

CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KCN VIỆT NAM - SINGAPORE



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Địa điểm: thành phố Tân Uyên và huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

(Phê duyệt tại Quyết định số:/QĐ-BQL

ngày... tháng ... năm 2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương)



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 4/2024



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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Địa điểm: thành phố Tân Uyên và huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 184/QĐ-BQL
ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

BAN QUẢN LÝ CÁC KCN BÌNH DƯƠNG

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Theo văn bản số: 333./TB-BQL

Ngày 07 tháng 5 năm 2024

Ký tên: [Signature]

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KCN VIỆT NAM - SINGAPORE
GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN [Signature]



ANG SIONG SENG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MINH TRUNG

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

Bình Dương, ngày...tháng..... năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Địa điểm: thành phố Tân Uyên và huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

*(Phê duyệt tại Quyết định số: 184/QĐ-BQL
ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương)*

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, bảo đảm và nâng cao chất lượng xây dựng theo đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2)-tỉnh Bình Dương” đã được phê duyệt và để xác định trách nhiệm của các ngành, các cấp, các tổ chức, cá nhân trong việc quản lý và đầu tư xây dựng trên địa bàn khu vực quy hoạch.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2022;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 huyện, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2) – tỉnh Bình Dương” đã được phê duyệt tại Quyết định số 184/QĐ-BQL, ngày 20/5/2024 của Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương.

Bản quy định này thể hiện các nguyên tắc quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới được lập quy hoạch phân khu với nội dung như sau:

CHƯƠNG 1. QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2) do Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt nam - Singapore làm chủ đầu tư, đã được phê duyệt tại Quyết định số: ...~~184~~./QĐ-BQL ngày ...~~20~~.../...~~5~~.../...~~2024~~ của Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương.
2. Căn cứ vào hồ sơ “ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2)” được phê duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Ban quản lý các KCN Bình Dương, phối hợp cùng Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore và các đơn vị có liên quan thực hiện hướng dẫn và giám sát việc triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế và thi công các hạng mục công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt.
3. Ngoài những nội dung trong bản quy định quản lý xây dựng này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới khu vực quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.
4. Để việc quản lý xây dựng trong ranh giới khu vực quy hoạch có hiệu quả, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm về xây dựng, đồng thời phải đẩy mạnh tuyên truyền phổ biến các quy tắc và quy định về quản lý quy hoạch xây dựng trong KCN.
5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các quy định quản lý xây dựng phải dựa trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc được sự chấp thuận điều chỉnh nội dung quy định quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 2. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ DIỆN TÍCH DỰ ÁN

1. Phạm vi ranh giới

- Phạm vi ranh giới dự án phù hợp với Văn bản số 3501/UBND-KTN, ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận ranh giới quy hoạch KCN Việt Nam-Singapore III; Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng KCN VSIP III và Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2).

- Trong ranh giới của KCN VSIP III có quy mô 1.000ha đã được phê duyệt QHC xây dựng, được chia làm 2 giai đoạn quy hoạch như sau :

- + Giai đoạn 1: Quy mô 196,45 ha.
- + Giai đoạn 2: Quy mô 803,55 ha.

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng KCN VSIP III (giai đoạn 2) có vị trí nằm trên địa bàn của 02 đơn vị hành chính là : phường Hội Nghĩa thuộc thành phố Tân Uyên và xã Tân Lập thuộc huyện Bắc Tân Uyên; Ranh giới khu vực quy hoạch chi tiết được xác định như sau:

+ Phía Bắc : giáp tuyến đường Vành đai 5 (ĐT.745A) theo quy hoạch và giáp giai đoạn 1 (196,45ha) KCN VSIP III;

+ Phía Nam : giáp đường Vành đai 4 theo quy hoạch Vùng TP.HCM;

+ Phía Đông: giáp đất dân cư xã Tân Lập – huyện Bắc Tân Uyên;

+ Phía Tây : giáp đất cao su thuộc Công ty CP cao su Phước Hoà và giai đoạn 1 (196,45ha) KCN VSIP III.

2. Quy mô diện tích: 803,55 ha.

3. Tính chất:

- Là khu sản xuất tập trung đa ngành nghề, trong đó ưu tiên khai thác các loại hình công nghiệp công nghệ cao.

- Là khu vực phát triển mở rộng giai đoạn 2 của toàn KCN 1.000 ha, với vai trò là không gian phát triển gắn kết với khu vực thuộc giai đoạn 1 (196,45 ha).

