cảnh quan là tuyến đường D1, đường N5 Khu B, đường N1-A Khu A khu công nghiệp. Không gian cụm công trình trung tâm của Khu công nghiệp cũng đóng vai trò là các điểm nhấn chủ đạo, trong đó:

- Các công trình có chức năng hành chính: bố trí các công trình văn hóa phục vụ khu chức năng, phục vụ công tác hành chính, điều hành quản lý Khu công nghiệp trong quá trình đầu tư xây dựng cũng như quá trình đi vào hoạt động, giao dịch với các nhà đầu tư, gồm các công trình như: Nhà điều hành, Khu phụ trợ (nhà xe, nhà ăn,...), Trụ sở đội Phòng cháy chữa cháy, Trụ sở Công an và Dân quân thường trực, sân bãi, đường nội bộ, Khu trưng bày, triển lãm, giới thiệu về Khu công nghiệp cũng như các sản phẩm, thương hiệu của các doanh nghiệp sản xuất tại đây.... Các công trình chính cần có giải pháp kiến trúc hiện đại, màu sắc và vật liệu tạo ấn tượng, có thể sử dụng các giải pháp dùng màu sắc tương phản, sử dụng kết cấu thép kết hợp bê tông cốt thép nhằm tạo được các không gian rộng.

- Các công trình chức năng dịch vụ: bố trí các công trình phục vụ các nhu cầu thiết yếu hàng ngày cho công nhân, cán bộ, chuyên gia làm việc trong Khu công nghiệp như các công trình: y tế phục vụ khu chức năng, chợ, cửa hàng, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, chi nhánh ngân hàng, chi nhánh bưu điện, trạm xăng, trạm sạc..v.v.... với hình khối kiến trúc của công kết hợp với công trình quản lý điều hành tiếp giáp với trục chính tiếp cận vào Khu công nghiệp. Kiến trúc của công trình chính và bảng tên của Khu công nghiệp cần nghiên cứu phương án màu sắc và vật liệu tạo sự hài hòa với các công trình công cộng nhằm tạo nên một quần thể đẹp và ấn tượng tại vị trí cửa ngõ ra vào Khu công nghiệp.



Hình 52. Hình ảnh minh họa một số không gian công trình trung tâm điều hành



Hình 53. Hình ảnh minh họa điểm nhấn công trình

3. Tổ chức không gian các cửa ngõ tiếp cận khu công nghiệp

Với diện tích Khu công nghiệp khá lớn, việc tiếp cận vào Khu công nghiệp từ nhiều phía là cần thiết nhằm phân bố hợp lý các luồng vận tải ra vào Khu công nghiệp, hạn chế ùn tắc giao thông cũng như đảm bảo an toàn thoát người và hàng hóa khi có sự cố. Toàn Khu công nghiệp bố trí 5 cửa ngõ tiếp cận, trong đó gồm có:

- Bố trí 3 cổng chính đóng vai trò là hai điểm nhấn, cửa ngõ: cổng tiếp cận từ đường ĐT.746B vào đường N4A – Khu A, 1 cổng tiếp cận từ đường ĐT.746B vào đường N5 – Khu B và 1 cổng tiếp cận từ đường ĐH.415 vào đường D2 – Khu B.

- Bố trí 2 cổng phụ: cổng tiếp cận từ đường ĐT.746B vào đường N6 – Khu A, cổng tiếp cận từ đường ĐT.746B vào đường N1A – Khu A.

Kiến trúc các cổng chính và phụ cần có sự nghiên cứu đảm bảo tạo ấn tượng khi tiếp cận vào Khu công nghiệp, vừa có sự hài hòa với nhau và phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.



Hình 54. Hình ảnh các khu vực nút giao cửa ngõ trong khu công nghiệp

4. Giải pháp tổ chức không gian cây xanh, không gian mở

- Các khu cây xanh trong Khu công nghiệp được bố trí với nhiều giải pháp khác nhau kết hợp với không gian mặt nước của các kênh thoát nước (kênh, mương hở) nhằm khai thác tối đa về cảnh quan và hiệu quả sử dụng đất.

- Các khu cây xanh trong Khu công nghiệp được bố trí theo dạng tập trung, trải dài theo tuyến và được phân bố khá đồng đều trong toàn khu nhằm đảm bảo phục vụ cho các khu vực trong toàn Khu công nghiệp có thể sử dụng được với cự ly đi lại gần nhất.

4.1. Khu cây xanh tập trung, mặt nước

- Trong khu quy hoạch có khu vực cây xanh tập trung nằm tại trục đường N2 Khu A và đường D6, đường D5 Khu B.

- Trong các khu cây xanh tập trung bố trí các đường đi dạo, chòi nghỉ chân,

tiểu 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,....

- Ngoài ra, chú trọng quan tâm đến độ che phủ, chú trọng cảnh quan cho từng loại công trình, quan tâm đến loại cây cần trồng, vị trí, cách thức trồng, khoảng cách trồng cây; đối với các dự án nâng cấp, cải tạo cần chú ý tránh chặt hạ thay thế cây hiện hữu bằng cây mới, bố trí trồng mới, trồng bổ sung cây xanh cần chú trọng phân bổ hợp lý nhiều tầng cây xanh, đa dạng hoá hệ sinh thái thực vật,...

- Các khu cây xanh trong Khu công nghiệp được bố trí với nhiều giải pháp khác nhau kết hợp với không gian mặt nước của các kênh thoát nước (kênh, mương hở) nhằm khai thác tối đa về cảnh quan và hiệu quả sử dụng đất.

- Các khu cây xanh với các loại cây xanh phổ biến như: Cây bàng Đài loan, cao vua, hồng lộc, hoàng nam, vv...trong Khu công nghiệp được bố trí theo dạng tập trung, trải dài theo tuyến và được phân bố khá đồng đều trong toàn khu nhằm đảm bảo phục vụ cho các khu vực trong toàn Khu công nghiệp có thể sử dụng được với cự ly đi lại gần nhất.¹³

- Không gian mặt nước được định vị và thiết kế dựa trên các yếu tố như độ cao, độ dốc để đảm bảo khả năng trữ và thoát nước cũng như phát triển hệ 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.



Hình 55. Cây xanh, các tiện ích



Hình 56. Cây xanh kết hợp với hồ nước

4.2. Cây xanh trải dài theo tuyến

- Các khu cây xanh trải dài theo tuyến chủ yếu là dọc theo ranh giới của khu công nghiệp vừa là vùng cây xanh cách ly theo quy định giữa khu công nghiệp và các khu vực dân cư xung quanh, cách ly an toàn với các tuyến điện

¹³ Theo Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương được phê duyệt theo Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

cao thể đi qua khu công nghiệp và đóng vai trò tạo cảnh quan cho toàn khu.

- Cây xanh trồng trên đường cũng đóng vai trò đáng kể trong cảnh quan và cải tạo vi khí hậu của Khu công nghiệp. Cây trồng trên vỉa hè ưu tiên sử dụng các loại cây rễ cọc, ít thu hút ruồi muỗi. Ngoài ra, có thể kết hợp trồng các loại cây có hoa và có tán rộng để che mát.

- Cây xanh trồng trên đường cũng đóng vai trò đáng kể trong cảnh quan và cải tạo vi khí hậu của khu công nghiệp. Cây trồng trên vỉa hè ưu tiên sử dụng các loại cây rễ cọc, ít thu hút ruồi muỗi. Ngoài ra, có thể kết hợp trồng các loại cây có hoa và có tán rộng để che bóng mát.

- Khi trồng cây trên trục cảnh quan có thể trồng trên mỗi tuyến đường một loại cây hoặc trên cùng một tuyến đường trồng xen kẽ hai loại khác nhau để tạo sự thay đổi sinh động, khoảng cách trồng phụ thuộc vào loại cây (bề rộng tán cây), thông thường từ 8m-12m.

- Trên dải cây xanh phân cách trên đường giao thông nên trồng các loại cây thấp và không che chắn tầm nhìn. Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn bằng vật liệu bê tông, sắt, gỗ; chống giữ ngay thẳng.



Hình 57. Cây xanh trên vỉa hè



Hình 58. Cây xanh trên dải phân cách



Hình 59. Cây xanh theo tuyến đường



Hình 60. Cây xanh theo tuyến vỉa hè

4.3. Cây xanh trong khuôn viên công trình

- Trong khuôn viên công trình dịch vụ, hành chính và công trình sản xuất, cần bố trí mảng xanh như các thảm cỏ, tiểu cảnh, cây trang trí, cây bóng mát và các kiến trúc nhỏ để tạo không gian mở và tôn thêm cho kiến trúc của công trình chính.

- Trong khuôn viên các nhà máy sản xuất, tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 20% và phải đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới xây dựng các tuyến đường của khu công nghiệp.

- Trong khuôn viên các công trình hành chính, dịch vụ và công trình khác, tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 30%.

- Cây xanh trong khuôn viên các nhà máy được bố trí trong khoảng lùi xây dựng cụ thể nằm sát hàng rào với chiều rộng 3m chạy dọc theo hàng rào mặt tiếp giáp đường và 2m dọc theo hàng rào mặt tiếp giáp với khách hàng khác.



Hình 61. Cây xanh trong nhà máy



Hình 62. Cây xanh trong công trình dịch vụ

5. Giải pháp về công trình kiến trúc trong khu sản xuất

- Công trình sản xuất (nhà máy) cần thiết kế thông thoáng, đảm bảo các yếu tố kỹ thuật về vệ sinh môi trường, nhằm bảo vệ sức khỏe công nhân, có sân bãi cây xanh, đường giao thông nội bộ thuận tiện cho hoạt động sản xuất và đặc biệt là thuận tiện cho công tác phòng cháy chữa cháy.

- Các công trình có thể sử dụng kết cấu thép hoặc bê tông cốt thép, khuyến khích sử dụng vật liệu nhẹ, có khẩu độ vượt xa và tính linh động cao trong xây dựng.

- Khuyến khích việc hợp khối, xây dựng nhà xưởng sản xuất cao tầng nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh trong công trình và tạo nên các công trình kiến trúc hiện đại, ấn tượng. Đối với công trình có trên 5 sàn sử dụng cho sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.



Hình 63. Nhà xưởng sản xuất thấp tầng Hình 64. Nhà xưởng sản xuất cao tầng

6. Một số phát thảo không gian cảnh quan trong khu quy hoạch



Hình 65. Minh họa cửa ngõ KCN

Hình 66. Giao thông trong KCN



Hình 67. Không gian cảnh quan khu công nghiệp



Hình 68. Phối cảnh tổng thể

PHẦN 7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1. Căn cứ thiết kế

Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:

- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ;

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2.000;

- Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

- Các bản vẽ đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên;

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 13592:2022 Tiêu chuẩn Quốc gia đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 37:2022/TCĐBVN Tiêu chuẩn cơ sở - Áo đường mềm – Yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế theo chỉ số kết cấu (SN);

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Tiêu chuẩn cơ sở - Áo đường mềm – Yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông;

- TCVN 4054 – 2005 Tiêu chuẩn Việt Nam đường ô tô – yêu cầu thiết kế;

- Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng;

- Hiện trạng kiến trúc, xây dựng và giao thông khu vực thiết kế.

2. Quy hoạch mạng lưới đường

- Đối với hệ thống giao thông đối ngoại: cập nhật các tuyến đường giao thông theo các đồ án của quy hoạch cấp trên (Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Đồ án quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên,...) có ảnh hưởng trực tiếp đến Khu công nghiệp Đất Cuốc.

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

2.1. Giao thông đối ngoại

a. Đường bộ

- Đường ĐT.746B: là tuyến đường nằm trong huyện Bắc Tân Uyên (nay là xã Bắc Tân Uyên) với lộ giới đường là 34m, lộ giới quy hoạch từ 28m – 60m. Theo Quy hoạch tỉnh, “Đối với các đoạn đi trùng ĐH.411 và đường tạo lực Bắc

Tân Uyên – Phú Giáo – Bàu Bàng thì lộ giới quy hoạch giữ nguyên như hiện hữu” tại trang 631 của Báo cáo tổng hợp đồ án Quy hoạch tỉnh Bình Dương. Vì vậy, lộ giới đường ĐT.746B đoạn qua Khu công nghiệp giữ nguyên theo hiện trạng là 34m.

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

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

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

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

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

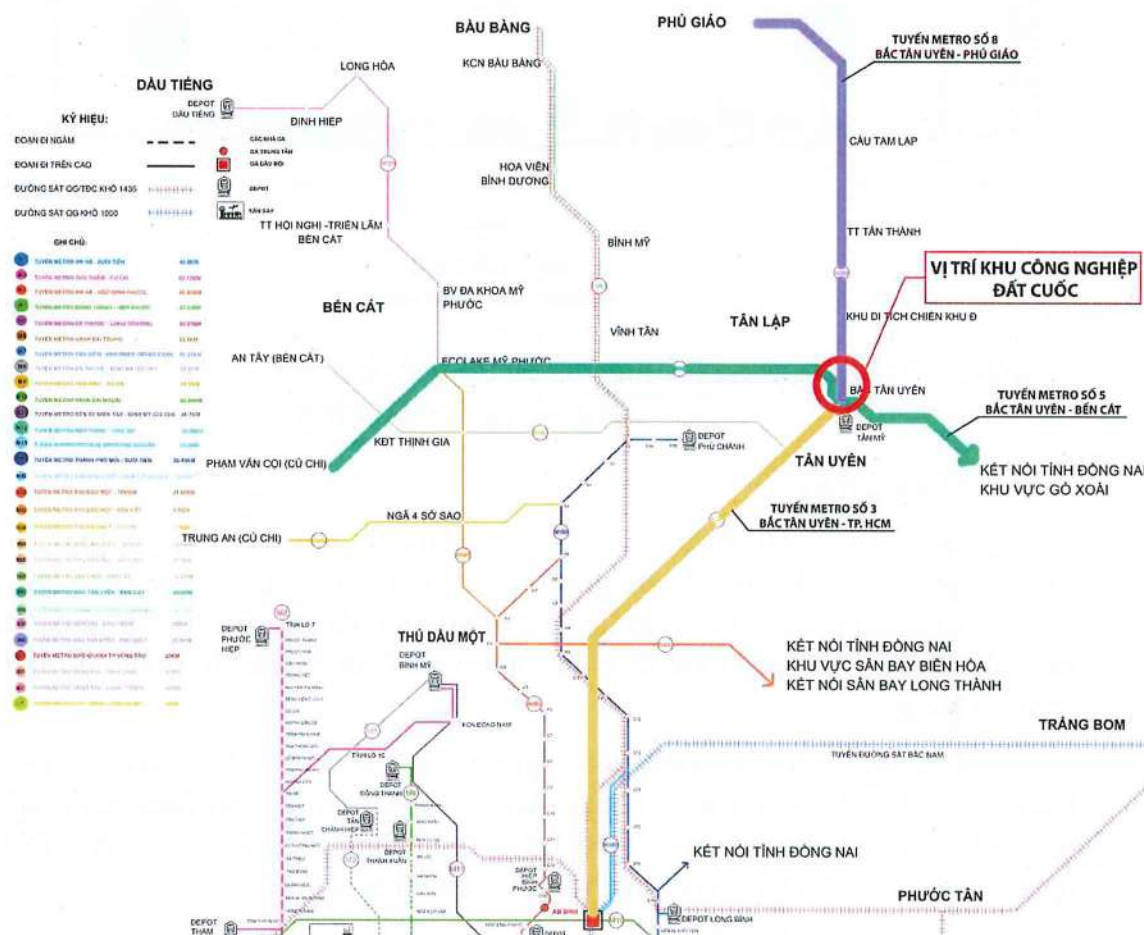
2.2. Đường sắt

Theo định hướng Quy hoạch tỉnh Bình Dương, thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn 2050, đường sắt đô thị là động mạch, là cơ sở để xây dựng các đô thị đáng sống, chia tách về lĩnh vực vận chuyển hành khách với các loại hình giao thông khác, giúp TP. Hồ Chí Minh kết nối nhanh hơn vào hệ thống giao thông công cộng vùng. Trong đó, có tuyến đường sắt đô thị số 8 đi qua Khu công nghiệp Đất Cuốc và tuyến đường sắt đô thị số 3 và số 5 kết nối vào tuyến số 8 ở ngoài ranh Khu công nghiệp:

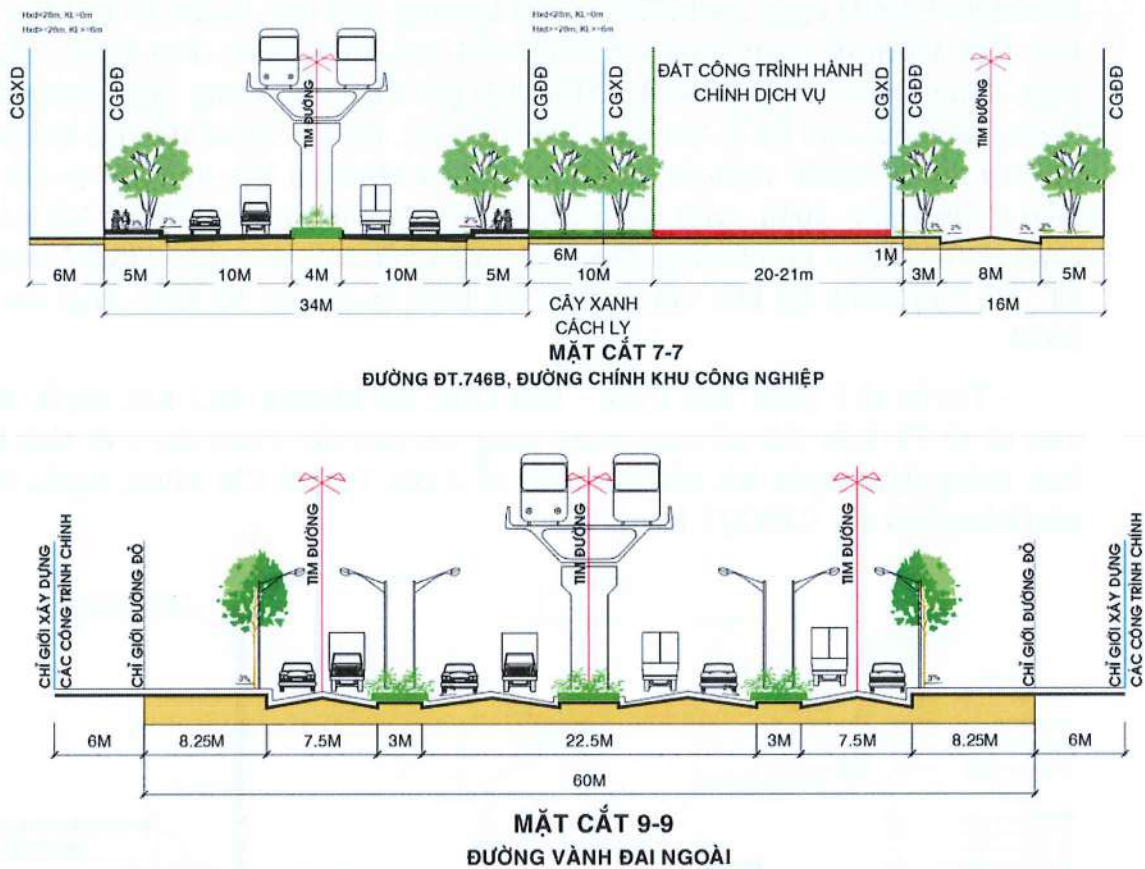
- Tuyến số 8 (Bắc Tân Uyên – Phú Giáo): dài khoảng 28,6 km, tuyến đi trên cao từ trung tâm xã Bắc Tân Uyên theo ĐT.746B, QL 13C, đường tạo lực BTU – Phú Giáo – Bàu Bàng tới trung tâm xã Phú Giáo, đồng thời trung chuyển qua tuyến số 3 về TP. HCM.

- Tuyến số 3 (Bắc Tân Uyên - TPHCM) (điều chỉnh tuyến số 4 và 5 QH 4291/QĐ-UBND ngày 24/12/2014): dài khoảng 29,8 km, tuyến đi trên cao từ xã Bắc Tân Uyên đi song song với ĐT.746B qua KCN Nam Tân Uyên, tiếp tục chạy song song với ĐT.747B, ĐT.743B qua khu vực trung tâm phường Tân Uyên, chạy qua các KCN lớn của phía Nam TP. Hồ Chí Minh đến Ga Dĩ An, kết nối với tuyến ĐSĐT vành đai của TP. Hồ Chí Minh tại khu vực ngã tư Gò Dưa. Giai đoạn trước 2030, triển khai đoạn dài khoảng 23,3km, từ ga kết nối với tuyến ĐSĐT số 4 tại phường Tân Uyên, đến kết nối với tuyến ĐSĐT vành đai TP. Hồ Chí Minh tại khu vực ngã tư Gò Dưa, đoạn còn lại triển khai sau năm 2030.

- Tuyến số 5 (Bắc Tân Uyên - Bến Cát): dài khoảng 48,2 km, tuyến đi trên cao, đi từ TP Bến Cát cũ chạy song song với cao tốc Vành đai 4 đi tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, tuyến kết nối với tuyến số 2 của Tp. Hồ Chí Minh, tuyến ĐSĐT của Đồng Nai với CHKQT Long Thành.



Hình 69. Lược đồ quy hoạch mạng lưới đường sắt đô thị TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/6/2025, Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024, Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16/12/2024 (Nguồn: Ban Quản lý Đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh)



Hình 70. Mặt cắt ngang thể hiện tuyến đường sắt đô thị số 8 đi trên cao, song song với tuyến ĐT.746B

2.3. Đường thủy

- Sông Đồng Nai là tuyến sông huyết mạch của vùng thành phố Hồ Chí Minh. Tuyến sông không chỉ có giá trị về vận tải hàng hóa mà có đem lại giá trị về khai thác cát để sản xuất vật liệu xây dựng và giá trị về địa chất phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Đồng thời có giá trị cảnh quan và khai thác du lịch dọc theo bờ sông.

- Sông Bé là tuyến sông quan trọng của xã Bắc Tân Uyên nói riêng và thành phố Hồ Chí Minh nói chung. Tuyến sông đem lại khả năng khai thác giá trị cảnh quan và du lịch dọc theo bờ sông. Đồng thời đem lại các giá trị về nguồn nước và địa chất phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

2.4. Giao thông đối nội

a. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống đường khu công nghiệp cần kết nối với nhau tạo thành các hành lang vận tải chính.

- Một số tuyến đường mở ra khu dân cư, khu đô thị tạo điều kiện cho công

nhân đi làm.

- Mạng lưới đường hợp lý để có hiệu quả về đầu tư.

b. Quy hoạch đường trong Khu công nghiệp

Trên cơ sở đó, hệ thống đường dự kiến được quy hoạch như sau:

- Xây dựng các nút giao thông với đường ĐT.746B giao với các trục đường nội bộ của Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Các tuyến đường nội bộ bên trong Khu công nghiệp phải được thiết kế đảm bảo lưu thông tốt, vỉa hè bố trí đủ rộng để trồng cây xanh, tổ chức lối đi bộ có lộ giới từ 16m đến 34m.

c. Thiết kế các mặt cắt ngang

- Mặt cắt 1 – 1: Mặt đường nhựa rộng 8m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 18m.

- Mặt cắt 2 – 2: Mặt đường nhựa rộng 8m; vỉa hè rộng 2x4m. Lộ giới 16m.

- Mặt cắt 2A – 2A: Mặt đường nhựa rộng 8m; vỉa hè rộng 1x5m, 1x3m. Lộ giới 16m.

- Mặt cắt 3 – 3: Mặt đường nhựa rộng 10m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 20m.

- Mặt cắt 4' – 4': Mặt đường nhựa rộng 10,5m; vỉa hè rộng 1x5m, 1x4m. Lộ giới 19,5m.

- Mặt cắt 4 – 4: Mặt đường nhựa rộng 10,5m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 20,5m.

- Mặt cắt 5 – 5: Mặt đường nhựa rộng 13m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 23m.

- Mặt cắt 6 – 6: Mặt đường nhựa rộng 15m; vỉa hè rộng 2x7m. Lộ giới 29m.

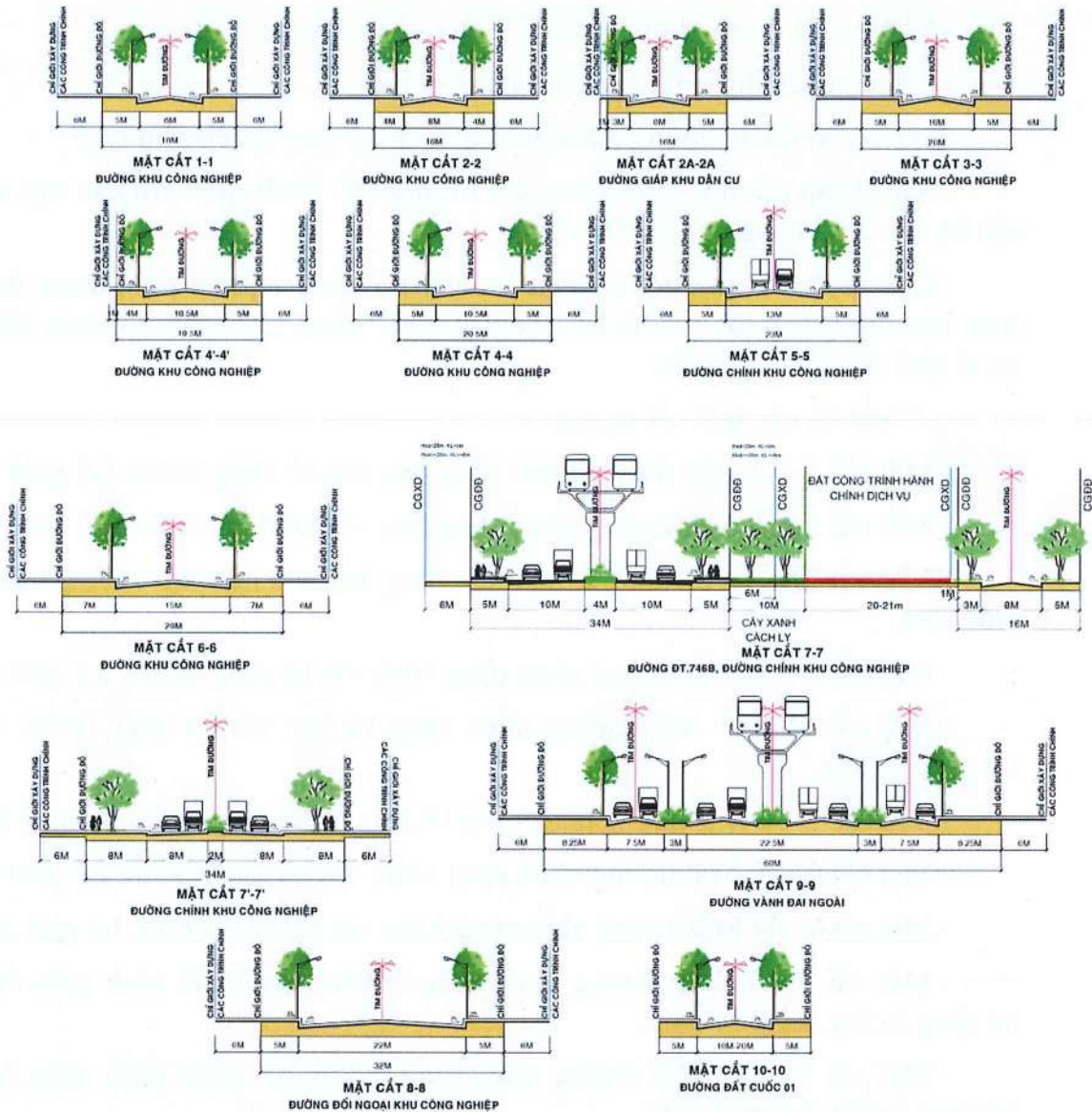
- Mặt cắt 7 – 7: Mặt đường nhựa rộng 2x10m; dải phân cách giữa 4m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 34m.

- Mặt cắt 7' – 7': Mặt đường nhựa rộng 2x8m; dải phân cách giữa 2m; vỉa hè rộng 2x8m. Lộ giới 34m.

- Mặt cắt 8 – 8: Mặt đường nhựa rộng 22m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 32m.

- Mặt cắt 9 – 9: Mặt đường nhựa rộng 1x22,5m, 2x7,5m; dải phân cách giữa 2x3m; vỉa hè rộng 2x8,25m. Lộ giới 32m.

- Mặt cắt 10 – 10: Mặt đường nhựa rộng 10m – 20m, 2x5m; vỉa hè rộng 2x5m. Lộ giới 20m - 30m.



Hình 71. Các mặt cắt điển hình trong Khu công nghiệp

3. Bãi đỗ xe

Đối với bãi đỗ xe của khu vực dịch vụ: được bố trí trong khuôn viên của các khu đất có chức năng dịch vụ (các lô đất có ký hiệu DV), quy mô diện tích bãi đậu xe sẽ được xác định khi triển khai thiết kế mặt bằng chi tiết và phù hợp cho từng giai đoạn khai thác. Diện tích bãi đậu xe phải đáp ứng được quy mô người sử dụng và các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định.

Đối với bãi đỗ xe vận tải hàng hóa phục vụ sản xuất: bãi đỗ xe vận tải hàng hóa được bố trí trong khuôn viên của từng nhà máy, xí nghiệp (các lô đất có ký hiệu A, B, C) với diện tích phù hợp tùy theo quy mô và nhu cầu sản xuất của từng doanh nghiệp, phù hợp các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định và được xác định

trong giai đoạn triển khai thiết kế xây dựng chi tiết cho các lô đất nhà máy.

Ngoài ra, nhằm dự phòng khi có nhu cầu đỗ xe tạm thời ngoài phạm vi các nhà máy, đề xuất khai thác một phần diện tích các khu cây xanh cách ly an toàn môi trường xung quanh khu công nghiệp.

Diện tích tối thiểu dành cho một chỗ đỗ xe như sau:

- Xe máy: 3,0m²
- Xe ô tô con: 25,0m²
- Xe ô tô tải: 30,0m²

Trên khu hiện hữu, Nhà đầu tư đã bố trí 03 bãi đỗ xe tại cổng chính Khu A đường N4, cổng phụ N6 và tại giao lộ N5D2 khu B, sẽ tính toán bố trí thêm quy mô bãi đỗ xe khi nhu cầu tăng thêm để đảm bảo phục vụ vận tải hàng hóa, lưu thông. Bên cạnh đó, nghiên cứu tổ chức các khu bãi xe logistics tại lô đất dịch vụ.

4. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu xây dựng đường

Bảng 7. Bảng các chỉ tiêu chủ yếu xây dựng đường

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch
1	Tổng chiều dài đường	m	28.501,1
2	Bán kính bó vỉa	m	12-25
3	Tốc độ thiết kế: - Đường chính khu công nghiệp - Đường nội bộ khu công nghiệp	Km/h	60 50
4	Tải trọng trục thiết kế	KN	120
5	Kết cấu áo đường	Bê tông nhựa nóng hạt trung	

Giải pháp kết cấu: tiêu chuẩn đường thiết kế theo tiêu chuẩn ngành TCCS 38:2022/TCĐBVN; Eyc= 155Mpa. Độ dốc ngang mặt đường 2%, lề 3%, độ dốc dọc theo độ dốc san nền. Vĩa hè thảm cỏ, trồng cây kết hợp lối đi bộ lát gạch Terrazzo 400x400, bê tông xi măng.

5. Hệ thống giao thông toàn khu

Bảng 8. Bảng thống kê hệ thống giao thông toàn khu

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)			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 phải	Dải phân cách	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải
Giao thông trong khu công nghiệp																						
Khu A																						
1	Đường N1-A	Đường D3	Đường N1	Đoạn 1: Ranh KCN Đoạn 2: Đường D3	Đường N1-A	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	6	6	0
2	Đường N1	Đường D3	Đường D6	Đường D3	Đường D6	Đường D3	1 - 1	18	701,6		701,6	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
3	Đường N2	Đường D2	Đường D5	Đường N1-A	Đường D5	Đường N1-A	4 - 4	20,5	663,4	851,0	1.514,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	10,25	6	6	0
4	Đường D1	Đường N4-A	Đường N3	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	1	6	0
5	Đường N3	Đường D1	Đường D3	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	6	6	0
6	Đường N3-A	Đường D4	Đường D5	Đường D4	Đường D5	Đường D5	1 - 1	18	218,9		218,9	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
7	Đường N4-A	Ranh KCN	Đường D3	Ranh KCN	Đường D3	Đường D3	7 - 7'	34	500,9		500,9	8	18	8	2	17	23	23	17	6	6	0
8	Đường N4-B	Đường D3	Đường D4	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	6	6	0
9	Đường N5	Đường D1	Đường D3	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	6	6	0
10	Đường N6	Đường D1	Đường D3	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	6	6	0
11	Đường D1	Đường N4-A	Điểm quay đầu	Điểm quay đầu	Đường N4-A	Đường N4-A	2A - 2A	16	632,0		632,0	3	8	5	0	7	8	15	7	9	1	6
12	Đường D2	Đường N2	Đường N6	Đường N2	Đường N6	Đường D1	6 - 6	29	1.188,2		1.188,2	7	15	7	0	14,5	20,5	20,5	14,5	6	6	0
13	Đường D3	Đường N1-A	Đường N6	Đường N1-A	Đường N6	Đường N6	1 - 1	18	1.803,8		1.803,8	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
14	Đường D4	Đường D3	Đường N1	Đường D3	Đường N1	Đường N1	1 - 1	18	1.551,0		1.551,0	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
15	Đường D5	Đường N3-A	Đường N1-A	Đường N3-A	Đường N1-A	Đường N3-A	1 - 1	18	996,9	749,6	1.746,5	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
16	Đường D6	Đường N1-A	Đường N1	Đường N1-A	Đường N1	Đường N1	1 - 1	18	265,3		265,3	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
									10.985,1	2.354,5	13.339,6											
Khu B																						
1	Đường N1	Đường D4	Đường D1 (LG:20m)	Đường D1 (LG:20m)	Đường D4	Đường D1 (LG:20m)	2 - 2	16	1.072,2		1.072,2	4	8	4	0	8	14	14	8	6	6	0
2	Đường N2	Đường D3	Đường D1 (LG:20m)	Đường D1 (LG:20m)	Đường D3	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	6	6	0
3	Đường N3	Đường D3	Đường D1 (LG:20,5m)	Đường D1 (LG:20,5m)	Đường D3	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	6	6	0
4	Đường N3-A		Đường D1	Đường D1 (LG:20m)		Đường D1 (LG:20m)	1 - 1	18	517,386		517,386	5	8	5	0	9	15	15	9	6	6	0
5	Đường N4	Đường D3	Đường D1	Đường D3	Đường D1	Đường D1	2 - 2	16	685,8		685,8	4	8	4	0	8	14	14	8	6	6	0
									10.985,1	2.354,5	13.339,6											

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

6. Khái toán đường giao thông

Bảng 9. Bảng thống kê giao thông và khái toán kinh phí

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Đường giao thông	(m ²)	608.218	700.000	452.752.910.380
Tổng					452.752.910.380

II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

1. Cơ sở thiết kế

Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2.000;
- Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- Các bản vẽ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2023 Tiêu chuẩn quốc gia về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - yêu cầu thiết kế;
- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng;
- Hiện trạng kiến trúc, xây dựng và giao thông khu vực thiết kế.

2. Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để san lấp nền với khối lượng ít nhất.
- Đối với khu vực đã xây dựng cơ sở hạ tầng và các nhà máy, xí nghiệp: Cơ bản giữ nguyên hiện trạng nền ban đầu, chỉ cải tạo tại các vị trí nút giao thông.
- Đối với khu vực xây dựng mới: Thiết kế cao độ tim đường chủ yếu bám sát theo điều kiện địa hình tự nhiên, độ dốc nền thiết kế dọc theo các hướng thoát nước là 0,2% tới 4%.
- Đặt đường công hợp lý, tránh trường hợp nước chảy vòng, lãng phí đường ống.
- Phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu vực không ngập lụt trong quá trình sử dụng.
- Đối với các công thoát nước hiện hữu: Cơ bản giữ nguyên theo hiện trạng, chỉ cải tạo tại vị trí đầu nối giao thông, nâng cấp đường kính một số tuyến

để đảm bảo thoát nước khi lưu vực được mở rộng, thay đổi nguồn tiếp nhận của một số tuyến cống để đảm bảo thoát nước cho lưu vực.

- Đối với các tuyến cống xây mới: Bám sát theo mạng lưới giao thông và hướng dốc địa hình, đồng thời hạn chế ảnh hưởng nhất tới các cống thoát nước hiện hữu. Kết nối các tuyến cống hiện hữu với các tuyến cống mới tạo thành hệ thống thoát nước thống nhất cho toàn khu vực.

- Bố trí mạng lưới đường ống thoát nước mưa riêng, không đi chung với hệ thống thoát nước thải, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép D600 – D2000 và cống hộp.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy vào các giếng thu cũng như vào hệ thống cống, mương được thiết kế nằm trong khu vực.

- Độ dốc cống thoát nước mưa bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống.

- Đánh giá khả năng tiếp nhận nước mưa tại hạ lưu các con suối, đề xuất các phương án cải tạo, nạo vét (nếu cần). Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với quy hoạch của các dự án xung quanh, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Nghiên cứu bổ sung các hồ điều tiết để đảm bảo không gây ngập úng cục bộ cho Khu công nghiệp cũng như khu vực dân cư lân cận dọc theo các suối tiếp nhận.

3. Thiết kế

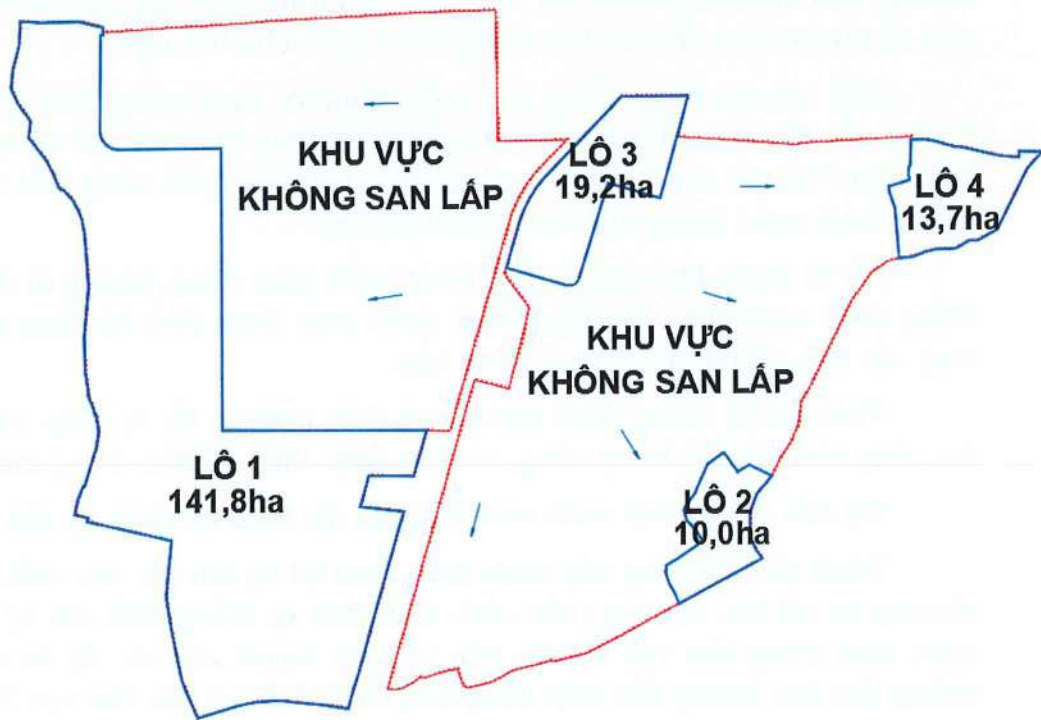
Khu công nghiệp Đất Cuốc với giải pháp san lấp nền và thoát nước mưa bao gồm:

3.1. Về san nền

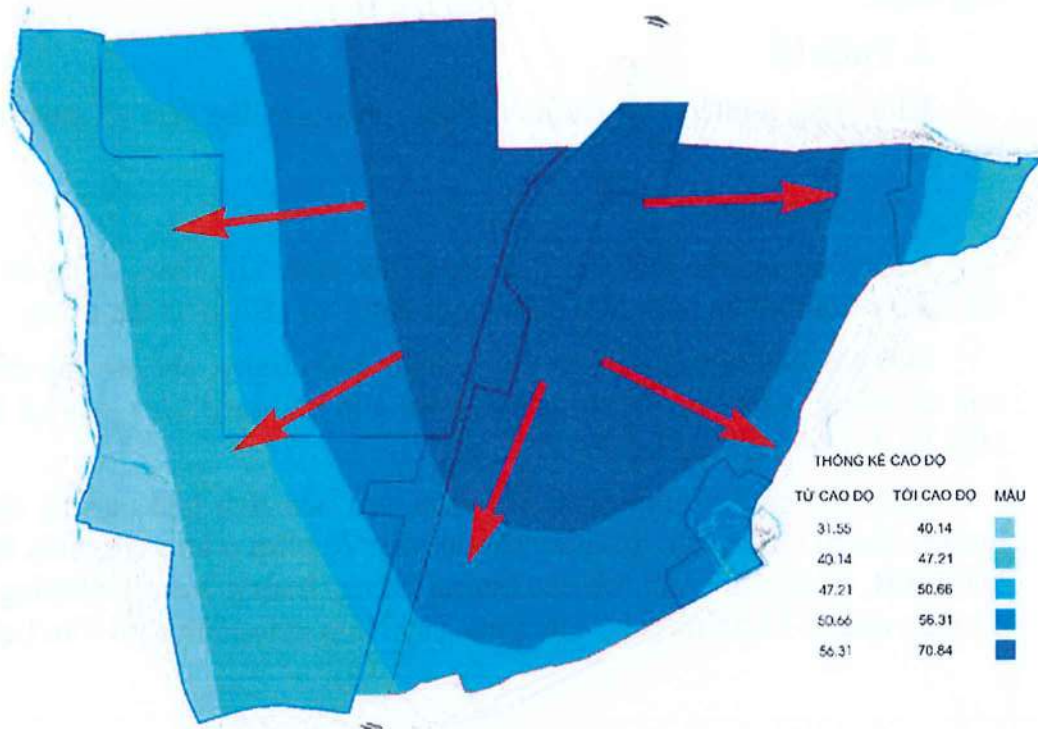
Khu công nghiệp Đất Cuốc có tổng diện tích 523,22ha, trong đó có 268ha đất Khu công nghiệp hiện hữu đang hoạt động và 182,88ha đất trống.

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

Khu vực có địa hình dạng đồi thấp, san nền dựa trên cao độ địa hình và hướng dốc tự nhiên, cao độ thiết kế cao nhất 70,84m ở khu vực phía Bắc đường ĐT.746B, từ đây dốc dần về các hướng Đông, hướng Nam và hướng Tây, cao độ thấp nhất ở 31,55m ở khu vực phía Tây Nam giáp ranh suối Tân Lợi.



Hình 72. Sơ đồ khu vực san lấp



Hình 73. Cao độ của khu vực quy hoạch

Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế cho khu vực quy hoạch. Dùng phương pháp lưới ô vuông để tính toán khối lượng

đào đắp cho khu vực quy hoạch. Kích thước mỗi ô lưới là 40m x 40m tương đương với diện tích mỗi ô là 1.600m². Cao độ thi công mỗi ô lưới là cao độ thi công trung bình của các mắt lưới.

Khối lượng đào hồ điều hòa: - 66.500,0 m³

Khối lượng đất đào khoảng: -1.574.826,3 m³

Khối lượng vét hữu cơ khoảng: - 123.743,0 m³

Tổng khối lượng đất đào: 1,765,069.3 m³

Khối lượng đất đắp khoảng: 1.633.638,6 m³

Kinh phí san nền tại chỗ dự kiến khoảng 30.000 đ/m³.

Tổng kinh phí san nền khu vực tính toán khoảng 52.952.000.000 đồng.

3.2. Về thoát nước mưa

a. Giải pháp thoát nước mưa:

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

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

- Đối với khu vực hiện hữu mạng lưới thoát nước mưa được đánh giá lại khả năng tiêu thoát nước, chia lại lưu vực thoát nước. Tổ chức thêm một số đoạn cống ngang đường để phân vùng, điều chỉnh hướng thoát nước trong cống, tổ chức thêm các tuyến cống gom (chi tiết xem trên bản vẽ QH05- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa).

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



Hình 74. Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa trong KCN Đất Cuốc

- Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mưa:
- Thủy lực thoát nước mưa bao gồm lưu lượng Khu công nghiệp Đất Cuốc và các khu lân cận thoát về suối Tân Lợi, suối hiện hữu phía Đông, suối hiện hữu phía Bắc và suối Vũng Cắm.
- Cường độ mưa: Tính toán cường độ mưa dùng công thức tính cường độ mưa như dưới đây (theo Tiêu chuẩn thiết kế TCVN7957-2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài):

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n} \times K$$

- q- Cường độ mưa (l/s.ha);
- t- Thời gian dòng chảy mưa (phút);
- P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm) (chọn P=10 đối với Khu công nghiệp);
- A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A;
- K- Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực (chọn K=1).
- Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán (t): Thời gian dòng chảy

mưa đến điểm tính toán được xác định theo công thức dưới đây:

- $t = t_0 + t_1 + t_2$

- t : Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán (phút)

- $t_0=10$ phút; Thời gian nước chảy trên bề mặt đến rãnh đường (phút)

- $t_1=1,25L/V60$; Thời gian nước chảy từ rãnh đến ga thu (phút)

- $t_2=RL/V$; Thời gian nước chảy trong cống, mương (phút)

- Lưu lượng nước mưa tính toán Q : Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức như sau (TCVN7957-2023):

- $Q = q.F.\beta.\psi$

- q - Cường độ mưa tính toán (L/s.ha);

- F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha);

- β - Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 5;

- ψ - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P , xác định theo Bảng 1.

- Tổng lưu lượng nước mưa của toàn khu quy hoạch khoảng $Q = 141,2$ (m^3/s) (Chi tiết xem bảng tính thủy lực thoát nước mưa trong bản vẽ QH05-Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa).

- Trong đó:

+ Lưu vực 1 – Cửa xả 1 khoảng $Q = 17,2$ (m^3/s)

+ Lưu vực 2 – Cửa xả 2 khoảng $Q = 26,1$ (m^3/s)

+ Lưu vực 3 – Cửa xả 3 khoảng $Q = 10,7$ (m^3/s)

+ Lưu vực 4 – Cửa xả 4 khoảng $Q = 30,5$ (m^3/s)

+ Lưu vực 5 – Cửa xả 5 khoảng $Q = 56,7$ (m^3/s)

b. Hồ điều hòa:

Thiết kế hồ điều hòa bảo đảm các yêu cầu sau:

- Quy hoạch hồ điều hòa kết hợp hồ chứa và sinh thái cảnh quan đô thị;

- Độ sâu lớp nước tính từ mực nước tối thiểu đến đáy hồ không nhỏ hơn 1m.

- Thể tích điều hòa của hồ W (m^3) được xác định trên cơ sở tính toán cân bằng nước và phụ thuộc vào quá trình lưu lượng nước mưa chảy vào và xả ra khỏi hồ theo các kịch bản vận hành theo mức nước thấp nhất (đảm bảo mức nước cảnh quan sinh thái) và mức nước lớn nhất (đảm bảo không gây ngập úng lưu vực).

- Tính toán thể tích điều hòa công thức sau:

$$W = K \cdot Q_n \cdot t$$

- Trong đó:

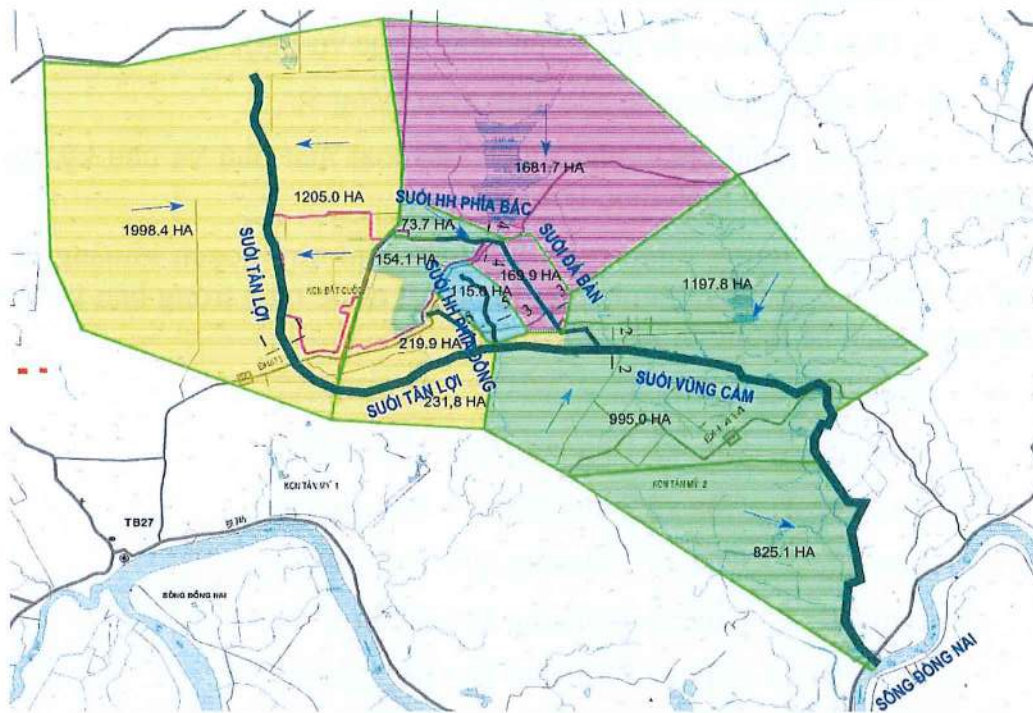
+ Q_n Lưu lượng tính toán nước mưa chảy tới hồ (m^3/s) theo thời gian t ;

+ t Thời gian mưa tính toán của toàn bộ các lưu vực thuộc tuyến cống tới miệng xả vào hồ (căn cứ theo bảng tính thủy lực mạng lưới thoát nước mưa);

+ K Hệ số, phụ thuộc đại lượng α , lấy theo Bảng 6. Chọn $\alpha = 0,35$; $K=0,5$;
 $Q_n = 12,076 (m^3/s)$; thời gian tính toán mưa lưu vực $t = 3$ giờ

$$+ W = 0,5 \times 12,076 \times 3 \times 3.600 = 65.212 (m^3/s)$$

- Căn cứ thể tích điều hòa tính toán và điều kiện địa hình thực tế, quy hoạch hồ điều hòa có diện tích 1,9 ha, chiều cao điều tiết nước tính từ mực nước tối thiểu là 3,5m.



Hình 75. Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước mưa Khu công nghiệp Đất Cuốc với các khu vực lân cận

c. Giải pháp đối với nguồn tiếp nhận nước mưa và nước thải sau xử lý:

- Suối Tân Lợi hiện tại có kích thước dòng chảy chỗ bắt lợi nhất (rộng x sâu) khoảng 8m-12m x 2m tại mặt cắt 1-1, lưu vực thoát nước khoảng 3655,1ha, tổng lưu lượng thoát nước của suối khoảng 466,7 (m^3/s). Trong đó có lưu vực 01, lưu vực 04 và lưu vực 05 của dự án với tổng diện tích khoảng 410,9ha và tổng lưu lượng nước thoát khoảng 104,4 (m^3/s). Để đảm bảo thoát nước kích thước của suối cần có (rộng x sâu) khoảng 20m x 5,5m hoặc có tiết diện mặt cắt ướn tương đương. Do đó cần phải nạo vét suối, khơi thông dòng

chảy vào đầu mùa mưa lũ hàng năm.

- Suối Sâu hiện tại có kích thước dòng chảy chỗ bắt lợi nhất (rộng x sâu) khoảng 7m x 2,5m tại mặt cắt 5-5, lưu vực thoát nước khoảng 128,0ha, tổng lưu lượng thoát nước của suối khoảng 35,6 (m³/s). Trong đó có lưu vực 02 của dự án với diện tích khoảng 80,4 ha và tổng lưu lượng nước thoát khoảng 26,1 (m³/s). Để đảm bảo thoát nước kích thước của suối cần có (rộng x sâu) khoảng 5m x 2,5m hoặc có tiết diện mặt cắt ướn tương đương. Như vậy suối hiện tại đảm bảo thoát nước cho lưu vực.

- Suối hiện hữu phía Bắc hiện tại có kích thước dòng chảy chỗ bắt lợi nhất (rộng x sâu) khoảng 3,5m x 2,5m tại mặt cắt 4-4, lưu vực thoát nước khoảng 214,8ha, tổng lưu lượng thoát nước của suối khoảng 47,5 (m³/s). Trong đó có một phần của lưu vực 03 của dự án với diện tích khoảng 32,7ha và tổng lưu lượng nước thoát khoảng 10,7 (m³/s). Để đảm bảo thoát nước kích thước của suối cần có (rộng x sâu) khoảng 3,5m x 2,5m hoặc có tiết diện mặt cắt ướn tương đương. Như vậy suối hiện tại đảm bảo thoát nước cho lưu vực.

- Suối Đá Bàn hiện tại có kích thước dòng chảy chỗ bắt lợi nhất (rộng x sâu) khoảng 12m x 4m tại mặt cắt 3-3, lưu vực thoát nước khoảng 1851,6ha, trong đó có 1681,7ha diện tích chuyển qua từ hồ Đá Bàn, 137,1ha chuyển qua từ suối hiện hữu phía Bắc và 169,9ha diện tích trực tiếp, tổng lưu lượng thoát nước của suối khoảng 278,4 (m³/s). Để đảm bảo thoát nước kích thước của suối cần có (rộng x sâu) khoảng 12m x 5m hoặc có tiết diện mặt cắt ướn tương đương. Do đó cần phải nạo vét suối, khơi thông dòng chảy vào đầu mùa mưa lũ hàng năm.

- Suối Vững Cắm hiện tại có kích thước dòng chảy chỗ bắt lợi nhất (rộng x sâu) khoảng 16m x 5m tại mặt cắt 2-2, lưu vực thoát nước khoảng 6062,7ha, trong đó có 1851,6ha diện tích chuyển qua từ suối Đá Bàn, 128,0ha chuyển qua từ suối Sâu, 3655,1ha chuyển qua từ suối Tân Lợi và 2192,8ha diện tích trực tiếp, tổng lưu lượng thoát nước của suối khoảng 874,5 (m³/s). Để đảm bảo thoát nước kích thước của suối cần có (rộng x sâu) khoảng 25m x 7m hoặc có tiết diện mặt cắt ướn tương đương. Do đó cần phải nạo vét suối, khơi thông dòng chảy vào đầu mùa mưa lũ hàng năm.

- Khi đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, nhà đầu tư sẽ có sự phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan hữu quan nhằm có phương án nạo cụ thể cải tạo các tuyến suối để thoát nước cho khu quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo không bị ngập úng.

- Khối lượng và khái toán:

Bảng 10. Bảng tổng hợp khối lượng khái toán kinh phí thoát nước mưa

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	D600	m	9.913	714.000	7.077.882.000

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

2	D800	m	6.290	1.059.000	6.661.110.000
3	D1000	m	4.148	1.676.000	6.952.048.000
4	D1200	m	1.346	2.782.000	3.744.572.000
5	D1500	m	2.523	3.719.000	9.383.037.000
6	D1800	m	1.793	5.115.000	9.171.195.000
7	D2000	m	1.003	6.632.000	6.651.896.000
8	Cống hộp B2200xH2200	m	865	8.500.000	7.352.500.000
9	Cống hộp B2500xH2500	m	648	9.800.000	6.350.400.000
10	Cống hộp B3000xH3000	m	1.084	11.800.000	12.791.200.000
11	Cống hộp B4000xH4000	m	262	15.300.000	4.008.600.000
12	Cửa xả	Cái	2	40.000.000	80.000000
13	Hồ điều tiết	ha	2	1.800.000.000	3.600.000.000
	Tổng				80.584.440.000

III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

1. Cơ sở thiết kế

Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-5:2023/BXD, Quy chuẩn quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình cấp điện;
- QCVN 07-7:2023/BXD, Quy chuẩn quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình chiếu sáng;
- 11TCN 19:2006 Tiêu chuẩn ngành Quy phạm trang bị điện, Bộ Công nghiệp;
- TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Hành lang an toàn lưới điện theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ban hành ngày 01/03/2025 của Chính phủ;
- Quyết định số 326/QĐ-BCT ngày 03/02/2017 của Bộ Công thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016-2020 có xét đến năm 2025;
- Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/05/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Hợp phần 2 - Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện sau các trạm 110kV;

- Thông tư số 39/2022/TT-BCT của Bộ Công thương: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Công thương quy định hệ thống điện truyền tải, Thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Công thương quy định hệ thống điện phân phối và Thông tư số 30/2019/TT-BCT ngày 18/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Công thương quy định hệ thống điện truyền tải và Thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Công thương quy định hệ thống điện phân phối;

- Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 20/QĐ-EVN SPC ngày 11/3/2022 của Tổng công ty Điện lực miền Nam về việc ban hành quy định đặc tính kỹ thuật các Vật tư thiết bị lưới điện trung hạ thế áp dụng trong Tổng công ty Điện lực miền Nam;

- Kế hoạch số 4304/KH-UBND ngày 21/08/2023 của UBND tỉnh Bình Dương triển khai thực hiện Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 07/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Bình Dương nên phương án thiết kế nhà kho cũng đề xuất bố trí nguồn cấp điện năng lượng mặt trời;

- Quyết định số 262/QĐ-TTg ngày 01/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Kế hoạch thực hiện Quy hoạch điện VIII);

- Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực;

- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỉ lệ 1/2.000;

- Bản đồ đánh giá hiện trạng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng...;

- Tham khảo quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên.

2. Nhu cầu cung cấp năng lượng

Bảng 11. Bảng tính toán nhu cầu cấp năng lượng

ST T	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	Chỉ tiêu		Công suất (kW)	Cos φ	Công suất biểu kiến (kVA)
		(ha)					
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG		20	%	28.319		31.465,9
TỔNG CỘNG		523,22			169.915,6		188.795,1

Bảng 12. Bảng tính toán phân chia phụ tải

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu cấp điện		Công suất (kW)	Cos φ	Công suất biểu kiến (kVA)
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP		519,21			141.565,1		157.294,5
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng		383,00			134.050,0		148.944,4
1.1	Khu A		153,83			53.847,3		59.830,3
1.1.1		B1-1	10,54	350	kW/ha	3.689,7	0,9	4.099,7
1.1.2		B2	11,78	350	kW/ha	4.123,0	0,9	4.581,2
1.1.3		B3	6,93	350	kW/ha	2.426,3	0,9	2.695,9
1.1.4		B4	6,82	350	kW/ha	2.385,7	0,9	2.650,8
1.1.5		D1	3,12	350	kW/ha	1.091,6	0,9	1.212,9
1.1.6		B6	6,96	350	kW/ha	2.434,8	0,9	2.705,3
1.1.7		C2	3,00	350	kW/ha	1.049,3	0,9	1.165,9
1.1.8		B7	3,08	350	kW/ha	1.079,7	0,9	1.199,7
1.1.9		A1	3,04	350	kW/ha	1.065,5	0,9	1.183,9
1.1.10		B9	7,90	350	kW/ha	2.764,5	0,9	3.071,7
1.1.11		B5	1,60	350	kW/ha	560,1	0,9	622,3
1.1.12		B8	1,35	350	kW/ha	472,5	0,9	525,0

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

1.1.13		B10	4,02	350	kW/ha	1.408,7	0,9	1.565,2
1.1.14		B11	7,59	350	kW/ha	2.657,1	0,9	2.952,3
1.1.15		B12	7,54	350	kW/ha	2.637,6	0,9	2.930,7
1.1.16		B13-1	1,25	350	kW/ha	435,8	0,9	484,2
1.1.17		B13-2	1,33	350	kW/ha	467,0	0,9	518,9
1.1.18		B13-3	1,01	350	kW/ha	353,7	0,9	393,0
1.1.19		B14	4,33	350	kW/ha	1.513,9	0,9	1.682,1
1.1.20		B15	7,91	350	kW/ha	2.768,4	0,9	3.076,0
1.1.21		B16	9,62	350	kW/ha	3.367,3	0,9	3.741,5
1.1.22		B17	6,95	350	kW/ha	2.433,0	0,9	2.703,4
1.1.23		B18	14,84	350	kW/ha	5.193,3	0,9	5.770,4
1.1.24		B19	6,19	350	kW/ha	2.168,1	0,9	2.409,1
1.1.25		B20	11,16	350	kW/ha	3.907,6	0,9	4.341,8
1.1.26		B21	3,98	350	kW/ha	1.392,8	0,9	1.547,6
1.2	Khu B		229,15			80.203,8		89.115,4
1.2.1		A1	2,48	350	kW/ha	867,0	0,9	963,3
1.2.2		A2	5,44	350	kW/ha	1.904,9	0,9	2.116,6
1.2.3		A3	2,31	350	kW/ha	806,8	0,9	896,5
1.2.4		A4	4,31	350	kW/ha	1.507,1	0,9	1.674,6
1.2.5		A5	10,63	350	kW/ha	3.719,2	0,9	4.132,5
1.2.6		A10-1	9,83	350	kW/ha	3.441,2	0,9	3.823,6
1.2.7		D3	1,19	350	kW/ha	417,1	0,9	463,5
1.2.8		A11	2,59	350	kW/ha	907,8	0,9	1.008,7
1.2.9		A14	1,29	350	kW/ha	452,6	0,9	502,9
1.2.10		A15	0,50	350	kW/ha	175,7	0,9	195,2
1.2.11		A16	0,50	350	kW/ha	176,7	0,9	196,3
1.2.12		A6-1	9,62	350	kW/ha	3.368,5	0,9	3.742,7
1.2.13		A6-2	5,77	350	kW/ha	2.019,4	0,9	2.243,7
1.2.14		A12	20,35	350	kW/ha	7.123,8	0,9	7.915,4
1.2.15		A13	2,93	350	kW/ha	1.026,7	0,9	1.140,8
1.2.16		A7	10,54	350	kW/ha	3.688,6	0,9	4.098,5
1.2.17		A9	9,41	350	kW/ha	3.294,2	0,9	3.660,2
1.2.18		A8	31,27	350	kW/ha	10.944,1	0,9	12.160,1
1.2.19		A17	9,99	350	kW/ha	3.496,5	0,9	3.885,0
1.2.20		A18	11,72	350	kW/ha	4.103,4	0,9	4.559,4
1.2.21		A19	2,19	350	kW/ha	768,1	0,9	853,4
1.2.22		A20	17,61	350	kW/ha	6.163,3	0,9	6.848,1
1.2.23		A21	8,90	350	kW/ha	3.115,9	0,9	3.462,2
1.2.24		A22	8,31	350	kW/ha	2.907,4	0,9	3.230,5
1.2.25		A23	8,27	350	kW/ha	2.894,4	0,9	3.216,0
1.2.26		A24	8,27	350	kW/ha	2.894,4	0,9	3.216,0
1.2.27		A25	22,91	350	kW/ha	8.019,0	0,9	8.910,0
2	Đất dịch vụ		10,06			4.022,1		4.469,0
2.1		DV1	2,63	400	kW/ha	1.053,5	0,9	1.170,5
2.2		DV2	2,21	400	kW/ha	882,0	0,9	980,0
2.3		DV3	0,30	400	kW/ha	118,7	0,9	131,9
2.4		DV4	0,98	400	kW/ha	393,1	0,9	436,8
2.5		DV5	1,10	400	kW/ha	439,6	0,9	488,4
2.6		DV6	0,51	400	kW/ha	204,1	0,9	226,8
2.7		DV7	2,33	400	kW/ha	931,2	0,9	1.034,6
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)		2,05			818,6		909,5
3.1		AN	0,74	400	kW/ha	295,4	0,9	328,2
3.2		F2	1,31	400	kW/ha	523,2	0,9	581,3
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		39,37			393,7		437,4

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

	công cộng							
4.2.1		CX1	7,75	10	kW/ha	77,5	0,9	86,1
4.2.2		CX2	2,23	10	kW/ha	22,3	0,9	24,8
4.2.3		CX3	4,73	10	kW/ha	47,3	0,9	52,5
4.2.4		CX4	1,54	10	kW/ha	15,4	0,9	17,1
4.2.5		CX5	0,79	10	kW/ha	7,9	0,9	8,8
4.2.6		CX6	4,42	10	kW/ha	44,2	0,9	49,2
4.2.7		CX7	1,03	10	kW/ha	10,3	0,9	11,4
4.2.8		CX8	1,40	10	kW/ha	14,0	0,9	15,6
4.2.9		CX9	5,33	10	kW/ha	53,3	0,9	59,2
4.2.10		CX10	3,97	10	kW/ha	39,7	0,9	44,1
4.2.11		CX11	1,51	10	kW/ha	15,1	0,9	16,8
4.2.12		CX12	1,22	10	kW/ha	12,2	0,9	13,5
4.2.13		CX13	2,39	10	kW/ha	23,9	0,9	26,5
4.2.14		CX14	1,06	10	kW/ha	10,6	0,9	11,8
5	Đất giao thông		60,08	10	kW/ha	600,8	0,9	667,6
6	Đất các khu kỹ thuật		11,70			3.354,2		3.726,9
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác		6,71	250	kW/ha	1.677,1	0,9	1.863,4
6.1.1		C1	1,38	250	kW/ha	345,2	0,9	383,5
6.1.2		KT1	1,50	250	kW/ha	376,0	0,9	417,7
6.1.3		KT2	0,71	250	kW/ha	177,6	0,9	197,3
6.1.4		C2	0,44	250	kW/ha	109,2	0,9	121,3
6.1.5		KT6	2,68	250	kW/ha	669,2	0,9	743,5
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, công thoát nước, hồ điều hòa,...)		2,85					
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV		2,14					
II	ĐẤT KHÁC		4,01			31,3		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	DỰ PHÒNG			20	%	28.319,3		31.465,9
TỔNG CỘNG						169.915,6		188.795,1

3. Nguồn điện và lưới điện

3.1. Nguồn cấp điện

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

Đối với diện tích phân hiện hữu đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã 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 Tuệ Minh. Mạng lưới trung thế đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt, cấp trung thế sử dụng loại 3 dây pha và 1 dây trung tính được đi nổi trên trụ điện trung thế.

Theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt tại QĐ số 790/QĐ-TTg ngày 03/08/2024 quy hoạch TBA Đất Cuốc 2 có công suất đến 2030 là

2x63MVA, sau năm 2030 là 3x63MVA. Quy hoạch phân khu bố trí diện tích 0,71ha, tại vị trí giáp đường N5 thuộc lô đất KT2 Khu B, để tăng cường khả năng cấp điện cho Khu công nghiệp. Trạm biến áp này được dự kiến đầu tư trong giai đoạn đến năm 2030.

Đối với diện tích phần mở rộng còn lại, mạng lưới cung cấp điện sẽ được cấp nguồn từ trạm Đất Cuốc 2.

Ngoài ra cần phát triển đồng bộ, đa dạng hóa các loại hình nguồn điện. Đẩy mạnh phát triển các nguồn năng lượng tái tạo (thủy điện, điện gió trên bờ và ngoài khơi, mặt trời, sinh khối...), đặc biệt là các nguồn điện tự sản, tự tiêu, điện mặt trời mái nhà. Ưu tiên thúc đẩy phát triển điện mặt trời mái nhà, tận dụng diện tích mái nhà để lắp đặt hệ thống pin mặt trời, giảm chi phí điện năng, góp phần bảo vệ môi trường và giảm phụ thuộc vào điện lưới.

3.2. Lưới điện

Nhu cầu cấp điện của toàn Khu công nghiệp khoảng **189,0 MVA**. Trong Khu công nghiệp hiện tại đã có 02 trạm công suất 2x63MVA, trong đó có Trạm Tuệ Minh chỉ dành riêng cho nhà máy thép Tuệ Minh, còn lại Trạm Đất Cuốc công suất 2x63 MVA cung cấp cho nhu cầu chung của toàn Khu công nghiệp, theo quy hoạch tỉnh Bình Dương dự kiến sẽ đầu tư thêm Trạm Đất Cuốc 2 có công suất 110/22kV- 3x63MVA ở lô đất KT2 có diện tích **0,71ha**, trong giai đoạn 2021-2040. 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 đấu nối thành mạch vòng khép kín qua các máy cắt trung thế thường đóng hoặc thường hở.

Đường dây trên không sử dụng cáp bọc để tăng cường độ tin cậy cấp điện, tiết diện 240mm². Đối với khu vực mở mới tại các vị trí giao chéo băng đường giao thông, các tuyến điện sẽ được ngầm hóa để đảm bảo an toàn và mỹ quan Khu công nghiệp.

Các tuyến trung thế 22kV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14-18 mét. Khoảng cách trung bình của trụ là 50 mét.

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

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.

3.3. Lưới chiếu sáng

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

Đèn đường là loại đèn LED, công suất 120W hoặc các loại đèn tiết kiệm điện đảm bảo kỹ thuật, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình từ 30 - 40 mét dọc theo đường.

Đèn chiếu sáng được bố trí một bên hoặc 2 bên đường.

Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện.

Tuyến điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE 1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất.

3.4. Các nguồn năng lượng khác

Khuyến khích các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp đầu tư thêm nguồn năng lượng tái tạo phục vụ sản xuất và chiếu sáng.

Năng lượng tái tạo (Điện mặt trời, điện gió ...): Phát triển mạnh các nguồn năng lượng tái tạo phục vụ sản xuất điện, đạt tỷ lệ khoảng 30,9 - 39,2% vào năm 2030, hướng tới mục tiêu tỷ lệ năng lượng tái tạo 47%. Định hướng đến năm 2050 tỷ lệ năng lượng tái tạo lên đến 67,5 - 71,5%.

4. Khối lượng và khái toán đầu tư

Bảng 13. Bảng tổng hợp khối lượng cấp điện

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Đường dây trung thế 22kV	m	7.975	2.300.000	18.342.500.000
2	Trạm biến thế 22/0,4kV	trạm	09	300.000.000	3.300.000.000
3	Dự phòng		10%		2.164.250.000
	Tổng cộng				23.806.750.000

Bảng 14. Bảng tổng hợp khối lượng chiếu sáng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Đường dây chiếu sáng	m	10.376	1.500.000	15.564.000.000
2	Đèn chiếu sáng	Bộ	362	2.800.000	1.013.226.667
3	Cần đèn	Bộ	362	1.500.000	325.680.000

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

4	Trụ đèn + phụ kiện	Bộ	346	5.500.000	1.314.293.333
5	Tủ điều khiển chiếu sáng	Bộ	09	10.000.000	50.000.000
6	Dự phòng		10%		1.826.720.000
Tổng cộng					20.093.920.000

IV. QUY HOẠCH HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

1. Cơ sở thiết kế

Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-8:2023/BXD, Quy chuẩn quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình viễn thông;
- QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- TCVN 8700:2011 Tiêu chuẩn quốc gia về Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8699:2011 Tiêu chuẩn quốc gia về Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật;
- Thông tư 03/2011/TT-BTTTT Quy định hoạt động xây dựng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và Tiêu chuẩn quốc gia thuộc Bộ Thông tin và Truyền thông;
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;
- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- Các bản vẽ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng...;
- Tham khảo quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên.

2. Mục tiêu thiết kế

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

Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin

và truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng hiện đại, có cấu trúc mở và rộng khắp trong khu quy hoạch đảm bảo tiêu chí kỹ thuật trong và ngoài nước, đảm bảo tính kế thừa, đón đầu về công nghệ và dịch vụ.

Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng đồng bộ với quy hoạch chung của toàn khu và với hạ tầng kỹ thuật của các dự án trong khu nhà máy đảm bảo tiết kiệm chi phí đầu tư, đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan trong khu vực.

Các tuyến công bề và cáp quang đến tận công các nhà máy, các công trình trong khu công nghiệp.

3. Dự kiến nhu cầu

Hệ thống viễn thông được ghép nối vào mạng viễn thông của Thành phố Hồ Chí Minh.

Lượng thuê bao hoạt động phụ thuộc vào nhu cầu thực tế của toàn khu dự án khi đi vào hoạt động chính thức. Dự báo nhu cầu thuê bao của toàn khu như sau:

Bảng 15. Bảng tính toán nhu cầu cấp viễn thông thụ động

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	Chỉ tiêu		Nhu cầu (thuê bao)
		(ha)			
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG		10	%	430,3
TỔNG CỘNG		523,22			4.732,8

1. Giải pháp quy hoạch

1.1. 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 Cuốc tại trục đường ĐT.746B.

1.2. Giải pháp

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

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

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

Xây dựng tuyến công bề viễn thông đi ngầm chờ sẵn (công cáp + bề cáp) trong khu vực. Công bề được xây dựng ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo điều kiện cụ thể các nhu cầu.

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

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

Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 523,22ha thì cần khoảng 500m² đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 25 vị trí). Vị trí các cột ăng-ten này được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

2. Khái toán kinh phí xây dựng

Bảng 16. Bảng tổng hợp khối lượng viễn thông

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Ống luồn dây cáp D110	m	30.365	900.000	27.328.500.000
2	Dự phòng		10%		2.732.850.000
3	Tổng cộng				30.061.350.000

V. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế

- Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
 - QCVN 07-1:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình cấp nước;
 - QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
 - TCVN 13606-2023 Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình – yêu cầu thiết kế;
 - TCVN 6379:2024 – Thiết bị chữa cháy – Trụ nước chữa cháy ban hành ngày 16/12/2024 theo Quyết định số 3282/QĐ-BKHCN của Bộ Khoa học và Công nghệ;
 - TCVN 5739:2023 – Phương tiện chữa cháy – Thiết bị đầu nổi ban hành ngày 31/07/2023 theo Quyết định số 1626/QĐ-BKHCN của Bộ Khoa học và Công nghệ;
 - Quyết định số 1929/QĐ-TTg ngày 20 tháng 11 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt định hướng phát triển cấp nước đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;
 - Các tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;
 - Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2.000;
 - Bản đồ đánh giá hiện trạng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
 - Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
 - Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng...;
 - Tham khảo quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên.

2. Nội dung quy hoạch

2.1. Nhu cầu dùng nước

Bảng 17. Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	Chỉ tiêu		Nhu cầu (m ³)
		(ha)			
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21			18.313,8
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	35	m ³ /ha	16.086,0
2	Đất dịch vụ	10,06	20	m ³ /ha	241,4

3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	2,05	20	m ³ /ha	49,2
4	Đất cây xanh	52,32			1.569,7
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95	30	m ³ /ha	388,6
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,37	30	m ³ /ha	1.181,1
5	Đất giao thông	60,08	5	m ³ /ha	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 ³ /ha	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	ĐẤT KHÁC	4,01			15,7
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	5	m ³ /ha	15,7
III	DỰ PHÒNG		12	%	2.199,5
TỔNG CỘNG		523,22			20.528,9

- Lưu lượng yêu cầu cấp nước cho toàn Khu công nghiệp giai đoạn dài hạn là **20.600 m³/ngày.đêm**.

- Lượng nước cần dự trữ để chữa cháy là: $Q = 110 \text{ l/s} \times 3,6 \times 3\text{giờ} \times 2 \text{ đám cháy} = 2.376\text{m}^3$.

- Để giảm chi phí đầu tư và chi phí vận hành hệ thống cấp nước, chọn kiểu cấp nước áp lực thấp, kết hợp mạng lưới cứu hỏa và mạng lưới cấp nước sản xuất và sinh hoạt. Áp lực nước cấp cho trụ cứu hỏa tại điểm bất lợi nhất là 10m.

- Bố trí địa điểm xây dựng trụ sở PCCC ở những nơi cần thiết và phù hợp với quy hoạch theo quy định tại Điều 12, Nghị định số 79/2014/NĐ-CP. Địa điểm sẽ được cơ quan PCCC và chủ đầu tư khu công nghiệp thỏa thuận, trong tổng thể khu công nghiệp Đất Cuốc.

Trang bị xe chữa cháy cho Khu công nghiệp theo mục 9.1.1 TCVN 3890:2009.

2.2. Nguồn nước

Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng, theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt thì hiện tại công suất 40.000 m³/ngày.đêm và đang triển khai dự án nâng công suất thêm 40.000 m³/ngày.đêm, nâng tổng công suất lên 80.000 m³/ngày.đêm, dự kiến đạt 140.000 m³/ngày.đêm vào năm 2030.

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

Trạm bơm tăng áp Đất Cuốc có công suất thiết kế 70.000 m³/ngày.đêm, hiện đã lắp đặt máy bơm có khả năng vận hành đáp ứng công suất đến 30.000

m³/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu tính toán thì trạm bơm tăng áp đã đáp ứng được nhu cầu dùng nước của khu vực.

Vị trí đầu nối cấp nước cho Khu công nghiệp Đất Cuốc nằm trên đường ĐT.746B và ĐH.411 tại 05 vị trí, trong đó Khu A đầu nối tại 03 vị trí và Khu B đầu nối tại 02 vị trí. Trong đó có 03 vị trí hiện hữu và 02 vị trí dự kiến đầu nối mới.

2.3. Mạng lưới cấp nước

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

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

Đối với diện tích phân 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 thống nhất cho toàn khu. Tuyến ống cấp nước chính sử dụng ống gang Ø300, các tuyến ống phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính Ø100, Ø150, Ø200 dẫn nước đến các lô đất công nghiệp.

Các công trình dịch vụ, nhà máy trong khu công nghiệp phải bố trí máy bơm và bể nước ngầm hoặc bể nước trên mái để đảm bảo áp lực cấp nước.

Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.

2.4. Phòng cháy chữa cháy

Hệ thống tiếp nước chữa cháy bao gồm hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy được bố trí theo các trục đường, đảm bảo thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước phục vụ cho việc chữa cháy.

Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh

hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, các trụ cứu hỏa này đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân. Khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa gần nhất không lớn hơn 150m.

Trụ cứu hỏa có đường kính Ø150. Khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

2.5. Tính toán mạng lưới cấp nước

Xác định chiều dài tính toán của các đoạn ống.

Mỗi đoạn ống nhiệm vụ phân phối nước theo yêu cầu của các đối tượng dùng nước khác nhau, đòi hỏi khả năng phục vụ khác nhau. Để kể đến khả năng phục vụ của các đoạn ống người ta đưa ra công thức tính chiều dài tính toán của các đoạn ống như sau:

$$l_{tt} = l_{thực} \times m \text{ (m)}.$$

Trong đó:

+ l_{tt} : Chiều dài tính toán của các đoạn ống (m).

+ $l_{thực}$: Chiều dài thực của các đoạn ống (m).

+ m : Hệ số phục vụ của đoạn ống.

Khi đoạn ống phục vụ một phía $m = 0,5$.

Khi đoạn ống phục vụ hai phía $m = 1$.

Khi đoạn ống qua sông $m = 0$.

Xác định các lưu lượng đặc trưng

Lưu lượng đơn vị dọc đường tính theo công thức:

$$q_{dvd}^i = \frac{Q_{dd}}{24 \times 3,6 \times \sum L_{tt}^i} \quad (l/s.m).$$

$$Q_{dd} = Q_{m}^i - Q_{tr} \quad (l/s)$$

Trong đó:

q_{dvd}^i : Lưu lượng dọc đường của vùng i . (l/s.m)

$\sum L_{tt}^i$: Tổng chiều dài tính toán của vùng i . (m).

Q_{m}^i : công suất cấp vào mạng cấp II của vùng i ($m^3/ngđ$)

Q_{tr} : Lưu lượng tập trung trong mỗi vùng $Q_{tr} = Q_{ctcc} + Q_{cn}$ $m^3/ngđ$

Lưu lượng dọc đường cho các đoạn ống theo công thức:

$$q_{dvd(i-k)} = q_{dvd}^i \cdot l_{tt(i-k)}. \quad \text{Trong đó:}$$

$q_{dd(i-k)}$: Lưu lượng dọc đường đoạn ống i-k

$l_{tt(i-k)}$: Chiều dài tính toán của đoạn ống i-k

Xác định lưu lượng tại các nút:

Lưu lượng nút được tính theo công thức:

$$q_n = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n q_{dd}^i + q_{tr} \quad (l/s).$$

Trong đó:

q_n : lưu lượng tại nút

q_{dd}^i : lưu lượng dọc đường các đoạn đi qua nút đó

q_{tr} : lưu lượng tập trung lấy ra tại nút đó

Áp lực trên mạng lưới: Áp lực từ nguồn cấp yêu cầu đủ điều kiện mạng lưới làm việc là $H=10m$ kể cả cho trường hợp chữa cháy.

2.6. Tính toán thủy lực tại điểm bất lợi nhất:

a. Nguyên tắc xác định điểm bất lợi

- Xa nhất theo thủy lực và có họng tiếp nước chữa cháy: Nút cuối tuyến xa trạm bơm nhất, đi qua nhiều đoạn ống, nhiều co-tê-van, có tổn thất dọc đường và cục bộ lớn. Cuối tuyến có họng tiếp nước chữa cháy (do họng tiếp nước chữa cháy có lưu lượng chữa cháy rất lớn).

- Đường kính nhỏ: Các nhánh kết thúc bằng tuyến $\varnothing 110$ (hoặc nhỏ nhất) bất lợi hơn so với nhánh $\varnothing 160/\varnothing 110$.

- Cao độ lớn nhất: Nếu có chênh cao địa hình, nút ở cao độ lớn hơn làm tăng cột áp tĩnh.

- Nhu cầu tại nút lớn/đồng thời cao: Nút cấp cho cụm có lưu lượng thiết kế lớn (giờ cực đại), đi qua đoạn ống nhỏ \rightarrow vận tốc tăng \rightarrow tổn thất tăng.

b. Điểm bất lợi trên bản đồ mạng lưới cấp nước:

- Nút cuối cùng ở rìa Bắc-Đông Bắc trên tuyến $\varnothing 100$: Đây là điểm xa trạm bơm phía Nam nhất, lại nằm trên nhánh đường kính nhỏ, nên tổng tổn thất lớn nhất.

- Nút tận cùng trên tuyến $\varnothing 150$ ở góc Tây Bắc: Tương tự, là cuối nhánh, đường kính nhỏ, xa nguồn tăng áp.

- Nút qua nhiều tê và co làm tăng tổn thất dọc đường và cục bộ.

c. Tính nhanh để chọn “điểm bất lợi”

- Lập tuyến thủy lực dài nhất từ trạm bơm phía nam đến từng nút tận cùng $\varnothing 100$.

- Tính H_f theo Hazen-Williams cho từng đoạn:

- Chọn C theo vật liệu (PVC: $C \approx 140$), lấy Q theo giờ cực đại hoặc nút thiết kế.
- Cộng tổn thất cục bộ $H_m = \Sigma K \cdot V^2 / (2g)$ qua co/tê/van.
- Cộng cột áp tĩnh H_t do có chênh cao địa hình từ trạm bơm đến nút.
- Thêm áp lực yêu cầu tại nút H_e (ví dụ $\geq 1,5-2$ bar cho cấp nước đô thị/khu công nghiệp).
- So sánh tổng $H = H_f + H_m + H_t + H_e$ cho các nút tận cùng; nút nào lớn nhất là điểm bất lợi.
- Áp lực mục tiêu tại nút: ≥ 2 bar tại nút xa nhất.

2.7. Khối lượng khái toán kinh phí

Bảng 18. Bảng khái toán kinh phí cấp nước

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Ống uPVC Ø100	m	3.566	1.050.000	3.744.300.000
2	Ống uPVC Ø110	m	1.053	1.050.000	1.105.650.000
3	Ống uPVC Ø150	m	7.889	1.200.000	9.466.800.000
4	Ống uPVC Ø160	m	1.038	1.200.000	1.245.600.000
5	Ống uPVC Ø200	m	3.016	1.500.000	4.524.000.000
6	Ống gang Ø300	m	360	2.300.000	828.000.000
7	Trụ cứu hỏa Ø150	cái	99	8.840.000	870.000.000
	Tổng cộng				21.784.350.000
8	Phụ kiện			35% (6)	7.624.522.500
	Tổng cộng				29.408.872.500

VI. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Cơ sở thiết kế

Khu công nghiệp Đất Cuốc được thiết kế trên cơ sở các tài liệu sau:

- Luật Bảo vệ môi trường 2020;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD;
- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2023 Tiêu chuẩn quốc gia về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - yêu cầu thiết kế;
- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan;

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỉ lệ 1/2.000;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;
- Các dự án trong và ngoài khu vực, thu thập và xử lý số liệu hiện trạng...;
- Tham khảo quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên.

2. Lưu lượng nước thải

Lưu lượng nước thải tính bằng 100% lượng nước cấp cho mục đích sản xuất và sinh hoạt.

Bảng 19. Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	Chỉ tiêu		Nhu cầu (m ³)
		(ha)			
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21			16.443,7
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	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG				
	TỔNG CỘNG	523,22			16.443,7

Tổng nhu cầu thoát nước thải (Làm tròn) **16.500 m³/ngày**.

3. Quy hoạch hệ thống 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 cống bên ngoài để loại bỏ các chất bẩn 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 bẩn đã qua 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 suối.

Trong toàn Khu công nghiệp cần kiểm soát ô nhiễm môi trường ở 2 nơi: Kiểm soát ô nhiễm của các nhà máy tại hố ga nối ra cống bên ngoài và kiểm soát ô nhiễm của toàn khu công nghiệp tại khu xử lý tập trung trước khi xả ra suối.

Đối với mạng lưới thoát nước thải của khu vực hiện hữu: giữ nguyên mạng lưới hiện tại.

Đối với khu vực quy hoạch mới: chủ yếu được đầu tư mạng lưới thoát nước mới và riêng biệt với mạng lưới thoát nước hiện hữu. Trừ một số vị trí của Khu A như lô AN, DV1, DV2, DV3, DV5, B16, B20, B21 được đấu nối vào tuyến cống thoát nước hiện hữu của Khu A.

Bố trí 03 trạm bơm để hút và vận chuyển lưu lượng cho mạng lưới thoát nước thải. Trong đó có trạm bơm 1 (bơm chìm) công suất 31m³/giờ (đầu tư mới), vị trí tại khu A trên đường N1-A; trạm bơm 2 (bơm chìm) công suất 56m³/giờ (đã được đầu tư công suất hiện tại 20m³/h), vị trí khu A trên đường N1; trạm bơm 3 (bơm chìm) công suất 22,2m³/giờ (đã được đầu tư công suất hiện tại 20m³/h), khu B trên đường D4.

Bố trí 02 trạm bơm sự cố công suất mỗi trạm 1000m³/ng.đ (1 trạm ở Khu A và 1 trạm ở Khu B hiện hữu) và tuyến ống HDPE D125 để dẫn nước thải từ trạm xử lý Khu A sang trạm xử lý Khu B và ngược lại, phòng khi có sự cố xảy ra.

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

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

4. Tính toán thủy lực, lựa chọn đường kính ống và bơm tăng áp

Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các nhà máy và lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo để cống không chôn quá sâu.

Đường kính cống thoát nước tính trên cơ sở công thức thủy lực cơ bản như sau:

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2} \text{ (m}^3\text{/s)}$$

Trong đó:

Q : Lưu lượng tính toán (m³/s)

I : Độ dốc thủy lực

R : Bán kính thủy lực (m)

A : Diện tích tính toán cống (m²)

n : Hệ số nhám Manning

Diện tích cống A: $A = \pi \times D^2/4$

Trong đó

π : hệ số pi $\pi = 3.14$

D : Đường kính trong của cống tròn (m)

Bán kính thủy lực R: $R = A/\chi$ (m)

Trong đó :

A: Diện tích cống tính toán (m²)

χ : Chu vi ướt (m)

Diện tích tính toán cống (A) và chu vi ướt được tính với độ đầy cống phụ (H) thuộc vào đường kính cống (D).

+ Đối với cống D= 200÷300mm, độ đầy H = 0.6xD

+ Đối với cống D= 350÷450mm, độ đầy H = 0.7xD

+ Đối với cống D= 500÷900mm, độ đầy H = 0.75xD

+ Đối với cống D > 900mm, độ đầy H = 0.8xD

Hệ số nhám Manning (n) được lấy theo bảng 8 (TCVN 7957:2023)

Lưu lượng nước thải tính toán được tính theo công thức:

$$Q_{tt} = q \times K_{0max}(m^3/s)$$

Trong đó:

q: lưu lượng nước thải ứng với đoạn cống tính toán (m³/s)

K_{0max}: Hệ số không điều hòa lấy theo bảng 2 (TCVN 7957:2023)

Dựa vào các công thức trên ta lập được các bảng tính toán lưu lượng và tính toán thủy lực các đoạn cống.

Trên mạng lưới thoát nước thải đề xuất bố trí thêm các trạm bơm chìm chuyển bậc để giải quyết vấn đề cống thoát nước thải đặt quá sâu (>5m).

Độ dốc nhỏ nhất $I_{min} = 1/D$

Độ dốc lớn nhất $I_{max} =$ độ dốc mặt đất.

Vận tốc nước chảy lớn nhất: 3m/s để đảm bảo không phá hủy ống cống và mối nối.

Vật liệu cống (Đối với các tuyến 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 vỉa hè, những đoạn cống qua đường sử dụng cống H30. Trên tuyến cống bố trí các hố ga và trạm bơm nâng theo quy phạm. Ngoài ra còn có thể sử dụng cống bằng uPVC cho hệ thống thoát nước thải.