- Quy mô lao động: khoảng 33.000 – 35.000 người.

ĐIỀU 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Chỉ tiêu sử dụng đất cho các lô đất chi tiết

- Công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng:

+ 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%.”;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 09 tầng.

+ Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong nhà máy là 20%.

- Công trình dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%.

+ Tầng cao tối đa: 16 tầng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng

- Công viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng

2. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước
- + Khu nhà máy, kho tàng : $\geq 60 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$
- + Khu hành chính, dịch vụ : $20 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$
- + Đất giao thông : $10 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$
- + Khu cây xanh : $10 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$
- Tiêu chuẩn thoát nước
- + Khu hành chính, dịch vụ : tính bằng $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp
- + Khu nhà máy kho tàng : tính bằng $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp
- Tiêu chuẩn cấp điện : $350 \text{ KW}/\text{ha}$
- Tiêu chuẩn thông tin, viễn : $10-20 \text{ máy}/\text{ha}$

thông

- Tiêu chuẩn rác thải : $0,3 \text{ tấn}/\text{ha}$

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

1. Đối với tổng thể chung toàn khu quy hoạch

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

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung (các tuyến chính theo quy hoạch) của đô thị phải được đảm bảo theo các thông số thiết kế, hệ thống hạ tầng nhánh (của các quy hoạch tổng mặt bằng, các dự án) phải có giải pháp đấu nối phù hợp với hệ thống khung chính.

2. Đối với các không gian, trục cảnh quan chính

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

- Trên các trục chính ưu tiên xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, có diện tích và quy mô lớn, các khu nhà máy sản xuất có quy mô công trình lớn, hiện đại.

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

3. Đối với khu vực sản xuất

- Các lô đất công nghiệp được bố trí bám sát theo các tuyến đường trong khu công nghiệp, thuận tiện cho việc kinh doanh sản xuất cho từng nhà máy, phù hợp với diện tích thuê đất của các nhà đầu tư.

- Toàn bộ các nhà máy đều hướng ra những trục đường chính, đảm bảo không gian kiến trúc và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Không gian kiến trúc đa dạng theo chức năng sử dụng của từng nhà máy, xí nghiệp nhưng được thống nhất bởi sự phối kết kiến trúc của toàn khu công nghiệp trên các trục đường chính. Khuyến

khích các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến.

- Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức từ thấp tầng (1 tầng) đến cao tầng (9 tầng). Các nhà máy sản xuất công nghiệp nhẹ nên định hướng được xây dựng cao tầng.

- Không gian trong nội bộ các khu nhà xưởng đảm bảo trồng cây xanh cảnh quan khu vực tiếp giáp đường giao thông, tỷ lệ cây xanh theo quy định.

- Bố trí các tuyến đường phòng cháy trong khuôn viên theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tường rào các nhà máy trên cùng tuyến đường cần thống nhất về khoảng lùi. Khuyến khích bố trí hài hòa về kiểu dáng, màu sắc trên cùng tuyến đường, không xây dựng tường rào kín tại mặt tiếp giáp các trục đường. Khuyến khích sử dụng màu sắc sáng cho các công trình nhà máy.

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

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

4. Đối với các công trình dịch vụ công cộng trong KCN

- Vị trí đặt tại hai cửa ngõ phía Nam đón hướng nhìn từ phía đường Vành đai 4 vào Khu công nghiệp, bố trí công trình hành chính, dịch vụ có mặt tiền đẹp tạo cảnh quan, điểm nhấn cho Khu công nghiệp.

- Tổ hợp kiến trúc hài hòa xung quanh, tạo bộ mặt đặc trưng cho khu vực, là điểm nhấn, điểm cao, điểm sáng, điểm hội tụ, mốc ấn tượng của Khu công nghiệp, khu chức năng.

- Công trình hợp khối, quan hệ chặt chẽ tạo không gian xây dựng tập trung. Hình thức kiến trúc hiện đại, trang nhã, sử dụng màu sắc và vật liệu phù hợp với văn hoá, khí hậu của địa phương, tiếp cận với xu thế kiến trúc thế giới.

- Các thông số về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất phụ thuộc vào diện tích các lô đất khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành xây dựng.

5. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

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

6. Về kiểm soát bảo vệ môi trường

- Phải đảm bảo các hoạt động sản xuất không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi

trường thông qua việc tuân thủ định hướng quy hoạch về cây xanh cách ly, bố trí trạm xử lý nước thải, giải pháp thu gom xử lý chất thải rắn và đảm bảo công nghệ sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN đáp ứng quy định cho phép về an toàn môi trường.

- Khu vực suối Ông Yễn cần có giải pháp bảo vệ và cải tạo, đóng vai trò là nguồn thoát nước của KCN.

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

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

CHƯƠNG 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

ĐIỀU 5. PHÂN KHU CHỨC NĂNG VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân khu chức năng

Tuân thủ Quy hoạch chung KCN VSIP III - tỷ lệ 1/5000 đã phê duyệt theo Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Bình Dương; Quy hoạch phân khu KCN VSIP III (giai đoạn 2) – tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt theo Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương.

Đất đai trong KCN 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 (ký hiệu CN-01, CN02,...)
- Các khu đất cây xanh và mặt nước (ký hiệu CX-01, CX-02, MN,..)
- Các khu đất hành chính, dịch vụ (ký hiệu DV-01, DV-02,...)
- Các khu đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT-01, HT-02,...)

2. Quy hoạch sử dụng đất

a. Đất nhà máy, kho tàng:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà máy, kho tàng là 584,68 ha.
 - 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%.”

- Tầng cao xây dựng tối đa: 09 tầng.

b. Đất công trình hành chính, dịch vụ:

- Tổng diện tích đất khu công trình hành chính, dịch vụ là 1,50 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa: Theo QCVN 01:2021/BXD
- Tầng cao xây dựng tối đa: 16 tầng.
- Khu vực này bao gồm các chức năng chính như sau:
 - + Chức năng hành chính: bố trí các công trình phục vụ công tác điều hành quản lý KCN, giao dịch với các nhà đầu tư, trưng bày, triển lãm, giới thiệu về KCN cũng như các sản phẩm, thương hiệu của các doanh nghiệp sản xuất tại đây.
 - + 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 KCN như các công trình: cửa hàng, siêu thị, chi nhánh bưu điện, ngân hàng,...
 - + Bên cạnh đó, dự phòng để bố trí quỹ đất cho các chức năng như công trình y tế, thiết chế văn hóa, trụ sở đội PCCC, lực lượng dân quân,...

- Khu chức năng khác sẽ được bố trí chủ yếu tập trung ở cổng vào phía nam khu công nghiệp.

c. Đất cây xanh, mặt nước :

Quy định quản lý kèm theo QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp VSIP III (giai đoạn 2)

- Tổng diện tích: 80,31 ha. (Trong đó: Đất cây xanh tập trung: 58,19 ha; Đất cây xanh cách ly: 22,12 ha).

- Mật độ xây dựng tối đa cho đất cây xanh: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

(Ghi chú: mật độ và tầng cao xây dựng áp dụng cho các khu công viên cây xanh tập trung)

- Các công trình xây dựng trong khu cây xanh: nhà bảo vệ, đường đi dạo, tiểu cảnh, hồ nước, chòi nghỉ chân, bãi đỗ xe, các sân bãi thể thao, công trình dịch vụ và công trình phụ khác có liên quan nhằm phục vụ cho người lao động làm việc trong KCN các hoạt động vui chơi giải trí, giao lưu, thể dục thể thao,...và các công trình khác theo quy định pháp luật.

- Đối với các dãy cây xanh cách ly bao xung quanh KCN, giải pháp quy hoạch bố trí đảm bảo chiều rộng dãy cây xanh $\geq 10m$ theo quy định về khoảng cách an toàn môi trường theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01 :2021/BXD.

d. Đất giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông trong ranh giới quy hoạch là 97,14 ha, gồm có hệ thống đường giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ KCN.

e. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật trong KCN là 22,36 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa :70%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- Khu vực này bao gồm các khu chức năng là: trạm bơm tăng áp, trạm biến áp và trạm xử lý nước thải và đất hành lang an toàn đường điện 110kV, trong đó :

+ Đất hành lang an toàn đường điện có diện tích: 7,27 ha.

+ Đất các khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 15,09 ha.