5. Tính toán công suất bơm tăng áp và hố bơm:

5.1. Tính toán Bơm 1

a. Thông số đầu vào:

- Diện tích B20: 10,16 ha; Diện tích B21: 3,98 ha; Tổng diện tích: 14,14 ha
- Chỉ tiêu nước thải: 35 m³/ha/ngày
- Hệ số không điều hòa giờ: K= 3,0
- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng
- Hiệu suất bơm tổng thể: 0,65
- Tính lưu lượng theo công thức: $Q_{\text{giờ max}} = Q_{\text{tb giờ}} \times K$

b. Kết quả lưu lượng:

- $Q_{\text{ngày}}$: $14,14 \times 35 = 494,9 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- $Q_{\text{TB giờ}}$: $494,9 / 24 = 20,62 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_{\text{giờ max}}$: $20,62 \times 3,0 = 61,86 \text{ m}^3/\text{h}$

c. Chọn bơm:

- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng
- Mỗi bơm: 31 m³/h. Bơm dự phòng: 31 m³/h

d. Chọn hố bơm:

- Lưu trữ 10 phút tại $Q_{\text{giờ max}}$: 10,31 m³
- Lưu trữ 30 phút tại $Q_{\text{trung bình}}$: 10,31 m³
- Tổng kỹ thuật: 20,62 m³; +20% hệ số an toàn: 24,74 m³
- Chọn hố bơm có kích thước 2,5mx2,5mx4m.

5.2. Tính toán Bơm 2

a. Thông số đầu vào:

- Diện tích 1/2 lô B1-1: 5,28 ha; lô B19: 6,19 ha; lưu lượng chuyển qua từ Bơm 1: $Q_{\text{TB giờ}} = 20,62 \text{ m}^3/\text{h}$; $Q_{\text{giờ max}} = 61,86 \text{ m}^3/\text{h}$
- Tổng diện tích: 11,47 ha
- Chỉ tiêu nước thải: 35 m³/ha/ngày
- Hệ số không điều hòa giờ: K= 3,0
- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng

- Hiệu suất bơm tổng thể: 0,65

- Tính lưu lượng theo công thức: $Q_{\text{giờ max}} = Q_{\text{tb giờ}} \times K$

b. Kết quả lưu lượng:

- $Q_{\text{ngày}}$: $11,47 \times 35 = 401,45 \text{ m}^3/\text{ngày}$

- $Q_{\text{TB giờ}}$ (từ diện tích): $401,45 / 24 = 16,73 \text{ m}^3/\text{h}$

- $Q_{\text{giờ max}}$ (từ diện tích): $16,73 \times 3,0 = 50,18 \text{ m}^3/\text{h}$

- $Q_{\text{TB giờ tổng}}$ (cộng Bơm 1): $16,73 + 20,62 = 37,35 \text{ m}^3/\text{h}$

- $Q_{\text{giờ max tổng}}$ (cộng Bơm 1): $50,18 + 61,86 = 112,04 \text{ m}^3/\text{h}$

c. Chọn bơm:

- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng

- Mỗi bơm: $56,02 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\approx 56 \text{ m}^3/\text{h}$). Bơm dự phòng: $56,02 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\approx 56 \text{ m}^3/\text{h}$)

d. Chọn hố bơm:

- Lưu trữ 10 phút tại $Q_{\text{giờ max}}$: $112,04 \times (10/60) = 18,67 \text{ m}^3$

- Lưu trữ 30 phút tại $Q_{\text{trung bình}}$: $37,35 \times (30/60) = 18,68 \text{ m}^3$

- Tổng kỹ thuật: $37,35 \text{ m}^3$; +20% hệ số an toàn: $44,82 \text{ m}^3$

- Chọn hố bơm có kích thước: $3,20 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} \times 4,70 \text{ m}$ (thể tích hữu ích $\approx 45,12 \text{ m}^3$).

5.3. Tính toán Bơm 3

a. Thông số đầu vào:

- Diện tích A17: 10,15 ha

- Chỉ tiêu nước thải: $35 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$

- Hệ số không điều hòa giờ: $K = 3,0$

- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng

- Hiệu suất bơm tổng thể: 0,65

- Tính lưu lượng theo công thức: $Q_{\text{giờ max}} = Q_{\text{tb giờ}} \times K$

b. Kết quả lưu lượng:

- $Q_{\text{ngày}}$: $10,15 \times 35 = 355,25 \text{ m}^3/\text{ngày}$

- $Q_{\text{TB giờ}}$: $355,25 / 24 = 14,80 \text{ m}^3/\text{h}$

- $Q_{\text{giờ max}}$: $14,80 \times 3,0 = 44,41 \text{ m}^3/\text{h}$

c. Chọn bơm:

- Phương án bơm: 2 bơm làm việc + 1 bơm dự phòng

- Mỗi bơm: 22,2 m³/h. Bơm dự phòng: 22,2 m³/h

d. Chọn hồ bơm:

- Lưu trữ 10 phút tại Qgiờ max: $44,41 \times (10/60) = 7,40 \text{ m}^3$

- Lưu trữ 30 phút tại Qtrung bình: $14,80 \times (30/60) = 7,40 \text{ m}^3$

- Tổng kỹ thuật: 14,80 m³; +20% hệ số an toàn: 17,76 m³

- Kích thước hồ bơm: 1,70 m × 3,50 m × 3,00 m; Thể tích hữu ích: ≈ 17,85 m³ (đạt yêu cầu 17,76 m³).

6. 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 m³/ngày.đêm. Trong đó Khu A có công suất 2.800m³/ngày đêm; Khu B có công suất 3.000 m³/ngày đêm. Căn cứ nhu cầu thải nước tính toán còn 10.800 m³/ngày.đêm cần đầu tư nhà máy để xử lý.

Đối với Khu A, nâng cấp mở rộng nhà máy thêm 4.800 m³/ngày.đêm. Với diện tích mở rộng thêm 1,0 ha.

Đối với Khu B, đầu tư mới nhà máy có công suất 6.000 m³/ngày.đêm. Với diện tích khoảng 1,46ha.

Trạm xử lý nước thải được xử lý như sau:

- Nước thải được thu gom bởi các tuyến cống dọc các tuyến đường được dẫn về trạm xử lý, nước thải được xử lý đạt chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT (cột A) trước khi xả ra suối.

- Trạm xử lý đều được lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động kết nối dữ liệu 24/24 truyền về Sở Nông nghiệp và Môi trường theo dõi và giám sát, trong ranh giới khu đất xây dựng, giải pháp quy hoạch đã đảm bảo khoảng cách cây xanh cách ly $\geq 10\text{m}$ theo quy định đối với trạm xử lý nước thải của Khu công nghiệp.

- Đề xuất khuyến khích áp dụng các công nghệ xử lý nước thải hiện đại nhằm đạt hiệu quả cao và thân thiện với môi trường như: công nghệ xử lý Aerotank, công nghệ xử lý MBBR, công nghệ xử lý AAO, công nghệ xử lý SBR,... Giải pháp công nghệ cụ thể sẽ được nhà đầu tư nghiên cứu lựa chọn ở giai đoạn đầu tư xây dựng.

6.1. Điều kiện làm sạch ngay tại nhà máy

- Nước thải phát sinh tại nhà máy được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn đầu nối của Khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom của khu công nghiệp.

6.2. Điều kiện làm sạch tại trạm xử lý tập trung

- Nước thải từ các nhà máy được gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt QCVN 40:2025/BTNMT (cột A) đối với nước thải công

nghiệp trước khi thải ngoài môi trường. Nước thải sau khi xử lý xả ra suối Tân Lợi chảy ra sông Đồng Nai.

6.3. Dự kiến dây chuyền công nghệ trạm xử lý

- Nước thải đầu vào → bể tiếp nhận + tách rác thô → bể tách dầu + tách rác tinh → bể điều hoà → bể trung hoà, keo tụ, tạo bông bậc 1 → bể lắng hoá lý bậc 1 → bể anoxic → bể aerotank → bể lắng sinh học → bể trung hoà, keo tụ, tạo bông bậc 2 → bể lắng hoá lý bậc 2 → bể khử trùng → mương quan trắc nước thải tự động → suối Tân Lợi.

7. Khái toán kinh phí đầu tư

Bảng 20. Bảng khái toán kinh phí thoát nước thải

ST T	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
1	Cống HDPE Φ 300	m	8.144	2.100.000	17.102.400.000
2	Cống HDPE Φ 400	m	4.050	2.500.000	10.125.000.000
3	Cống HDPE Φ 600	m	421	2.500.000	1.052.500.000
4	Trạm bơm	Cái	1	16.500.000	16.500.000
5	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ngày	10.800	8.750.000	94.500.000.000
Tổng cộng					122.796.400.000

8. Các vấn đề vệ sinh môi trường khác

8.1. Rác thải

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 157 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,3 tấn/ha/ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh khoảng 23,4 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,9kg/người/ngày (áp dụng cho đô thị loại IV).

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại phát sinh từ các nhà máy, xí nghiệp trong Khu công nghiệp sẽ do tự nhà máy, xí nghiệp phân loại quản lý theo đúng quy định.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của Khu công nghiệp Đất Cuốc chỉ phát sinh từ CBCNV của khu văn phòng, hành chính (bao bì đựng thực phẩm, bao bì nước giải khát, thực phẩm thừa, ...). Khu công nghiệp đã bố trí 10 thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt (CTRS) với dung tích 50 lít và 200 lít trên từng khu vực phát sinh. Các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt đều có nắp đậy kín tránh phát sinh mùi, thùng chứa có dán nhãn phân biệt đựng rác tái chế, rác thực phẩm, rác không thể tái chế, ướt và khô.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh từ hoạt động của Khu công nghiệp chỉ bao gồm giấy văn phòng, các sinh khối cây xanh khi cắt tỉa, bùn nạo vét định kỳ 1 năm 1 lần từ hệ thống thu gom thoát nước mưa.

- Toàn bộ lượng CTRSH, CTCNTT phát sinh từ các hoạt động của Khu công nghiệp được Công ty hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý đúng quy định, tần suất tiến hành thu gom vào các thứ 2, thứ 6 hàng tuần (2 lần/tuần).

- Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động của Khu công nghiệp được lưu trữ tại nguồn trong kho chứa chất thải nguy hại (CTNH), tách riêng biệt, không để lẫn CTNH với các loại chất thải khác và không để lẫn các loại CTNH với nhau. Mỗi loại CTNH trong quá trình lưu giữ sẽ có mỗi biển báo chất thải nguy hại có ghi đầy đủ tên, mã số trạng thái tồn tại của từng loại chất thải là 01 thùng chứa đặt phía dưới. Công ty đã ký hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH với Công ty giao cho đơn vị đủ chức năng thu gom vận chuyển và xử lý với tần suất tùy vào lượng phát sinh thực tế của Khu công nghiệp.

- 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 376,3m².

8.2. Vấn đề về vệ sinh môi trường

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.

Trong quá trình xây dựng, các đơn vị thi công cần tuân thủ các điều kiện về khói, bụi, tiếng ồn do xe máy vận chuyển vật tư, các xe máy phải hoạt động đúng theo giờ quy định.

Các chất thải trong quá trình xây dựng cần có bãi tập kết riêng.

Trong quá trình xây dựng, cần bố trí khu ở cho công nhân đảm bảo quy định hiện hành của địa phương.

Kết hợp với cơ quan chức năng địa phương về các vấn đề phòng chống cháy nổ và rà soát bom mìn theo quy định hiện hành.

VII. TỔNG HỢP KINH PHÍ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Bảng 21. Bảng tổng hợp kinh phí hệ thống hạ tầng kỹ thuật

STT	Danh mục đầu tư	Giá trị ước tính (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	52.952.000.000	6,20
2	Thoát nước mưa	80.584.440.000	9,44
3	Giao thông	452.752.910.380	53,0
4	Thoát nước thải	122.796.400.000	14,39
5	Cấp nước	29.408.872.500	3,44
6	Cung cấp năng lượng	23.806.750.000	2,79
7	Viễn thông thụ động	30.061.350.000	3,52

8	Chiều sáng	20.093.920.000	2,35
9	Tổng	812.456.642.880	95,23
10	Dự phòng 5%	40.622.832.144	4,76
11	Tổng	853.079.475.024	100,00

PHẦN 8. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. MỤC TIÊU, CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

1. Mục tiêu

- Xác định rõ tác động tích cực và tiêu cực của dự án với môi trường.
- Lập kế hoạch đưa ra các giải pháp làm giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án xây dựng đối với môi trường khu vực.

2. Căn cứ thực hiện bảo vệ môi trường

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2020.

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 Quy định chi tiết một số điều Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Các tiêu chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành.

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

3. Phương pháp đánh giá môi trường chiến lược

- Điều tra, khảo sát thực địa.
- Phương pháp thống kê, kế thừa, điều tra xã hội học, so sánh.
- Phương pháp phân tích chi phí - lợi ích, nghiên cứu tổng hợp đánh giá, lập báo cáo.

II. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG CỦA KHU VỰC DỰ ÁN GIAI ĐOẠN TRƯỚC KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Môi trường không khí

Tại khu vực dự án đã xây dựng các nhà máy, công nghiệp, kho tàng giai đoạn 1, cho nên các thành phần môi trường tự nhiên có nguy cơ bị ảnh hưởng về không khí. Do đó, cần quy hoạch các lô đất nhà máy có khả năng ô nhiễm cách xa khu dân cư.

2. Môi trường sinh thái cảnh quan

Hiện trạng sử dụng đất khu vực đã được xây dựng các công trình nhà máy giai đoạn 1. Tài nguyên sinh vật khu vực tương đối nghèo nàn.. Động vật có các loại chim chóc, côn trùng sinh sống như rắn mối, giun đất, chim sẻ, sâu bọ,... và động vật nuôi khác như: trâu, bò, lợn, gà, chó,... ở các bãi đất trống chưa xây dựng công trình.

3. Các vùng sinh thái nhạy cảm gần nhất

- Xung quanh khu vực dự án chủ yếu là các khu công nghiệp đang xây

dựng và hoạt động, không có các vùng sinh thái nhạy cảm.

- Khu vực dự án không có các loại rừng tự nhiên, các loại động vật, thực vật hoang dã.

- Phía Tây khu vực quy hoạch có suối Tân Lợi, mực nước mùa khô cạn kiệt, mùa mưa mực nước dâng cao; Phía Đông khu vực quy hoạch khoảng 170m là suối Sâu (là một nhánh của suối Tân Lợi), mực nước mùa khô cạn kiệt, mùa mưa nước chảy thành dòng qua khe suối hướng ra sông Đồng Nai. Các suối trên hiện tại đảm nhận thoát nước mưa cho toàn lưu vực khu quy hoạch và khu vực xung quanh.

- Hiện trạng môi trường suối Tân Lợi:

+ Vị trí địa lý: Suối Tân Lợi nằm trên địa bàn xã Bắc Tân Uyên là nhánh nhỏ thuộc hệ thống sông Đồng Nai. Đây là nguồn nước mặt quan trọng phục vụ sản xuất và sinh hoạt của khu vực.

+ Chất lượng nước mặt: Theo báo cáo quan trắc môi trường Bình Dương, chất lượng nước mặt tại xã Bắc Tân Uyên nhìn chung đạt quy chuẩn cho sinh hoạt và sản xuất, hầu hết thông số nằm trong giới hạn cho phép.

+ Tác động công nghiệp – đô thị: Các nghiên cứu về kênh rạch, suối tại Bình Dương cho thấy nguy cơ gia tăng ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), chất rắn lơ lửng (TSS), dinh dưỡng (N, P) do nước thải công nghiệp và đô thị.

+ Khả năng tự làm sạch: Suối có lưu lượng nhỏ, khả năng tự làm sạch hạn chế, đặc biệt vào mùa khô. Do đó, việc xả thải cần kiểm soát nghiêm ngặt.

III. DỰ BÁO CÁC NHÂN TỐ QUY HOẠCH TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG

1. Đất dịch vụ

Đất dịch vụ là nơi tập trung khách vãng lai, sẽ là nguồn gây ô nhiễm về tiếng ồn, cũng như nguồn phát sinh rác thải khá lớn, nếu không có biện pháp quản lý phù hợp sẽ gây ra những tác động đến môi trường tự nhiên.

2. Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng

Trong quá trình thi công xây dựng cũng như khai thác hoạt động sau này có những ảnh hưởng không nhỏ đến môi trường không khí và nước của khu vực. Trước hết đó là tác động của tiếng ồn, khói bụi do xe máy thi công và vật liệu xây dựng gây ra, công tác chuẩn bị kỹ thuật đất: quá trình đào – đắp gây đảo ngược dòng chảy, tiếp đó là lượng chất thải rắn, khí thải và nước thải công nghiệp – sinh hoạt do các nhà máy đi vào hoạt động thải ra.

3. Hệ thống giao thông và các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật

3.1. Giao thông

Trong giai đoạn thi công ô nhiễm bụi, tiếng ồn, rung phát sinh từ các máy

thi công và phương tiện vận chuyển vật liệu. Trong trường hợp lặng gió, mức độ ồn sẽ giảm. Khi mật độ phương tiện giao thông tăng cao sẽ là nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

3.2. Cấp điện

Các trạm biến áp, đường dây điện cao thế, bố trí hệ thống chiếu sáng, cấp điện đô thị đều là các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng sống của dân cư, các hoạt động sản xuất và mỹ quan đô thị.

3.3. Thoát nước thải

Các khu chức năng hình thành trong khu công nghiệp thải ra lượng nước thải khá lớn. Nếu không được kiểm soát nghiêm ngặt lượng thải sinh ra từ các lô đất trong khu công nghiệp này sẽ phần nào ảnh hưởng đến môi trường.

3.4. Chất thải rắn

Các hoạt động sản xuất của khu công nghiệp sẽ làm gia tăng lượng chất thải rắn kể cả về khối lượng cũng như sự phức tạp trong thành phần. Đây cũng là một điểm cần lưu ý khi đề xuất các giải pháp thiết kế.

IV. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh từ toàn bộ diện tích 523,22 ha của KCN ước tính khoảng 157 tấn/ngày, với diện tích tập kết khoảng 3.393 m², trong đó Khu A chiếm 1.738 m² và Khu B chiếm 1.655 m². Chất thải rắn nguy hại phát sinh khoảng 3,14 tấn/ngày, diện tích tập kết khoảng 377 m², trong đó Khu A chiếm 193 m² và Khu B chiếm 184 m². Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 23,4 tấn/ngày, trong đó Khu A phát sinh khoảng 12,0 tấn/ngày với diện tích tập kết từ 250 đến 300 m², Khu B phát sinh khoảng 11,4 tấn/ngày với diện tích tập kết từ 230 m². Riêng đối với chủ đầu tư hạ tầng KCN, chất thải phát sinh từ hoạt động vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung và văn phòng điều hành được lưu chứa tại kho chuyên dụng của nhà máy xử lý nước thải, với tổng diện tích khoảng 16 đến 20 m². Các khu tập kết đều được bố trí riêng biệt, có mái che, nền chống thấm, hệ thống thu gom nước rỉ và hợp đồng với đơn vị có chức năng xử lý chất thải.

2. Quản lý nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải công nghiệp phát sinh từ toàn KCN được tính theo chỉ tiêu 35 m³/ha/ngày, tương ứng khoảng 16.442,4 m³/ngày. Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế riêng biệt, dẫn toàn bộ về nhà máy xử lý nước thải tập trung. Nhà máy xử lý nước thải được đầu tư mở rộng theo từng giai đoạn, bảo đảm công suất xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Các trạm bơm trung gian đã được tính toán cho các lô B20, B21, A17 và các khu vực khác, bảo đảm lưu lượng đỉnh giờ, chu kỳ bơm và dung tích hồ bơm phù hợp với yêu cầu vận hành.

3. Quản lý khí thải và tiếng ồn

- Nguồn phát sinh khí thải và tiếng ồn chủ yếu từ hoạt động sản xuất, giao thông nội bộ và máy móc thiết bị. Biện pháp kiểm soát được áp dụng là công nghệ sản xuất sạch hơn, hệ thống xử lý khí thải cục bộ, trồng cây xanh cách ly và kiểm soát tiếng ồn theo QCVN 26:2010/BTNMT.

4. Quy hoạch cây xanh và mặt nước

- Chỉ tiêu diện tích cây xanh được bảo đảm đạt từ 10 đến 12 m²/người và chiếm từ 10 đến 15% diện tích đất KCN. Các dải cây xanh cách ly dọc ranh giới, hồ điều hòa và công viên nội bộ vừa có chức năng giảm bụi, tiếng ồn, điều hòa vi khí hậu, vừa tạo cảnh quan.

5. Quan trắc và giám sát môi trường

- Công tác quan trắc và giám sát môi trường được thực hiện định kỳ đối với nước thải, khí thải, chất thải rắn, tiếng ồn và chất lượng không khí. Chủ đầu tư hạ tầng KCN có trách nhiệm lập báo cáo môi trường định kỳ theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020, đồng thời phải xin giấy phép môi trường cho toàn bộ hoạt động xử lý nước thải, chất thải rắn và khí thải. Việc lồng ghép yêu cầu bảo vệ môi trường trong quy hoạch được thực hiện theo Thông tư 16/2025/TT-BXD, bảo đảm bố trí đầy đủ hạ tầng kỹ thuật môi trường, cây xanh, mặt nước và khoảng cách ly vệ sinh công nghiệp.

6. Kết luận

- Nội dung bảo vệ môi trường của KCN Đất Cuốc được xây dựng trên cơ sở pháp lý hiện hành, bảo đảm quản lý đồng bộ chất thải rắn, nước thải, khí thải, tiếng ồn, cây xanh và mặt nước, đồng thời triển khai quan trắc và giám sát thường xuyên. Đây là cơ sở để khẳng định KCN Đất Cuốc phát triển theo hướng bền vững, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường và phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng.

V. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG

1. Trong giai đoạn xây dựng

1.1. Biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng tới cảnh quan và môi trường sinh thái

Các biện pháp bảo vệ môi trường sinh thái hầu hết là các biện pháp tuyên truyền, quản lý và hành chính. Đối với những biện pháp liên quan đến giai đoạn thi công cần có quy định nghiêm ngặt, dự án sẽ thực hiện những giải pháp sau:

- Trong quá trình thi công xây dựng dự án sẽ gây ra tiếng ồn, bụi có thể ảnh hưởng đến hệ sinh thái xung quanh, vì vậy dự án sẽ thực hiện tốt các biện pháp giảm thiểu bụi, tiếng ồn, khí thải.

- Tiến hành trồng cây tạo cảnh quan chuẩn bị cho việc bảo vệ môi trường sinh thái trong suốt quá trình thực hiện dự án.

1.2. Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn

- Che phủ kín bằng bạt các thùng xe vận tải nguyên vật liệu, máy móc, thiết bị công trình đến khu vực dự án nhằm hạn chế phát sinh bụi, tránh rơi vãi đất, cát, gạch, đá,... ra đường, phòng chống xảy ra tai nạn giao thông trong khi vận chuyển.

- Các xe vận tải và thiết bị bốc dỡ thường xuyên được kiểm tra kỹ tình trạng kỹ thuật, thực hiện bảo dưỡng khi thấy cần thiết nhằm hạn chế ô nhiễm do tiếng ồn, bụi, khí thải. Trước khi ra khỏi công trường, các xe vận tải được kiểm tra, vệ sinh sạch sẽ, để tránh làm rơi vãi đất đá ra đường giao thông.

- Không vận chuyển vượt quá tải trọng của xe, không đi quá tốc độ cho phép trên khu vực công trường (≤ 30 km/h), bảo đảm giờ giấc lưu thông theo kế hoạch thi công.

- Hoạch định chế độ làm việc trên công trường hợp lý để tránh các thời điểm dễ mất cảm với tiếng ồn, bụi và khí thải. Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cây xanh cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thụ tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Nếu cần thiết phải lập các màn chắn, tường chắn tạm thời để ngăn cản sự lan truyền của âm thanh, khí thải.

- Sử dụng các phương tiện cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao để giảm tiếng ồn, bụi, khí thải do các phương tiện gây ra.

- Khi vận chuyển vật liệu xây dựng: Đất, cát, sỏi, xi măng,... trên các xe tải cần có bạt che phủ để tránh phát tán bụi dọc đường và nếu cần thiết phải có thêm việc tưới nước trên các tuyến đường đông dân cư gần khu vực dự án mà các phương tiện vận chuyển của công trình đi qua.

1.3. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Thường xuyên dọn dẹp vệ sinh trên công trường sau mỗi ngày thi công, tiến hành thu gom rác thải và vật liệu xây dựng để tái sử dụng, xử lý phù hợp, phòng tránh ngập úng cục bộ và tác động xấu đến môi trường do nước mưa chảy tràn.

- Không xả nước thải xây dựng xuống các sông, mương trên khu vực dự án và lân cận. Ưu tiên các hoạt động xây dựng nhằm hoàn thiện hệ thống thu gom, hố ga lắng lọc nước chảy tràn trên khu vực dự án (bao gồm cả nước mưa và nước thải xây dựng).

- Thuê nhà vệ sinh di động cho công nhân xây dựng trên công trường nhằm khống chế ô nhiễm do nước thải sinh hoạt;

- Luôn nhắc nhở, giáo dục nâng cao ý thức công nhân về vệ sinh môi trường. Cấm phóng uế bừa bãi, gây ô nhiễm trên khu vực công trường.

1.4. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Bố trí thùng rác tại mỗi khu vực thi công. Thường xuyên thu gom rác thải xây dựng, phân loại, tái sử dụng sắt, thép, ván gỗ,... làm vật liệu tái sinh. Đặt

thùng thu gom lượng rác xây dựng không thể tái sử dụng trên các khu vực thi công, để tổ chức vận chuyển và xử lý định kỳ theo đúng quy định của nhà nước;

- Thu gom toàn bộ bao bì, que hàn hỏng và vận chuyển, xử lý theo quy định;
- Đặt các thùng chứa rác thải sinh hoạt trên công trường để tổ chức thu gom và xử lý lượng rác thải sinh hoạt công nhân theo đúng quy định;
- Cấm phóng uế, vứt rác thải bừa bãi gây ô nhiễm khu vực công trường.

2. Trong giai đoạn hoạt động

2.1. Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn

- Chỉ sử dụng phương tiện vận tải có nguồn gốc, đã được đăng kiểm; bố trí nhân lực tại các chốt để điều phối giao thông trong phạm vi của Khu công nghiệp; yêu cầu các phương tiện tắt động cơ khi dừng đỗ trong phạm vi của Khu công nghiệp.

- Yêu cầu mỗi nhà máy sản xuất trong Khu công nghiệp phải có những biện pháp, công trình xử lý bụi, khí thải phù hợp với đặc thù sản xuất đảm bảo quy định hiện hành; thực hiện giám sát chất lượng không khí khu vực sản xuất, chất lượng khí thải sau xử lý theo đúng tần suất đã cam kết của từng nhà máy.

- Thực hiện các biện pháp quản lý và kỹ thuật để kiểm soát và giảm thiểu mùi hôi phát sinh từ Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

- Đảm bảo khoảng cây xanh cách ly theo đúng quy định.

2.2. Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu điều hành Khu công nghiệp được thu gom và xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại và đầu nối vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp để tiếp tục xử lý; nước thải từ các nhà máy (bao gồm nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất) được thu gom, xử lý bằng công nghệ phù hợp theo đặc thù sản xuất đảm bảo đạt tiêu chuẩn chất lượng nước thải đầu vào của Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp; đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của Khu công nghiệp và dẫn về Nhà máy xử lý nước thải tập trung để tiếp tục xử lý đạt Quy chuẩn xả thải ra môi trường.

- Trong toàn Khu công nghiệp cần kiểm soát ô nhiễm môi trường ở 2 nơi: Kiểm soát ô nhiễm của các nhà máy tại hố ga nối ra công bên ngoài và kiểm soát ô nhiễm của toàn khu công nghiệp tại khu xử lý tập trung trước khi xả ra suối.

- Quy trình lắp đặt hệ thống quan trắc nước mặt tự động trên sông, kênh, hồ chứa:

+ Bước 1: Tiếp nhận thông tin từ chủ đầu tư và tư vấn sơ bộ phương án lắp đặt trạm.

+ Bước 2: Khảo sát trực tiếp tại hiện trường, xác định vị trí và các thông số cần quan trắc.

+ Bước 3: Tiến hành thiết kế bản vẽ kỹ thuật, lắp đặt các thiết bị quan trắc, nhà trạm theo đúng chỉ tiêu của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

+ Bước 4: Đấu nối cơ sở dữ liệu với phần mềm quản lý trung tâm và Sở Nông nghiệp và Môi trường địa phương.

+ Bước 5: Hiệu chỉnh và vận hành hệ thống.

+ Bước 6: Hướng dẫn chủ đầu tư quy trình vận hành và bàn giao toàn bộ hệ thống.

2.3. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- Thường xuyên thu gom và chuyển giao chất thải sinh hoạt trên các tuyến đường, khu vực công cộng, công trình phụ trợ của khu công nghiệp cho đơn vị chức năng để xử lý.

- Các nhà máy trong Khu công nghiệp phải tự thực hiện nghiêm túc các biện pháp quản lý, chuyển giao chất thải nguy hại theo đúng quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn; hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

2.4. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

- Thực hiện công tác rà phá bom mìn tồn lưu trong toàn bộ khu vực Dự án trước khi triển khai thi công xây dựng Dự án.

- Thường xuyên kiểm tra, khơi thông các dòng chảy, thông tắc các cống rãnh thoát nước xung quanh công trường thi công đảm bảo không để nước đọng, gây ngập úng.

- Xây dựng phương án phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường, trình cơ quan chức năng xem xét.

2.5. Giải pháp bố trí các khu vực nhà máy sản xuất theo đặc điểm tính chất, loại hình sản xuất nhằm đảm bảo về an toàn môi trường

- Giải pháp bố trí tổng mặt bằng Khu công nghiệp đã chú ý tới khoảng cách của Khu công nghiệp đến khu vực cộng đồng cư dân, đã bố trí khoảng cây xanh cách ly theo quy định. Do khu vực thực hiện dự án có khí hậu đặc trưng có hướng gió chủ đạo trong năm là gió Tây – Tây Nam và gió Đông – Đông Bắc. Gió Tây – Tây Nam là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa và hướng gió Đông – Đông Bắc là hướng gió thịnh hành trong mùa khô nên việc bố trí các nhà máy trong Khu công nghiệp theo tiêu chí hướng gió là không khả thi.

- Do đó, với mục đích cung cấp thông tin các tác động môi trường có thể ảnh hưởng qua lại giữa các nhà máy cho các nhà đầu tư thứ cấp, các ngành nghề trên được phân thành 03 nhóm:

+ Nhóm 1: các ngành công nghiệp ít phát sinh ít chất thải, tiếng ồn như các ngành dịch vụ, công nghệ thông tin, dược liệu... ;

+ Nhóm 2: các ngành công nghiệp có nguy cơ phát sinh ồn, bụi và khí thải mức trung bình như cơ khí, sản xuất, chế biến gỗ, mây, tre, nứa...;

+ Nhóm 3: các ngành công nghiệp có nguy cơ phát sinh ồn, bụi và khí thải trên mức trung bình như sản xuất giấy, bột giấy; sơn, keo, hóa chất, da, pin....

- Trong đó, ngành nghề phát sinh ít chất thải, tiếng ồn sẽ được ưu tiên bố trí vào các lô đất bên ngoài. Tiếp đến là khu vực giữa và phía trong khu công nghiệp sẽ định hướng bố trí các ngành nghề có nguy cơ phát sinh ồn, bụi và khí thải mức trung trở lên.

- Đối với nhóm ngành 01 và 02 về cơ bản trong trường hợp doanh nghiệp thường xuyên vận hành công trình bảo vệ môi trường theo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt thì ảnh hưởng qua lại giữa các doanh nghiệp là không đáng kể. Riêng đối với các ngành nghề thuộc nhóm 03, khi thực hiện tiếp nhận từng dự án cụ thể, Ban quản lý Khu công nghiệp Đất Cuốc sẽ xem xét đánh giá về : quốc tịch, quy trình sản xuất, năng lực tài chính, năng lực và nhận thức của nhà đầu tư đối với vấn đề bảo vệ môi trường trước khi ký kết hợp đồng cho thuê đất. Ngoài ra, đối với những doanh nghiệp thuộc nhóm 03, Ban quản lý Khu công nghiệp Đất Cuốc cũng kiến nghị cơ quan phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của doanh nghiệp, sẽ xem xét cẩn thận và yêu cầu doanh nghiệp áp dụng giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp nhất.

- Mặt khác, nếu trong khu công nghiệp có thu hút các ngành nghề dẹt (có công đoạn nhuộm) và các ngành nghề sản xuất có yêu cầu về bảo vệ môi trường thì dự kiến sẽ bố trí tại lô A8, A20, A21, A22, A23, A24 thuộc Khu B nhằm kiểm soát tốt nhất về môi trường. Còn không thu hút ngành nghề này thì các lô đất trên vẫn được thu hút các ngành nghề khác và phân bố các ngành nghề theo giải pháp bố trí các khu vực nhà máy sản xuất dựa vào đặc điểm tính chất, loại hình sản xuất nhằm đảm bảo về an toàn môi trường.

- Việc thiết lập nhóm ngành nhằm cung cấp thông tin về các tác động môi trường có thể xảy ra nhằm định hướng cho nhà đầu tư khi lựa chọn vị trí lô đất, không mang tính chất bắt buộc.

- Ngoài ra, các nhà máy sẽ đảm bảo tuân thủ về khoảng cách an toàn về môi trường, hạn chế các tác động qua lại giữa các nhà máy lân cận; đảm bảo tuân thủ khoảng lùi theo quy định.

PHẦN 9. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ; ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

I. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC QUY HOẠCH, CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ THEO CÁC GIAI ĐOẠN

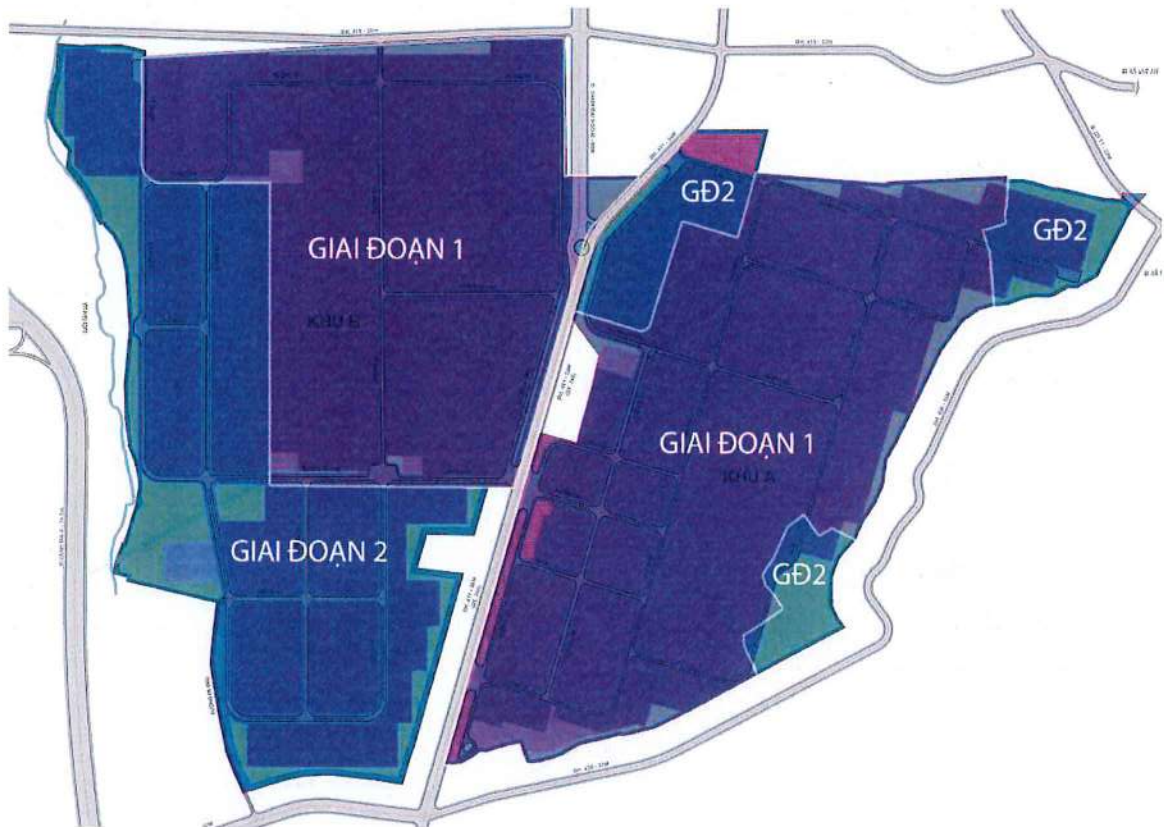
Quy mô thu hút lao động: khoảng 26.000 lao động.

Quy mô đất xây dựng Khu công nghiệp Đất Cuốc: 523,22ha.

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn:

- Giai đoạn 1: dự kiến thu hút khoảng 13.000 lao động với quy mô diện tích khoảng 340ha. Đầu tư hoàn chỉnh trục giao thông chính toàn khu, đầu tư hoàn chỉnh giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, nước thải...).

- Giai đoạn 2: dự kiến thu hút khoảng 13.000 lao động với quy mô diện tích khoảng 183,22ha. Đầu tư kết nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu, hoàn chỉnh Khu công nghiệp Đất Cuốc.



Hình 76. Sơ đồ phân chia theo giai đoạn

II. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

1. Đề xuất nguồn lực thực hiện

- Vốn nhà đầu tư.
- Vốn huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Kiến nghị

Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, tạo cơ sở pháp lý để sớm triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng góp phần nhanh chóng thu hút đầu tư và phát triển Khu công nghiệp.

*** ***

PHỤ LỤC

1. Các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Các bản vẽ kèm theo:

- HT01 - Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch;
- HT02 - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan;
- HT03 - Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải;
- HT04 - Bản đồ hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc;
- HT05 - Bản đồ hiện trạng môi trường;
- 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.

*** ***

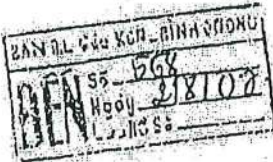
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Số: 1026/TTg-CN

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2007

V/v chủ trương thành lập
KCN Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương.



Kính gửi:

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương tại các văn bản số 3748/TT-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2006, số 173/UBND-KTTH ngày 12 tháng 01 năm 2007 và số 3391/UBND-KTTH ngày 11 tháng 7 năm 2007, ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 4598/BKH-KCN&KCX ngày 29 tháng 6 năm 2007 về chủ trương thành lập khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến như sau:

1. Cho phép chuyển đổi cụm công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương thành khu công nghiệp Đất Cuốc với diện tích 212,84 ha; bổ sung khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương với diện tích 212,84 ha vào Danh mục các khu công nghiệp dự kiến ưu tiên thành lập mới đến năm 2015 được ban hành kèm theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chỉ đạo chủ đầu tư lập và trình duyệt Dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Đất Cuốc theo ý kiến của các Bộ, ngành liên quan; trên cơ sở đó xem xét, cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án khu công nghiệp theo quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng, PTTg Nguyễn Sinh Hùng;
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Quốc phòng, Giao thông vận tải, Công nghiệp, Tài nguyên và Môi trường;
- Ban QL các KCN Bình Dương;
- VPCP; BTCN, các PCN: Nguyễn Quốc Huy, Văn Trọng Lý, Người phát ngôn của Thủ tướng, Website CP, các Vụ: NN, IV, TTBC;
- Lưu: VT, CN (5) H. 25

THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tân Dũng

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 189/TTg-KTN

V/v mở rộng KCN Đất Cuộc,
tỉnh Bình Dương.

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Kính gửi:

- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng,
Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Kết đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (tờ trình số 3687/TT-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2011) và ý kiến của các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư (văn bản số 9129/BKHĐT-QLKKT ngày 30 tháng 12 năm 2011), Xây dựng (văn bản số 2304/BXD-KTQH ngày 30 tháng 12 năm 2011), Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 117/BTNMT-KH ngày 16 tháng 01 năm 2012) về việc mở rộng khu công nghiệp Đất Cuộc, tỉnh Bình Dương, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến như sau:

1. Đồng ý mở rộng khu công nghiệp Đất Cuộc, tỉnh Bình Dương với diện tích tăng thêm 340,16 ha và bổ sung khu công nghiệp này vào Danh mục các khu công nghiệp dự kiến ưu tiên mở rộng đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chỉ đạo các cơ quan hữu quan của Tỉnh và Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành liên quan để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Đất Cuộc mở rộng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, bảo đảm kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của hai giai đoạn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng, Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải;
- Các Bộ: Quốc phòng, Giáo dục và Đào tạo;
- Ban QL KCN tỉnh Bình Dương;
- VPCP, BTCN, PCN Văn Trọng Lý, Công TTĐT,
các Vụ: TH, ĐP;
- Lưu: VT, KTN (5), Hp (10).

**KT, THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Hoàng Trung Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Số: 1042/QĐ-UBND

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

Bình Dương, ngày 27 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500
Khu công nghiệp Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A)
xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 666/TTr-SXD ngày 23 tháng 04 năm 2015 về việc xin phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, với những nội dung sau:

A. Nội dung:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô:

- Vị trí: xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.
- Diện tích: 193,39ha (phần diện tích hiện hữu là 103,52ha, phần diện tích mở rộng là 89,87ha).

- Ranh giới cụ thể như sau:

- + Đông giáp: đất cao su của dân.
- + Tây giáp: đường ĐT746B (ĐH411).
- + Nam giáp: đất cao su của dân.
- + Bắc giáp: đất cao su của dân.

2. Tính chất: Là cụm công nghiệp đa ngành nghề với các loại hình công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp: 40÷60 m³/ha.ngày.đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước khu hành chính - dịch vụ: 120 m³/người.ngày.đêm.



- Chỉ tiêu thoát nước: 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện: 200+350 KWh/ha.

3.2. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	136,10	70,38
2	Đất hành chính - dịch vụ	4,03	2,08
3	Đất giao thông	26,47	13,69
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,10	1,60
5	Đất cây xanh	22,69	11,73
6	Đất phòng cháy chữa cháy	1,00	0,52
	Tổng cộng	193,39	100,00

3.3. Quy định về kiến trúc công trình:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa toàn khu công nghiệp là 50%.
- Công trình công nghiệp: mật độ xây dựng tối đa 60%, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình nhà máy là 20%; đảm bảo bố trí đường xe chữa cháy chạy dọc theo công trình về 1 bên hoặc 2 bên công trình theo quy định hiện hành.
- Công trình hành chính, dịch vụ: bố trí nhà quản lý điều hành và giao dịch, tầng cao xây dựng 2 - 6 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Công trình phòng cháy chữa cháy: tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật: diện tích: 3,1ha, tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Trong đó bố trí:
 - + Trạm xử lý nước thải: quy mô diện tích 0,95ha đảm bảo cây xanh cách ly, công suất 3.300m³/ngày.đêm.
 - + Trạm cấp nước: công suất 9.100m³/ngày.đêm đảm bảo cung cấp nước cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) và KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).
- Đất cây xanh: đảm bảo dãy hành lang cây xanh cách ly giữa KCN với khu dân cư và các công trình khác theo quy định.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

Khu đất có địa hình tự nhiên dạng đồi thoải tương đối cao, dốc dần từ phía Đông sang phía Tây và từ phía Nam lên phía Bắc. Cao độ thấp nhất là +44m, cao độ chỗ cao nhất là +69m, từ đây thoải dần về các hướng với độ dốc trung bình khoảng 2%.

Địa hình tương đối thuận lợi cho việc thoát nước nên Phương pháp san nền là san lấp cục bộ. Hướng san nền, thoát nước mưa theo 2 hướng từ phía Tây sang phía Đông Bắc và từ phía Bắc xuống Nam với độ dốc trung bình từ 2%-4% để thoát ra suối ở phía Đông và phía Nam của KCN Đất Cuốc.

b. Quy hoạch giao thông:

b.1. Các tuyến đường được xác định theo các tiêu chí như sau:

- Đường ĐT746B (ĐH411, mặt cắt A-A): Lộ giới 42m.
- Đường D1 (từ đường N4-A đến đường N2), N2, N3, N4-B, N5, N6 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 10,25m, chỉ giới xây dựng là 16,25m (tính từ tim đường).
- Đường D2 (mặt cắt 2-2): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x7m. Chỉ giới đường đỏ là 14,5m; chỉ giới xây dựng là 22,5m (tính từ tim đường).
- Đường D1 (từ đường N6 đến đường N4A, mặt cắt 4'-4'): Mặt đường rộng 8m; vỉa hè (trái) rộng 3m, vỉa hè (phải) rộng 5m. Chỉ giới đường đỏ (trái) là 7m, chỉ giới đường đỏ (phải) là 9m; chỉ giới xây dựng (trái) là không xây dựng, chỉ giới xây dựng (phải) là 15m (tính từ tim đường).
- Đường D3, D4, D5, D6, N1, N1-A, N3-A (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 9m; chỉ giới xây dựng là 15m (tính từ tim đường).
- Đường N4-A (mặt cắt 1-1): Mặt đường rộng 2x8m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 2x8m. Chỉ giới đường đỏ là 17m; chỉ giới xây dựng là 25m (tính từ tim đường).
- Đường vào trạm xử lý nước thải (mặt cắt 5'-5'): Mặt đường rộng 6m, vỉa hè rộng 2x2m. Chỉ giới đường đỏ là 5m; chỉ giới xây dựng là 8m (tính từ tim đường).

b.2. Kết cấu đường: nền đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch.

c. Quy hoạch cấp điện:

c.1. Nguồn cung cấp điện: Giai đoạn đầu cấp điện cho KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) từ tuyến điện trung thế 22KV từ phường Uyên Hưng dẫn đến dọc theo đường ĐT746B (ĐH411). Giai đoạn sau sẽ được cấp điện từ Trạm biến thế 110/22KV - 2x63MVA đặt tại KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

c.2. Lắp đặt trạm biến áp:

- Từ trạm 110/22KV-2x63MVA tại KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), sẽ có các phát tuyến 22KV cấp điện cho KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

- Các trạm hạ thế cấp điện chuyên dùng cho các nhà máy, công trình dịch vụ công cộng, ... sẽ được xác định cụ thể về sau.