Bảng 1. Bảng quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I. ĐẤT KHU CHỨC NĂNG THUỘC KCN			
1	Đất nhà máy, kho tàng	584,68	74,39
2	Đất hành chính - dịch vụ	1,50	0,19
3	Đất cây xanh - mặt nước	80,31	10,22
	- Đất cây xanh tập trung	58,19	
	- Đất cây xanh cách ly	22,12	
4	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	7,27	0,92

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
5	Đất các khu kỹ thuật	15,09	1,92
6	Đất giao thông	97,14	12,36
II. ĐẤT KHÁC		17,56	
1	Đất giao thông đối ngoại	17,56	
TỔNG CỘNG		803,55	

3. Quy định về phân lô cho các khu đất có chức năng sản xuất

- Các khu đất có chức năng nhà máy sản xuất gồm có 18 khu đất tiếp cận với các tuyến giao thông của KCN và được ký hiệu CN-02, CN-03, CN-04, CN-05, CN-10B (1 phần ô đất CN-10 theo quy hoạch chung), CN-11, CN-12, CN-13, CN-14, CN-15, CN-16, CN-17, CN-18, CN-19, CN-20, CN-21, CN-22 và CN-23 với tổng diện tích 584,68 ha.

- Trong từng khu đất, tùy theo quy mô diện tích và vị trí trong tổng thể KCN, 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 kích thước 100m × 150m, diện tích 1,5ha 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) có kích thước 200m × 150m, diện tích 3,0ha.

+ Các lô có diện tích nhỏ có kích thước 100m × 50m, diện tích 0,5ha bố trí tiếp giáp ranh giới phía bắc và phía nam KCN thuộc phạm vi các lô đất CN-12, CN-13, CN-18, CN-19 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 lô đất nhà xưởng xây dựng sẵn để cho thuê bố trí ở phía tây có quy mô diện tích bình quân 0,85-1,50 ha.

- Các giải pháp chia lô đề xuất trong đồ án quy hoạch chỉ mang tính chất định hướng; Trong trường hợp các nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu sử dụng các ô đất có quy mô diện tích khác với quy mô diện tích các lô đất đã định hướng, cho phép có thể điều chỉnh thay đổi diện tích lô đất để đảm bảo nhu cầu sản xuất, nhưng phải đáp ứng yêu cầu về việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo khi tách, gộp lô không được xoay hướng lô so với phương án quy hoạch sử dụng đất, đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn quy hoạch, tiêu chuẩn xây dựng để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc cấp phép xây dựng và mỹ quan khu quy hoạch.

ĐIỀU 6. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

1. Đối với các lô công trình dịch vụ:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 16 tầng.
- 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).
- Hình thức kiến trúc: phong cách hiện đại hoặc kết hợp tân cổ điển có sự giản lược, khuyến khích phong cách kiến trúc bản địa.
- Hàng rào: Sử dụng hàng rào hở hoặc nửa kín nửa hở cho toàn bộ khu vực tiếp giáp đường giao thông, các khu vực khác tùy theo nhu cầu sử dụng.
- Màu sắc: Tông màu trắng, vàng nhạt, xanh nhạt, nâu nhạt, kết hợp một số màu nhấn như cam, xanh đen.
- Vật liệu chủ đạo: Gạch, bê tông, gỗ, kính, đá, tre, lam nhôm và một số loại vật liệu tổng hợp cho kiến trúc mặt ngoài.

2. Đối với các lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng:

- Tầng cao tối đa: 9 tầng
- Chiều cao xây dựng: theo công nghệ sản xuất của từng doanh nghiệp, 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.
- Hình thức kiến trúc: phong cách hiện đại ưu tiên vai trò công năng.
- Hàng rào: Sử dụng hàng rào hở hoặc nửa kín nửa hở cho toàn bộ khu vực tiếp giáp đường giao thông, các khu vực khác tùy theo nhu cầu sử dụng.
- Màu sắc: Tông màu trắng, vàng nhạt, xanh nhạt, nâu nhạt, kết hợp một số màu nhấn như cam, xanh đen.
- Vật liệu chủ đạo: Gạch, bê tông, khung thép, kính, đá, lam nhôm và một số loại vật liệu tổng hợp cho kiến trúc mặt ngoài.
- Trong khuôn viên các nhà máy sản xuất, tỷ lệ cây xanh tối thiểu là 20%, Cây xanh trong khuôn viên các nhà máy được phép bố trí trong khoảng lùi xây dựng.
- Việc tổ chức mặt bằng kiến trúc cảnh quan trong các lô đất chỉ mang tính chất định hướng chung cho các lô đất nhà xưởng công nghiệp, qua đó tạo tiền đề cho sự phát triển đồng bộ về mặt kiến trúc cảnh quan của Khu công nghiệp sau này, góp phần tạo nên sự hiệu quả cho các công tác quy hoạch, quản lý, cấp phép đầu tư; Phương án bố trí cụ thể công trình xây dựng sẽ được xác định trong phương án tổng mặt bằng của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn hoặc hồ sơ xin phép xây dựng công trình tùy theo nhu cầu cụ thể của nhà đầu tư thứ cấp, bố trí kiến trúc cảnh quan có thể điều chỉnh nhưng vẫn phải đảm bảo sự hài hòa, kết nối hợp lý và thuận tiện với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn khu