Trong khu vực có 6 trạm hạ thế 22/0,4KV để cấp điện cho đèn đường. Các trạm là trạm treo với tổng công suất 200KVA (trong đó 4 trạm hiện hữu có công suất 125KVA, 2 trạm có công suất 75KVA).

c.3. Đường dây điện trung thế 22KV: Xây dựng lưới điện trung thế 22KV dọc các trục đường giao thông và đấu nối với các trạm hạ thế. Tuyến lưới điện trung thế 22KV được bố trí trên trụ điện cao 12m+14m để cấp điện cho KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

c.4. Hệ thống điện chiếu sáng:



- Trụ trạm hạ thế 22/0,4KV dùng cáp nhôm vặn xoắn ABC 0,4KV đi trên trụ điện cao 8,5m hoặc đi chung với trụ điện trung thế để cung cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng.

- Trụ điện chiếu sáng: sử dụng trụ BTCT cao 8,5m để chiếu sáng cho các trục đường giao thông.

- Cản đèn: sử dụng ống thép tráng kẽm Ø60, cao 3m, độ vươn 1,7m.

- Đèn chiếu sáng: dùng đèn cao áp Sodium 150W-250W.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: từ Nhà máy nước Uyên Hưng cung cấp nước cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) theo ống cấp nước Ø600 chạy dọc đường ĐT746B (ĐH411).

- Mạng lưới phân phối: Dựa trên hệ thống cấp nước đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø100-Ø300, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống uPVC Ø100-Ø150 để cung cấp nước cho khu công nghiệp, chôn sâu 1m-1,2m so với cốt san nền (tính từ đỉnh ống).

- Cấp nước cứu hoả: Các trụ cứu hoả Ø100 được bố trí tại các giao lộ và dọc tuyến ống với cự ly khoảng 150m một trụ cứu hoả. Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước - vệ sinh môi trường:

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

e.1. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế kiểu tự chảy theo trọng lực, công được bố trí dưới lòng đường chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ các lỗ đất và nước mưa mặt đường qua các ga thu nước trực tiếp.

KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) đã xây dựng cơ bản hệ thống công tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ Ø600 ÷ Ø2.000, chỉ xây dựng thêm hệ thống tuyến ống công tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ Ø600 ÷ Ø1.200; kết hợp với giếng thu nước; đặt ngầm dọc theo các trục giao thông để thoát nước mưa.

Nước mưa được tập trung về công thoát nước dọc đường số D1 để thoát ra công thoát nước mưa Ø2.000 dọc đường ĐT746B (ĐH411) trước khi thoát ra suối ở phía Nam của KCN Đất Cuốc; và tập trung về công thoát nước dọc đường D5, D6 để thoát ra công thoát nước mưa Ø1.200 trước khi thoát ra suối ở phía Đông của KCN Đất Cuốc, để thoát về suối Tân Lợi trước khi chảy ra sông Đồng Nai.

e.2. Hệ thống thoát nước thải: Dựa trên hệ thống thoát nước thải đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø300-Ø1.000, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống Ø300-Ø400 đặt ngầm dọc theo các khu chức năng (kết hợp với các hố ga) để thu nước thải về trạm xử lý nước thải. Trạm xử lý nước thải ở khu vực phía Nam của khu công nghiệp với quy mô diện tích 0,95ha, công suất 3.300m³/ngày. đảm bảo cây xanh cách ly theo quy định; nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

e.3. Rác thải: Rác thải được phân loại trong từng công trình, sau đó được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh theo quy định.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang đi ngầm từ đường ĐT746B vào KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

g. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

g.1. Trong quá trình hoạt động, chủ đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Có các biện pháp và hệ thống thiết bị thích hợp để xử lý khí thải đạt Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên - Môi trường v/v quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

- Các nguồn nước thải phải được thu gom và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thải vào nhà máy xử lý nước thải tập trung;

- Các chất thải rắn phải được thu gom và xử lý triệt để. Đối với chất thải nguy hại phải có phương án xử lý riêng và được cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường chấp thuận.

g.2. Chủ đầu tư phải tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải và đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung cho KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A). Nước thải của các công trình nằm trong KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) sau khi xử lý cục bộ trong từng công trình phải tiếp tục xử lý tại nhà máy xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

B. Thành phần hồ sơ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ lồng ghép quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu A và Khu B, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ lồng ghép quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng Khu A và Khu B, tỷ lệ 1/500;

- Thuyết minh tổng hợp.

Điều 2. Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương có trách nhiệm lập dự án đầu tư, lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan ban ngành có liên quan và chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký.

Nơi nhận: //

- CT & các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu V/P. 7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
MƯỜI CHU TỊCH



Trần Thanh Liêm

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A)
xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 380/TTr-SXD ngày 30 tháng 01 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, với những nội dung sau:

A. Nội dung:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô:

- Vị trí: xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

- Quy mô diện tích: 186,4ha.

- Tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Đông giáp: cách đường ĐH436 khoảng 100m.

+ Tây giáp: Đường ĐH411.

+ Nam giáp: cách đường ĐH436 khoảng 100m.

+ Bắc giáp: đất dân, cách đường ĐH415 khoảng 200m.

2. Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành nghề.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp: 60 m³/ha.ngđ



- Chỉ tiêu cấp nước khu hành chính - dịch vụ: 120lít/người.ngđ
- Chỉ tiêu thoát nước thải công nghiệp, khu hành chính - dịch vụ: 80% nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện: 200-350KWh/ha.

b. Điều chỉnh về cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Theo Quyết định số 4120/QĐ-UBND		Điều chỉnh lại	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	136,10	70,38	131,53	70,56
2	Đất hành chính - dịch vụ	4,03	2,08	4,03	2,16
3	Đất thương mại - dịch vụ	-	-	2,81	1,51
4	Đất phòng cháy chữa cháy	1,00	0,52	1,51	0,81
5	Đất cây xanh	22,69	11,73	20,00	10,73
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,10	1,60	3,11	1,67
7	Đất giao thông	26,47	13,69	23,41	12,56
	Tổng cộng	193,39	100	186,40	100

c. Quy định về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa toàn khu công nghiệp là 50%.

- Công trình công nghiệp: mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình nhà máy là 20%; đảm bảo bố trí đường xe chữa cháy chạy dọc theo công trình về 1 bên hoặc 2 bên công trình theo quy định hiện hành.

- Công trình hành chính - dịch vụ: tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Công trình thương mại - dịch vụ: tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80%.

- Công trình phòng cháy chữa cháy, công trình hạ tầng kỹ thuật: tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

4. Quy hoạch san nền:

Khu đất có địa hình tự nhiên dạng đồi thoải trong đối cao, dốc dần từ phía Đông sang phía Tây và từ phía Nam lên phía Bắc. Cao độ thấp nhất là +44m, cao độ chỗ cao nhất là +69m, từ đây thoải dần về các hướng với độ dốc trung bình khoảng 2%.

Địa hình tương đối thuận lợi cho việc thoát nước nên Phương pháp san nền là san lấp cục bộ. Hướng san nền, thoát nước mưa theo 2 hướng từ phía Tây sang phía Đông Bắc và từ phía Bắc xuống Nam với độ dốc trung bình là 2% để thoát ra suối ở phía Đông và phía Nam của KCN Đất Cuộc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

5. Quy hoạch giao thông:

a. Các tuyến đường được xác định theo các tiêu chí như sau:

- Đường ĐT746B (ĐH411, mặt cắt A-A): Lộ giới 42m.

- Đường D1:

+ Đoạn từ đường N3 đến đường N4A (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 10,25m; chỉ giới xây dựng (trái) là 16,25m, chỉ giới xây dựng (phải) là 10,25m (tính từ tim đường).

+ Đoạn từ đường N4A đến hết ranh đất phía Nam KCN (mặt cắt 4'-4'): Mặt đường rộng 8m; vỉa hè (trái) rộng 5m, vỉa hè (phải) rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ (trái) là 9m, chỉ giới đường đỏ (phải) là 8m; chỉ giới xây dựng (trái) là 15m, chỉ giới xây dựng (phải) là 9m (tính từ tim đường).

- Đường N2, N3, N4-B, N5, N6 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 10,25m, chỉ giới xây dựng là 16,25m (tính từ tim đường).

- Đường D2 (mặt cắt 2-2): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x7m. Chỉ giới đường đỏ là 14,5m; chỉ giới xây dựng là 22,5m (tính từ tim đường).

- Đường D3, D4, D5, D6, N1, N1-A, N3-A (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 9m; chỉ giới xây dựng là 15m (tính từ tim đường).

- Đường N4-A (mặt cắt 1-1): Mặt đường rộng 2x8m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 2x8m. Chỉ giới đường đỏ là 17m, chỉ giới xây dựng là 25m (tính từ tim đường).

- Đường vào trạm xử lý nước thải (mặt cắt 5'-5'): Mặt đường rộng 6m, vỉa hè rộng 2x2m. Chỉ giới đường đỏ là 5m, chỉ giới xây dựng là 8m (tính từ tim đường).

T	Tên đường	Mặt cắt	Hướng tuyến		Vỉa hè (m)		Mặt đường (m)	Dây phân cách (m)	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)		Chỉ giới xây dựng (m)	
			từ	đến	trái	phải				trái	phải	trái	phải
1	ĐT746B	A-A							42	21	21		
2	D1												
		3-3	N3	N4A	5	5	10,5		20,5	10,25	10,25	16,25	10,25
		4'-4'	N4A	ranh phía nam KCN	5	3	8		16	9	8	15	9
3	N2,N3,N4-B, N5,N6	3-3			5	5	10,5		20,5	10,25	10,25	16,25	16,25
4	D2	2-2			7	7	15		29	14,5	14,5	22,5	22,5
5	D3,D4, D5,D6, N1,N1-,N3-A	4-4			5	5	8		18	9		15	15
6	N4-A	1-1			8	8	2x8	2	34	17	17	25	25
7	Đường vào trạm xử lý nước thải	5'-5'			2	2	6		10	5	5	8	8

b. Kết cấu đường:

- Nền đường bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè: lõi đi bộ bằng bê tông rộng 1m, phần còn lại trồng cỏ.

6. Quy hoạch cấp điện:

a. Nguồn cung cấp điện:

Giai đoạn đầu cấp điện cho KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) từ tuyến điện trung thế 22KV từ phường Yên Hưng dẫn đến dọc theo đường ĐT746B (ĐH411). Giai đoạn sau sẽ được cấp điện từ Trạm biến thế 110/22KV - 2x63MVA đặt tại khu vực Khu B - KCN Đất Cuốc.

b. Lắp đặt trạm biến áp:

- Từ trạm 110/22KV-2x63MVA (tại Khu B - KCN Đất Cuốc) sẽ có các phát tuyến 22KV cấp điện cho KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

- Các trạm hạ thế cấp điện chuyên dùng cho các nhà máy, công trình dịch vụ công cộng,... sẽ được xác định cụ thể về sau.

Trong khu vực có 6 trạm hạ thế 22/0,4KV để cấp điện cho đèn đường. Các trạm là trạm treo với tổng công suất 200KVA (trong đó 4 trạm hiện hữu có công suất 125KVA, 2 trạm có công suất 75KVA).

c. Đường dây điện trung thế 22KV:

Xây dựng lưới điện trung thế 22KV dọc các trục đường giao thông và đấu nối với các trạm hạ thế. Tuyến lưới điện trung thế 22KV được bố trí trên trụ điện cao 12m÷14m để cấp điện cho Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

d. Hệ thống điện chiếu sáng:

- Từ trạm hạ thế 22/0,4KV dùng cáp nhôm vặn xoắn ABC 0,4KV đi trên trụ điện cao 8,5m hoặc đi chung với trụ điện trung thế để cung cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng.

- Trụ điện chiếu sáng: sử dụng trụ BTCT cao 8,5m để chiếu sáng cho các trục đường giao thông.

- Cản đèn: sử dụng ống thép tráng kẽm Ø60, cao 3m, độ vươn 1,7m.

- Đèn chiếu sáng: dùng đèn cao áp Sodium 150W÷250W.

7. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: từ Nhà máy nước Yên Hưng cung cấp nước cho KCN giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) theo ống cấp nước Ø600 chạy dọc đường ĐT746B (ĐH411).

- Mạng lưới phân phối: Dựa trên hệ thống cấp nước đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø100-Ø300, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống uPVC Ø100-Ø150 để cung cấp nước cho khu công nghiệp, chôn sâu 1m-1,2m so với cốt san nền (tính từ đỉnh ống).

- Cấp nước cứu hỏa: Các trụ cứu hỏa Ø100 được bố trí tại các giao lộ và dọc tuyến ống với cự ly khoảng 150m một trụ cứu hỏa. Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

8. Quy hoạch hệ thống thoát nước- vệ sinh môi trường:

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

a. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế kiểu tự chảy theo trọng lực, cống được bố trí dưới lòng đường chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ các lô đất và nước mưa mặt đường qua các ga thu nước trực tiếp.

Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) đã xây dựng cơ bản hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ Ø600 ÷ Ø2.000, kết hợp với giếng thu nước đất ngầm dọc theo các trục giao thông để thoát nước mưa.

Nước mưa được thoát theo 2 hướng chính: lưu vực phía Bắc đường N2 được tập trung về cống thoát nước dọc đường số N1 thoát ra suối ở phía Đông bằng cống tròn Ø1.200; lưu vực phía nam đường N2 được tập trung về cống thoát nước dọc đường số D1 để thoát ra cống thoát nước mưa Ø2.000 dọc đường ĐT746B (ĐH411) trước khi thoát ra suối ở phía Nam của KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) để thoát về suối Tân Lợi trước khi chảy ra sông Đồng Nai.

b. Hệ thống thoát nước thải:

Dựa trên hệ thống thoát nước thải đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø300-Ø1.000, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống Ø300-Ø400 đất ngầm dọc theo các khu chức năng (kết hợp với các hố ga) để thu nước thải về trạm xử lý nước thải. Trạm xử lý nước thải ở khu vực phía Nam của khu công nghiệp với quy mô diện tích 0,95ha, công suất 2.500m³/ngày, đảm bảo cây xanh cách ly theo quy định; nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

c. Rác thải: Rác thải được phân loại trong từng công trình, sau đó được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh theo quy định.

9. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang đi ngầm từ đường ĐT746B vào KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A).

10. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

a. Trong quá trình hoạt động, chủ đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Có các biện pháp và hệ thống thiết bị thích hợp để xử lý khí thải đạt Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên - Môi trường v/v quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

- Các nguồn nước thải phải được thu gom và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thải vào nhà máy xử lý nước thải tập trung;

- Các chất thải rắn phải được thu gom và xử lý triệt để. Đối với chất thải nguy hại phải có phương án xử lý riêng và được cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường chấp thuận.

b. Chủ đầu tư phải tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải và đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung cho KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A). Nước thải của các công trình nằm trong KCN Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) sau khi xử lý cục bộ trong từng công trình phải tiếp tục xử lý tại nhà máy xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

11. Thành phần hồ sơ quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Thuyết minh tổng hợp.

Điều 2. Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương có trách nhiệm lập dự án đầu tư, quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc - giai đoạn 1 mở rộng (Khu A), thỏa thuận phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước đầu tư tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, Thủ trưởng các cơ quan ban ngành có liên quan và chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 27/04/2015 của UBND tỉnh Bình Dương./.

Nơi nhận:

- CT & các PCT;
- Như điều 3;
- LBVP, Km, TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Thành Liêm

Số: 303 /QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 01 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh nội dung của Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (khu A) xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/04/2008, của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 423/TTr-SXD ngày 30/01/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh mục b khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (khu A) xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, cụ thể như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	131,53	70,56
2	Đất hành chính – dịch vụ (khu 1)	4,03	2,16
3	Đất hành chính – dịch vụ (khu 2)	2,81	1,51
4	Đất phòng cháy chữa cháy	1,51	0,81
5	Đất cây xanh	20,00	10,73
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3,11	1,67
7	Đất giao thông	23,41	12,56
TỔNG CỘNG		186,40	100

Điều 2. Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Đất Cuốc giai đoạn 1 mở rộng (khu A) xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Chủ tịch UBND huyện Bắc Tân Uyên, chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Thanh Liên

Nơi nhận:

- CT, các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu VT.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 1027 /QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 25 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500
Khu công nghiệp Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B)
xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây Dựng tại Tờ trình số 668/TTr-SXD ngày 23 tháng 04 năm 2015 về việc xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, với những nội dung sau:

A. Nội dung:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô:

- Vị trí: xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên.
- Diện tích: 154,09 ha (phần diện tích hiện hữu là 108,90ha, phần diện tích mở rộng là 45,19ha).
- Ranh giới cụ thể như sau:
 - + Đông giáp: đường ĐT746B (ĐH411).
 - + Tây giáp: đất cao su của dân.
 - + Nam giáp: đất cao su của dân và Công ty TNHH chế biến gỗ Hân Quyền

Ký,

- + Bắc giáp: đất cao su của dân.

2. Tính chất: Là cụm công nghiệp đa ngành nghề với các loại hình công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm môi trường.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp: 40÷60 m³/ha.ngày.đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước khu hành chính - dịch vụ: 120 m³/người.ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước: 80% nước cấp.



- Chỉ tiêu cấp điện: 200-350 KWh/ha.

3.2. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	116,69	75,73
2	Đất hành chính - dịch vụ	1,55	1,01
3	Đất giao thông	18,28	11,86
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,56	1,01
5	Đất cây xanh	16,01	10,39
	Tổng cộng	154,09	100,00

3.3. Quy định về kiến trúc công trình:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa toàn khu công nghiệp là 50%.

- Công trình công nghiệp: mật độ xây dựng tối đa 60%, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình nhà máy là 20%; đảm bảo bố trí đường xe chữa cháy chạy dọc theo công trình về 1 bên hoặc 2 bên công trình theo quy định hiện hành.

- Công trình hành chính, dịch vụ: bố trí nhà hành chính - giao dịch, nhà ăn, cửa hàng cho người lao động, tầng cao xây dựng 2 - 6 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: quy mô diện tích 1,56ha, tầng cao xây dựng 1 - 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Trong đó bố trí:

+ Trạm xử lý nước thải: quy mô diện tích 1,13ha, công suất 3.000m³/ngày.đêm.

+ Trạm cấp điện: công suất trạm biến thế 110/22KV - 2x63MVA.

- Đất cây xanh: đảm bảo dãy hành lang cây xanh cách ly giữa KCN với khu dân cư và các công trình khác theo quy định.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

Khu đất có địa hình tự nhiên đang đồi thoải tương đối cao, dốc dần từ phía Nam và Tây Nam lên phía Bắc. Cao độ thấp nhất là +41m, cao độ chỗ cao nhất (phía Đông Bắc) là +69m, từ đây thoải dần về các hướng với độ dốc trung bình khoảng 2%.

Địa hình tương đối thuận lợi cho việc thoát nước nên Phương pháp san nền là san lấp cục bộ. Hướng san nền, thoát nước mưa theo hướng từ phía Đông sang phía Tây với độ dốc trung bình từ 2%-4% để thoát ra suối ở phía Tây của KCN Đất Cuộc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

b. Quy hoạch giao thông:

b.1. Các tuyến đường được xác định theo các tiêu chí như sau:

- Đường ĐT746B (ĐH411, mặt cắt A-A): Lộ giới 42m.

- Đường N1, N4, D3, D4, đường GTNT dự kiến (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x4m. Chỉ giới đường đỏ là 8m, chỉ giới xây dựng là 14m (tính từ tim đường).

- Đường N2, N3, D2 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 10,25m, chỉ giới xây dựng là 16,25m (tính từ tim đường).

- Đường D1 (từ đường N5 đến đường N1, mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ là 10,25m; chỉ giới xây dựng (trái) là 16,25m, chỉ giới xây dựng (phải) là không xây dựng (tính từ tim đường).

- Đường N5 (từ đường ĐT746B vào KCN, mặt cắt 1-1): Mặt đường rộng 2x8m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 2x8m. Chỉ giới đường đỏ là 17m, chỉ giới xây dựng (trái) là 25m (tính từ tim đường).

b.2. Kết cấu đường: nền đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch.

c. Quy hoạch cấp điện:

c.1. Nguồn cung cấp điện: Giai đoạn đầu cấp điện cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B) từ tuyến điện trung thế 22KV từ phường Yên Hưng dẫn đến dọc theo đường ĐT746B (ĐH411). Giai đoạn sau sẽ được cấp điện từ Trạm biến thế 110/22KV - 2x63MVA đặt tại khu vực giao giữa đường N5 và đường D2 của KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

c.2. Lắp đặt trạm biến áp:

- Từ trạm 110/22KV-2x63MVA sẽ có các phát tuyến 22KV cấp điện cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

- Các trạm hạ thế cấp điện chuyên dùng cho các nhà máy, công trình dịch vụ công cộng, ... sẽ được xác định cụ thể về sau.

Trong khu vực có 6 trạm hạ thế 22/0,4KV để cấp điện chiếu sáng. Các trạm là trạm treo với tổng công suất 155KVA (trong đó 5 trạm hiện hữu có công suất 105KVA, 1 trạm dự kiến có công suất 50KVA).

c.3. Đường dây điện trung thế 22KV: Xây dựng lưới điện trung thế 22KV dọc các trục đường giao thông và đấu nối với các trạm hạ thế. Tuyến lưới điện trung thế 22KV được bố trí trên trụ điện cao 12m±14m để cấp điện cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

c.4. Hệ thống điện chiếu sáng:

- Từ trạm hạ thế 22/0,4KV dùng cáp nhôm vặn xoắn ABC 0,4KV đi trên trụ điện cao 8,5m hoặc đi chung với trụ điện trung thế để cung cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng.

- Trụ điện chiếu sáng: sử dụng trụ BTCT cao 8,5m để chiếu sáng cho các trục đường giao thông.

- Cản đèn: sử dụng ống thép tráng kẽm Ø60, cao 3m, độ vuton 1,7m.

- Đèn chiếu sáng: dùng đèn cao áp Sodium 150W±250W.

d. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: từ Nhà máy nước Yên Hưng theo ống cấp nước Ø600 chạy dọc đường ĐT746B (ĐH411) dẫn đến trạm cấp nước tăng áp Đất Cuốc (đã xây dựng tại khu vực phía Nam KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu A) với công suất 10.000m³/ngày.đêm). KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B) được cấp nước từ trạm tăng áp Đất Cuốc theo ống cấp nước Ø300.

- Mạng lưới phân phối: Dựa trên hệ thống cấp nước đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø100-Ø300, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống uPVC



Ø100-Ø150 để cung cấp nước cho khu công nghiệp, chôn sâu 1m-1,2m so với cốt san nền (tính từ đỉnh ống).

- Cấp nước cứu hoả: Các trụ cứu hoả Ø100 được bố trí tại các giao lộ và dọc tuyến ống với cự ly khoảng 150m một trụ cứu hoả. Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước - vệ sinh môi trường: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng.

e.1. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế kiểu tự chảy theo trọng lực, công được bố trí dưới lòng đường chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ các lô đất và nước mưa mặt đường qua các ga thu nước trực tiếp.

Để thu nước mưa sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có tiết diện từ Ø600 ÷ Ø1.200, kết hợp với giếng thu nước; đặt ngầm dọc theo các trục giao thông. Nước mưa được tập trung về cống thoát nước dọc đường số D4 để thoát ra cống thoát nước mưa B2.000x2.000, thoát ra suối Tân Lợi, trước khi chảy ra sông Đồng Nai.

e.2. Hệ thống thoát nước thải: Dựa trên hệ thống thoát nước thải đã quy hoạch trước đây bao gồm các tuyến ống Ø300-Ø800, xây dựng thêm hệ thống tuyến ống Ø300 đặt ngầm dọc theo các khu chức năng (kết hợp với các hồ ga) để thu nước thải về trạm xử lý nước thải. Trạm xử lý nước thải ở khu vực phía Tây của KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B) với quy mô diện tích 1,15ha, công suất 3.000m³/ngày, đảm bảo cây xanh cách ly theo quy định; nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

e.3. Rác thải: Rác thải được phân loại trong từng công trình, sau đó được thu gom mỗi ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh theo quy định.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang đi ngầm từ đường ĐT746B vào KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B).

g. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

g.1. Trong quá trình hoạt động, chủ đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Có các biện pháp và hệ thống thiết bị thích hợp để xử lý khí thải đạt Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ngày 16/11/2009 của Bộ Tài nguyên - Môi trường v/v quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

- Các nguồn nước thải phải được thu gom và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thải vào nhà máy xử lý nước thải tập trung;

- Các chất thải rắn phải được thu gom và xử lý triệt để. Đối với chất thải nguy hại phải có phương án xử lý riêng và được cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường chấp thuận.

g.2. Chủ đầu tư phải tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải và đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung cho KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B). Nước thải của các công trình nằm trong KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), sau khi xử lý cục bộ trong từng công trình phải tiếp tục

xử lý tại nhà máy xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thoát ra suối Tân Lợi.

B. Thành phần hồ sơ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ lồng ghép Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu A và Khu B - Khu công nghiệp Đất Cuốc.
- Bản đồ lồng ghép Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ Khu A và Khu B - Khu công nghiệp Đất Cuốc.
- Thuyết minh tổng hợp.

Điều 2. Công ty cổ phần Khoáng sản & Xây dựng Bình Dương có trách nhiệm:

- Lập dự án đầu tư; lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 KCN Đất Cuốc - Giai đoạn 2 mở rộng (Khu B), đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Xin chủ trương, lập quy hoạch chi tiết Khu nhà ở công nhân cho KCN Đất Cuốc và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan ban ngành có liên quan và chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký.

Nơi nhận:
- CT & các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu V/P. ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH



Trần Thanh Liêm

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 1858/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 21 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Thay đổi tên gọi dự án Khu công nghiệp KSB
thành Khu công nghiệp Đất Cuốc**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ, và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ văn bản số 173/TTg-KTN ngày 28/01/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3590/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thay đổi tên gọi Cụm công nghiệp gồm sù Đất Cuốc thành Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1837333737 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 03 tháng 10 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 02 tháng 6 năm 2018;

Theo đề nghị của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương tại Tờ trình số 12/TTr-BQL ngày 23/5/2024 về việc thay đổi tên gọi dự án Khu công nghiệp KSB thành Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Căn cứ ý kiến kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại Thông báo số 236-TB/BCSD ngày 03/6/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận việc dự án Khu công nghiệp KSB được thay đổi tên gọi thành dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc.

Giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi tên gọi của dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

Điều 2. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương và các Sở, ngành liên quan triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Văn phòng Chính phủ;
- TT.TU, TT.HĐND, ĐDBQH tỉnh;
- CT, các PCT;
- Các đ/vị: BQLCKCNBD, STN&MT, SKH&ĐT, Cục Thuế tỉnh;
- Cty CPKS&XD BD;
- Cty TNHH PTCN KSB;
- LĐVP, Tr, TH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Võ Văn Minh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số : 3878 / QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

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

Căn cứ Thông báo số 347/TB-UBND ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 73 -Khóa X;

Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 28/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Xét Tờ trình số 60/TTr-BQL ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương về việc trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc; Văn bản thẩm định số 3413/SXD-QHKT ngày 17/10/2024 và Công văn số 4511/SXD-QHKT ngày 26/12/2024 của Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ đồ án quy

BAN NHÂN DÂN

hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

2. Vị trí ranh giới lập quy hoạch:

- Khu vực quy hoạch Khu công nghiệp Đất Cuốc có vị trí tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Ranh giới tiếp giáp 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.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 523,22 ha.

4. Quy mô lao động: khoảng 26.000 người.

5. Tính chất: là 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 của tỉnh.

6. Các thành phần chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Khu nhà máy, kho tàng.

- Khu công trình hành chính, dịch vụ.

- Khu đất an ninh.

- Khu cây xanh.

- Các khu kỹ thuật.

- Khu đất giao thông (hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật).

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản áp dụng:

a. Các chỉ tiêu sử dụng đất (Tỷ lệ diện tích tối thiểu của các khu chức năng trong Khu công nghiệp):

- Đất các khu kỹ thuật: $\geq 1 \%$.

- Đất giao thông: $\geq 10 \%$.

- Đất cây xanh: $\geq 10 \%$.

- Đất giao thông và cây xanh trong chỉ tiêu trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

b. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước

+ Công nghiệp: $35\text{m}^3/\text{ha}$.

- + Hành chính, dịch vụ, an ninh: 20 m³/ha.
- + Khu kỹ thuật: 10 m³/ha.
- + Nước tưới cây: 30 m³/ha.
- + Nước rửa đường, sân bãi: 5 m³/ha.
- + Thất thoát, rò rỉ: 12% các mục nêu trên.
- + Nước cho phòng cháy chữa cháy: 30 l/s.
- + Số đám cháy xảy ra đồng thời: 2 đám cháy.
- Thoát nước mưa: Bố trí hệ thống thu gom nước mưa dọc các trục đường đảm bảo theo các tiêu chuẩn hiện hành. Đường kính cống tối thiểu \geq D500mm.
- Thoát nước thải: Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý được tính bằng 100% lượng nước cấp cho mục đích sinh hoạt, thương mại dịch vụ, công trình công cộng và sản xuất công nghiệp.
- Cấp điện
- + Đất công nghiệp: 350 kW/ha.
- + Đất công trình, hành chính, dịch vụ, an ninh: 400 kW/ha.
- + Đất các khu kỹ thuật: 250 kW/ha.
- + Đất cây xanh: 10 kW/ha.
- + Đất giao thông: 10 kW/ha.
- + Dự phòng, tổn thất: 20% các mục nêu trên.
- Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%.
- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động
- + Đất công nghiệp: 10 thuê bao/ha.
- + Đất công trình hành chính, dịch vụ, an ninh: 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, an ninh, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất công nghiệp cần đảm bảo bố trí 2 đường dây cáp quang trên 1 khu đất.
- + Tỷ lệ phủ sóng viễn thông di động: 100% diện tích dự án.
- Chất thải rắn
- + Lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh tính toán để xử lý: 0,3 tấn/ha.
- + 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%.

8. Cơ cấu sử dụng đất

8.1. Khu quy hoạch được chia thành các khu chức năng như sau:

- Khu nhà máy, kho tàng;
- Khu công trình hành chính, dịch vụ;
- Khu đất an ninh;
- Khu cây xanh;

- Các khu kỹ thuật;
 - Khu vực đất giao thông (hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật).
- 8.2. Cơ cấu sử dụng đất trong khu công nghiệp:

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Quy chuẩn 01:2021/BXD
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	384,12	73,98	
2	Đất dịch vụ	10,05	1,93	
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, PCCC)	2,04	0,39	
4	Đất cây xanh	52,13	10,04	≥ 10%
4.1	Đất cây xanh cách ly	12,95		
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	39,18		
5	Đất giao thông	59,27	11,42	≥ 10%
6	Đất các khu kỹ thuật	11,60	2,23	≥ 1%
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,48		
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa,...)	2,78		
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,34		
II	ĐẤT KHÁC	4,01		
1	Đất hành lang bảo vệ suối Tân Lợi	0,77		
2	Suối Tân Lợi	0,12		
3	Đất giao thông đô thị	3,13		
TỔNG CỘNG		523,22		

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

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 5 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

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

- Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp.

9. Định hướng phát triển không gian

- Khung giao thông khu công nghiệp được tổ chức theo mạng đường dạng ô cờ nhằm mục tiêu kết nối liên hoàn cho tất cả các khu chức năng. Phân chia khu công

nghiệp theo các trục đường Bắc Nam, Đông Tây gắn kết đồng bộ với các trục đường hiện hữu tại Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Kết hợp với các công vào chính được bố trí các khu dịch vụ công cộng phục vụ cho mục tiêu quản lý hành chính, thương mại dịch vụ và các đơn vị chức năng khác có liên quan.

- Khu vực cây xanh được quy hoạch bao xung quanh khu đất nhằm mục tiêu cách ly với các khu vực xung quanh, tránh gây ảnh hưởng về môi trường.

- Các khu vực kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải và các khu kỹ thuật hạ tầng khác được bố trí ở các vị trí thích hợp theo điều kiện địa hình và bán kính phục vụ.

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

- Trục cảnh quan chính của khu công nghiệp là tuyến đường N5 Khu B và đường N4 Khu A, trên các trục cảnh quan chính ưu tiên bố trí các công trình điểm nhấn có kiến trúc hiện đại và các lô đất sản xuất có quy mô lớn.

- Các công trình có vai trò điểm nhấn như trung tâm dịch vụ, điều hành, các công vào khu công nghiệp cần được thiết kế với kiến trúc độc đáo, ấn tượng.

- Các khu cây xanh được tổ chức các tiểu cảnh, lối đi bộ kèm các tiện ích phục vụ sinh hoạt, nghỉ ngơi cho người lao động, đóng vai trò là không gian mở cho khu công nghiệp.

- Chiều cao và mật độ xây dựng công trình trong khu công nghiệp tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

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

- Công trình sản xuất phải đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh lao động công nghiệp theo quy định hiện hành về diện tích, ánh sáng, thông thoáng.

- Hàng rào tiếp giáp với trục giao thông chính khuyến khích xây dựng với hình thức hàng rào hở.

11. Yêu cầu về định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

11.1. Định hướng san nền và thoát nước mưa

a. Về san nền

- Khu công nghiệp Đất Cuốc: Là khu vực có hiện trạng với tổng diện tích 523,22ha, trong đó có 268ha đất Khu công nghiệp hiện hữu đang hoạt động và 182,88ha đất trống.

- Đối với khu vực hiện hữu giữ nguyên hiện trạng, chỉ san lấp đối với khu vực đất trống. Khu vực đất trống bao gồm 6 lô như sau: Lô 1 - 141,8 ha, Lô 2 - 10,0 ha, Lô 3 - 19,2 ha, Lô 4 - 13,7 ha.

- Khối lượng đào hồ điều hòa khoảng: 66.500,0 m³.

- Khối lượng đất đào khoảng: 1.492.256,7 m³.

- Tổng khối lượng đất đào khoảng: 1.558.756,7 m³.

- Khối lượng đất đắp khoảng: 1.599.563,5 m³.

b. Về thoát nước mưa

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước thải. Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế theo phương pháp tự chảy, nước mưa sau khi thu gom bởi

các tuyến cống dọc các tuyến đường sẽ thoát về các suối xung quanh, sau đó chảy về sông Đồng Nai.

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

- Đối với khu vực hiện hữu mạng lưới thoát nước mưa được đánh giá lại khả năng tiêu thoát nước, chia lại lưu vực thoát nước. Tổ chức thêm một số đoạn cống ngang đường để phân vùng, điều chỉnh hướng thoát nước trong cống, tổ chức thêm các tuyến cống gom.

- Đối với khu vực xây dựng mới, sử dụng cống BTCT có đường kính D600 đến D2000 kết hợp với cống hộp, mương hở thoát nước ra các suối. Xây dựng mới 03 tuyến cống hộp có kích thước B2200xH2200, B2500xH2500, B3000xH3000 và B4000xH4000.

- Tổng lưu lượng nước mưa của toàn khu quy hoạch khoảng $Q = 141,3$ (m^3/s) (Chi tiết xem bảng tính thủy lực thoát nước mưa trong bản vẽ QH07-Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa).

11.2. Mạng lưới giao thông

- Đường ĐT.746B: lộ giới đường là 34m.
- Đường ĐH.411: lộ giới đường là 34m.
- Đường ĐT.746B - Đô thị Tân Thành: lộ giới quy hoạch là 60m.
- Các tuyến đường nội bộ bên trong Khu công nghiệp phải được thiết kế đảm bảo lưu thông tốt, vỉa hè bố trí đủ rộng để trồng cây xanh, tổ chức lối đi bộ có lộ giới từ 16m đến 34m.

Bảng 2. Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Kích thước (m)				CGDD (m)	CGXD các công trình chính (m)		Khoảng lùi XD các công trình chính (m)	
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	Phân cách		Trái	Phải	Trái	Phải
I	Giao thông trong khu công nghiệp											
A	Khu A											
1	Đường N1-A	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
2	Đường N1	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
3	Đường N2	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
4	Đường N3	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	11,25	16,25	1	6
5	Đường N3-A	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
6	Đường N4A	7-7	34	8	18	8	2	17	23	23	6	6
7	Đường N4-B	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
8	Đường N5	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
9	Đường N6	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
10	Đường D1	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
11	Đường D1	2A-2A	16	3	8	5	0	7	8	15	1	6
12	Đường D2	6-6	29	7,5	14	7,5	0	14,5	20,5	20,5	6	6
13	Đường D3	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
14	Đường D4	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
15	Đường D5	1-1	18	5	8	5	0	9	15	15	6	6
B	Khu B											
1	Đường N1	2-2	16	4	8	4	0	8	14	14	6	6



1-2021

2	Đường N2	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
3	Đường N3	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
4	Đường N4	2-2	16	4	8	4	0	8	14	14	6	6
5	Đường N5	7-7	34	8	18	8	2	17	23	23	6	6
6	Đường N6	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
7	Đường N7	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
8	Đường D1	3-3	20	5	10	5	0	10	16	16	6	6
9	Đường D1	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
10	Đường D2	4-4	20,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
11	Đường D3	2-2	16	4	8	4	0	8	14	14	6	6
12	Đường D4	2-2	16	4	8	4	0	8	14	14	6	6
13	Đường D5	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
14	Đường D6	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
15	Đường D7	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
16	Đường D8	5-5	24	5	14	5	0	12	18	18	6	6
II Giao thông đô thị												
1	Đường ĐT.746B	7-7	34	5	24	5	0					
2	Đường Vành đai ngoài	9-9	60	5	50	5	0					
3	Đường D5 TT	8-8	32	5	22	5	0					
4	Đường Đất Cuốc 01	10-10	30	5	10-20	5	0					
5	Đường ĐH.415	8-8	32	5	22	5	0					

- Khoảng lùi xây dựng đối với công trình chính của nhà máy xi nghiệp, kho bãi là 6m, các công trình phụ như nhà bảo vệ, tường rào, bể nước ngầm và các công trình cấp IV dạng hở (nhà xe, trạm bơm PCCC, trạm điện...) được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Khoảng lùi xây dựng của công trình hành chính, dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng mới sẽ áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD.

- Chiều dài các tuyến đường được xác định chính xác khi lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng.

11.3. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng công suất của Khu công nghiệp khoảng 196 (MVA).

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

+ Đối với diện tích 340,58ha đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì đã 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 Tuệ Minh. Mạng lưới trung thế đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh, theo quy hoạch được phê duyệt, cấp trung thế sử dụng loại 3 dây pha và 1 dây trung tính được đi nổi trên trụ điện trung thế.

+ Theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt tại QĐ số 790/QĐ-TTg ngày 03/08/2024 quy hoạch TBA Đất Cuốc 2 có công suất 3x63MVA có quy mô 5000m², tại vị trí giáp đường N5 thuộc lô đất KT2 Khu B, để tăng cường khả năng cấp điện cho Khu công nghiệp. Trạm biến áp này được dự kiến đầu tư trong giai đoạn đến năm 2030.

+ Đối với diện tích 182,64ha còn lại, mạng lưới cung cấp điện sẽ được cấp nguồn từ trạm Đất Cuốc 2.

+ Định hướng về sử dụng nguồn năng lượng mặt trời mái nhà cho các nhà máy, tận dụng diện tích mái nhà để lắp đặt hệ thống pin mặt trời, giảm chi phí điện năng, góp phần bảo vệ môi trường và giảm phụ thuộc vào điện lưới. Theo quy hoạch điện VIII tỷ trọng điện mặt trời chiếm khoảng 14% (năm 2030) trong cơ cấu nguồn điện.

- Lưới điện: Trong Khu công nghiệp hiện tại đã có 02 trạm công suất 2x63MVA, trong đó có Trạm Tuệ Minh chỉ dành riêng cho nhà máy thép Tuệ Minh, còn lại Trạm Đất Cuốc công suất 2x63 MVA cung cấp cho nhu cầu chung của toàn Khu công nghiệp, theo quy hoạch tỉnh Bình Dương dự kiến sẽ đầu tư thêm Trạm Đất Cuốc 2 có công suất 110/22kV-3x63MVA ở lô đất KT2 có diện tích 0,50ha, trong giai đoạn 2021-2040. 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 tuyến 22kV cấp điện cho các nhà máy trong khu công nghiệp. Các tuyến này được thiết kế đi trên không và đấu nối thành mạch vòng khép kín qua các máy cắt trung thế thường đóng hoặc thường hở.

+ Đường dây trên không sử dụng cáp bọc, tiết diện 240mm². Đối với khu vực mở mới tại các vị trí giao chéo băng đường giao thông, các tuyến điện sẽ được ngầm hóa để đảm bảo an toàn và mỹ quan.

+ Các tuyến trung thế 22kV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14-18 mét. Khoảng cách trung bình của trụ là 50 mét.

+ Bố trí 20 trạm hạ thế 22/0,4kV trong đó có 01 trạm công suất 15kVA, 13 trạm 25kVA và 06 trạm 50kVA, dùng để cấp điện chiếu sáng giao thông, công viên cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời.

+ Hành lang an toàn lưới điện tuân thủ theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020. 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.

- Lưới chiếu sáng: Xây dựng 20 trạm hạ thế 22/0,4kV trong đó có 01 trạm công suất 15kVA, 13 trạm 25kVA và 06 trạm 50kVA, dùng để cấp điện chiếu sáng giao thông, công viên cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời. Trong khu vực hiện hữu đã đầu tư được 12 trạm, trong đó có 02 trạm 15kVA, 07 trạm 25kVA và 03 trạm 50kVA.

+ Đèn đường là loại đèn LED, công suất 120W hoặc các loại đèn tiết kiệm điện đảm bảo kỹ thuật, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, cách khoảng trung bình từ 30 - 40 mét dọc theo đường. Đèn chiếu sáng được bố trí một bên hoặc 2 bên đường. Đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện.

+ Tuyến điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE 1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất.

11.4. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 4.743 thuê bao.

- Vị trí đầu nối viễn thông cho Khu công nghiệp Đất Cuốc tại trục đường ĐT.746B kết nối từ trung tâm huyện Bắc Tân Uyên.

- Giải pháp thiết kế:

+ Thiết kế hệ thống công bẻ chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp viễn thông cho các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt. Cáp viễn thông chính sẽ được kéo từ tuyến cáp viễn thông hiện hữu trên đường ĐT.746B qua 03 điểm đầu nối. Trong đó Khu A đầu nối tại 02 vị trí và Khu B 01 vị trí. Từ đây, cáp quang thông tin được luồn vào hệ thống công bẻ chờ sẵn của Khu Công nghiệp tới từng công trình.

+ Xây dựng tuyến công bẻ viễn thông đi ngầm chờ sẵn (công cáp + bẻ cáp) trong khu vực. Công bẻ được xây dựng ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo điều kiện cụ thể các nhu cầu. Công luồn cáp sử dụng ống HDPE gân xoắn hoặc ống uPVC. Các bẻ cáp sử dụng bê tông loại từ 1-3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống. Dung lượng tuyến công bẻ chính: từ 2-4 ống (mỗi bên), dung lượng nhánh 2 ống đi trên vỉa hè đường.

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

+ Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 523,22ha thì cần khoảng 500m² đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 25 vị trí). Vị trí các cột ăng-ten này được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

11.5. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu $Q = 20.602,4 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng, theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt thì hiện tại công suất $40.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Dự kiến đến năm 2025 sẽ nâng công suất lên $80.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ và đến năm 2030 đạt $140.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nước từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng được dẫn đến trạm bơm tăng áp đặt tại phía Nam gần đường ĐT.746B bởi 02 tuyến ống có đường kính $\text{Ø}300$ và $\text{Ø}600$. Từ đây tổ chức 02 tuyến ống tiếp tục dẫn nước tới trung tâm huyện Bắc Tân Uyên. Trong đó có tuyến $\text{Ø}300$ hiện hữu và tuyến $\text{Ø}600$ được dự kiến chuẩn bị đầu tư.
- Trạm bơm tăng áp Đất Cuốc có công suất thiết kế $70.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, hiện đã lắp đặt máy bơm có khả năng vận hành đáp ứng công suất đến $30.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ đáp ứng được nhu cầu dùng nước của khu vực.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín. Từ tuyến ống $\text{Ø}300$ trên đường ĐT.746B tổ chức 05 điểm đầu nổi để cấp nước cho Khu Công nghiệp (03 điểm hiện hữu và 02 điểm đầu nổi mới).
- Đối với diện tích $340,58\text{ha}$ hiện hữu thì đã được đầu tư mạng lưới cấp nước tương đối hoàn chỉnh. Giữ nguyên các tuyến ống hiện hữu. Mạng lưới cấp nước có tuyến ống chính sử dụng ống gang $\text{Ø}300$, các tuyến phân phối sử dụng ống uPCV hoặc PE đường kính $\text{Ø}100$, $\text{Ø}150$, $\text{Ø}200$ dẫn nước đến các lô đất công nghiệp.
- Đối với diện tích $182,64\text{ha}$ còn lại mạng lưới cấp nước sẽ được thiết kế đầu nổi với các tuyến đường ống hiện hữu để tạo ra mạng lưới cấp nước thống nhất cho toàn khu. Tuyến ống cấp nước chính sử dụng ống gang $\text{Ø}300$, các tuyến ống phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính $\text{Ø}100$, $\text{Ø}150$, $\text{Ø}200$ dẫn nước đến các lô đất công nghiệp.
- Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng công trình trong khu. Ống cấp nước băng qua đường phải lắp đặt ống lồng bên ngoài. Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nổi với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết. Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cạn.
- Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, các trụ cứu hỏa này đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân. Khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa gần nhất không lớn hơn 150m . Trụ cứu hỏa có đường kính $\text{Ø}100$. Khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

11.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a. Về quy hoạch thoát nước thải

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải (làm tròn) $16.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (với



hệ số không điều hòa ngày $K=1,2$).