3. Đối với các lô đất hạ tầng kỹ thuật:

Đối với tính đặc thù công trình hạ tầng kỹ thuật, các quy định theo chỉ tiêu kỹ

thuật chuyên ngành và tiêu chuẩn môi trường.

Đối với các khối nhà điều hành, quản lý:

- Tầng cao tối đa: 5 tầng
- 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.
- Hình thức kiến trúc: phong cách hiện đại ưu tiên vai trò công năng.
- Hàng rào: Sử dụng hàng rào hở hoặc nửa kín nửa hở cho toàn bộ khu vực tiếp giáp đường giao thông, các khu vực khác tùy theo nhu cầu sử dụng.
- Màu sắc: Tông màu trắng, vàng nhạt, xanh nhạt, nâu nhạt, kết hợp một số màu nhấn như cam, xanh đen.
- Vật liệu chủ đạo: Gạch, bê tông, khung thép, kính, đá, lam nhôm và một số loại vật liệu tổng hợp cho kiến trúc mặt ngoài.

4. Đối với khu vực cây xanh:

- Cho phép xây dựng các công trình như công khu công nghiệp, nhà bảo vệ,...
- Tầng cao tối đa công trình: 1 tầng.

ĐIỀU 7. KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG

1. Khoảng lùi tối thiểu của các công trình

- Đối với các công trình chính như nhà xưởng, nhà kho, văn phòng, nhà ăn, công trình 2 tầng trở lên:
 - + Các mặt tiếp giáp đường được phép mở cổng chính ra vào: tối thiểu 10m tính từ ranh đất.
 - + Các mặt tiếp giáp đường không được phép mở cổng chính ra vào: tối thiểu 7m tính từ ranh đất.
 - + Các mặt còn lại: tối thiểu 5,5m tính từ ranh đất.
- Đối với các công trình phụ trợ bao gồm nhà rác sinh hoạt, nhà bơm, phòng điện, bể nước ngầm và các công trình dạng trệt, thoáng (không có tường bao quanh).
 - + Các mặt tiếp giáp đường được phép mở cổng: tối thiểu 3m tính từ ranh đất.
 - + Các mặt còn lại: tối thiểu 2m tính từ ranh đất.

2. Quy định đối với tường rào, cổng ra vào

- Các hạng mục tường rào, nhà bảo vệ được phép xây dựng tiếp giáp hàng rào ranh đất.
- Tường rào:
 - + Tất cả doanh nghiệp đều phải xây tường rào và không được làm ảnh hưởng đến công trình lân cận.

+ Chiều cao hàng rào không được phép cao hơn 2,4m.

+ Đối với hàng rào tiếp giáp mặt đường giao thông, phân tường xây kín không được ít hơn 0,5m và không cao hơn 1,2m.

+ Hàng rào mặt bên và mặt sau tiếp giáp các khách hàng khác phải xây dạng tường kín. Trong trường hợp sử dụng chung hàng rào, phải có biên bản thỏa thuận được xác nhận giữa các bên (sở hữu hàng rào).

+ Móng hàng rào sâu tối thiểu 800mm. Khách hàng phải xây tường chắn đất cho phần móng và có các biện pháp hợp lý để tránh xói đất trong các trường hợp chênh lệch cao độ giữ 2 lô đất liền kề.

+ Không phần nào của hàng rào được vượt ra ngoài phạm vi ranh đất.

- Cổng chính ra vào:

+ CN-02: mở cổng ra đường D1.

+ CN-03: mở cổng ra đường D2.

+ CN-04: mở cổng ra đường D2.

+ CN-05: mở cổng ra đường số 6, số 7.

+ CN-10B, CN-16, CN-22: mở cổng ra đường số 4, số 5.

+ CN-11, CN-17, CN-23: mở cổng ra đường số 5, số 6.