- Giải pháp thiết kế: 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 cống bên ngoài để loại bỏ các chất bẩn 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 bẩn đã qua xử lý sơ bộ của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt để đạt quy định đối với nước thải công nghiệp trước khi xả ra môi trường suối.

+ Trong toàn Khu công nghiệp cần kiểm soát ô nhiễm môi trường ở 2 nơi: Kiểm soát ô nhiễm của các nhà máy tại hố ga nối ra cống bên ngoài và kiểm soát ô nhiễm của toàn khu công nghiệp tại khu xử lý tập trung trước khi xả ra suối.

+ Bố trí 02 trạm bơm công suất $20\text{m}^3/\text{giờ}$ để hút và vận chuyển lưu lượng cho mạng lưới thoát nước thải. Trong đó có 01 trạm bơm chìm công suất $20\text{m}^3/\text{giờ}$ đã được đầu tư.

+ Dùng cống HDPE có đường kính cống từ D300-D400mm, chịu tải trọng H10 cho loại cống đặt trên vỉa hè, những đoạn cống qua đường sử dụng cống H30. Trên tuyến cống bố trí các hố ga và trạm bơm nâng theo quy phạm. Ngoài ra còn có thể sử dụng cống bằng uPVC cho hệ thống thoát nước thải.

+ Trong khu vực lập quy hoạch hiện có 02 trạm xử lý nước thải đã đưa vào vận hành với tổng công suất là $5.800\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Trong đó Khu A có công suất $2.800\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; Khu B có công suất $3.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Căn cứ nhu cầu thải nước tính toán còn $10.800\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ cần đầu tư nhà máy để xử lý.

+ Đối với Khu A, nâng cấp mở rộng nhà máy thêm $4.800\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Với diện tích mở rộng thêm 1,0 ha.

+ Đối với Khu B, đầu tư mới nhà máy có công suất $6.000\text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Với diện tích khoảng 1,5ha.

- Trạm xử lý nước thải được xử lý như sau:

+ Nước thải được thu gom bởi các tuyến cống dọc các tuyến đường được dẫn về trạm xử lý, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 40/2011-BTNMT mới xả ra suối.

+ Trạm xử lý phải lắp đặt hệ thống quan trắc chất lượng nước thải tự động, trong ranh giới khu đất xây dựng, giải pháp quy hoạch đã đảm bảo khoảng cách cây xanh cách ly $\geq 10\text{m}$ theo quy định.

+ Đề xuất khuyến khích áp dụng các công nghệ xử lý nước thải hiện đại nhằm đạt hiệu quả cao và thân thiện với môi trường như: công nghệ xử lý Aerotank, công nghệ xử lý MBBR, công nghệ xử lý AAO, công nghệ xử lý SBR,... Giải pháp công nghệ cụ thể sẽ được nhà đầu tư nghiên cứu lựa chọn ở giai đoạn đầu tư xây dựng.

b. Về vấn đề vệ sinh môi trường khác

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 157 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,3 tấn/ha.ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh khoảng 23,4 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,9kg/ngày.

- Tổ chức phân loại rác, bảo quản chất thải rắn theo từng loại ngay từ các nhà máy công nghiệp.

- Khi tiến hành quá trình đầu tư 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.

- Trong quá trình xây dựng, các đơn vị thi công cần tuân thủ các điều kiện về khói, bụi, tiếng ồn do xe máy vận chuyển vật tư, các xe máy phải hoạt động đúng theo giờ quy định. Các chất thải trong quá trình xây dựng cần có bãi tập kết riêng. Cần bố trí khu ở cho công nhân đảm bảo quy định hiện hành.

- Kết hợp với cơ quan chức năng địa phương về các vấn đề phòng chống cháy nổ và rà soát bom mìn theo quy định hiện hành.

12. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn:

- Giai đoạn 1: dự kiến lấp đầy khoảng 340ha với 13.000 lao động. Đầu tư hoàn chỉnh trục giao thông chính toàn khu, đầu tư hoàn chỉnh giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, nước thải...).

- Giai đoạn 2: dự kiến lấp đầy khoảng 183,22ha với 13.000 lao động. Đầu tư kết nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu, hoàn chỉnh Khu công nghiệp Đất Cuộc.

13. Quy hoạch nhà ở cho người lao động

Tuân thủ theo quy định tại Điều 29 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về Quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và Điều 25 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về tạm trú, lưu trú trong khu công nghiệp.

Nhà lưu trú công nhân, nhà ở xã hội cho người lao động trong khu công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

Thực hiện theo Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024.

Các khu vực định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động cụ thể như sau:

- Khu vực 1 – Cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho người lao động trong Khu công nghiệp: Định hướng nâng cấp, cải tạo quỹ đất xây dựng cơ sở lưu trú (ký túc xá) hiện hữu với diện tích khoảng 2,6ha nằm ở phía Bắc thuộc Khu A Khu công



nghiệp, giải quyết chỗ ở cho khoảng 1.000 người, dự kiến giai đoạn thực hiện từ năm 2024 – 2026.

+ Khu vực 2 – Khu nhà ở cho người lao động: Định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động với diện tích khoảng 60ha nằm tại Khu vực phát triển đô thị mới Vành đai 4-V ở phía Bắc ngoài Khu công nghiệp (theo định hướng của dự thảo Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên), giải quyết chỗ ở cho khoảng 19.800 người, dự kiến giai đoạn thực hiện từ năm 2027 – 2030.

Việc đầu tư cơ sở lưu trú (ký túc xá) và khu nhà ở cho công nhân, người lao động phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

14. Các yêu cầu về hồ sơ sản phẩm quy hoạch

a. Nhiệm vụ quy hoạch

- Phần văn bản

+ Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch;

+ Văn bản pháp lý liên quan;

+ Tờ trình và Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;

+ Đĩa CD lưu trữ.

- Phần bản vẽ

+ Sơ đồ vị trí và môi liên hệ trong quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên;

+ Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.

b. Hồ sơ đồ án quy hoạch

- Phần văn bản

+ Thuyết minh quy hoạch;

+ Các phụ lục, số liệu, bảng biểu;

+ Các văn bản pháp lý có liên quan;

+ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

+ Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch;

+ Đĩa CD lưu trữ.

- Phần bản vẽ

+ Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng – thể hiện theo tỷ lệ thích hợp;

+ Các bản đồ hiện trạng gồm có: bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn - tỷ lệ 1/5.000;

+ Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng - tỷ lệ 1/5.000;

+ Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch - tỷ lệ 1/5.000, 1/10.000;

+ Bản đồ định hướng phát triển không gian - tỷ lệ 1/5.000;

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch - tỷ lệ 1/5.000;

+ Các bản vẽ định hướng, kiểm soát về kiến trúc cảnh quan - thể hiện theo tỷ lệ thích hợp;

+ Các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: chuẩn bị kỹ thuật, giao thông (đến cấp đường chính khu vực), cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác - tỷ lệ 1/5.000;

c. Quy cách thể hiện hồ sơ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

15. Tổ chức thực hiện

a. Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương là cơ quan lập quy hoạch, có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định. Đăng tải đầy đủ trên công thông tin quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị Việt Nam và hệ thống thông tin quy hoạch xây dựng tỉnh Bình Dương.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật.

b. Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị Bình Dương là đơn vị tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

c. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên:

Tổ chức triển khai khu dân cư, khu nhà ở cho người lao động theo Đề án nhà ở xã hội của tỉnh, trong đó cần đảm bảo tiến độ thực hiện của các khu vực nêu trong đồ án quy hoạch này được đồng bộ với tiến độ đầu tư, lấp đầy của khu công nghiệp.

d. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án:

- Lập hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đất Cuốc theo Khoản 8 Điều 7 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Có trách nhiệm đầu tư toàn bộ hoặc một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các tuyến đường giao thông kết nối của dự án để đảm bảo việc đầu tư mang tính đồng bộ chung cho cả khu vực.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đầu tư, nâng cấp các tuyến đường giao thông kết nối của khu công nghiệp theo hướng tuyến được quy hoạch trong Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý dự án chuyên ngành Phát triển nông thôn để có phương án cải tạo, nâng cấp tránh gây

ngập lụt hạ lưu các cửa xả thoát nước ra các suối bên ngoài ranh khu công nghiệp.

- Tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai và các quy định khác có liên quan.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu Tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- TTTU, TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 2;
- LĐVP, Km, Trg, TH;
- Lưu: VT. 7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Võ Văn Minh

Số: 2020/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 27 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1089/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 UBND tỉnh Bình Dương về việc thành lập Hội đồng thẩm định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm và nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương nộp ngày 12/6/2025 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 17/6/2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 48/BC-BQL ngày 17/6/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Báo cáo số 93/BC-HĐTĐ ngày 18/6/2025 của Hội đồng thẩm định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết



cầu hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 1089/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh);

Căn cứ Thông báo kết luận số 225/TB-UBND ngày 17/6/2025 của đồng chí Võ Văn Minh - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 100 - khóa X;

Căn cứ Kết luận số 799-KL/TU ngày 19/6/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về chủ trương thực hiện các dự án đô thị, công nghiệp.

Xét đề nghị của Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương tại Tờ trình số 71/TTr-BQL ngày 25/6/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148825 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/4/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19/5/2025. Địa chỉ trụ sở chính tại Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4. Quy mô của dự án: 310,38 ha.

5. Vốn đầu tư của dự án: 4.211.595.000.000 (bốn nghìn hai trăm mười một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 1.263.479.000.000 đồng (một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ bốn trăm bảy mươi chín triệu) đồng.

- Vốn huy động: 2.948.117.000.000 (hai nghìn chín trăm bốn mươi tám tỷ một trăm mười bảy triệu) đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 31 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (UBND xã Bắc Tân Uyên sau này). Phạm vi ranh giới khu vực dự án:

- 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;

(Ranh giới thực hiện Dự án được xác định theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5000) Khu công nghiệp Đất Cuốc đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024)

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG	1.263.479	100	Bằng tiền	Đến năm 2026

- Vốn huy động (dự kiến): Đến năm 2027.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình đi vào hoạt động:

- Giai đoạn 1: Có quy mô là 127,65 ha.

+ Tiến độ thực hiện hoàn thành các thủ tục đầu tư, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Từ Quý I/2025 đến Quý IV/2025.

+ Tiến độ khởi công xây dựng các hạng mục công trình: Quý IV/2025 đến Quý II/2026.

+ Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/hoạt động: Quý II/2026.

- Giai đoạn 2: Có quy mô là 182,73 ha;

+ Tiến độ thực hiện hoàn thành các thủ tục đầu tư, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Từ Quý I/2026 đến Quý III/2026.

+ Tiến độ khởi công xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2026 đến Quý III/2027.

+ Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/hoạt động: Quý III/2027.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án



và các số liệu tại đề xuất dự án theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, kinh doanh bất động sản và quy định có liên quan.

- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Tổ chức lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng theo quy định tại khoản 8 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính Phủ. Khi lập Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp, nhà đầu tư phải đảm bảo các yếu tố, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, xã hội, bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp,... theo quy định pháp luật. Triển khai xây dựng theo đúng Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển các ngành sản xuất công nghiệp đã được phê duyệt.

- Bố trí diện tích đất khu công nghiệp đã đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng để cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại trong trường hợp có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, khoáng sản, môi trường, khu công nghiệp, xây dựng, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy... thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật có liên quan.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu phát hiện khoáng sản có giá trị cao hơn khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật về khoáng sản; nếu xuất lộ hiện vật, di vật, cổ vật có giá trị lịch sử văn hóa thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

2. Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương:

- Chịu trách nhiệm về những nội dung được giao tổng hợp, thẩm định chủ trương đầu tư và thực hiện quản lý nhà nước về khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp nội dung chủ trương đầu tư, quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp và quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; rà soát, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có) theo quy định; giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung cam kết của nhà đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

3. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm về các nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường. Đảm bảo việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định, trong đó bao gồm phần diện tích đất do nhà nước quản lý xen kẹt trong khu vực dự án tuân thủ đúng quy trình, thủ tục và quy định pháp luật về đất đai và Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa (nếu có) theo quy định pháp luật về đất đai. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của dự án. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục đảm bảo phù hợp theo các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở (nếu có), kinh doanh bất động sản.

5. Trách nhiệm của UBND huyện Bắc Tân Uyên (UBND xã Bắc Tân Uyên sau này):


Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

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

2. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Công an tỉnh, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Bắc Tân Uyên (UBND xã Bắc Tân Uyên sau này) và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- Chỉ cục Thuế khu vực XVI;
- LĐVP, Tr, TH;
- Lưu: VT 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KICHU TICH
CHU TICH



Bùi Minh Trí

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN
BÌNH DƯƠNG

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 1837333737

Chứng nhận lần đầu: Ngày 03 tháng 10 năm 2007

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 5: Ngày 10 tháng 6 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

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

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-TTg ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc sáp nhập Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore vào Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận Khu công nghiệp KSB được thay đổi tên gọi thành dự án Khu công nghiệp Đai Cốc

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1837333737 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 03 tháng 10 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 8 năm 2024;



Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do
CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG nộp ngày 02
tháng 6 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

Chúng nhận:

Dự án đầu tư **KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC**, Mã số dự án 1837333737 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 03 tháng 10 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 8 năm 2024,

Được đăng ký điều chỉnh cập nhật thay đổi nhà đầu tư và tổ chức kinh tế thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148825 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 27/4/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19/5/2025 do sáp nhập Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702613027 vào Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148825.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG, Mã số doanh nghiệp 3700148825 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19 tháng 5 năm 2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Tấn Đạt**, quốc tịch Việt Nam, sinh ngày 04 tháng 10 năm 1984, căn cước số 051084000315 cấp ngày 22 tháng 9 năm 2024 tại Bộ Công An; địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay tại D.22.03 cao ốc Phú Hoàng Anh 1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại số: 0909913481; địa chỉ email: datpt@ksb.vn; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG, Mã số doanh nghiệp 3700148825 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19 tháng 5 năm 2025. Địa chỉ trụ sở chính tại Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:



Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC**

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Stt	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC
1	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810	

3. Quy mô dự án: Diện tích đất khu công nghiệp là 2.128.400 m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	1.309.000	64,99
2	Đất giao thông	288.400	14,32
3	Đất cây xanh- công viên	319.200	15,85
4	Đất thương mại- dịch vụ	40.800	2,03
5	Đất công trình kỹ thuật	56.600	2,81
	CỘNG	2.014.000	100
	Đất khu nhà ở công nhân	114.400	
	TỔNG CỘNG	2.128.400	

4. Địa điểm thực hiện dự án: Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Diện tích mặt đất sử dụng: 2.128.400 m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 238.597.000.000 (hai trăm ba mươi tám tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu) đồng.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 40.000.000.000 (bốn mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 16,76% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn đến
CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG	40.000	100	Bằng tiền	Tháng 6 năm 2018

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 31 tháng 8 năm 2056.



8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn.

- Tiến độ góp vốn đầu tư: Đến tháng 6 năm 2018.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến độ dự án và giá trị đầu tư (Đơn vị tính: triệu đồng) như sau:

Hạng mục	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Tổng cộng
Đền bù giải tỏa	20.007	-	-	25.410	-	-	-	-	-	-	-	45.417
Hệ thống thoát nước mưa	4.020	3.510	3.878	4.771	2.953	3.692	3.692	2.953	-	-	-	29.459
Hệ thống giao thông	21.163	16.960	7.244	8.074	2.170	3.616	4.340	2.893	-	-	-	66.457
Hệ thống cấp nước	2.711	2.399	1.387	1.539	-	-	-	-	-	-	-	8.036
Hệ thống cấp điện	1.004	1.104	4.059	7.614	568	710	710	568	-	-	-	16.337
Thông tin liên lạc	2.500	2.000	1.988	3.412	-	-	-	-	-	-	-	9.900
Thoát nước, VSMT	1.828	1.207	7.109	3.587	-	-	2.739	3.118	3.307	3.307	3.118	29.320
Xây dựng nhà điều hành	2.510	1.100	1.800	2.000	-	-	-	-	-	-	-	7.410
Hàng rào, bảo vệ	1.430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.760
Công viên cây xanh	446	1.136	1.015	2.100	1.800	485	-	-	-	-	-	6.982
Chi phí khác	3.176	3.176	3.051	3.426	3.426	250	-	-	-	-	-	16.505
Tổng cộng	60.795	32.592	32.864	61.933	10.917	8.753	11.481	9.532	3.307	3.307	3.118	238.500

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ như sau:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi:

Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.

Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Địa bàn khu công nghiệp.

- Các ưu đãi được hưởng:

Thuế thu nhập Doanh nghiệp hàng năm bằng 10% (mười phần trăm) lợi nhuận thu được trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh; Thuế



thu nhập Doanh nghiệp hàng năm bằng 20% (hai mươi phần trăm) cho thời gian còn lại.

Doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 (bốn) năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% (năm mươi phần trăm) trong 7 (bảy) năm tiếp theo.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi:

Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu theo quy định hiện hành.

Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Địa bàn khu công nghiệp.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: Dự án được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất theo các quy định của pháp luật về thuế nhà đất.

4. Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế: Dự án được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thuế.

5. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt: Dự án được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

1. Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

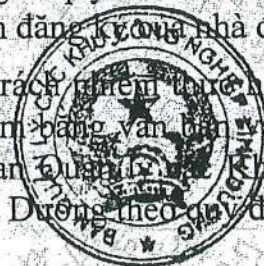
2. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, lao động, các nội dung quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản quyết định chủ trương đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.

- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp, sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký của nhà đầu tư.

- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm bằng văn bản và thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư cho Ban Quản lý Khu công nghiệp Bình Dương và Chi Cục Thống kê tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.




ms

- Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành và bảo đảm đáp ứng đủ điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh.

- Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1837333737 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 03 tháng 10 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 8 năm 2024.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 2 (hai) bản gốc; 1 (một) bản cấp cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án và 1 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. 

TRƯỞNG BAN




Nguyễn Trung Tín

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5257706783

Chứng nhận lần đầu: Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

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

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-TTg ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc sáp nhập Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore vào Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu ngày 27 tháng 6 năm 2025);

Căn cứ Văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư kèm theo do CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG nộp ngày 30 tháng 6 năm 2025.

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG



K

Chứng nhận nhà đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG, Mã số doanh nghiệp 3700148825 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 19 tháng 5 năm 2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8 Nguyễn Thị Minh Khai, tổ 9, khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật:

- Ông **Phan Tấn Đạt**, sinh ngày 04 tháng 10 năm 1984, quốc tịch Việt Nam, căn cước số 051084000315 cấp ngày 22 tháng 9 năm 2024 tại Bộ Công an; địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay tại D.22.03 cao ốc Phú Hoàng Anh 1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0909913481; địa chỉ email: datpt@ksb.vn; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Ông **Trần Đình Hà**, sinh ngày 20 tháng 3 năm 1975, quốc tịch Việt Nam, căn cước công dân số 034075007412 cấp ngày 26 tháng 12 năm 2023 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay tại 443 Hai Bà Trưng, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; số điện thoại: 0903752999; địa chỉ email: hatd@ksb.vn; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC MỞ RỘNG**

2. Mục tiêu dự án:

Stt	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC
1	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810	
		Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	4299	
		Chuẩn bị mặt bằng.	4312	
		Thoát nước và xử lý nước thải.	3700	
		Khai thác, xử lý và cung cấp nước.	3600	

3. Quy mô dự án: Diện tích 310,38 ha.



K

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	306,44	100,00
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	217,08	70,84
2	Đất dịch vụ	7,17	2,34
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, PCCC)	0,90	0,29
4	Đất cây xanh	46,96	15,32
4.1	<i>Đất cây xanh cách ly (cây xanh chuyên dụng)</i>	10,32	
4.2	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	36,64	
5	Đất giao thông	28,82	9,41
6	Đất các khu kỹ thuật	5,52	1,80
6.1	<i>Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác</i>	1,50	
6.2	<i>Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa, ...)</i>	2,78	
6.3	<i>Đất hành lang an toàn đường điện 110kV</i>	1,24	
II	ĐẤT KHÁC	3,94	
1	Đất hành lang bảo vệ suối Tân Lợi	0,77	
2	Suối Tân Lợi	0,12	
3	Đất giao thông đô thị	3,05	
	TỔNG CỘNG	310,38	

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Diện tích mặt đất sử dụng: 310,38 ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 4.211.595.000.000 (bốn nghìn hai trăm mười một tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 1.263.479.000.000 đồng (một nghìn hai trăm sáu mươi ba tỷ bốn trăm bảy mươi chín triệu) đồng, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG	1.263.479	100	Bằng tiền	Đến năm 2022



- Vốn huy động: 2.948.117.000.000 (hai nghìn chín trăm bốn mươi tám tỷ một trăm mười bảy triệu) đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 31 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn: Đến năm 2026.

- Tiến độ huy động các nguồn vốn: Đến năm 2027.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Giai đoạn 1: Có quy mô là 127,65 ha.

+ Tiến độ thực hiện hoàn thành các thủ tục đầu tư, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Từ Quý I/2025 đến Quý IV/2025.

+ Tiến độ khởi công xây dựng các hạng mục công trình: Quý IV/2025 đến Quý II/2026.

+ Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/hoạt động: Quý II/2026.

- Giai đoạn 2: Có quy mô là 182,73 ha;

+ Tiến độ thực hiện hoàn thành các thủ tục đầu tư, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng: Từ Quý I/2026 đến Quý III/2026.

+ Tiến độ khởi công xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2026 đến Quý III/2027.

+ Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/hoạt động: Quý III/2027.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ như sau:

1. **Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:** Dự án được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. **Ưu đãi về thuế nhập khẩu:** Dự án được hưởng ưu đãi về thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật Việt Nam về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

3. **Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất:** Dự án được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất theo các quy định của pháp luật Việt Nam về thuế.

4. **Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ lũy tiến thu nhập chịu thuế:** Dự án được ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí



được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam.

5. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt: Dự án được hưởng ưu đãi và hỗ trợ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 3: Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, lao động và các nội dung quy định tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.

- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hằng tháng, hằng quý, hằng năm bằng văn bản và thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư cho Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương và Cục Thống kê tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

- Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành và bảo đảm đáp ứng đủ điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh.

- Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 2 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. ✕

Sao gửi:

- UBND tỉnh Bình Dương;
- UBND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các Sở: NNMT, XD, TC;
- Chi cục Thuế khu vực XVI;
- Chi cục Hải quan khu vực XVI;
- Cục Thống kê tỉnh;
- BHXH khu vực IV;
- Công an tỉnh;
- Lưu: PQLĐT.



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Trung Tín

BIÊN BẢN HỌP

Lấy ý kiến cộng đồng dân cư

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc

I. Thời gian, địa điểm:

- Thời gian: 14 giờ, ngày 11 tháng 9 năm 2025.
- Địa điểm: Hội trường B – Tầng 2, Trụ sở UBND xã Bắc Tân Uyên.

II. Thành phần tham dự:

1. Đại diện UBND xã Bắc Tân Uyên

- Ông: Bùi Quang Phúc Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã
- Ông: Lê Hiệp Phát Chức vụ: Chuyên viên VP.HỖND-UBND

2. Đại diện Phòng Kinh tế, UBND xã Bắc Tân Uyên

- Ông: Trần Huy Hoàng Chức vụ: Trưởng phòng
- Ông: Bùi Minh Hiếu Chức vụ: Chuyên viên

3. Đại diện Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Bắc Tân Uyên

- Ông: Phạm Thanh Long Chức vụ: Phó Giám đốc

4. Đại diện Phòng Văn hóa – Xã hội, UBND xã Bắc Tân Uyên

- Ông: Lê Vũ Nam Chức vụ: Phó Trưởng phòng

5. Đại diện Ban Điều hành ấp Tân Lợi

- Bà: Đỗ Thị Mai Chức vụ: Trưởng Ban điều hành

6. Đại diện Ban Điều hành ấp Suối Sâu

- Bà: Lê Thị Thu Lệ Chức vụ: Trưởng Ban điều hành

7. Đại diện đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (Công ty KSB).

- Ông: Lê Hoài Nam Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Ông: Nguyễn Long Bình Chức vụ: Phó Phòng QLDA

8. Đại diện Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch Phát triển Đô thị tỉnh Bình Dương

- Ông: Lê Quang Huy Chức vụ: Phó Trưởng phòng TVQH
- Bà: Phạm Ngọc Bảo Trân Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật

9. Đại diện các hộ dân: Danh sách đại diện các hộ dân tham dự (có danh sách đính kèm).



III. Các căn cứ pháp lý của dự án:

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2012/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Công văn số 1026/TTg-CN của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/07/2007 về việc cho chủ trương thành lập Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 189/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/02/2012 về việc mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc quy mô 523,22 ha, tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng;

Ngày 08/9/2025, UBND xã Bắc Tân Uyên đã ban hành Thông báo số 107/TB-UBND về việc niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

Để nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc tuân thủ các quy định, quy hoạch chuyên ngành, đồng thời, đảm bảo đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định. Nay, UBND xã Bắc Tân Uyên phối hợp với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tổ chức Hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

IV. Diễn biến Hội nghị:

1. Đại diện người chủ trì thông báo lý do cuộc họp và thành phần tham dự:

- Ông Bùi Quang Phúc – Phó Chủ tịch UBND xã Bắc Tân Uyên đại diện

UBND xã Bắc Tân Uyên, thông báo lý do tổ chức họp Lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

2. Đại diện Đơn vị Tư vấn trình bày nội dung báo cáo:

Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương báo cáo các nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

3. Thảo luận, trao đổi giữa cộng đồng dân cư với Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

a. Các ý kiến góp ý của người dân:

- Đề nghị sớm triển khai quy hoạch khu công nghiệp để không ảnh hưởng đến đời sống và sinh hoạt của người dân cũng như tạo điều kiện cho doanh nghiệp được thuê đất, đầu tư, hoạt động sản xuất.

- Đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, đồng thời xây dựng đơn giá đền bù phù hợp với thực tế.

- Đề nghị địa phương thông tin cụ thể tiến độ đền bù, thu hồi đất để người dân có cơ sở chuẩn bị và sắp xếp ổn định cuộc sống.

b. Đại diện Công ty KSB giải đáp các ý kiến góp ý:

- Ông Lê Hoài Nam – Phó Tổng giám đốc Công ty KSB là Đơn vị tổ chức lập quy hoạch giải trình các ý kiến đóng góp của người dân, đồng thời tóm tắt chi tiết nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc, cũng như các lợi ích mà dự án sẽ mang lại cho người dân và sự phát triển kinh tế địa phương sau khi đi vào hoạt động.

c. Đại diện UBND xã Bắc Tân Uyên giải đáp các ý kiến của người dân và công bố kết thúc cuộc họp.

- Ông Bùi Quang Phúc giải đáp thêm các ý kiến của người dân sau khi Đại diện Công ty KSB trình bày và công bố kết thúc cuộc họp. Đồng thời, đề nghị người dân nếu còn ý kiến đóng góp thì gửi bằng phiếu ý kiến được đặt tại UBND xã trong thời gian niêm yết hồ sơ quy hoạch, trước ngày 28/9/2025.

V. Kết luận

- Về nội dung Quy hoạch phân khu: Hội nghị thống nhất nội dung thể hiện của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Các nội dung liên quan đến tiến độ giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, đơn giá đền bù và công tác bảo vệ môi trường sẽ được Công ty KSB phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Bắc Tân Uyên cùng các cơ quan chức năng triển khai trong thời gian sớm nhất, nhằm để người dân sớm ổn định cuộc sống.

Biên bản kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút cùng ngày./.

ĐD UBND xã Bắc Tân Uyên

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



PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Quang Phúc

Lê Hoài Nam

ĐD Phòng Kinh tế

ĐD CN TT PTQB KV Bắc Tân Uyên

Trần Huy Hưng
ĐD BDH ấp Tân Lợi

Phạm Thanh Long
ĐD BDH ấp Suối Sâu

ĐD Trung tâm Quy hoạch Phát triển
đô thị Bình Dương

ĐD Phòng Văn hóa - Xã hội

Lê Quang Huy

Lê Hữu Nam

THÔNG BÁO

**Niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Đất Cuốc**

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 1026/TTg-CN ngày 30/07/2007 của Thủ tướng Chính phủ, về việc cho chủ trương thành lập Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 189/QĐ-TTg ngày 13/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ, về việc mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương, về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc quy mô 523,22 ha tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương tại Văn bản số 250/2025/KS ngày 21/8/2025, về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc,

Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên thông báo niêm yết công khai nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc, với nội dung như sau:

1. Thời gian niêm yết công khai: Ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.

2. Địa điểm niêm yết công khai:

- Trung tâm Phục vụ hành chính công xã;
- Văn phòng các ấp: Suối Sâu và Tân Lợi.

3. Hình thức lấy ý kiến: Việc lấy ý kiến Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc bằng hình thức góp ý theo mẫu phiếu lấy ý kiến. Mọi ý kiến đóng góp gửi trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công xã

hoặc Văn phòng các ấp: Suối Sâu và Tân Lợi.

Thông tin liên quan đến việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư vui lòng liên hệ Đ/c Bùi Minh Hiếu – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã (số ĐT: 0966.163.404).

Hết thời gian niêm yết nêu trên, nếu không nhận được những ý kiến đóng góp, kiến nghị của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, UBND xã sẽ tiến hành thực hiện các bước theo quy định. Quá thời hạn niêm yết công khai nói trên, mọi ý kiến đóng góp, kiến nghị của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư sẽ không được xem xét giải quyết.

Trên đây là Thông báo niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuộc của UBND xã Bắc Tân Uyên, đề nghị các cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thực hiện đảm bảo theo đúng quy định./.

(Đính kèm Hồ sơ niêm yết theo mã QR)

Nơi nhận:

- TT. ĐU, TT. HĐND xã;
- UB MTTQVN xã;
- Phòng Kinh tế;
- LĐVP;
- Các ấp: Suối Sâu, Tân Lợi;
- Lưu: VT, Phát.



(Mã QR Tài liệu)

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



BUI QUANG PHUC

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ BẮC TÂN UYÊN**
Số: 149 /TB-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Bắc Tân Uyên, ngày 08 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng, quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 1026/TTg-CN ngày 30/07/2007 của Thủ tướng Chính phủ, về việc cho chủ trương thành lập Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 189/QĐ-TTg ngày 13/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ, về việc mở rộng Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương, về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc quy mô 523,22 ha, tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương, về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng;

Căn cứ Thông báo số 107/TB-UBND ngày 08/9/2025 của UBND xã Bắc Tân Uyên, về việc niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên thông báo kết quả việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với 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 đơn vị tổ chức lập quy hoạch như sau:

- Thời gian lấy ý kiến: Đảm bảo theo quy định ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày (kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến, ngày 08/9/2025).

- Đã niêm yết hồ sơ công khai kèm phiếu góp ý tại Trung tâm Phục vụ hành chính công xã; Văn phòng các ấp: Suối Sâu và Tân Lợi.

- Kết quả lấy ý kiến bằng phiếu cụ thể như sau:



- + Tổng số lượng phiếu được phát hành và thu về đạt tỷ lệ 100% (49/49 phiếu);
- + Tổng số lượng phiếu có ý kiến thống nhất đạt tỷ lệ 88% (43/49 phiếu);
- + Tổng số lượng phiếu không có ý kiến đạt tỷ lệ 10% (05/49 phiếu);
- + Tổng số lượng phiếu có ý kiến khác đạt tỷ lệ 2% (01/49 phiếu);
- + Tổng số lượng phiếu có ý kiến không thống nhất chiếm tỷ lệ 0% (0 phiếu).

- Đề nghị Đơn vị tổ chức lập quy hoạch và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch rà soát, nghiên cứu các phiếu ý kiến để tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên thông báo kết quả việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về 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 đơn vị tổ chức lập quy hoạch.

Nơi nhận:

- CT, PCT (KT);
- Phòng Kinh tế;
- LĐVP;
- BÐH các ấp: Tân Lợi, Suối Sâu;
- Công ty CP KS&XD Bình Dương;
- TT Quy hoạch PTĐT tỉnh Bình Dương;
- Lưu: VT, Phát.

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



Bùi Quang Phúc



BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
QUY HOẠCH PHÂN KHU

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 12 năm 2025

BIÊN BẢN

Về họp Hội đồng Thẩm định Quy hoạch phân khu
(tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố
Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương
làm chủ đầu tư

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin về quy hoạch:

- Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chủ đầu tư/Đơn vị lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương.

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

2. Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định:

Quyết định số 542/QĐ-BQL ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố (Ban Quản lý) về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của Khu chế xuất, KCN trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 2).

3. Thời gian và địa điểm họp Hội đồng thẩm định:

- Thời gian: 08 giờ 30 phút, ngày 04 tháng 12 năm 2025 (Thứ năm).

- Địa điểm: Hội trường Ban Quản lý (Tầng 05, tháp A, tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương cũ).

4. Thành viên Hội đồng thẩm định: 21/25 thành viên được triệu tập, (đảm bảo số lượng trên 3/4 thành viên được triệu tập theo quy định tại Quyết định số 542/QĐ-BQL ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Ban Quản lý), bao gồm:

4.1 Thành viên có mặt: (21 thành viên)

- Chủ tịch Hội đồng thẩm định: Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Trưởng Ban Quản lý.

- Thường trực Hội đồng thẩm định: Ông Lê Khắc Huân – Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch.

- Các thành viên Hội đồng thẩm định:

tr

+ Đại diện Phòng Quản lý Xây dựng: Ông Nguyễn Thanh Bình – Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Đầu tư: Ông Dương Thanh Phúc – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Môi trường: Ông Lê Minh Trường Hậu – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Doanh nghiệp: Bà Phạm Thị Thanh Thảo; Bà Võ Kim Chung – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Lao động: Ông Võ Trường Sơn – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Sở Quy hoạch – Kiến trúc: Ông Lý Thế Dân – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Sở Xây dựng: Ông Trương Thành Long – Chuyên viên.

+ Đại diện Sở Tài chính: Ông Trần Đình Thành – Chuyên viên.

+ Đại diện Sở Khoa học và Công nghệ: Ông Võ Hồng Lâm – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Sở Công thương: Bà Lê Thị Thanh Tâm – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Công An Thành phố: Ông Đoàn Ngọc Như Phương – Đội trưởng PA04.

+ Đại diện Bộ Tư lệnh Thành phố: Ông Trần Văn Quyết – Phó Tham mưu trưởng.

+ Đại diện Tổng Công ty Điện lực thành phố: Ông Uông Đình Nhật – Phó Trưởng phòng; Ông Nguyễn Quang Tùng – Chuyên viên Ban kế hoạch.

+ Đại diện Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố: Ông Nguyễn Hữu Trung – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Công ty Cổ phần – Tổng Công ty nước – Môi trường Bình Dương: Ông Nguyễn Đức Danh – Giám đốc chi nhánh.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên: Ông Bùi Quang Phúc – Phó Chủ tịch.

+ Ông Phù Văn Toàn – Chuyên gia phân biện.

+ Ông Phạm Ngọc Tuấn – Chuyên gia chuyên ngành.

+ Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường: (gửi phiếu ý kiến).

4.2. Thành viên vắng mặt: (04 thành viên)

+ Đại diện Ban Quản lý Đường sắt đô thị Thành phố: (Gửi văn bản góp ý sau).

+ Đại diện Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương: (Gửi văn bản góp ý sau).

+ Đại diện Phòng Quản lý Duy tu hạ tầng (Hepza).

+ Đại diện Phòng Tổng hợp – Pháp chế (Hepza).

5. Đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Đại diện Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (đơn vị lập quy hoạch): Ông Lê Hoài Nam – Phó Tổng giám đốc.

- Đại diện Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương (đơn vị tư vấn lập quy hoạch): Ông Không Trọng Minh – Phó giám đốc.

6. Chủ trì cuộc họp Hội đồng thẩm định: Ông Nguyễn Trung Tín – Chủ tịch Hội đồng thẩm định.

7. Thư ký cuộc họp: Bà Bùi Huỳnh Diễm Thúy – Chuyên viên Phòng Quản lý Quy hoạch.

II. NỘI DUNG LÀM VIỆC:

1. Trình bày nội dung:

Đại diện đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch thuyết trình cụ thể nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) KCN Đất Cuốc trước các thành viên Hội đồng thẩm định.

2. Các ý kiến góp ý của thành viên Hội đồng thẩm định:

2.1. Thường trực Hội đồng thẩm định:

- Thống nhất với nội dung quy hoạch.

2.2. Đại diện Phòng Quản lý Xây dựng:

- Đảm bảo thống nhất bản đồ trong thuyết minh và bản vẽ về bố trí cây xanh.

- Bổ sung quy hoạch không gian ngầm.

- Chủ đầu tư và tư vấn đảm bảo đúng quy định tại Điểm 7b, Điều 7, Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

- Kiến nghị trong quy định quản lý trên quy định khoảng 3m của lô đất chỉ để dành diện tích cây xanh, không được xây dựng công trình kể cả hàng rào. Hệ thống thoát nước mưa của khu trên là hệ thống mương hở.

- Chú ý dải cây xanh cách ly bảo đảm theo đúng quy định.

2.3. Đại diện Phòng Quản lý Đầu tư:

- Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) KCN Đất Cuốc phù hợp với quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 quy định tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 3/8/2024 của Thủ tướng chính phủ.

- Phù hợp với Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương (nay là UBND thành phố Hồ Chí Minh) về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đất Cuốc mở rộng, quy mô 310,38ha và KCN Đất Cuốc hiện hữu, quy mô 212,84ha.

- Cần làm rõ diện tích quy hoạch phân khu 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc và diện tích đã được phê duyệt quyết định chủ trương của UBND đối với dự án mở rộng (310,38ha), giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc hiện hữu (212,84ha).

- Lưu ý: Phân kỳ giai đoạn của dự án cần phù hợp giữa nội dung lập quy hoạch và nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2.4. Đại diện Phòng Quản lý Môi trường:

- Phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024.

- Khu công nghiệp Đất Cuốc đã được Bộ TNMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 568/QĐ-BTNMT ngày 05/3/2020 và cấp giấy phép môi trường số 491/GPMT-BTNMT ngày 22/11/2024 với tổng diện tích là 553ha. Tuy nhiên, hồ sơ quy hoạch có diện tích 523,22ha. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư khu công nghiệp làm rõ sự thay đổi này, làm rõ tiến độ và phân kỳ đầu tư của khu công nghiệp.

- Đề nghị làm rõ cây xanh cách ly của khu công nghiệp đối với các đối tượng xung quanh.

2.5. Đại diện Phòng Quản lý Doanh nghiệp:

- Thống nhất cơ bản về thành phần nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Tuy nhiên có một số lưu ý đề nghị Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn làm rõ hơn về nội dung dự án lập quy hoạch khu công nghiệp Đất Cuốc là dự án mở rộng hay dự án mới.

- Nội dung diện tích lập quy hoạch phù hợp với quy mô được phê duyệt trong chủ trương đầu tư của khu công nghiệp Đất Cuốc.

- Phân kỳ giai đoạn của dự án cần phù hợp với nội dung giữa nội dung lập quy hoạch và nội dung quy định ở Quyết định của chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Chủ đầu tư lưu ý thực hiện nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

- Bổ sung làm rõ diện tích lập quy hoạch và diện tích được phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, viễn thông) đáp ứng nhu cầu doanh nghiệp khi đi vào hoạt động.

- Các ngành nghề dự kiến thu hút đã được đánh giá tương thích với môi trường.

- Cần nhắc bố trí các tuyến giao thông nội bộ, tránh ùn tắc giao thông giờ cao điểm.

- Cần thể hiện rõ các chỉ tiêu hạ tầng và các khu chức năng để tránh phát sinh vướng mắc khi thực hiện thủ tục đầu tư sau này.

- Thể hiện rõ ranh giới các khu chức năng để tránh tranh chấp.

2.6. Đại diện Phòng Quản lý lao động:

- Hiện nay, ngoài lực lượng lao động người Việt Nam làm việc tại các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp, còn có lực lượng chuyên gia người nước ngoài làm việc tại các doanh nghiệp. Trong đó, có một số chuyên gia lưu trú trong doanh nghiệp.

- Đề nghị trong Thuyết minh tổng hợp cần nêu thêm một vài ý về việc trên.

2.7. Đại diện Sở Quy hoạch – Kiến trúc:

- Phù hợp quy hoạch chung 1/5.000 Khu công nghiệp Đất cuốc đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 phù hợp Quy hoạch tỉnh Bình Dương tại Quyết định 790 của Thủ tướng chính phủ.

- Chỉ tiêu của quy hoạch phân khu cơ bản phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn

- Đề nghị rà soát diện tích khu công nghiệp Đất Cuốc theo các Quyết định 1026 và 189 của Thủ tướng Chính phủ, tổng diện tích khu công nghiệp là 553ha. Do đó trong hồ sơ giảm diện tích còn 523ha cần báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính chấp thuận.

- Cần xác định chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng lô đất trong quy hoạch phân khu theo quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Đề nghị rà soát lại lộ giới đường D5TT.

- Cần thể hiện rõ tuyến đường phân ranh khu A – khu B đoạn nào là hiện hữu, đoạn nào mở rộng.

- Bổ sung đánh giá ĐTM.

2.8. Đại diện Sở Xây dựng:

- Nghiên cứu phương án quy hoạch các nút giao, tránh giao cắt trực tiếp, nhằm bảo đảm lưu thông trên trục chính (đường ĐT 746B là tuyến đường kết nối giao thông vào QL13C dẫn về Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh và cao tốc TP HCM – TDM – CT về các đầu mối giao thông lớn, dự kiến lưu lượng lớn). Đồng thời, quy hoạch kiểm soát các lối ra vào theo quy định tại TCVN 13592:2022.

- Bổ sung lộ giới đường ĐT.746B (60m) đoạn qua khu công nghiệp.

- Lưu ý trong việc xác định tỷ lệ đất giao thông không bao gồm đất giao thông trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất theo quy định tại Điều 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD.

- Về đường sắt: rà soát, cập nhật quy hoạch tuyến đường sắt đô thị.
- Về hạ tầng kỹ thuật khác, Sở Xây dựng sẽ có ý kiến góp ý bằng văn bản.

2.9. Đại diện Sở Tài chính:

- Theo Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 3 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Khu công nghiệp Đất Cuốc được nêu trong phương án phát triển khu công nghiệp với quy mô 523,22 ha tại huyện Bắc Tân Uyên (cũ).

- Đề nghị Hepza lưu ý phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc (cơ quan dự kiến tổ chức lập quy hoạch thành phố gồm Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung) để đảm bảo các nội dung Quy hoạch 1/2.000 phù hợp, đồng bộ với quy hoạch thành phố.

- Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 39 quy định “Người đứng đầu cơ quan đó là Chủ tịch Hội đồng thẩm định” (Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn). Do đó, đề nghị Hepza lưu ý rà soát lại quy định nêu trên và có ý kiến thuyết minh, giải trình nội dung này trong hồ sơ thẩm định.

- Đề nghị rà soát, bổ sung nội dung đánh giá về “Điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch và quá trình lựa chọn tổ chức tư vấn.

- Đề nghị thực hiện đầy đủ các nội dung thẩm định được quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 40 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định khác có liên quan.

2.10. Đại diện Sở Khoa học và Công nghệ:

- Cơ bản thống nhất với nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phục vụ cho khu công nghiệp Đất Cuốc.

Tuy nhiên đề nghị chỉnh sửa một số điểm sau:

- Nguồn cấp (mục 1.1, trang 100): điều chỉnh thành “kết nối với hạ tầng của tất cả các doanh nghiệp viễn thông đang cung cấp dịch vụ trong khu vực”

- Giải pháp: cần bổ sung thêm nội dung “hệ thống hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động của khu công nghiệp Đất Cuốc sẽ được kết nối với hạ tầng của các nhà mạng viễn thông trong khu vực để đảm bảo các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong khu công nghiệp có quyền lựa chọn nhà mạng viễn thông phù hợp nhu cầu.

2.11. Đại diện Sở Công thương:

- Cơ bản thống nhất ngành nghề thu hút đầu tư theo a.1.III phương hướng phát triển ngành công nghiệp Quyết định 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024. Tuy nhiên, hướng đến phát triển không gian cân tự động hóa ngành nghề nhất là ngành cơ khí.

2.12. Đại diện Công an Thành phố:

- Theo bảng thống kê các loại đất trong khu công nghiệp: Đất an ninh có diện tích là 2,04ha. Tuy nhiên, theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thể

hiện quy hoạch đất an ninh gồm 02 khu có diện tích 1,31ha và 0,74ha, tổng 2,05ha. Đề nghị thống nhất số liệu quy hoạch đất an ninh.

- Vị trí quy hoạch đất an ninh gồm 02 khu cách nhau đường N2. Do đặc thù cơ quan Công an liên quan công tác đảm bảo ANTT, BMNN, đề xuất quy hoạch đất an ninh thành 01 khu tổng thể liền mạch để thuận lợi trong công tác tuần tra, canh gác, bảo vệ trụ sở.

2.13. Đại diện Bộ Tư lệnh Thành phố:

- Địa điểm khu đất không có đất Quốc phòng, công trình Quốc phòng, quy hoạch đất Quốc phòng, công trình Quốc phòng, không thuộc hiện trạng địa hình cần ưu tiên cho khu vực Quốc phòng. Trong bản đồ kết hợp Quốc phòng với phát triển Kinh tế xã hội trên địa bàn (xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh) tỉnh Bình Dương cũ, thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn 2050.

- Bộ Tư lệnh Thành phố thống nhất chủ trương đầu tư dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương. Không nằm trong phạm vi thế trận quân sự theo quyết tâm tác chiến phòng thủ của Bộ Tư lệnh Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025.

- Quá trình triển khai xây dựng các công trình trên khu đất trên. Chủ động xin ý kiến Cục Tác chiến Bộ Tổng Tham mưu về Quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trận địa quản lý bảo vệ vùng trời tại Việt Nam theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 6/5/2016 của Chính phủ.

2.14. Đại diện Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh:

- Cung cấp điện cho Khu công nghiệp từ hai trạm biến áp 110kV Đất Cuốc (2x63) MVA hiện hữu và Trạm Đất Cuốc 2 (3x63) MVA giai đoạn 1 đến năm 2030 xây dựng mới Trạm Đất Cuốc 2: (2x63) MVA. Sau năm 2030 tăng cường công suất thành (3x63) MVA.

- Xem xét bố trí trạm Đất Cuốc 2 hài hòa, gần phụ tải (do 2 trạm Đất Cuốc và Đất Cuốc 2 khá gần nhau).

- Thống nhất quy hoạch phát triển lưới điện.

- Trạm biến áp 110 Kv Đất Cuốc 1 (2x63) MVA khai thác 90%.

- Trạm biến áp 110 Kv Đất Cuốc 2 (3 x63) MVA gồm Trạm Đất Cuốc 1 hiện hữu cần xem xét bố trí vị trí Trạm Đất Cuốc 2 điều chỉnh vị trí (Đường N1-D2) sẽ thuận lợi hơn trong việc phân bố phụ tải lưới trung thế, có thể kết nối mạch rỗng trung thế 22 Kv.

2.15. Đại diện Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố:

- Thống nhất sự cần thiết, hồ sơ cơ bản phù hợp với quy định hiện hành.

- Đề nghị chủ đầu tư, đơn vị tư vấn rà soát, xem xét sự cần thiết cập nhật tuyến đường QL13C hiện đang được lập đề xuất chủ trương đầu tư và thuộc danh

mục ưu tiên đầu tư giai đoạn 2025 – 2030 với quy mô 6 làn xe (lộ giới được quy hoạch 54m).

2.16. Đại diện Công ty Cổ phần – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương

- Tuyến ống cấp nước D600 gang đã được đầu tư, không còn là chỉ quy hoạch.

- Đề nghị Chủ đầu tư và Tổng công ty Nước – Môi trường Bình Dương chuẩn bị các bước hợp tác đầu tư tuyến ống cấp nước để đáp ứng nhu cầu các doanh nghiệp và phòng cháy chữa cháy cũng như hình thức đầu tư, nguồn vốn,...

- Việc quy hoạch các nhà máy nước thải cũng như các nhà máy nước thải hiện hữu phải đáp ứng nhu cầu xả thải các doanh nghiệp, nếu không thì các doanh nghiệp sẽ sử dụng nguồn nước khác không khai báo, dẫn đến việc quy hoạch, chuẩn bị nguồn nước không còn chính xác.

- Việc thiết kế tuyến ống dùng ống PVC hiện nay không còn phù hợp, phải sử dụng ống cấp nước bằng nguồn lực khác như ống gang, ống HDPE.

2.17. Đại diện Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên:

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

+ Đề nghị rà soát, cập nhật các tuyến đường tiếp giáp với nhau khu vực quy hoạch gồm: Đường ĐT.746B (ĐH 411), đường Đất Cuốc 01 và đường đất. Không tiếp giáp với đường ĐH.415, đường ĐX.01 theo hiện trạng.

+ Đề nghị rà soát, cập nhật các công trình hạ tầng xã hội lân cận không còn hoạt động sau khi triển khai chính quyền địa phương 02 cấp (UBND xã Đất Cuốc, Trạm y tế xã Đất Cuốc).

- Về quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại:

+ Cập nhật đường ĐH.415 (quy hoạch lộ giới 32m theo quy hoạch).

+ Bổ sung phương án đầu tư và cam kết sau khi đầu tư hoàn chỉnh sẽ bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định, đảm bảo nhu cầu đi lại của người dân trong khu vực tiếp giáp khu công nghiệp trên tuyến đường Đất Cuốc 01 (quy hoạch đường D5 trong ranh quy hoạch khu công nghiệp).

2.18. Chuyên gia phản biện:

- Về việc lấy ý kiến về quy hoạch: Đã có thông báo số 149/TB-UBND ngày 08/10/2025 của UBND xã Bắc Tân Uyên về việc kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc. Tuy nhiên, chưa thực hiện giải trình theo Khoản 2 Điều 14 Nghị định 178/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật QHĐT&NT.

- Thiếu chứng chỉ hành nghề của chủ trì Thiết kế đô thị, thiết kế quy hoạch, thiết kế giao thông.

- Các cơ sở pháp lý khác được nêu trong thuyết minh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 KCN Đất Cuộc tháng 9/2025. Tuy nhiên, cần rà soát lại một số căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực như Nghị định 136/2020/NĐ-CP về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy; Nghị định 50/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 136/2020/NĐ-CP về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và Nghị định 83/2017/NĐ-CP quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy,...

- Vị trí, quy mô của trụ sở đơn vị phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ trong khu vực lập quy hoạch, chưa thấy thể hiện trên đồ án.

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuộc còn có hồ sơ điện tử theo khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Đồ án quy hoạch cần phải được tính toán đảm bảo theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

2.19. Chuyên gia chuyên ngành:

- Tính pháp lý về định hướng quy hoạch được cập nhật đầy đủ.
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.
- Quy hoạch sử dụng đất có kết nối yếu tố hiện trạng, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất để đáp ứng theo quy chuẩn.
- Yếu tố tổ chức không gian trục chạy qua chính toàn khu N5 kết nối trục giao thông đô thị đường ĐT.746; Trục Bắc Nam.

Một số lưu ý:

- Tăng cường mảng xanh dọc các trục cảnh quan chính trong khu công nghiệp, xanh hóa về không gian trong khu công nghiệp.
- Những mảng xanh cách ly, tập trung gần khu dân cư quan tâm đến bố trí chức năng sản xuất phù hợp.
- Cập nhật Quy chuẩn 01:2021/BXD về tầng cao, hệ số sử dụng đất trong các lô đất.

2.20. Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Đề nghị Hội đồng thẩm định yêu cầu Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương báo cáo, có ý kiến đối với sự phù hợp giữa cơ cấu sử dụng đất, vị trí quy hoạch giữa quy hoạch chi tiết 1/500 (đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định cho thuê đất) với quy hoạch chung 1/2000 khu công nghiệp Đất Cuộc trước khi trình duyệt.

3. Ý kiến của đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

3.1. Đại diện Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (đơn vị lập quy hoạch):

Xin cảm ơn và tiếp thu các ý kiến đóng góp của thành viên Hội đồng thẩm định, cam kết sẽ phối hợp đơn vị tư vấn lập quy hoạch để rà soát, chỉnh sửa, bổ sung các ý kiến góp ý theo đúng quy định.

3.2. Đại diện Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương (đơn vị tư vấn lập quy hoạch):

Xin cảm ơn và tiếp thu các ý kiến đóng góp của thành viên Hội đồng thẩm định, đơn vị tư vấn cam kết sẽ phối hợp với Chủ đầu tư để chỉnh sửa, bổ sung các ý kiến góp ý theo đúng quy định.

4. Kết quả góp ý của thành viên Hội đồng thẩm định:

- Thông qua: 21/21 thành viên, tỷ lệ 100%. Cụ thể:
- + Thông qua không cần chỉnh sửa: 03/21 thành viên, tỷ lệ 14,28%.
- + Thông qua với điều kiện chỉnh sửa, bổ sung: 18/21 thành viên, tỷ lệ 85,72%.
- Không thông qua: 00/21 thành viên, tỷ lệ 0%.

III. KẾT LUẬN:

Căn cứ theo kết quả góp ý của các thành viên. Thay mặt Hội đồng thẩm định, Chủ tịch Hội đồng thẩm định thống nhất thông qua nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh với điều kiện đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch thực hiện các nội dung sau:

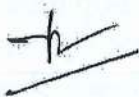
1. Đề nghị cập nhật và bổ sung phân căn cứ pháp lý cho phù hợp theo quy định hiện hành. Thành phần hồ sơ, đề nghị thực hiện theo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Đề nghị đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ theo ý kiến đóng góp của các thành viên dự họp.

Sau khi rà soát bổ sung các nội dung nêu trên, đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch phải hoàn chỉnh nộp lại hồ sơ. Phòng Quản lý Quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp, thẩm định hồ sơ và trình Hội đồng thẩm định ban hành Báo cáo thẩm định theo đúng quy định.

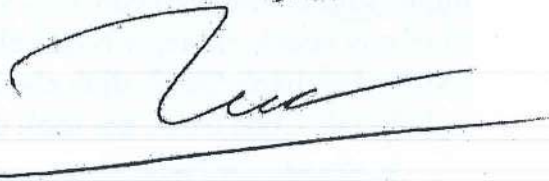
Cuộc họp kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút cùng ngày và được thông qua cho các thành viên dự họp cùng nghe và thống nhất nội dung./.

THƯ KÝ



Bùi Huỳnh Diễm Thúy

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
CHỦ TỊCH



PHÓ TRƯỞNG BAN
Nguyễn Trung Tín

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BAN QUẢN LÝ

CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP

Số: 2439 /BC-BQL

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Tờ trình thẩm định Quy hoạch số 07/2026/TTr-KSB ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, thực hiện chức năng thẩm định quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Hội đồng thẩm định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của Khu chế xuất, Khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 2) báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chính như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;

- Luật số 35/2018/QH-14 ngày 29/11/2018, có hiệu lực ngày 01/01/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;

- Luật Đường bộ số 35/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ;

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

- Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều

của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- 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;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

- Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040;

- Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 1625/QĐ-TTg ngày 28/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý;

- Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hồ sơ trình phê duyệt

- Thành phần hồ sơ thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

2.1. Văn bản pháp lý đính kèm

- Công văn số 1026/TTg-CN của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/07/2007 về

việc Cho chủ trương thành lập Khu công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

- Công văn số 189/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/02/2012 về việc mở rộng Khu Công nghiệp Đất Cuốc, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 2020/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 27/6/2025 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; Mã số dự án: 1837333737; Chứng nhận lần đầu: ngày 03 tháng 10 năm 2007; Chứng nhận thay đổi lần thứ 5: ngày 10 tháng 6 năm 2025; Chứng nhận dự án đầu tư: Khu công nghiệp Đất Cuốc;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương; Mã số dự án: 5257706783; Chứng nhận lần đầu: ngày 30 tháng 6 năm 2025; Chứng nhận dự án đầu tư: Đầu tư Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đất Cuốc mở rộng;

- Thông báo số 107/TB-UBND ngày 08/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên về việc niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

- Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc ngày 11/09/2025;

- Thông báo số 149/TB-UBND ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên về việc kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc;

- Biên bản họp Hội đồng Thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm chủ đầu tư của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/12/2025.

2.2. Thành phần bản vẽ

- HT01 - Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch;
- HT02 - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan;
- HT03 - Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải;
- HT04 - Bản đồ hiện trạng cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc;
- HT05 - Bản đồ hiện trạng môi trường;
- 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.

2.3. Phần thuyết minh, tài liệu có liên quan:

- Thuyết minh quy hoạch.
- Các văn bản pháp lý có liên quan, các bản vẽ A3 thu nhỏ đính kèm trong thuyết minh.
- Dự thảo Quy định quản lý theo quy hoạch.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về quá trình thẩm định

- Ngày 17/10/2025, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương nộp Tờ trình số: 317/TTr-KSB kèm hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh đến Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (BQL) trình thẩm định và phê duyệt;

- Ngày 26/11/2025, Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố phát hành thư mời số: 4957/GM-BQL mời các thành viên của Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 542/QĐ-BQL ngày 29/10/2025 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của Khu chế xuất, Khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (Khu vực 2);

- Ngày 04/12/2025, Hội đồng thẩm định tổ chức cuộc họp thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc với thành phần tham dự theo Quyết định số 542/QĐ-BQL ngày 29/10/2025 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố, kèm theo Biên bản họp ngày 04/12/2025 về Họp Hội đồng thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh;

- Ngày 08/12/2025, Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 5458/BQL-QH ngày 08/12/2025 về việc chỉnh sửa, bổ sung đề án Quy hoạch phân khu (1/2000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh;

- Ngày 12/01/2026, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương nộp Tờ trình số 07/2026/TTr-KSB kèm hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh đến Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (BQL) trình thẩm định; Chủ đầu tư đã phối hợp Đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã rà soát, tiếp thu các ý kiến góp ý của các thành viên trong Hội đồng thẩm định và hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan thẩm định tại Văn bản giải trình số 06/2026/GTr-KSB ngày 12/01/2026 giải trình các ý kiến góp ý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Đất Cuốc.

2. Tổ chức hội nghị thẩm định

Ngày 04/12/2025, Ban Quản lý đã tổ chức họp Hội đồng thẩm định hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm chủ đầu tư, với thành phần tham dự và nội dung như sau:

2.1 Thành phần tham gia thẩm định: có 21/25 thành viên được triệu tập, (đảm bảo số lượng trên 3/4 thành viên được triệu tập theo quy định tại Quyết định số 542/QĐ-BQL ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Ban Quản lý), bao gồm:

2.1.1. Thành phần tham gia có mặt: (21 thành viên)

- Chủ tịch Hội đồng thẩm định: Ông Nguyễn Trung Tín – Phó Trưởng Ban Quản lý.

- Thường trực Hội đồng thẩm định: Ông Lê Khắc Huân – Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch.

- Các thành viên Hội đồng thẩm định:

+ Đại diện Phòng Quản lý Xây dựng: Ông Nguyễn Thanh Bình – Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Đầu tư: Ông Dương Thanh Phúc – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Môi trường: Ông Lê Minh Trường Hậu – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Doanh nghiệp: Bà Phạm Thị Thanh Thảo; Bà Võ Kim Chung – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Phòng Quản lý Lao động: Ông Võ Trường Sơn – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Sở Quy hoạch – Kiến trúc: Ông Lý Thế Dân – Phó Trưởng phòng.

+ Đại diện Sở Xây dựng: Ông Trương Thành Long – Chuyên viên.

+ Đại diện Sở Tài chính: Ông Trần Đình Thành – Chuyên viên.

+ Đại diện Sở Khoa học và Công nghệ: Ông Võ Hồng Lâm – Phó Trưởng phòng.

- + Đại diện Sở Công thương: Bà Lê Thị Thanh Tâm – Phó Trưởng phòng.
- + Đại diện Công An Thành phố: Ông Đoàn Ngọc Như Phương – Đội trưởng PA04.
- + Đại diện Bộ Tư lệnh Thành phố: Ông Trần Văn Quyết – Phó Tham mưu trưởng.
- + Đại diện Tổng Công ty Điện lực thành phố: Ông Uông Đình Nhật – Phó Trưởng phòng; Ông Nguyễn Quang Tùng – Chuyên viên Ban kế hoạch.
- + Đại diện Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố: Ông Nguyễn Hữu Trung – Phó Trưởng phòng.
- + Đại diện Công ty Cổ phần – Tổng Công ty nước – Môi trường Bình Dương: Ông Nguyễn Đức Danh – Giám đốc chi nhánh.
- + Đại diện Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên: Ông Bùi Quang Phúc – Phó Chủ tịch.
- + Ông Phù Văn Toàn – Chuyên gia phản biện.
- + Ông Phạm Ngọc Tuấn – Chuyên gia chuyên ngành.
- + Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường: *(gửi phiếu ý kiến)*.

2.1.2. Thành phần vắng mặt: *(04 thành viên)*

- + Đại diện Ban Quản lý Đường sắt đô thị Thành phố: *(Góp ý bằng văn bản)*.
- + Đại diện Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương: *(Góp ý bằng văn bản)*.
- + Đại diện Phòng Quản lý Duy tu hạ tầng *(Hepza)*.
- + Đại diện Phòng Tổng hợp – Pháp chế *(Hepza)*.

2.1.3. Đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Đại diện Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương *(đơn vị lập quy hoạch)*: Ông Lê Hoài Nam – Phó Tổng Giám đốc.
- Đại diện Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương *(đơn vị tư vấn lập quy hoạch)*: Ông Không Trọng Minh – Phó Giám đốc.

2.2. Về kết quả họp Hội đồng thẩm định

- Thông qua 21/21 thành viên, tỷ lệ 100%. Trong đó:
 - + Thông qua không cần chỉnh sửa: 03/21 thành viên, tỷ lệ 14,28%.
 - + Thông qua với điều kiện chỉnh sửa, bổ sung: 18/21 thành viên, tỷ lệ 85,72%.
 - Không thông qua: 00/21 thành viên, tỷ lệ 0%.

2.3. Về kết luận Hội đồng thẩm định

Căn cứ theo kết quả góp ý của các thành viên. Thay mặt Hội đồng thẩm định, Chủ tịch Hội đồng thẩm định thống nhất thông qua nội dung Quy hoạch

phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh với điều kiện đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch thực hiện các nội dung sau:

1. Đề nghị cập nhật và bổ sung phần căn cứ pháp lý cho phù hợp theo quy định hiện hành. Thành phần hồ sơ, đề nghị thực hiện theo quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Đề nghị đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ theo ý kiến đóng góp của các thành viên dự họp.

Sau khi rà soát bổ sung các nội dung nêu trên, đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch phải hoàn chỉnh nộp lại hồ sơ. Phòng Quản lý Quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp, thẩm định hồ sơ và trình Hội đồng thẩm định ban hành Báo cáo thẩm định theo đúng quy định.

3. Quá trình lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương trong quá trình lập, thẩm định quy hoạch

Căn cứ Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Điều 1 Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương là Đơn vị lập quy hoạch đã thực hiện lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể như sau:

- Ngày 21/08/2025, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương gửi công văn đến Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Công văn số 250/2025/KS;

- Ngày 08/09/2025, Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên niêm yết công khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Thông báo số 107/TB-UBND;

- Ngày 11/09/2025, Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên tổ chức họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc;

- Ngày 08/10/2025, Ủy ban nhân dân xã Bắc Tân Uyên kết thúc niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư về hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Thông báo số 149/TB-UBND;

- Ngày 17/10/2025, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương gửi Tờ trình đến Ban Quản lý về việc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Tờ trình số 317/2025/TTr-KSB;

- Ngày 17/11/2025, Ban Quản lý gửi công văn đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Công văn số 4259/BQL-QH;

- Ngày 26/11/2025, Ban Quản lý gửi giấy mời về họp Hội đồng thẩm định 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 tại Giấy mời số 4957/GM-BQL (đính kèm hồ sơ quy hoạch lấy ý kiến);

- Ngày 04/12/2025, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương giải trình các ý kiến Văn bản số 1264/SQHKT-QHC ngày 04/12/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản giải trình số 355a/2025/GTr-KSB;

- Ngày 04/12/2025, Ban Quản lý tổ chức họp Hội đồng thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Đất Cuốc (kèm theo Biên bản họp thẩm định);

- Ngày 12/01/2026, Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương gửi Tờ trình đến Ban Quản lý về việc thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại Tờ trình số 07/2026/TTr-KSB và giải trình các ý kiến góp ý tại Văn bản giải trình số 06/2026/GTr-KSB (đính kèm Văn bản và hồ sơ quy hoạch đã chỉnh sửa sau họp thẩm định).

4. Đánh giá của Phòng Quản lý Quy hoạch về Thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh

4.1. Đánh giá về trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ

- Về trình tự, thủ tục: Đơn vị lập quy hoạch là Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương đã thực hiện đúng theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Về thành phần hồ sơ: Đơn vị lập Quy hoạch là Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương và đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương đã thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

4.2. Đánh giá về việc nội dung tiếp thu, giải trình của Đơn vị lập quy hoạch phân khu và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch phân khu trong quá trình thẩm định Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh

- Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch phân khu và Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch phân khu đã tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định do cơ quan thẩm định tổng hợp; hoàn thiện hồ sơ lập quy hoạch và gửi lại cơ quan thẩm định quy hoạch.

4.3. Đánh giá về các nội dung quy hoạch

Nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc,

bao gồm:

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

Phạm vi:

- Khu vực 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.

Quy mô:

- Quy mô diện tích: 523,22ha.
- Quy mô lao động: 26.000 lao động.
- Thời hạn lập quy hoạch: được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung đô thị và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

Các nội dung chính của quy hoạch:

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

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	SỐ LAO ĐỘNG	QC 01:2021/BXD
		(ha)	(%)	Tổng	
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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%
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%
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70	2,25		≥ 1%
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71			
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa,...)	2,85			
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14			
II	ĐẤT KHÁC	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			
TỔNG CỘNG		523,22			

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

- Không quy định khoảng lùi đối với các lô đất của khu hiện hữu, đã được thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy 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 dịch vụ còn lại tiếp giáp đường giao thông: Khoảng lùi tối thiểu 6m tính từ ranh đất, các mặt còn lại tiếp giáp với lô đất liền kề khoảng lùi tối thiểu là 2m.

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

4.3.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với hệ thống giao thông đối ngoại:

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

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

+ Đường ĐH.415: là tuyến đường xã đi từ trung tâm hành chính xã Bắc

Tân Uyên kết nối vào đường Vành đai 5 về phía Tây, với lộ giới đường là 32m.

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

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

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

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

Bảng 2. Bảng thống kê hệ thống giao thông

S T T	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Tổng chiều dài (m)	Kích thước (m)				CGĐĐ (m)	CGXD công trình chính (m)		KLXD công trình chính (m)	
					Via hệ trái	Lòng đường	Via hệ phải	Dải phân cách		Trái	Phải	Trái	Phải
I													
Giao thông trong khu công nghiệp													
A													
Khu A													
1	Đường N1-A	1 - 1	18	1.459,8	5	8	5	0	9	15	15	6	6
2	Đường N1	1 - 1	18	701,6	5	8	5	0	9	15	15	6	6
3	Đường N2	4 - 4	20,5	1.514,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
4	Đường D1	4' - 4'	19,5	169,4	4	10,5	5	0	9,25	10,25	16,25	1	6
5	Đường N3	4 - 4	20,5	431,4	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
6	Đường N3-A	1 - 1	18	218,9	5	8	5	0	9	15	15	6	6
7	Đường N4-A	7' - 7'	34	500,9	8	18	8	2	17	23	23	6	6
8	Đường N4-B	4 - 4	20,5	220,7	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
9	Đường N5	4 - 4	20,5	446,0	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
10	Đường N6	4 - 4	20,5	489,5	5	10,5	5	0	10,25	16,25	16,25	6	6
11	Đường D1	2A - 2A	16	632,0	3	8	5	0	7	8	15	1	6
12	Đường D2	6 - 6	29	1.188,2	7	15	7	0	14,5	20,5	20,5	6	6
13	Đường D3	1 - 1	18	1.803,8	5	8	5	0	9	15	15	6	6
14	Đường D4	1 - 1	18	1.551,0	5	8	5	0	9	15	15	6	6
15	Đường D5	1 - 1	18	1.746,5	5	8	5	0	9	15	15	6	6
16	Đường D6	1 - 1	18	265,3	5	8	5	0	9	15	15	6	6
Tổng				13.339,6									
B													
Khu B													

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

4.3.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa:

- Về san nền:

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

+ Khu vực có địa hình dạng đồi thấp, san nền dựa trên cao độ địa hình và hướng dốc tự nhiên, cao độ thiết kế cao nhất 70,84m ở khu vực phía Bắc đường ĐT.746B, từ đây dốc dần về các hướng Đông, hướng Nam và hướng Tây, cao độ thấp nhất ở 31,55m ở khu vực phía Tây Nam giáp ranh suối Tân Lợi.

- Về thoát nước mưa:

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

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

4.3.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

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

- Nguồn cấp: Khu công nghiệp Đất Cuộc được cung cấp nguồn điện từ tuyến đường dây 110kV dẫn từ trạm biến thế 220kV Uyên Hưng, tuyến điện

110kV này đã được đầu tư xây dựng và đảm bảo khoảng cách ly an toàn.

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

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

4.3.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 4.733 thuê bao.

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

- Giải pháp:

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

+ Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 523,22ha thì cần khoảng 500m² đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 25 vị trí). Vị trí các cột ăng-ten này được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

4.3.7. Quy hoạch cấp nước:

Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu $Q=20.528,9$ m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp: Được lấy từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng, theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt thì hiện tại công suất 40.000 m³/ngày.đêm và đang triển khai dự án nâng công suất thêm 40.000 m³/ngày.đêm, nâng tổng công suất lên 80.000 m³/ngày.đêm, dự kiến đạt 140.000 m³/ngày.đêm vào năm 2030.

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

4.3.8. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Về quy hoạch thoát nước thải: Tổng lưu lượng thoát nước thải của Khu công nghiệp là $Q = 16.500$ m³/ngày.

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

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy.

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

sạch lần 2.

- 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 m³/ngày.đêm. Trong đó Khu A có công suất 2.800 m³/ngày.đêm; Khu B có công suất 3.000 m³/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu thải nước tính toán còn 10.800 m³/ngày.đêm cần đầu tư nhà máy để xử lý.

+ Đối với Khu A, nâng cấp mở rộng nhà máy thêm 4.800 m³/ngày.đêm. Với diện tích mở rộng thêm 1,0ha.

+ Đối với Khu B, đầu tư mới nhà máy có công suất 6.000 m³/ngày.đêm. Với diện tích khoảng 1,5ha.

- Về vấn đề vệ sinh môi trường khác:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 157 tấn/ngày với tiêu chuẩn trung bình 0,3 tấn/ha/ngày.

5. Kết luận và kiến nghị

- Từ những nội dung nêu trên, nội dung lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc tại xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm chủ đầu tư là đảm bảo theo quy định và đủ điều kiện trình phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương có trách nhiệm:

+ Tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến thẩm định, ý kiến phản biện và ý kiến của các đơn vị có liên quan (như Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố ...) do cơ quan thẩm định tổng hợp; hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ.

+ Trình Ban Quản lý phê duyệt đề án quy hoạch theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ.

+ Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định: Phí thẩm định quy hoạch và các chi phí khác có liên quan.

+ Cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung đã điều chỉnh. Nội dung lập quy hoạch đô thị và nông thôn phải được công bố theo quy định tại Điều 50 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Trên đây là nội dung Báo cáo kết quả thẩm định về việc lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương làm chủ đầu tư. Đề nghị Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương căn cứ các nội dung thẩm định nêu trên để thực hiện các bước tiếp theo và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng ban BQL (để b/c);
- Các thành viên HĐTD;
- Cty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương;
- Lưu: VT, P.QH, Th;
- Mã số hồ sơ: H29.34-260120-170001.

kh
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Nguyễn Trung Tín

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

Số: 1711 /SQHKT-QHC

V/v ý kiến hồ sơ Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đất
Cuốc, xã Bắc Tân Uyên

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố

Sở Quy hoạch - Kiến trúc nhận được Công văn số 3429/BQL-QH ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý) về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên; đính kèm Tờ trình số 67/2026/TTr-KSB ngày 05 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (sau đây gọi tắt là Công ty) và hồ sơ liên quan.

Liên quan đến nội dung ý kiến hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã góp ý tại Công văn số 1264/SQHKT-QHC ngày 04 tháng 12 năm 2025.

Sau khi xem xét, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Về quy hoạch- kiến trúc:

Sự phù hợp với các quy hoạch cấp trên: Khu công nghiệp Đất Cuốc, xã Bắc Tân Uyên thuộc danh mục các khu công nghiệp được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03 tháng 8 năm 2024, phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; các nội dung phương án quy hoạch phân khu phù hợp với Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 khu công nghiệp Đất Cuốc đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đất Cuốc đề xuất tại Tờ trình số 67/2026/TTr-KSB là phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Quy hoạch cấp nước, Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

Cần lưu ý rà soát để bổ sung các nội dung như sau:

- Về các điểm đầu nối từ mạng lưới cấp nước bên trong khu quy hoạch với tuyến ống cấp nước D600, D300 trên đường ĐT.746B và ĐH.411: chưa thống nhất giữa phương án được thể hiện trong thuyết minh và phương án thể hiện trên bản vẽ (chưa xác định rõ (còn nhầm lẫn) giữa điểm đầu nối hiện hữu, điểm đầu nối mới, tuyến ống cấp nước hiện hữu và tuyến ống cấp nước xây mới).

- Chưa thể hiện cao độ công thoát nước thải vào bản vẽ.
- Chưa xác định, thể hiện điểm tập kết và trung chuyển chất thải rắn.

2.2. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

Thông nhất các nội dung sau:

- Về chỉ tiêu cấp điện theo Tờ trình 67/2026/TTr-KSB ngày 05 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương phù hợp với Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được tiếp tục lấy từ trạm biến áp 110/22kV Đất Cuốc – 2x63MVA hiện hữu. Giai đoạn sau, xây dựng mới thêm trạm biến áp 110/22kV Đất Cuốc 2 – 2x63VMA là phù hợp theo định hướng Quy hoạch tỉnh Bình Dương (trước sáp nhập).

- Giải pháp thiết kế mạng lưới trung thế 22kV đi trên trụ bê tông ly tâm và đấu nối thành mạch vòng khép kín, sử dụng cáp bọc cách điện đảm bảo an toàn điện. Đối với vị trí giao chéo đường, các tuyến điện sẽ được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan.

- Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn LED, công suất 120W, đặt trên trụ thép ống.

2.3. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

Thông nhất các nội dung sau:

- Tổng nhu cầu hạ tầng viễn thông thụ động: 4.733 thuê bao.


- Xây dựng ngầm hệ thống viễn thông thụ động cho toàn khu quy hoạch đảm bảo mỹ quan.


3. Các nội dung cần lưu ý: Về hình thức thể hiện bản vẽ, thành phần hồ sơ: đề nghị rà soát, thực hiện phù hợp theo khoản 4, Điều 16, Thông tư số 16/2025/TT-BXD.


Sở Quy hoạch - Kiến trúc chuyển đến Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố nội dung ý kiến nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Phòng QH HTKT;
 - Lưu: VT, QHC. P.3.
- MS: YKQHPK/2026CVDEN


KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC




Huỳnh Phạm Tuấn Anh

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

Số: 212 /QĐ-BQL

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch
 - a) Phạm vi và quy mô lập quy hoạch:
 - Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại xã Bắc Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh.
 - Ranh giới lập quy hoạch có quy mô diện tích 523,22ha và tiếp giáp xung quanh như sau:
 - + Phía Đông: giáp đất dân và cách đường ĐH.436 khoảng 100m;
 - + Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và suối Tân Lợi;
 - + Phía Nam: giáp đất nông nghiệp và đất dân;
 - + Phía Bắc: giáp đất cao su.
 - b) Quy mô:
 - Quy mô diện tích: 523,22ha.
 - Quy mô lao động: khoảng 26.000 lao động.
 - c) Thời hạn lập quy hoạch: được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch

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

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

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

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

b) Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

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

- Cấp nước:

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

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

+ Công nghiệp: 35 m³/ha.

+ Dịch vụ: 20 m³/ha.

+ An ninh: 20 m³/ha.

+ Khu kỹ thuật: 10 m³/ha.

+ Nước tưới cây: 30 m³/ha.

+ Nước rửa đường, sân bãi: 5 m³/ha.

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

+ Nước cho phòng cháy chữa cháy: 30 l/s (Theo Bảng 9 QCVN-06:2022/BXD cho Nhóm nguy hiểm cháy F5; Bậc chịu lửa của nhà I và II; Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà S0, S1; hạng nguy hiểm cháy A, B, C; Khối tích nhà (1000 m³): > 50 và ≤ 200).

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

- Thoát nước mưa:

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

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

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

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

- Thoát nước thải:

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

- Cấp điện:

+ Đất công nghiệp: 350 kW/ha.

+ Đất dịch vụ: 400 kW/ha.

+ Đất an ninh: 400 kW/ha.

+ Đất các khu kỹ thuật: 250 kW/ha.

+ Đất cây xanh: 10 kW/ha.

+ Đất giao thông: 10 kW/ha.

+ Dự phòng, tổn thất: 20% các mục nêu trên.

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

- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Đất công nghiệp: 10 thuê bao/ha.

+ Đất công trình hành chính, dịch vụ: 20 thuê bao/ha

+ Đất các khu kỹ thuật: 5 thuê bao/ha.

+ Dự phòng: 10% các mục nêu trên.

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

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

- Chất thải rắn:

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

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

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

5. Các nội dung chính của quy hoạch

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

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	QC 01:2021/BXD
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	383,00	73,77	
1.1	Khu A	153,85		
1.2	Khu B	229,15		
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	$\geq 10\%$
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	$\geq 10\%$
6	Đất các khu kỹ thuật	11,70	2,25	$\geq 1\%$
6.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	6,71		
6.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa,...)	2,85		
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14		
II	ĐẤT KHÁC	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		
TỔNG CỘNG		523,22		

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với các lô đất công nghiệp:

- + Các công trình chính bao gồm nhà xưởng, nhà kho, nhà văn phòng, nhà ăn, công trình 2 tầng trở lên: Các mặt tiếp giáp đường giao thông khoảng lùi tối thiểu là 6m tính từ ranh đất; các mặt còn lại tiếp 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 tiếp giáp đường D1 khu A khoảng lùi tối thiểu 1m tính từ ranh đất.

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

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

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

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

- Đối với hệ thống giao thông đối ngoại:

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

trạng là 34m.

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

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

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

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

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

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

Bảng thống kê hệ thống giao thông toàn khu

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

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

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

- Về san nền:

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

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

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

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

- Về thoát nước mưa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 4.733 thuê bao.

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

- Giải pháp:

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

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

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

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

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

+ Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 523,22ha thì cần khoảng 500m² đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 25 vị trí). Vị trí các cột ăng-ten này được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở các bước sau.

g) Quy hoạch cấp nước:

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

- Nguồn cấp:

+ Được lấy từ nhà máy cấp nước Yên Hưng, theo Quy hoạch tỉnh Bình Dương đã được phê duyệt thì hiện tại công suất 40.000 m³/ngày.đêm, và đang triển khai dự án nâng công suất thêm 40.000 m³/ngày.đêm, nâng tổng công suất lên 80.000 m³/ngày.đêm, dự kiến đạt 140.000 m³/ngày.đêm vào năm 2030.

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

+ Trạm bơm tăng áp Đất Cuốc có công suất thiết kế 70.000 m³/ngày.đêm, hiện đã lắp đặt máy bơm có khả năng vận hành đáp ứng công suất đến 30.000 m³/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu tính toán thì trạm bơm tăng áp đã đáp ứng được nhu cầu dùng nước của khu vực.

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

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

- Mạng lưới cấp nước:

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

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

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

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

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

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

+ Hệ thống riêng trong từng nhà máy.

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

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

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

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

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

- Trạm xử lý nước thải:

+ Hiện tại trong khu vực lập quy hoạch có 02 trạm xử lý nước thải đã đưa vào vận hành sử dụng với tổng công suất là 5.800 m³/ngày.đêm. Trong đó Khu A có công suất 2.800 m³/ngày.đêm; Khu B có công suất 3.000 m³/ngày.đêm. Căn cứ nhu cầu thải nước tính toán còn 10.800 m³/ngày.đêm cần đầu tư nhà máy để xử lý.

+ Đối với Khu A, nâng cấp mở rộng nhà máy thêm 4.800 m³/ngày.đêm. Với diện tích mở rộng thêm 1,0ha.

+ Đối với Khu B, đầu tư mới nhà máy có công suất 6.000 m³/ngày.đêm. Với diện tích khoảng 1,46ha.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

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

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

kh

Nơi nhận:

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

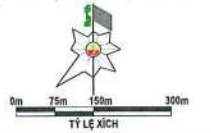
TRƯỞNG BAN



Bùi Minh Trí

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 HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

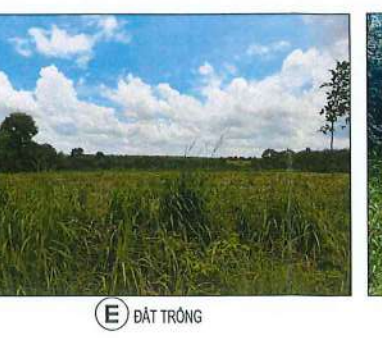
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



1. KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:
 - HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH TRONG KHU QUY HOẠCH HIỆN CÓ CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY ĐÃ ĐƯỢC XÂY DỰNG TẠI KHU A VÀ KHU B.
 - HIỆN TRẠNG CẢNH QUAN: HIỆN KHU ĐẤT CÓ TRỒNG CÂY XANH 2 BÊN ĐƯỜNG, PHÍA ĐÔNG BẮC KHU A VÀ PHÍA TÂY NAM KHU B VẪN CÒN PHẦN ĐẤT CAO SU CHUA ĐƯỢC GIẢI PHÓNG MẶT ĐANG.
2. HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI:
 - GIÁO DỤC: KHU QUY HOẠCH VỀ PHÍA TÂY NAM CÁCH TRƯỜNG TIỂU HỌC UYÊN HÙNG B KHOẢNG 4.2KM; CÁCH TRƯỜNG TIỂU HỌC ĐẤT CƯỚC KHOẢNG 3KM VỀ PHÍA ĐÔNG BẮC; CÁCH TRƯỜNG TIỂU HỌC VÀ TRƯỜNG THCS TÂN THÀNH VỀ PHÍA BẮC KHU QUY HOẠCH KHOẢNG 4KM.
 - Y TẾ: CÁCH TRUNG TÂM Y TẾ HUYỆN BẮC TÂN UYÊN VỀ PHÍA BẮC KHOẢNG 5.2KM; VẤN HÓA: CÁCH TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH XÃ BẮC TÂN UYÊN VỀ PHÍA BẮC KHOẢNG 3.2KM;
 - THƯƠNG MẠI: GIÁP CHỢ ĐẤT CƯỚC TRÊN ĐƯỜNG ĐH.411; CÁCH CHỢ MỚI TÂN THÀNH VỀ PHÍA BẮC KHOẢNG 5.2KM;
 - CÂY XANH: CÁCH KHU VỰC VỀ PHÍA ĐÔNG, TÂY, BẮC LÀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP;
 - NHÀ Ở: CÁCH KHU QUY HOẠCH VỀ PHÍA ĐÔNG TÂY LÀ CÁC DÂY NHÀ TRỌ TỰ NHẬN KHOẢNG 2KM, ĐỘC TUYẾN ĐƯỜNG ĐH. 436 HIỆN HỮU.
3. ĐỊA HÌNH:
 - ĐỊA HÌNH KHU VỰC CÓ DẠNG ĐỒI THOẠI, CAO ĐỘ TỰ NHIÊN TỪ 30,22M-70,72M; CAO NHẤT Ở PHÍA BẮC KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH, THOẢI DẸN VỀ CÁC HƯỚNG TÂY, NAM VÀ HƯỚNG ĐÔNG, ĐỘ ĐỐC TRUNG BÌNH KHOẢNG 1,73%.
4. ĐỊA CHẤT THỦY VĂN:
 - ĐỊA CHẤT:
 + KHU VỰC THUỘC XÃ BẮC TÂN UYÊN, NƠI TẬP TRUNG CÁC NGUỒN TÀI NGUYÊN KHOẢNG SÁN ĐẶC BIỆT LÀ KHOẢNG SÁN CÔNG NGHIỆP NHƯ VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ GỖ SỨ NHƯ MỎ SÉT VẬT LIỆU XÂY DỰNG, SÉT CHU LỬA, MỎ CAO LẠNH, GẠCH NGÓI, CÁT VÀ ĐÁ XÂY DỰNG. TUY NHIÊN QUA KHẢO SÁT CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CẠNH KHU QUY HOẠCH CHO THẤY ĐỊA CHẤT CÔNG TRÌNH TRONG KHU QUY HOẠCH KHẢ TỐT, CƯỜNG ĐỘ CHỊU HÈN KHOẢNG >2 KG/CM².
 + ĐỊA CHẤT KHU VỰC TƯƠNG ĐỐI TỐT CÓ THỂ XÂY DỰNG NHÀ CAO TẦNG VÀ CÁC NHÀ MÁY, XÍ NGHIỆP NHÀ KHÔNG CẦN XỬ LÝ NỀN ĐẶC BIỆT. TUY NHIÊN, KHI XÂY DỰNG CỤ THỂ CẦN KHẢO SÁT KỸ ĐỂ TRÁNH CÁC TỤI SÉT CỤC BỘ NẴM Ở PHÍA DƯỚI TẦNG ĐẤT MẶT.
 - THỦY VĂN:
 + NƯỚC MẶT:
 • CHỊU ẢNH HƯỞNG CỦA SÔNG ĐỒNG NAI VÀ SÔNG BÉ. ĐOẠN CHẢY QUA XÃ BẮC TÂN UYÊN CÓ SÔNG ĐỒNG NAI DÀI 58KM, SÔNG BÉ DÀI 100KM. CHẾ ĐỘ THỦY TRIỀU CỦA SÔNG ĐỒNG NAI ẢNH HƯỞNG TRỰC TIẾP ĐẾN HỆ THỐNG SÔNG RẠCH TRONG KHU VỰC, PHỤ THUỘC VÀO CHẾ ĐỘ BÀN NHẬT TRIỀU KHÔNG ĐỀU CỦA BIỂN ĐÔNG, LƯU LƯỢNG NƯỚC TRUNG BÌNH 45CM³/S.
 • PHÍA TÂY KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH KHOẢNG 250M LÀ SÚI TÂN LỢI, MỨC NƯỚC MÙA KHÔ CẠN KIỆT, MÙA MÙA MỨC NƯỚC DẰNG CAO.
 • PHÍA ĐÔNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH KHOẢNG 170M LÀ SÚI SẦU, MỨC NƯỚC MÙA KHÔ CẠN KIỆT, MÙA MÙA NƯỚC CHẢY THÀNH ĐỒNG QUA XE SÚI HƯỚNG RA SÔNG ĐỒNG NAI, CÁC SÚI TRÊN HIỆN TẠI ĐÀN NHẬN THOÁT NƯỚC MÙA CHO TOÀN LƯU VỰC KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ CÁC KHU VỰC XUNG QUANH.
 + NƯỚC NGẦM:
 • NƯỚC NGẦM TRONG VÙNG CÓ TRỮ LƯỢNG KHẢ ĐỐI ĐÀO, ĐƯỢC CHỨA TRONG VÙNG ĐẤT ĐÁ CHỦ YẾU NHƯ SAU:
 ** TRONG TẦNG TRẦM TÍCH QN PHẦN BỔ ĐỘC THEO SỐNG SÁN GÓI, ĐẤT ĐÁ GỖM CÁT BỐT, SÉT. LƯU LƯỢNG KHOẢNG 0.1-0.5 L/S.
 ** CHẤT LƯỢNG NƯỚC NGẦM KHẢ TỐT, TUY NHIÊN HÀM LƯỢNG CỎ, TỰ DO CAO VÀ ĐỘ PH THẤP TỪ 4.5-5.5.
 • TUY NHIÊN ĐỂ KHAI THÁC CHO PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ, CẦN THIẾT PHẢI KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ KỸ ĐỂ TÍNH TOÁN MỨC ĐỘ CHO PHÉP KHAI THÁC TRÁNH KHAI THÁC CẠN KIỆT, GÂY SỤT, LỤN...
5. SỬ DỤNG ĐẤT:
 - HIỆN TRẠNG CÓ MỘT SỐ NHÀ MÁY, XÍ NGHIỆP ĐÃ VÀ ĐANG HOẠT ĐỘNG. TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ KHOẢNG 150HA, TẬP TRUNG TẠI KHU A VÀ PHÍA ĐÔNG BẮC KHU B.
 - HIỆN NAY PHẦN LỚN LÀ DIỆN TÍCH ĐẤT CÔNG NGHIỆP, ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY CHIẾM TỈ LỆ 54,04%. ĐẤT GIAO THÔNG CHIẾM TỈ LỆ 7,80%. CÂY ẬN TRÁI, HOA MÀU CHIẾM TỈ LỆ 34,95%.



- * GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
 - ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT NHÀ LƯU TRỮ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT HỒ, AO, ĐÀM
 - ĐẤT SÔNG, SÚI, KÊNH, RẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - ĐƯỜNG ĐẤT
 - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
 - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP (DIỆN TÍCH 523.22HA)
 - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CỎ CHCT
 - ① NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI THUỘC KHU B
 - ② NHÀ MÁY ĐIỆN THUỘC KHU B
 - ③ NHÀ MÁY CẤP THOÁT NƯỚC THUỘC KHU A
 - ④ NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI THUỘC KHU A
 - ⑤ TRỤ SỞ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY
 - ⑥ KHU NHÀ LƯU TRỮ CHO CÔNG NHÂN
 - ⑦ HỒ CAO LẠNH



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	Quy chuẩn 01:2021/BXD	Kết quả
I ĐẤT CÔNG NGHIỆP					
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	258,66	49,44		
2	Đất dịch vụ	4,67	0,89		
3	Đất cây xanh	1,54	0,29		
4	Đất giao thông	49,40	9,44	≥ 10%	Chưa đạt
7	Đất các khu kỹ thuật	5,0	0,95	≥ 10%	Chưa đạt
8	Đất nhà lưu trú	3,06	0,58	≥ 1%	Chưa đạt
11	Đất nông nghiệp	197,03	37,66		
12	Đất hồ, ao, đầm	3,59	0,69		
TỔNG		522,92	100,00		
II ĐẤT KHÁC					
1	Đất sông, suối	0,3			
TỔNG CỘNG		523,22			

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 VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../VBTĐ... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÁN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ .../TTR... 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:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

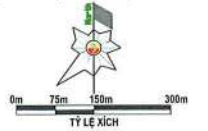
BẢN VẼ: HT02 | GHIẾP: 1xA0 | TỶ LỆ: 1/5.000 | NGÀY: .../.../...

THIẾT KẾ: KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN
 CHỌI TRÍ: KTS HUỲNH 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
 Q. GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

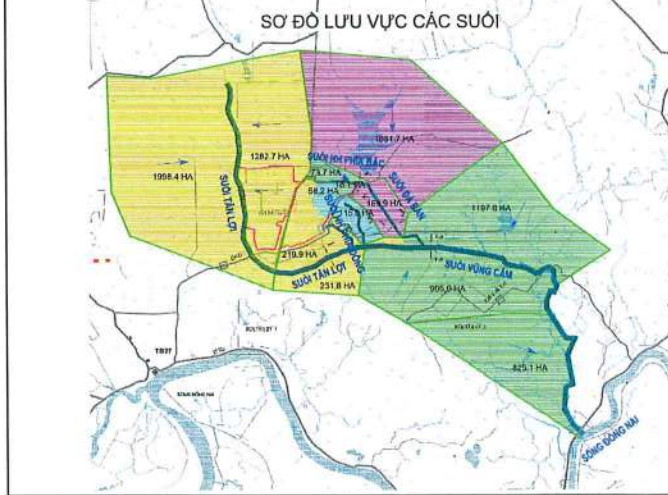
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC
 HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - HỒ SƠ KHÓA AN

XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC
 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA, CẤP NƯỚC, THOÁT NƯỚC THẢI

DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



- * GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
 - ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT NHÀ LƯU TRỮ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT HỒ, AO, ĐÀM
 - ĐẤT SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - ĐƯỜNG ĐẤT
 - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
 - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP (DIỆN TÍCH 523.22HA)
 - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHỨC
-
- 60.15 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CỐNG
 - CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN HỮU
 - CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI HIỆN HỮU
 - CỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
 - CỬA XÃ NƯỚC MƯA
 - HỒ GA NƯỚC MƯA HIỆN HỮU
 - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - TRẠM CẤP NƯỚC
 - TRẠM BƠM NƯỚC THẢI HIỆN HỮU



THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. HIỆN TRẠNG NỀN XÂY DỰNG, THOÁT NƯỚC MƯA

a. NỀN XÂY DỰNG
 KHU VỰC QUY HOẠCH CÓ CAO ĐỘ TỰ 30,22M-70,72M, ĐIỂM CAO NHẤT Ở PHÍA BẮC RANH (KHU A). CAO ĐỘ THẤP DẦN TỪ PHÍA BẮC THOẢI RA CÁC PHÍA TÂY, PHÍA NAM VÀ PHÍA ĐÔNG.
 ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/5000 THÌ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ SAN LẤP HOÀN CHỈNH.
 ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI LÀ ĐỊA HÌNH TƯƠNG ĐỐI BẰNG PHẴNG. ĐỘ ĐỐC TRUNG BÌNH LÀ 1,73‰, NHÌN CHUNG ĐỊA HÌNH RẤT THUẬN LỢI CHO VIỆC TỔ CHỨC THOÁT NƯỚC MẶT.

b. THOÁT NƯỚC MƯA
 ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU (ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/5000) THÌ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ CÁC TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC HOÀN CHỈNH NẪM DỌC CÁC ĐƯỜNG GIAO THÔNG, CÁC CỐNG THOÁT NƯỚC CÓ TIẾT DIỆN D800-D800-D1000-D1200-D1500-D2000, CỐNG HỢP BXH+ 2000X2000. ĐỐI VỚI KHU A (PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG ĐT.746B) NƯỚC MƯA ĐƯỢC CHIA RA 02 LƯU VỰC THOÁT NƯỚC. LƯU VỰC 01 NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM VÀ THOÁT VỀ HƯỚNG NAM DỌC THEO ĐƯỜNG ĐT.746B RA SƯỜI TÂN LỢI Ở PHÍA NAM BẮNG TUYẾN CỐNG D2000. LƯU VỰC 02 NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM VÀ THOÁT VỀ HƯỚNG ĐÔNG RA SƯỜI HIỆN HỮU BẮNG TUYẾN CỐNG D1500. ĐỐI VỚI KHU B (PHÍA TÂY ĐƯỜNG ĐT.746B) NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM VÀ THOÁT VỀ HƯỚNG TÂY RA SƯỜI TÂN LỢI BẮNG TUYẾN CỐNG HỢP B2000X2000 (ĐOẠN TIẾP GIÁP SƯỜI LÀ MƯƠNG HỒ CỎ BỀ RỘNG LÔNG KÊNH LÀ 2500MM).
 ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI CHỦ YẾU LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, TOÀN BỘ NƯỚC MƯA CHẢY TỰ NHIÊN HƯỚNG HƯỚNG THÁP VÀ ĐÓ RA SƯỜI. CÓ THỂ THIẾT KẾ THEO HƯỚNG NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM VÀ DẪN TRỰC TIẾP RA NGUỒN TIẾP NHẬN MÀ KHÔNG ĐAU NỖI VÀO CÁC TUYẾN CỐNG HIỆN HỮU.
 HIỆN TẠI LƯU VỰC 01 Ở PHÍA ĐÔNG NAM CỦA KHU A XUẤT HIỆN HIỆN TƯỢNG NƯỚC NGẬP CỤC BỎ, DO VẬY CẦN CÓ GIẢI PHÁP PHÂN VÙNG TÁCH MANG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA, CHUYÊN HƯỚNG NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA SAO CHO ÍT ẢNH HƯỞNG NHẤT ĐẾN HIỆN TRẠNG ĐẤT CÔNG.
 SƯỜI TÂN LỢI HIỆN TẠI CÓ KÍCH THƯỚC (RỘNG X SÂU) KHOẢNG 8M X 2M, LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA VÀ NƯỚC THẢI SẴN XỬ LÝ CHO KHU B. LƯU VỰC 01 CỦA KHU A VÀ CÁC LƯU VỰC KHÁC NGOÀI RANH ĐO ĐÓ CẦN ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG TIÊU THOÁT NƯỚC, ĐƯA RA GIẢI PHÁP XỬ LÝ.
 SƯỜI HIỆN HỮU Ở PHÍA ĐÔNG CÓ KÍCH THƯỚC (RỘNG X SÂU) KHOẢNG 7M X 2,5M LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA CHO LƯU VỰC 02 CỦA KHU A. SƯỜI HIỆN HỮU PHÍA BẮC CỦA KHU A CÓ BỀ RỘNG KHOẢNG 3,5M SẴN 2,5M LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA CHO MỘT PHẦN LƯU VỰC PHÍA BẮC CỦA KHU A. NGOÀI RA CÁC SƯỜI NÀY CÒN LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC THOÁT CHO CÁC LƯU VỰC NGOÀI RANH KHÁC.
 SƯỜI ĐÀ BÀN HIỆN TẠI CÓ KÍCH THƯỚC (RỘNG X SÂU) KHOẢNG 12M X 4M, LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA TỪ SƯỜI HIỆN HỮU PHÍA BẮC, HỒ ĐÀ BÀN VÀ DIỆN TÍCH TRỰC TIẾP.
 SƯỜI VÒNG CÀM HIỆN TẠI CÓ KÍCH THƯỚC (RỘNG X SÂU) KHOẢNG 16M X 3M, LÀ NGUỒN TIẾP NHẬN NƯỚC MƯA TỪ SƯỜI TÂN LỢI, SƯỜI ĐÀ BÀN, SƯỜI HIỆN HỮU PHÍA ĐÔNG.

2. HIỆN TRẠNG CẤP NƯỚC VÀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

a. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC
 NGUỒN NƯỚC CHO KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC ĐƯỢC LẤY TỪ NHÀ MÁY CẤP NƯỚC UYÊN HƯNG VÀ DẪN VỀ TRẠM BƠM TẦNG ÁP THUỘC KHU A - KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC BẮNG 02 TUYẾN ỒNG GANG CÓ ĐƯỜNG KÍNH D300 VÀ D600 CHẠY DỌC ĐƯỜNG ĐH.411 (ĐT.746B), CÔNG SUẤT CỦA TRẠM BƠM TẦNG ÁP HIỆN NAY LÀ 30.000 M³/NGÀY ĐÊM, CÔNG SUẤT THIẾT KẾ LÀ 70.000 M³/NGÀY ĐÊM.
 ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/5000 THÌ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC HOÀN CHỈNH, NGUỒN CẤP NƯỚC CHO KHU VỰC NÀY ĐƯỢC LẤY TỪ TUYẾN ỒNG GANG D300 DẪN TỪ TRẠM BƠM TẦNG ÁP ĐẶT Ở KHU A DỌC THEO ĐƯỜNG ĐH.411 VÀ DẪN QUÁ KHU B.
 ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI HIỆN TẠI LÀ ĐẤT TRỒNG, MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC SẼ ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐÁU NỖI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ỒNG HIỆN HỮU ĐỂ TẠO RA MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC THỐNG NHẤT CHO TOÀN KHU SAO CHO ĐẢM BẢO CUNG CẤP ĐỦ NƯỚC VÀ ĐÚNG ÁP LỰC.

b. HIỆN TRẠNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY
 HIỆN TẠI ĐÃ XÂY DỰNG VÀ ĐƯA VÀO VĂN HẠNH TRẠM PCCC VỚI DIỆN TÍCH 1,5HA TẠI ĐƯỜNG D2 KHU A, DO ĐỘI CHUYỂN TRÁCH ĐÁM NHIỆM THỰC HIỆN.
 RIÊNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC TỰ 01 XE CHỮA CHÁY CHUYÊN NGHIỆP VÀ ĐỘI BÀN CHUYÊN TRÁCH THỰC BIỆN CHẾ CỦA KHU CÔNG NGHIỆP ĐÁM NHIỆM THỰC HIỆN.

3. HIỆN TRẠNG THOÁT NƯỚC THẢI, ĐIỂM THU GOM, XỬ LÝ CHẤT THẢI RÀN
 HIỆN TẠI TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CÓ 02 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI ĐÃ ĐƯA VÀO VĂN HẠNH SỬ DỤNG VỚI CÔNG SUẤT: KHU A CÓ CÔNG SUẤT 2.800M³/NGÀY ĐÊM; KHU B CÓ CÔNG SUẤT 3.000M³/NGÀY ĐÊM. DO ĐÓ CẦN ĐÁNH GIÁ, TÍNH TOÁN NHƯ CẦU VÀ NĂNG LỰC CỦA TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI HIỆN HỮU VÀ CÔNG SUẤT TRẠM XỬ LÝ CÁN BỒ SUNG.
 ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/5000 THÌ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ CÁC TUYẾN CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI HOÀN CHỈNH.
 ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI HIỆN TẠI CHƯA CÓ CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI, DO ĐÓ, TRONG QUÁ TRÌNH QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI SẼ NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÁU NỖI VỚI CÁC TUYẾN CỐNG HIỆN HỮU ĐỂ TẠO RA MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC THẢI THÔNG NHẤT CHO TOÀN KHU.
 HIỆN TẠI CHẤT THẢI RÀN ĐƯỢC THU GOM BỞI CÁC THÙNG CHUYÊN DỤNG VÀ ĐƯỢC ĐEM ĐI XỬ LÝ BỞI ĐƠN VỊ CÓ CHỨC NĂNG THEO HỢP ĐỒNG KÝ KẾT VỚI CÔNG TY.

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

BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA, CẤP NƯỚC, THOÁT NƯỚC THẢI

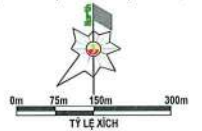
BẢN VẼ: HT03	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1:50.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐO HUY DU		
CHỮ THỜI	KS ĐO HUY DU		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS VÕ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG:	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT:	KS.HÌNH THỊ NGỌC YẾN		
	G. GIÁM ĐỐC		
	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG		

**SỞ QUY HOẠCH - KINH TẾ 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 CƯỚC
 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA, CẤP NƯỚC, THOÁT NƯỚC THẢI - 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 HIỆN TRẠNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG, THÔNG TIN LIÊN LẠC

DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



- * GHI CHÚ KÍ HIỆU:**
- ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG
 - ĐẤT PHÁT TRIỂN SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT NHÀ LƯU TRỮ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT HỒ, AO, ĐÁM
 - ĐẤT SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
 - ĐƯỜNG ĐẤT
 - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
 - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP (DIỆN TÍCH 523,22HA)
 - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ GHCT



SƠ ĐỒ PHÂN CHIA THEO GIAI ĐOẠN



THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. HIỆN TRẠNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG

KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC ĐƯỢC CUNG CẤP NGUỒN ĐIỆN TỪ TUYẾN ĐƯỜNG DÂY 110KV DẪN TỪ TRẠM BIẾN THÉ 220KV UYÊN HƯNG, 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 PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 THÌ ĐÃ 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 TUỆ MINH. MẠNG LƯỚI TRUNG THỂ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ TƯƠNG ĐỐI HOÀN CHỈNH THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT, CẤP TRUNG THỂ SỬ DỤNG LOẠI 3 DÂY PHA VÀ 1 DÂY TRUNG TÍNH ĐƯỢC ĐI NỔI TRÊN TRỤ ĐIỆN TRUNG THỂ.

THEO QUY HOẠCH TÍNH BÌNH DƯƠNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QĐ SỐ 790/QĐ-TTĐ NGÀY 03/08/2024 QUY HOẠCH TBA ĐẤT CUỘC 2 CÓ CÔNG SUẤT 3X63MVA ĐỂ TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG CẤP ĐIỆN CHO KHU CÔNG NGHIỆP.

ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI CHƯA CÓ CÔNG TRÌNH CUNG CẤP ĐIỆN NÀO, MẠNG LƯỚI CUNG CẤP ĐIỆN SẼ ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐẦU NỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐIỆN HIỆN HỮU ĐỂ TẠO RA MẠNG LƯỚI ĐIỆN THÔNG NHẤT CHO TOÀN KHU.

ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỢC CẤP NGUỒN TỪ TRẠM BIẾN ÁP TREC TRỰC TIẾP TRÊN TRỤ ĐIỆN TRUNG THỂ. TẤT CẢ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG HIỆN HỮU ĐỀU ĐƯỢC LẬP ĐẶT CÁC TRỤ ĐÈN CHIẾU SÁNG. ĐÈN CHIẾU SÁNG SỬ DỤNG LOẠI TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG VÀ ĐƯỢC GẮN TRÊN CÁC TRỤ STK.

2. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

HIỆN TẠI NGUỒN CUNG CẤP VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG CHO KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC LẤY TỪ TUYẾN CÁP QUANG HIỆN HỮU DỌC THEO ĐƯỜNG ĐT.746B.

ĐỐI VỚI PHẦN HIỆN HỮU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 THÌ CÁP VIỄN THÔNG ĐƯỢC ĐI NGẦM TRONG CÁC TUYẾN CÔNG BÊ DỌC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU.

ĐỐI VỚI PHẦN MỞ RỘNG CÒN LẠI CHƯA CÓ CÔNG TRÌNH CUNG CẤP VIỄN THÔNG, MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG SẼ ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐẦU NỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HIỆN HỮU ĐỂ TẠO RA MẠNG LƯỚI CUNG CẤP VIỄN THÔNG NHẤT CHO TOÀN KHU.

TRONG KHU VỰC ĐÃ CÓ TRẠM PHÁT SÓNG DI ĐỘNG BTS ĐẢM BẢO PHÁT SÓNG CHO TẤT CẢ CÁC THUÊ BAO DI ĐỘNG TRONG KHU VỰC.



- KÝ HIỆU:**
- TRỤ BTS HIỆN HỮU
 - TUYẾN CẤP NGUỒN VIỄN THÔNG HIỆN HỮU
 - TUYẾN CÔNG BÊ VIỄN THÔNG HIỆN HỮU
 - TUYẾN ĐDK 110KV, HIỆN HỮU.
 - TUYẾN TRUNG THỂ 22KV, HIỆN HỮU.
 - TUYẾN HẠ THỂ 0,4KV CHIẾU SÁNG NGẦM, HIỆN HỮU.
 - TRẠM HẠ THỂ 22/0,4KV - CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG, HIỆN HỮU.
 - TRẠM HẠ THỂ 22/0,4KV - CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, HIỆN HỮU.

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 TỒ 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 .../.../...

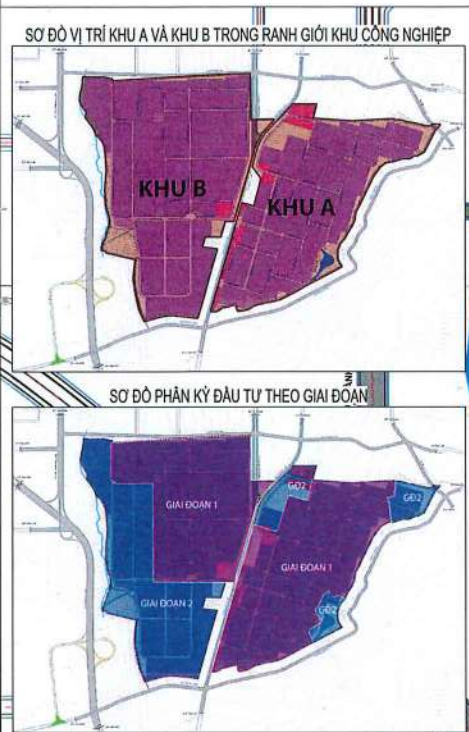
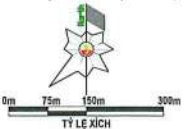
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG, THÔNG TIN LIÊN LẠC

BẢN VẼ: HT04	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/5.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐO HUY DU		
CHỦ TRÌ	THS.KS KHÔNG TRỌNG MINH		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS VŨ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS HUYỀN 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 BÌNH DƯƠNG
 SỐ QUÂN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ XUẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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



BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ 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	0,34	0,39		
Đất an ninh	F2	1,31		≤ 70	1-3

BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ ĐẤT KỸ THUẬT

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác		6,71			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	C1	1,38			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT1	1,50			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT2	0,71			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	C2	0,44			
Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	KT6	2,68			

BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ ĐẤT DỊCH VỤ

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	MBXD (%)	TẦNG CAO
Đất dịch vụ		10,86		
Đất dịch vụ 1	DF1	2,63		≤ 9
Đất dịch vụ 2	DF2	2,21	(Tuần)	≤ 4
Đất dịch vụ 3	DF3	0,20	đời theo	≤ 6
Đất dịch vụ 4	DF4	0,98	QCVN	≤ 6
Đất dịch vụ 5	DF5	1,10	01/2013	≤ 4
Đất dịch vụ 6	DF6	0,51	BXD	≤ 6
Đất dịch vụ 7	DF7	2,33		≤ 6

BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ ĐẤT CÔNG NGHIỆP

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO	SỐ LAO ĐỘNG
ĐẤT CÔNG NGHIỆP		519,21	100,00			Hiện hữu
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu A		153,85	73,77			Mở rộng
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B		229,15	15,846			Tổng
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-1	B1-1	10,54				8.387
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-2	B2	11,78				17.613
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-3	B3	6,93				26.000
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-4	B4	6,83				4.952
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-5	D1	3,12				5.202
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-6	B6	6,06				322
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-7	C2	3,00				680
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-8	B7	3,08				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-9	A1	3,04				760
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-10	B0	7,90				228
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-11	B5	1,60				278
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-12	B8	1,35				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-13	B10	4,02				483
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-14	B11	7,39				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-15	B12	7,54				74
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-16	B12-1	1,35				103
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-17	B12-2	1,33				97
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-18	B12-3	1,01				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-19	B14	4,33				198
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-20	B15	7,91				312
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-21	B16	9,62				1
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-22	B17	6,05				513
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-23	B18	14,84				109
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-24	B19	6,19				28
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B	B20	11,16				60
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B	B21	3,98				88
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Khu B	B22	229,15				266
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-25	A1	2,48				401
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-26	A2	5,44				193
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-27	A3	2,31				297
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-28	A4	4,31				490
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-29	A5	10,83				297
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-30	A10-1	0,83				22
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-31	D2	1,19				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-32	A11	2,59				38
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-33	A14	1,29				22
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-34	A15	0,30				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-35	A16	0,50				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-36	A17	9,62				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-37	A18	1,19				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-38	A19	2,99				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-39	A20	10,34				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-40	A21	9,41				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-41	A22	11,27				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-42	A27	9,99				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-43	A28	11,72				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-44	A29	2,19				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-45	A30	17,81				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-46	A31	8,99				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-47	A32	8,31				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-48	A33	8,27				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-49	A34	8,27				0
Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng KH-50	A35	22,91				0

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

BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ 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		39,37			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	CK1	2,75			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	CK2	2,72			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	CK3	4,73			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	CK4	1,54			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	CK5	0,79			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	CK6	4,42			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	CK7	1,03			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	CK8	1,40			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 9	CK9	3,33			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	CK10	3,67			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	CK11	1,51			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	CK12	1,22			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	CK13	2,39			
Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	CK14	1,08			

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	SỐ LAO ĐỘNG	QC	KẾT QUẢ
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21	100,00	26.000		
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 hồ, cống thoát nước, hồ điều hòa...)	2,85				
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14				
II	ĐẤT KHÁC	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				
	TỔNG CỘNG	523,22				

BẢNG THÔNG KẾ CHỈ TIÊU LÒ ĐẤT DỊCH VỤ

LOẠI ĐẤT	KH	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)	MBXD (%)	TẦNG CAO	SỐ LAO ĐỘNG
ĐẤT DỊCH VỤ		10,86				Hiện hữu
Đất dịch vụ 1	DF1	2,63				Mở rộng
Đất dịch vụ 2	DF2	2,21				Tổng
Đất dịch vụ 3	DF3	0,20				8.387
Đất dịch vụ 4	DF4	0,98				17.613
Đất dịch vụ 5	DF5	1,10				26.000
Đất dịch vụ 6	DF6	0,51				4.952
Đất dịch vụ 7	DF7	2,33				5.202

*** GHỊ 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 QCHT

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

MBXD TỐI ĐA (%) **LOẠI ĐẤT**
 NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXC (TẦNG)

LÒ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:
 KÍ HIỆU LÒ ĐẤT

MBXD TỐI ĐA (%) **LOẠI ĐẤT**
 NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXC (TẦNG)

LÒ ĐẤT CÂY XANH:
 KÍ HIỆU LÒ ĐẤT **DIỆN TÍCH (HA)**

TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
TRẠM ĐIỆN

- NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI HIỆN HỮU KHU B
- NHÀ MÁY ĐIỆN THỰC KHU B
- NHÀ MÁY CẤP THOÁT NƯỚC THUỘC KHU A
- NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI 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 TUYÊN MIỀN (LÒ A5 THUỘC KHU B)
- NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI XÂY DỰNG MỚI KHU B

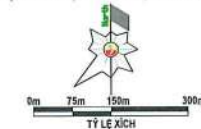
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH
 BẢN VẼ: QH01 GHP: 1A0 TỶ LỆ: 1/5.000 NGÀY: ... / ... / ...

THIỆT KẾ: KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN
CHỖ TRỤ: KTS HUỖNH ANH TUẤN
CHỦ NHIỆM: THS. KTS VÕ THANH AN
P. TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY
QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KTS TRẦN VƯƠNG DUY PHONG
G. GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

SỞ QUẢN LÝ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
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
 QH-ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH - 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 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
- ① NHÀ MÁY - KHO TÀNG
- ② CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
- ③ CÔNG TRÌNH AN NINH (TRỤ SỞ CÔNG AN, PCCC)
- ④ CÔNG VIÊN - CÂY XANH
- ⑤ 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 VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../VBTĐ... 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 .../TT... 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: 1A0	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN TUẤN EM		
CHỦ TRÌ	KTS HUỖNH ANH TUẤN		
CHỦ NHIỆM	THS. KTS VŨ THANH ANH		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN		
Q. GIÁM ĐỐC			
NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG			

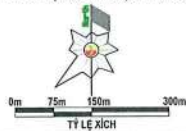


SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC
 CHỈ SỐ SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - HỒ SƠ KHÓA 00

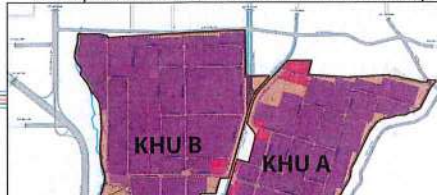
XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

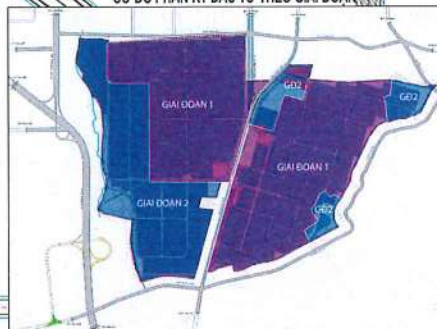
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



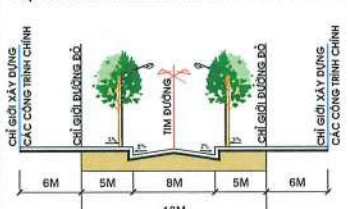
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



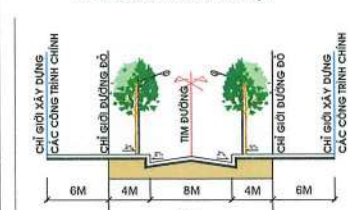
SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



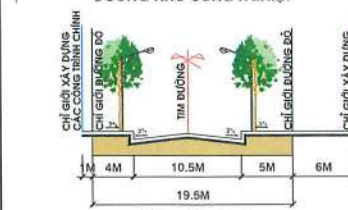
MẶT CẮT GIAO THÔNG ĐIỂN HÌNH TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



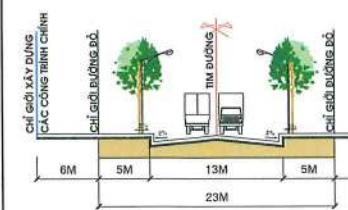
MẶT CẮT 1-1
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 2-2
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



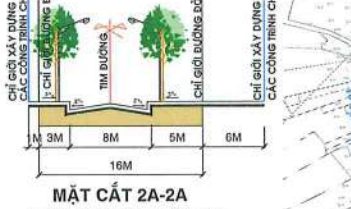
MẶT CẮT 4-4'
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 5-5
ĐƯỜNG CHÍNH KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 2A-2A
ĐƯỜNG GIÁP KHU DÂN CƯ



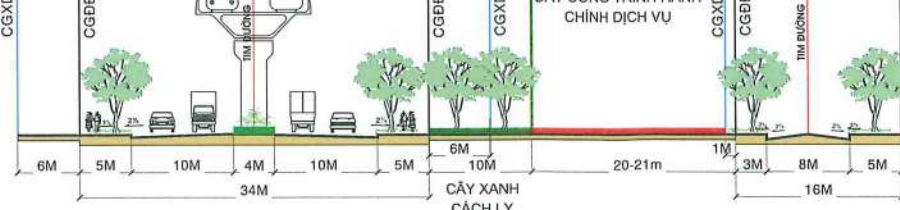
MẶT CẮT 4-4
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 6-6
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



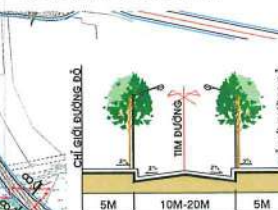
MẶT CẮT 7-7
ĐƯỜNG ĐT.746B, ĐƯỜNG CHÍNH KHU CÔNG NGHIỆP



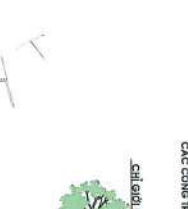
MẶT CẮT 9-9
ĐƯỜNG VÀNH ĐAI NGOÀI



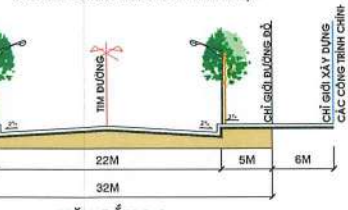
MẶT CẮT 3-3
ĐƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 10-10
ĐƯỜNG ĐẤT CƯỚC 01



MẶT CẮT 7'-7'
ĐƯỜNG CHÍNH KHU CÔNG NGHIỆP



MẶT CẮT 8-8
ĐƯỜNG ĐỐI NGOẠI KHU CÔNG NGHIỆP



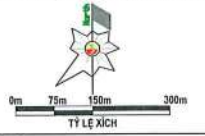
BẢNG THÔNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Chỉ giới xây dựng		Chỉ giới đường đỏ		Mặt cắt	Tổ chức	Chiều dài	Tổng chiều dài	Số làn	Số làn		Số làn		Số làn		Số làn		Số làn	
		Đầu	Cuối	Đầu	Cuối						Trên	Dưới	Trên	Dưới	Trên	Dưới	Trên	Dưới	Trên	Dưới
1	Đường DT.746B	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	Đường DT.746A	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	Đường DT.746C	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	Đường DT.746D	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5	Đường DT.746E	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
6	Đường DT.746F	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
7	Đường DT.746G	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
8	Đường DT.746H	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9	Đường DT.746I	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
10	Đường DT.746J	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
11	Đường DT.746K	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
12	Đường DT.746L	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
13	Đường DT.746M	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
14	Đường DT.746N	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
15	Đường DT.746O	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
16	Đường DT.746P	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
17	Đường DT.746Q	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
18	Đường DT.746R	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
19	Đường DT.746S	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
20	Đường DT.746T	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
21	Đường DT.746U	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
22	Đường DT.746V	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
23	Đường DT.746W	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
24	Đường DT.746X	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
25	Đường DT.746Y	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
26	Đường DT.746Z	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
27	Đường DT.746AA	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
28	Đường DT.746AB	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
29	Đường DT.746AC	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
30	Đường DT.746AD	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
31	Đường DT.746AE	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
32	Đường DT.746AF	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
33	Đường DT.746AG	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
34	Đường DT.746AH	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
35	Đường DT.746AI	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
36	Đường DT.746AJ	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
37	Đường DT.746AK	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
38	Đường DT.746AL	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
39	Đường DT.746AM	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
40	Đường DT.746AN	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
41	Đường DT.746AO	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
42	Đường DT.746AP	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
43	Đường DT.746AQ	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
44	Đường DT.746AR	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
45	Đường DT.746AS	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
46	Đường DT.746AT	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
47	Đường DT.746AU	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
48	Đường DT.746AV	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
49	Đường DT.746AW	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
50	Đường DT.746AX	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
51	Đường DT.746AY	100+00	100+500	100+00	100+500	1-1	Đường	500	500	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
52	Đường DT.746AZ	100+00	100+500	100+00	100+500															

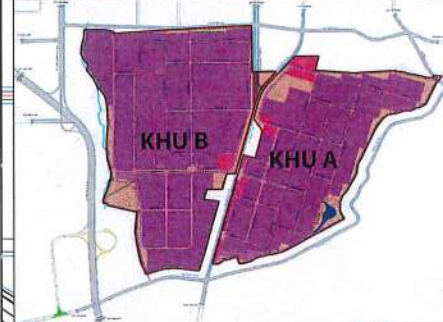
XÃ BẮC TÂN UYÊN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

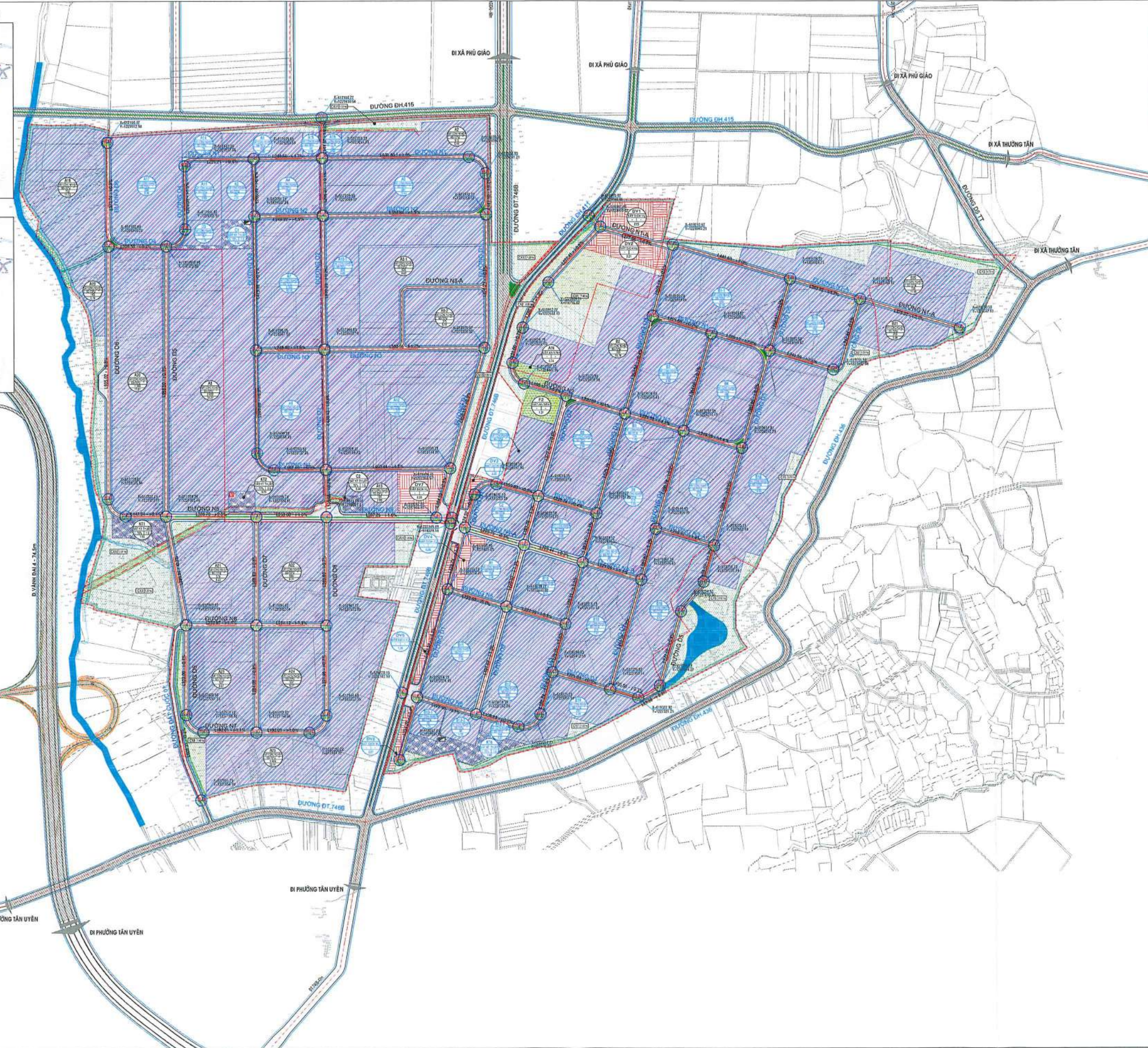
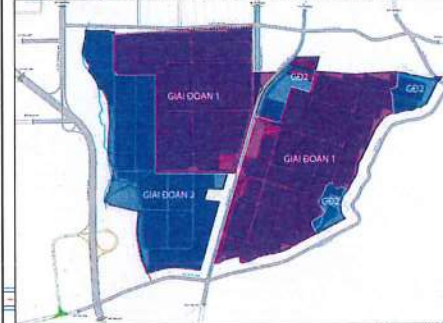
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



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



SƠ ĐỒ PHÂN KÝ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



*** 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 NGOẠI
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
- ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
- RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
- RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CÓ CHC

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

MĐXD TỐI ĐA (%)	AB	LOẠI ĐẤT
NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)	AB	TCXD (TÁNG)
DIỆN TÍCH (HA)		
LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:		
KÍ HIỆU LỖ ĐẤT	AB	LOẠI ĐẤT
MĐXD TỐI ĐA (%)	AB	LOẠI ĐẤT
NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI)	AB	TCXD (TÁNG)
DIỆN TÍCH (HA)		
LỖ ĐẤT CÂY XANH:		
KÍ HIỆU LỖ ĐẤT	CX12	DIỆN TÍCH
		TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
		TRẠM ĐIỆN
		TỌA ĐỘ X-Y
		CAO ĐỘ THIẾT KẾ
		CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
		CHIỀU DÀI - ĐỘ DỐC ĐƯỜNG

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

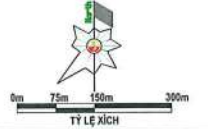
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN VẼ:
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG VÀ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

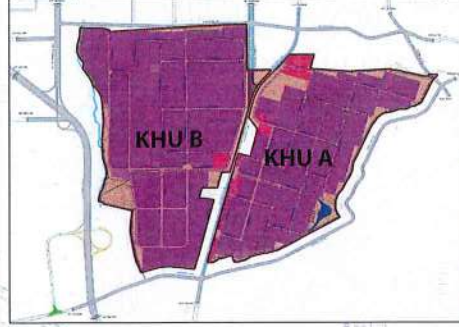
BẢN VẼ: 0H03A	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/5.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS PHẠM NGỌC BẢO TRẦN		
CHỦ TRÌ	KS NGUYỄN NGỌC DU		
CHỖ NHIỆM	THS. KTS VŨ THANH AN		
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS BỒ HUY DU		
Đ. GIÁM ĐỐC	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG		

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 SAN NỀN

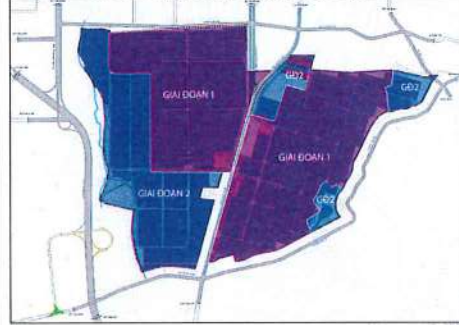
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



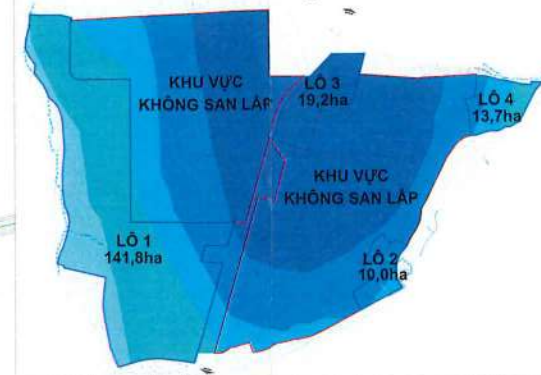
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KỶ 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 SƯỜI
 - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
 - ĐẤT SÔNG, SƯỜI
 - 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 NỘI TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
 - ĐƯỜNG NỘI TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
 - LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MĐXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT
 NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG)
 DIỆN TÍCH (HA)
 LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MĐXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT
 NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG)
 DIỆN TÍCH (HA)
 LỖ ĐẤT CÂY XANH: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT DIỆN TÍCH
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - TRẠM ĐIỆN

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

1/HIỆN TRẠNG CAO ĐỘ NỀN:

KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC 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 DẴN VỀ CÁC HƯỚNG ĐÔNG, HƯỚNG NAM VÀ HƯỚNG TÂY, CAO ĐỘ THẤP NHẤT 31,55M Ở KHU VỰC PHÍA TÂY NAM GIÁP RANH SƯỜI TÂN LỢI.

2/PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ:

ĐỐI VỚI KHU VỰC HIỆN HỮU GIỮ NGUYÊN HIỆN TRẠNG, CHỈ SAN LẤP ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐẤT TRỐNG. KHU VỰC ĐẤT TRỐNG BAO GỒM 04 LỖ NHƯ SAU: LỖ 1 - 141,8 HA, LỖ 2 - 10,0 HA, LỖ 3 - 19,2 HA, LỖ 4 - 13,7 HA.

KHU VỰC CÓ ĐỊA HÌNH DANG ĐÒI 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 DẴN VỀ CÁC HƯỚNG ĐÔNG, HƯỚNG NAM VÀ HƯỚNG TÂY, CAO ĐỘ THẤP NHẤT 31,55M Ở KHU VỰC PHÍA TÂY NAM GIÁP RANH SƯỜI 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 MỚI Ở LƯỚI LÀ 40M X 40M TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI DIỆN TÍCH MỖI Ô LÀ 1.600M². CAO ĐỘ THI CÔNG MỚI Ở LƯỚI LÀ CAO ĐỘ THI CÔNG TRUNG BÌNH CỦA CÁC MẶT LƯỚI.

KHỐI LƯỢNG ĐÀO HỒ ĐIỀU HÒA: - 66.500,0 M³

KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO KHOẢNG: -1.574.826,3 M³

KHỐI LƯỢNG VẾT HỮU CƠ KHOẢNG: - 123.743,0 M³

TỔNG KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO: 1.765.069,3 M³

KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐẬP KHOẢNG: 1.633.638,6 M³

HẠNG MỤC SAN NỀN CÁC LỖ

STT	Tên lỗ	DIỆN TÍCH (M ²)		KHỐI LƯỢNG (M ³)	
		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	

KÝ HIỆU:

- RANH QUY HOẠCH
- RANH LỖ SAN LẤP
- HƯỚNG ĐỐC ĐỊA HÌNH LƯU VỰC
- 58.00 ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC TỰ NHIÊN
- 59.00
- RANH GIỚI ĐÀO ĐẬP
- TÊN Ồ SAN NỀN (HÀNG 15, CỘT 19)
CAO ĐỘ TRUNG BÌNH
KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐÀO
DIỆN TÍCH Ồ LƯỚI
- TÊN Ồ SAN NỀN (HÀNG 6, CỘT 24)
CAO ĐỘ ĐẬP TRUNG BÌNH
KHỐI LƯỢNG ĐẤT ĐẬP
DIỆN TÍCH Ồ LƯỚI
- CHÈNH CAO
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

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 THẨM ĐỊNH:
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ GIẤT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 KÈM THEO VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../VBTĐ... 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 TỜ TRÌNH SỐ .../TT... 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 ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN

BẢN VẼ: QH.04 GHEP: 1xA0 TỶ LỆ: 1/5.000 NGÀY: .../.../...

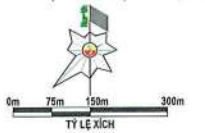
THIẾT KẾ	KS ĐÓ HUY DU
CHỖ TRÍ	KS ĐÓ HUY DU
CHỦ NHIỆM	ThS.KTS VÕ THANH AN
P.TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS HUYNH THỊ NGỌC YẾN
Ơ GIÁM ĐỐC	
NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG	

SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BÌNH DƯƠNG
 TÊN QUẢN LÝ VÀ VỊ TRÍ ĐƯỢC CHẤM DẤU VÀ CHỮ CHỮ ĐƯỢC TẠO BẰNG PHẦN MỀM AUTOCAD 2010. TÊN QUẢN LÝ VÀ VỊ TRÍ ĐƯỢC CHẤM DẤU VÀ CHỮ CHỮ ĐƯỢC TẠO BẰNG PHẦN MỀM AUTOCAD 2010.

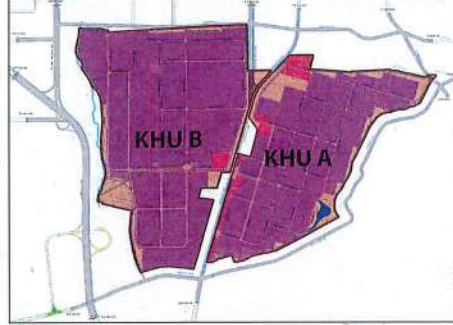
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CƯỚC
 CHỈ BÀN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN - HỒ SƠ KHỎA AN

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

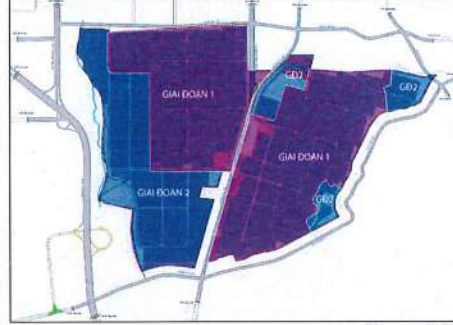
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



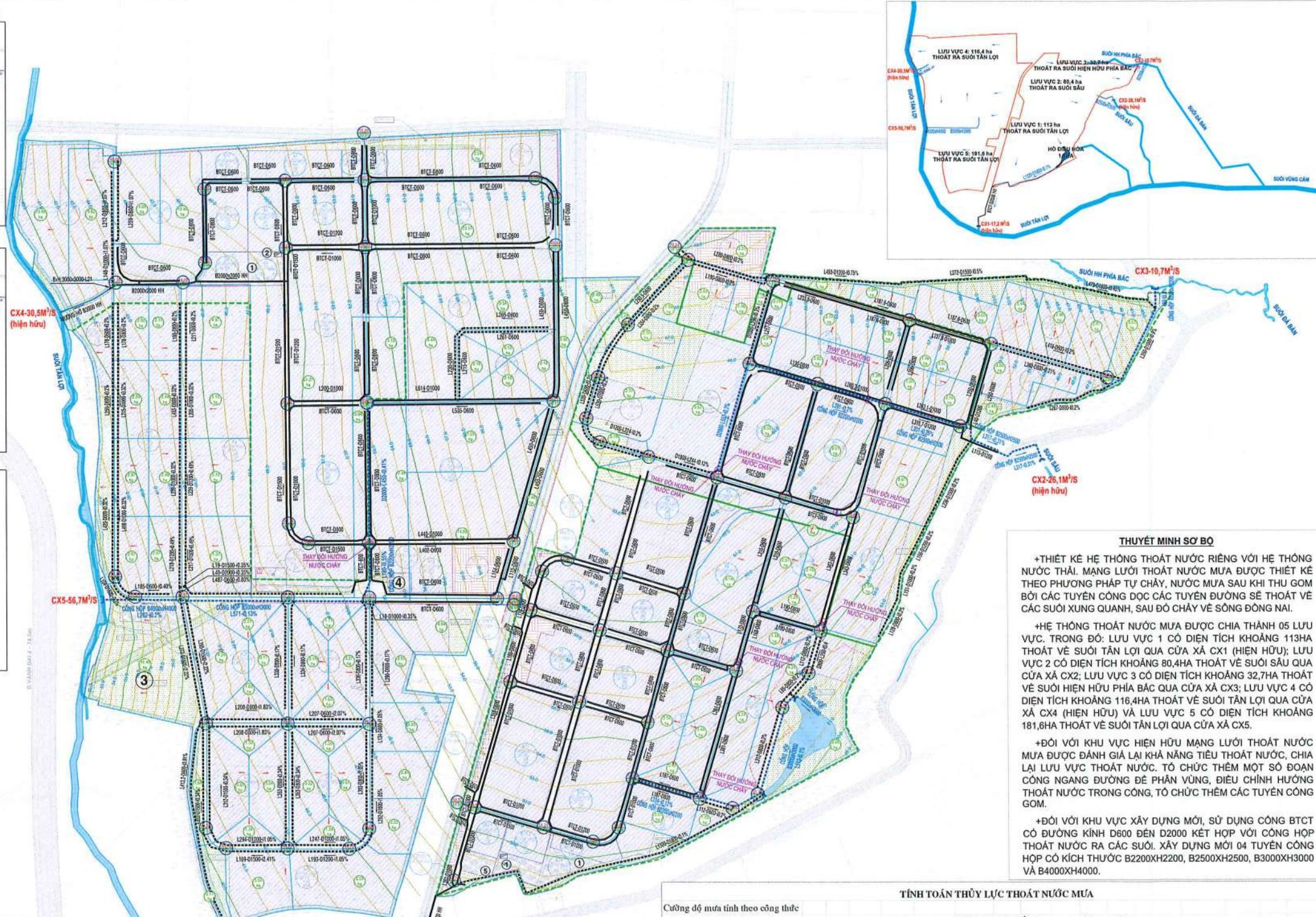
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU A VÀ KHU B TRONG RANH GIỚI KHU CÔNG NGHIỆP



SƠ ĐỒ PHÂN KỲ 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 SƯỜI
 - ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
 - ĐẤT SÔNG, SƯỜI
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ
 - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
 - RANH TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP
 - RANH KHU CÔNG NGHIỆP ĐÃ CQ HCQT

ĐƯỜNG N3 TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
ĐƯỜNG N3 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 (NGƯỜI) TCXD (TẢNG)

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

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

DIỆN TÍCH (HA)

LỖ ĐẤT CÂY XANH:
 KÍ HIỆU LỖ ĐẤT **DIỆN TÍCH**

- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- TRẠM ĐIỆN

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 VẤN BÀN THẨM ĐỊNH SỐ .../... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁO 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 CƯỚC
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: QH05 **CHẾP: 1xA0** **TỶ LỆ: 1/5.000** **NGÀY: .../.../...**

THIẾT KẾ: **KS ĐỒ HUY DU**

CHỦ THÌ: **KS ĐỒ HUY DU**

CHỦ NHÌM: **THS.KTS VŨ THANH AN**

P.TRƯỞNG PHÒNG: **KTS LÊ QUANG HUY**

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: **KS NHƯNH THỊ HUỆC YẾN**

© GHI ĐỘC
 NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

THUYẾT MINH SƠ BỘ

+THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC RIÊNG VỚI HỆ THỐNG NƯỚC THẢI. MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO PHƯƠNG PHÁP TỰ CHẢY, NƯỚC MƯA SAU KHI THU GOM BỞI CÁC TUYẾN CỐNG ĐỌC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG SẼ THOÁT VỀ CÁC SƯỜI 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 SƯỜI TÂN LỢI QUA CỬA XÁ CX1 (HIỆN HỮU); LƯU VỰC 2 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 80,4HA THOÁT VỀ SƯỜI SÀU QUA CỬA XÁ CX2; LƯU VỰC 3 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 32,7HA THOÁT VỀ SƯỜI HIỆN HỮU PHÍA BẮC QUA CỬA XÁ CX3; LƯU VỰC 4 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 116,4HA THOÁT VỀ SƯỜI TÂN LỢI QUA CỬA XÁ CX4 (HIỆN HỮU) VÀ LƯU VỰC 5 CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG 181,6HA THOÁT VỀ SƯỜI 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. TỔ CHỨC THÊM MỘT SỐ ĐOẠN CỐNG NGANG ĐƯỜNG ĐỂ PHÂN VÙNG, ĐIỀU CHỈNH HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CỐNG, TỔ CHỨC THÊM CÁC TUYẾN CỐNG 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 SƯỜI. XÂY DỰNG MỚI 04 TUYẾN CỐNG HỢP CÓ KÍCH THƯỚC B2200XH2200, B2500XH2500, B3000XH3000 VÀ B4000XH4000.

TÍNH TOÁN THỦ LỰC THOÁT NƯỚC MƯA

Cường độ mưa tính theo công thức
 $q = \frac{A \times (1 + C' \cdot 18 \cdot P)}{(r + b)}$ Với chu kỳ trận ống p = 10 năm

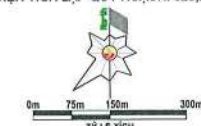
Khu vực thiết kế A = 7923 0.85 b = 30 C = 0.6 K = 1

Tên cống	Chiều dài (m)	Diện tích dòng chảy					Tốc độ phá 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 ống lợp hữu	Độ dốc cống (%)	Vận tốc tính toán (m/s)	Khả năng chuyển tải của cống (l/s)
		1	2	3	4	5		Trong cống	Đoạn cống trước	Tổng	11	12							
Suối Tân Lợi	6110,0	3732,8	0,54	0,82	1665,127	1,665,1	4,95	41,18	12	53,18	292,10	486,777	BxH=20x5,5	8-12x2	0,0011	4,95	49571,82		
Suối Vũng Cầm	9116,0	2192,8	0,54	0,85	1011,951	2449,275	3,463,2	5,44	55,86	15	70,86	247,96	BxH=25x6,5	16x5	0,0010	5,44	861048,48		
Suối III phía Bắc	1101,0	91,8	0,54	1	49,9192		49,9	2,58	14,27	15	29,27	389,64	BxH=3,5x2,5	3,5x2,5	0,0015	2,58	20734,94		
Suối Sân	1530,0	173,2	0,54	1	91,2208		91,2	3,08	16,47	15	31,47	377,75	BxH=5x2,5	7x2,5	0,0016	3,08	38646,15		
Hố Đá Bàn	1500,0	1681,7	0,37	0,88	517,6		517,6	1,10	45,40	15	60,40	272,14	D1900		0,0001	1,10	42358,73		
Suối Đá Bàn	2706,0	169,9	0,54		92,4	597,5	689,9	4,90	18,42	15	33,42	367,84	BxH=12x5	12x4	0,0015	4,90	290957,01		
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	D2000	D2000	0,0140	5,81	18243,17		
CX2-Hiện hữu (Lưu vực 2)	317,0	80,4	0,70		56,0		56,0	3,60	2,93	15	17,93	466,67	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	BxH=2,2x2,2		0,0020	2,46	10932,58		
CX4-Hiện hữu (Lưu vực 4)	17,0	116,4	0,70		81,0		81,0	3,45	1,64	30	31,64	376,83	BxH=3x3	3x3	0,0025	3,45	30910,30		
CX5 (Lưu vực 5)	262,0	172,7	0,70		120,2		120,2	3,72	2,35	15	17,35	471,58	BxH=4x4		0,0020	3,72	59688,92		
Hố điều hòa (1,5ha)	1656,0	61	0,68		41,3		41,3	1,45	38,07	15	53,07	292,12	D1800		0,0010	1,45	3687,70		
Thiết diện lùa (W)					1,9							65212							

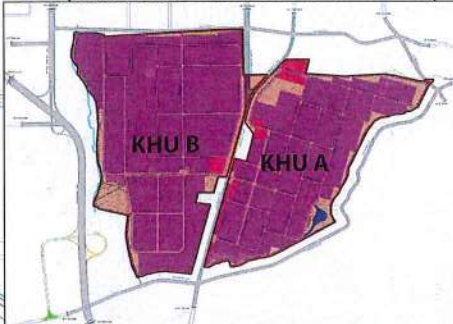
- KÝ HIỆU:**
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - B3000XH3000 BỀ RỘNG(MM)-CHIỀU CAO CỐNG (MƯNG)
 - L121-D600-10.5% CHIỀU DÀI(M) - ĐƯỜNG KÍNH(MM)-ĐỘ DỐC CỐNG
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC TRONG CỐNG
 - ĐƯỜNG PHÂN TIỂU LƯU VỰC
 - ĐƯỜNG PHÂN LƯU VỰC CHÍNH
 - CỐNG THOÁT NƯỚC HIỆN HỮU GIỮ LẠI
 - CỐNG BỐ SÙNG NẮN DÒNG 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

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

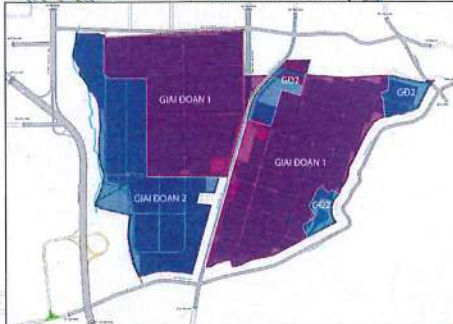
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



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



SƠ ĐỒ PHÂN KỶ ĐÀ TỰ THEO GIAI ĐOẠN

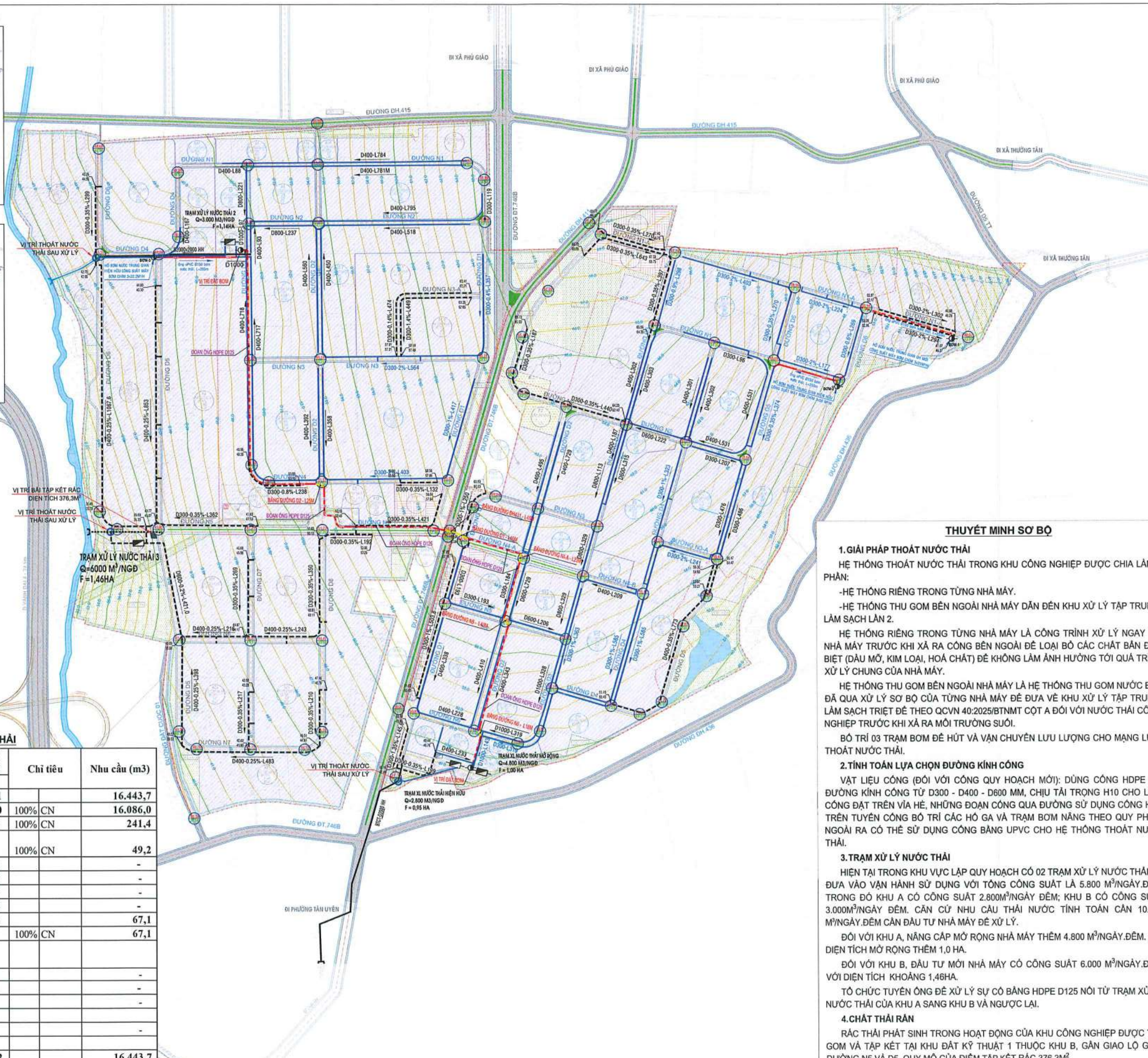


KÝ HIỆU THOÁT NƯỚC THẢI

- 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
- Đ300-2%-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	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	519,21		16.443,7
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	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG	-		-
	TỔNG CỘNG	523,22		16.443,7



* 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 CỐ ĐỊNH
- ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
- LỒ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LỒ ĐẤT
- MĐXD TỐI ĐA (%): LOẠI ĐẤT
- NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI): TCXD (TÁNG)
- LỒ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LỒ ĐẤT
- MĐXD TỐI ĐA (%): LOẠI ĐẤT
- NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI): TCXD (TÁNG)
- LỒ ĐẤT CÂY XANH: KÍ HIỆU LỒ 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 QUA 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 SỬI.
 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): CỐNG HDPE CÓ ĐƯỜNG KÍNH CỐNG TỪ D300 - D400 - D600 MM, CHỊU TẢI TRỌNG H10 CHO LOẠI CỐNG ĐẶT TRÊN VÍA HÉ, NHỮNG ĐOẠN CỐNG QUA ĐƯỜNG SỬ DỤNG CỐNG H30. TRÊN TUYẾN CỐNG BỐ TRÍ CÁC HỐ GA VÀ TRẠM BƠM NẮNG 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 M³/NGÀY.ĐÊM. TRONG ĐÓ KHU A CÓ CÔNG SUẤT 2.800M³/NGÀY.ĐÊM; KHU B CÓ CÔNG SUẤT 3.000M³/NGÀY.ĐÊM. CĂN CỨ NHU CẦU THẢI NƯỚC TÍNH TOÁN CẦN 10.800 M³/NGÀY.ĐÊM CÁN ĐẦU TƯ NHÀ MÁY ĐỂ XỬ LÝ.
 ĐỐI VỚI KHU A, NÂNG CẤP MỞ RỘNG NHÀ MÁY THÊM 4.800 M³/NGÀY.ĐÊM. VỚI DIỆN TÍCH MỞ RỘNG THÊM 1,0 HA.
 ĐỐI VỚI KHU B, ĐẦU TƯ MỜI NHÀ MÁY CÓ CÔNG SUẤT 6.000 M³/NGÀY.ĐÊM. VỚI DIỆN TÍCH KHOẢNG 1,46HA.
 TỔ CHỨC TUYẾN ống ĐỂ 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 376,3M².

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 VĂN BẢN THẨM ĐỊNH SỐ .../VBTĐ... NGÀY .../.../...

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

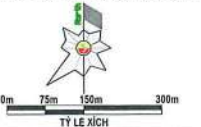
QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ BẮC TÂN UYÊN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 BẢN ĐỒ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

BẢN VẼ: QH06	GHÉP: 1x08	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KS ĐỒ HUY DU		
CHỦ TRÌ	KS ĐỒ HUY DU		
CHỦ NHIỆM	THS KTS VŨ THANH ANH		
P. TRƯỞNG PHÒNG	KTS LÊ QUANG HUY		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS HUYỀN THỊ NGỌC YẾN		
Q. GIÁM ĐỐC			
NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG			

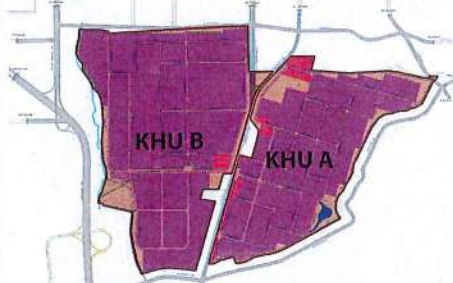
SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 38/31 TR. TAM THẠCH (TR. CH. B. HỒ CHÍ MINH) P. HỒ CHÍ MINH, Q. BÌNH DƯƠNG, TP. HỒ CHÍ MINH
 QUY HOẠCH PHÂN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỘC
 BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI - HỒ SƠ KHÓA A)

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

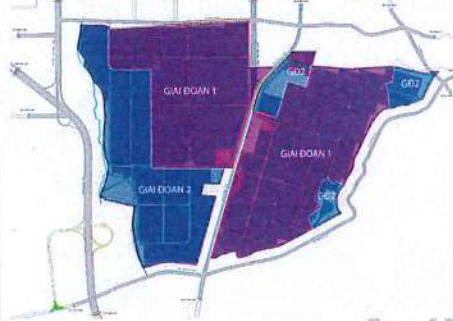
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



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

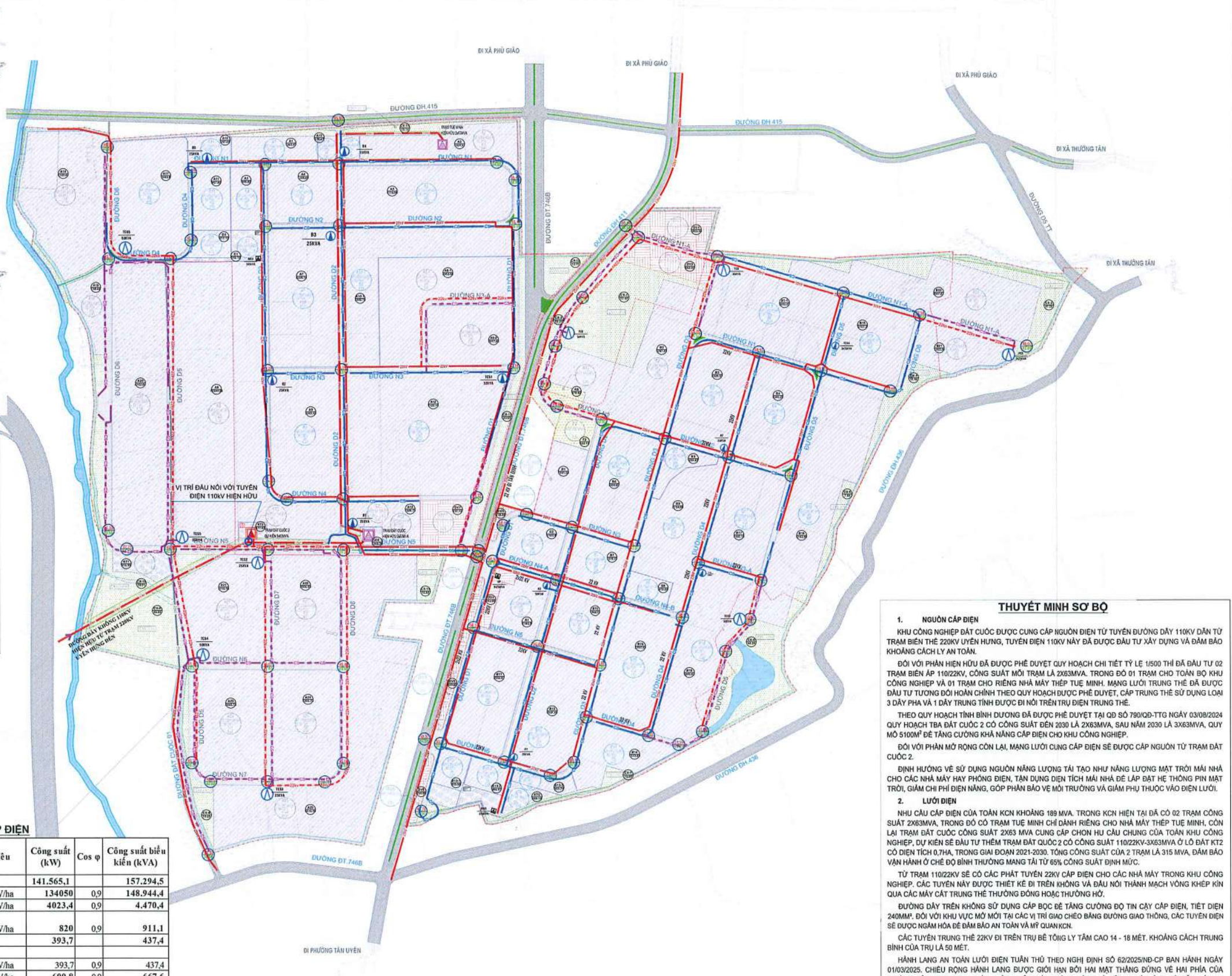


SƠ ĐỒ PHÂN KỲ ĐẦU TƯ THEO GIAI ĐOẠN



KÝ HIỆU :

- Tuyến ĐDK 110kV, HIỆN HỮU.
- Tuyến TRUNG THỂ 22kV, HIỆN HỮU.
- Tuyến TRUNG THỂ 22kV, HIỆN HỮU, DỰ KIẾN BÒ.
- Tuyến hạ thế 0,4kV CHIẾU SÁNG HIỆN HỮU.
- Tuyến TRUNG THỂ 22kV, DỰ KIẾN.
- Tuyến hạ thế 0,4kV CHIẾU SÁNG ĐI NGẤM, DỰ KIẾN.
- TRẠM 110/22kV HIỆN HỮU.
- TRẠM 110/22kV DỰ KIẾN.
- TRẠM hạ thế 22/0,4kV - CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG, HIỆN HỮU.
- TRẠM hạ thế 22/0,4kV - CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG, DỰ KIẾN.
- TRẠM ĐIỆN THỂ 22/0,4kV - CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, HIỆN HỮU.
- TÊN LÒ 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 SƯỜI
- ĐẤT KÊNH THOÁT NƯỚC
- ĐẤT SÔNG, SƯỜI
- 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
- TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
- TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
- LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN HỮU: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT

MDXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT

NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG)

DIỆN TÍCH (HA)

LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI: KÍ HIỆU LỖ ĐẤT

MDXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT

NGƯỜI LAO ĐỘNG (NGƯỜI) TCXD (TÁNG)

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	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG		20 %	28.319		31.465,9
	TỔNG CỘNG	523,22		169.915,6		188.795,1

THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. NGUỒN CẤP ĐIỆN
 KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC ĐƯỢC CUNG CẤP NGUỒN ĐIỆN TỪ TUYẾN ĐƯỜNG DÂY 110KV DẪN TỪ TRẠM BIÊN THỂ 220KV UYÊN HƯNG, 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 PHÉP DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1:500 THÌ ĐẦU TƯ 02 TRẠM BIÊN 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 TUE MINH. MẠNG LƯỚI TRUNG THỂ ĐÃ ĐƯỢC ĐẦU TƯ TƯƠNG ĐỐI HOÀN CHỈNH THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÉP 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 ĐƯỜNG ĐÃ ĐƯỢC PHÉP DUYỆT TẠI QĐ SỐ 790/QĐ-TT-G NGÀY 03/08/2024 QUY HOẠCH TBA ĐẤT CUỐC 2 CÓ CÔNG SUẤT ĐẾN 2030 LÀ 2X63MVA, SAU NĂM 2030 LÀ 3X63MVA, QUY MÔ 5100M² 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 CUỐC 2.
 ĐỊNH HƯỚNG VỀ SỬ DỤNG NGUỒN NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO NHƯ NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI MÁI NHÀ CHO CÁC NHÀ MÁY HAY PHÒNG ĐIỆN, TẠM DỤNG ĐIỆN TÍCH MÁI NHÀ ĐỂ LẤP ĐẶT HỆ THỐNG PIN MẶT TRỜI, GIÁM CHỈ PHÍ ĐIỆN NĂNG, GÓP PHẦN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢM PHỤ THỰC VÀO ĐIỆN LƯỚI.

2. LƯỚI ĐIỆN
 NHU CẦU CẤP ĐIỆN CỦA TOÀN KCN KHOẢNG 189 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 CUỐC CÔNG SUẤT 2X63 MVA CUNG CẤP CHON HỤ CẦU CHUNG CỦA TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP, DỰ KIẾN SẼ ĐẦU TƯ THÊM TRẠM ĐẤT CUỐC 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 BI TRÊN KHÔNG VÀ ĐẦU NỐI THÀNH MẠCH VÒNG KHÉP KIN QUẠ CẢ MẠY CẮT TRUNG THỂ THƯỜNG ĐÓNG HOẶC THƯỜNG HỞ.
 ĐƯỜNG DÂY TRÊN KHÔNG SỬ DỤNG CÁP BỌC BÊ TĂNG CƯỜNG ĐỘ TIN CẬY CẤP ĐIỆN, TIẾT DIỆN 240MM². ĐỐI VỚI KHU VỰC MỜ MỐI TẠI CÁC VỊ TRÍ GIAO CHÉO BẢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG, CÁC TUYẾN ĐIỆN SẼ ĐƯỢC NGẤM HOA ĐỂ ĐẢM BẢO AN TOÀN VÀ MỸ QUAN KINH.
 CÁC TUYẾN TRUNG THỂ 22KV ĐI TRÊN TRỤ BÊ TÔNG LY TẦM 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/ND-CP BAN HÀNH NGÀY 01/03/2025. CHIỀU RỘNG HÀNH LANG ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI HAI MẶT THĂNG ĐỨNG VỀ HAI PHÍA CỦA ĐƯỜNG DÂY, SONG SONG VỚI ĐƯỜNG DÂY, CÁCH KHOẢNG CÁCH TỪ DÂY NGOÀI CÙNG VỀ MỖI PHÍA KHÍ DÂY Ở TRẠNG THÁI TÍNH ĐỐI VỚI DÂY 110KV LÀ 4M, ĐỐI VỚI DÂY 22KV SỬ DỤNG DÂY BỌC LÀ 1M.

3. LƯỚI CHIẾU SÁNG
 XÂY DỰNG 20 TRẠM hạ thế 22/0,4KV TRONG ĐÓ CÓ 01 TRẠM CÔNG SUẤT 15KVA, 11 TRẠM 25KVA, 06 TRẠM 50KVA VÀ 02 TRẠM 3X25KVA. DÙNG ĐỂ CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG, CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ CÁC CÔNG TRÌNH hạ tầng kỹ thuật khác. TẤT CẢ ĐỀU LÀ TRẠM TREC 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, 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 NGẤM, DÙNG CÁP CUIXPE 1KV, RUỘT ĐỒNG, TIẾT DIỆN TỪ 10MM² ĐẾN 25MM², LUÔN TRONG ỐNG PVC CHỤY LỰC, CHÓN NGẤM TRONG ĐẤT.

CƠ QUAN PHÉP 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 .../QB... NGÀY .../.../...

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN: ĐƠN VỊ THIÊN DƯƠNG
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHOẢNG SÁM VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ .../TĐ... NGÀY .../.../...

QUY HOẠCH PHẦN KHU (TỶ LỆ 1/2.000)
KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC
 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 / KSP: 1x40 / TỶ LỆ: 1/5.000 / NGÀY: .../.../...

THIẾT KẾ: KS ĐỖ HUY DŨNG

CHỖ TRỊ: TNS.KTS KHÔNG TRỌNG MINH

CHỖ NHẬN: TNS.KTS VŨ THANH AN

P.TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS HUYỀN THỊ NGỌC YẾN

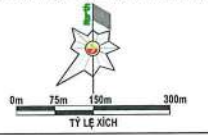
Q. GIẤY ĐÓNG
 NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

SỞ QUẢN LÝ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 350/3 TRẠM TRẦN THỦY TUYÊN - CHI PHỐI QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC - P. QUẬN BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

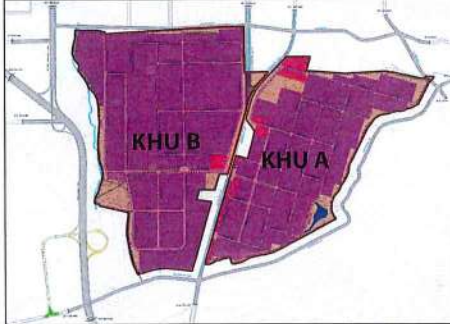
QUY HOẠCH PHẦN KHU (TỶ LỆ 1/2.000) KHU CÔNG NGHIỆP ĐẤT CUỐC
 QH-BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG - HỒ SƠ KHÓA A/P

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 HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

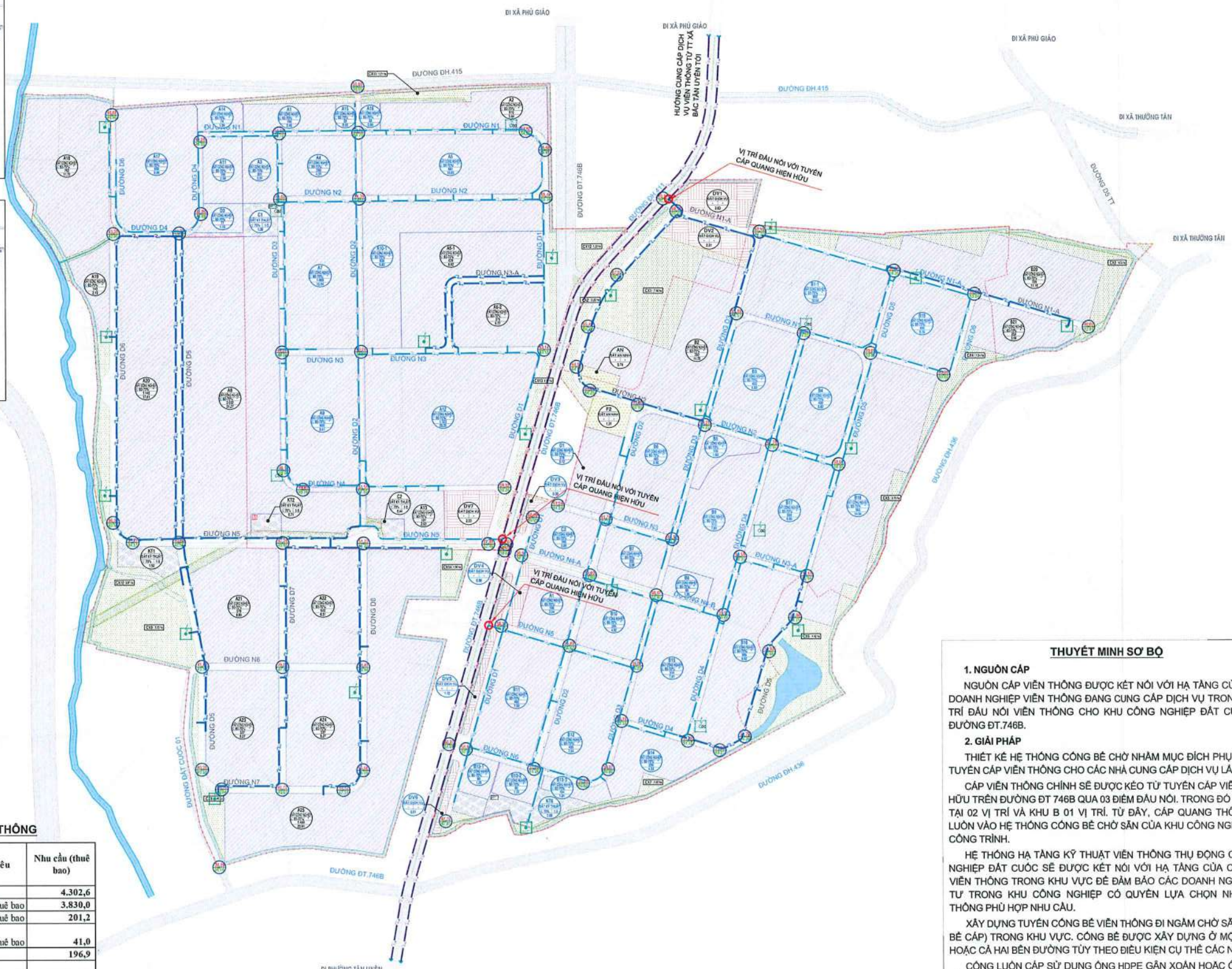
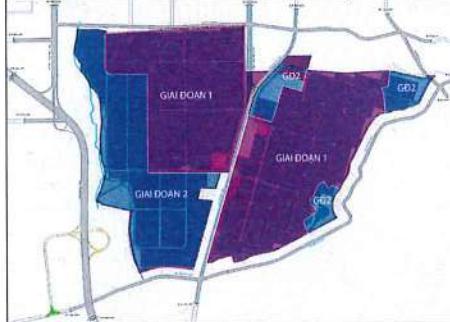
DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 523,22ha



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 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 CHYT
 - ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU
 - ĐƯỜNG N: TÊN ĐƯỜNG GIAO THÔNG XÂY DỰNG MỚI
 - LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI
 - KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MXD TỐI ĐA (%) LOẠI ĐẤT**
NGƯỜI LAO ĐỘNG TCXD (TÁNG)
(NGƯỜI)
- LỖ ĐẤT CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG MỚI:**
KÍ HIỆU LỖ ĐẤT
- MXD 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
- TRỤ BTS HIỆN HỮU**
TUYẾN CẤP NGUỒN VIỄN THÔNG HIỆN H
TUYẾN CỐNG BÉ VIỄN THÔNG HIỆN HỮU
TUYẾN CỐNG BÉ 1-4 Ø114x5MM QUY HOẠCH
TRỤ BTS DỰ KIẾN
VỊ TRÍ ĐẦU NỐI

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU THUÊ BAO VIỄN THÔNG

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	Chỉ tiêu	Nhu cầu (thuê bao)
1	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	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 hồ, cống thoát nước, hồ điều hòa...)	2,85		
6.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	2,14		
II	ĐẤT KHÁC	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	DỰ PHÒNG		10 %	430,3
	TỔNG CỘNG	523,22		4.732,8

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 CƯỚC TẠI TRỤC ĐƯỜNG DT.746B.

2. GIẢI PHÁP
 THIẾT KẾ HỆ THỐNG CỐNG BÉ CHỜ NHÀM 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 HẠ TẦNG CỐNG BÉ 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 CƯỚC 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 BÉ VIỄN THÔNG ĐI NGẦM CHỜ SẴN (CÔNG CẤP + BÉ CẤP) TRONG KHU VỰC. CỐNG BÉ ĐƯỢC XÂY DỰNG Ở MỘT BÊN ĐƯỜNG HOẶC CÁ HAI BÊN ĐƯỜNG TÙY THEO ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CÁC NHU CẦU.
 CỐNG LƯƠN CẤP SỬ DỤNG ỒNG HDPE GẮN XOẴN HOẶC ỒNG UPVC. CÁC BÉ CẤP SỬ DỤNG BÉ ĐÓ BÉ TỔNG LOẠI TỪ 1- 3 NẤP ĐẠN BÉ TỔNG (NẤP GANG), 1-2 LỚP ỒNG. DUNG LƯỢNG TUYẾN CỐNG BÉ CHÍNH: TỪ 2-4 ỒNG (MỖI BÊN), DUNG LƯỢNG NHÁNH 2 ỒNG ĐI TRÊN VÍA HÉ ĐƯỜNG.
 VỊ TRÍ CÁC HỘP CẤP ĐƯỢC BỐ 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 BỐ 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 KHỎANG 500M² 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.

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

ĐƠN VỊ TỜ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, ĐƠN VỊ TRÌNH DUYỆT:
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHỎANG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO YỜ TRÌNH SỐ .../YTR... 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:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

BẢN VẼ: QH09 GHIẾP: 1x40 TỶ LỆ: 1/5.000 NGÀY: .../.../...

THẾT KẾ: KS ĐỖ HUY DŨ

CHỜ TRỊ: THS.KHÔNG TRỌNG MINH

CHỜ NHẬN: THS.KTS VŨ THANH AN

P.TRƯỞNG PHÒNG: KTS LÊ QUANG HUY

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: KS HUỠNH THỊ NGỌC YẾN

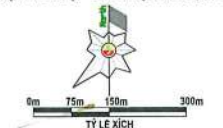
Q. GHI ĐỌC:
 NGUYỄN THỊ PHƯƠNG DUNG

TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 SỐ QUÝ HOẠCH - KÈN TRƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 SỐ QUÝ HOẠCH - KÈN TRƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 SỐ QUÝ HOẠCH - KÈN TRƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 SỐ QUÝ HOẠCH - KÈN TRƯỚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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
 RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH TIẾP GIÁP XUNG QUANH NHƯ SAU:
 - PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐẤT ĐÀN VÀ CÁCH ĐƯỜNG ĐK.438 KHOẢNG 100M;
 - PHÍA TÂY: GIÁP ĐẤT HỒNG NGHIỆP VÀ SƯỜN TÂN LỢI;
 - PHÍA NAM: GIÁP ĐẤT HỒNG NGHIỆP VÀ ĐẤT ĐÀN;
 - PHÍA BẮC: GIÁP ĐẤT CAO SUI



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN TRUNG KHU TÂM VÀ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH VÀ CỬA NGỒ KHU CÔNG NGHIỆP



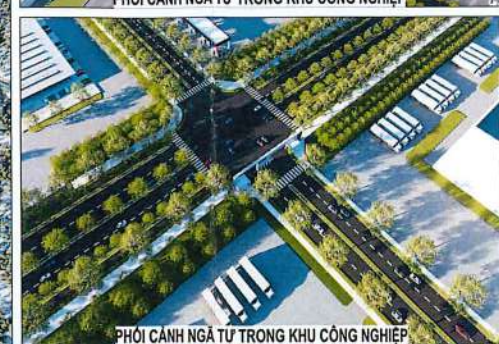
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC, KHÔNG GIAN MỞ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



PHỐI CẢNH KHU CÔNG NGHIỆP



PHỐI CẢNH NGÁ TƯ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



PHỐI CẢNH NGÁ TƯ TRONG KHU CÔNG NGHIỆP



PHỐI CẢNH CỬA NGỒ KHU CÔNG NGHIỆP

GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH

KHU CÂY XANH TẬP TRUNG
 - TRONG KHU QUY HOẠCH CÓ KHU VỰC CÂY XANH TẬP TRUNG NẪM TẠI NGÃ ĐƯỜNG TRỰC ĐƯỜNG KÈ KHU A VÀ ĐƯỜNG D, ĐƯỜNG DS KHU B.
 - TRONG CÁC KHU CÂY XANH TẬP TRUNG BỜ TRÊN CÁC ĐƯỜNG ĐI ĐẠO, CHỖ NGHỈ CHỜ, TIỀN CẢNH CÂY XANH, CÂY BỜNG HẸT, CÁC KHU VỰC ĐỀ CÔNG NHẬN CÓ THỂ TẬP TRUNG VÀ CHƠI GIẢI TRÍ, GIẢI LƯU, HOẠT ĐỘNG THỂ DỤC THỂ THAO.
 - NGỒN RA, CHỖ TRÔNG QUẢN TÂN BÊN ĐỒ CHẾ PHỤ, CHỖ TRÔNG CẢNH QUẢN CHO TỔNG LỘN CÔNG TRÌNH, QUẢN TÂN ĐẾN LƯU CÂY CÁN TRỒNG, VỊ TRÍ, CÁCH THỨC TRỒNG, KHOẢNG CÁCH TRỒNG CÂY; ĐỐI VỚI CÁC CỤ AN NANG CẤP, CẢI TẠO CÂY CHỖ Y TRÁNH CHẬM HẠ THAY THẾ CÂY HIỆN HỮU BẰNG CÂY MỚI, BỜ TRÊN MỒI, TRỒNG BỔ SUNG CÂY XANH CÁN CHỦ TRỒNG PHẦN BỜ HỢP LÝ NHIỀU TẦNG CÂY XANH, ĐẢ ĐANG HỒA HỀ SINH THÁI THỰC VẬT, V.V...
 - CÁC KHU CÂY XANH TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC BỜ TRÍ VỚI NHIỀU GIẢI PHÁP KHÁC NHAU KẾT HỢP VỚI KHÔNG GIAN MẶT NƯỚC CỦA CÁC KIỆN THẠCH MẶT NƯỚC BIÊN, ĐƯỜNG HỒI NHAI KHU THẠCH TỎA ĐỂ VẼ CẢNH QUAN VÀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT.
 - CÁC KHU CÂY XANH VỚI CÁC LỘN CÂY XANH PHỔ BIẾN NHƯ: CÂY BÀNG BÀ LỎN, CHO VƯỜN, HỒNG LỘC, HỒNG NAM, V.V... TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC BỜ TRÍ THEO ĐƯƠNG TẬP TRUNG, TRÊN CẢNH TRÊN VÀ ĐƯỢC PHẦN BỜ KHU ĐOING ĐỀ TRUNG TOÀN KHU NHẪM ĐẢM BẢO PHỤC VỤ CHO CÁC KHU VỰC TRONG TOÀN KHU CÔNG NGHIỆP CÓ THỂ SỬ DỤNG ĐƯỢC VỚI CỤ LỖI GIẢI NHAI.
 - KHÔNG GIAN MẶT NƯỚC ĐƯỢC BỊNH VỊ VÀ THẾT KẾ ĐẢM TRÊN CÁC YẾU TỐ NHƯ ĐỘ CAO, ĐỘ ĐỐC ĐỂ ĐẢM BẢO NHẢY NƯỚC VÀ THOÁT NƯỚC CÙNG NHƯ PHÁT TRIỂN HỀ SINH THÁI CHO KHU CÔNG NGHIỆP. MỤC ĐÍCH CỦA HỒ NƯỚC TRONG KHU CÔNG NGHIỆP ĐỀ CUNG CẤP NƯỚC CHO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, ĐIỀU HÒA KHÍ HỮU KHU LƯU TRỮ NƯỚC THẢI.



TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH, MẶT NƯỚC



HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, MÀU SẮC, HÌNH KHỐI CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY



HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, MÀU SẮC, HÌNH KHỐI CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ



TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CÂY XANH, MẶT NƯỚC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ NHUẬT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ .../QB... NGÀY .../.../...

CƠ QUAN THAM DỊNH:

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CHẾ NHUẬT VÀ CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 KÈM THEO VĂN BẢN THAM DỊNH 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 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 VẼ ĐỊNH HƯỚNG, QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

BẢN VẼ: QH11	GHÉP: 1A/0	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS NGUYỄN TUẤN EM		
CHỖ TRỊ	KTS HUỖNH ANH TUẤN		
CHỖ NHỆM	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		

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÌNH DƯƠNG
 18/12, TỈNH TÂN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG, CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM, ĐƯỜNG 7, P. HỒ CHÍ MINH, TP. HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM
 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 - HỒ SƠ KHÓA A/1