+ CN-12, CN-18: mở cổng ra đường số 6, số 7.

+ CN-13, CN-19: mở cổng ra đường số 1, số 2.

+ CN-14, CN-20: mở cổng ra đường số 2, số 3.

+ CN-15, CN- 21: mở cổng ra đường số 3, số 4

- Vị trí cổng phải cách 50m tính từ giao lộ với đường chính. Và phải cách 20m từ giao lộ phụ gần nhất với các đường còn lại (tính từ hàng rào ranh đất). Đồng thời cần tuân thủ các quy định liên quan khác nhằm đảm bảo an toàn giao thông.

ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại gồm :

- Đường Vành đai 4: tiếp giáp ranh giới phía Nam, lộ giới 74,5m;

- Đường ĐT.745A (Vành đai 5): tiếp giáp ranh giới phía Đông và phía Bắc, lộ giới 60m.

- Đối với các vị trí tiếp giáp đường Vành đai 5 ở dọc ranh phía Bắc khu công nghiệp hiện đang quy hoạch là đất cây xanh cách ly, do đó có thể dùng để bố trí hành lang giao thông kết nối ra Đường Vành đai 5 ở giai đoạn sau (nếu có) đảm bảo theo quy định tại Mục 2.5.2, QCVN01:2021 “Trong khoảng cách ATMT được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe...” do đó có thể bố trí đường giao thông phục vụ cho hạ tầng kết nối ra Đường Vành đai 5. Việc đấu nối vào hệ thống giao thông đối ngoại sẽ được thỏa thuận với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định.

b. Giao thông trong khu công nghiệp:

- Đường D3: Là trục đường hướng Bắc Nam, kết nối ĐT.746 và đường Vành Đai 4, đoạn đi qua khu quy hoạch từ Vành Đai 4 đến ranh phía Nam, quy mô 06 làn xe, lòng đường 11mx2, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 8m, lộ giới 40m.

- Đường số 4: là trục Đông Tây, kết nối đường D4 tới ranh phía Đông, gồm 2 tuyến đường đi 2 bên tuyến kênh thoát nước, lộ giới mỗi tuyến đường là 21m (lòng đường 12m, vỉa hè phía nhà máy công nghiệp là 8m, phía bờ kênh 1m), chiều rộng hành lang tuyến kênh thoát nước đi giữa là 24m, tổ chức giao thông một chiều cho mỗi bên trên tuyến đường.

- Các tuyến đường nội bộ còn lại gồm:

+ Đường: Số 1, Số 7, D6 (đoạn từ đường số 4 đến đường số 6) quy mô lòng đường 12m, vỉa hè phía nhà máy 8m, phía khu cây xanh 2m, lộ giới 22m; Đường D6 (đoạn từ đường số 1 đến đường số 4) có lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 8m, lộ giới 28m;

+ Đường: D1, D2, D5, Số 2, Số 3, Số 5, Số 6 có quy mô lòng đường: 15m, vỉa hè 2x8m, lộ giới 31m;

+ Đường D4 có lộ giới 41m.

c. Bãi đỗ xe:

- Đối với bãi đỗ xe của khu vực hành chính - dịch vụ: được bố trí trong khuôn viên của các khu đất có chức năng hành chính - 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 CN) 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 KCN, trong đó, ưu tiên khai thác 2 khu vực thuộc lô đất cây xanh CV-02 và lô đất cây xanh CV-03 tiếp giáp 2 bên tuyến đường số 4 và cổng phía đông của KCN.

- Đối với đường giao thông nội bộ trong các lô đất không quy định về khoảng lùi công trình. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực phù hợp theo quy định.

2. Cao độ nền và thoát nước mưa:

a. Cao độ nền:

- Cao độ nền được thiết kế phù hợp với cao độ địa hình tự nhiên cho từng khu vực, để tránh đào đắp lớn.

- Cao độ thấp nhất phía Đông Nam: +46,60m.
- Cao độ cao nhất phía Tây Bắc: +49,50m.

b. Thoát nước mưa:

- Theo Quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III đã được phê duyệt. Tổng lượng mưa tính toán toàn khu khoảng 204.975 l/s. Toàn bộ KCN VSIP III có 2 tuyến mương hở dọc theo đường số 4 và đường số 7 để dẫn nước về hồ cảnh quan (thể tích hồ khoảng 215.000 m³) rồi chảy ra suối Ông Yễn ở phía Đông Nam KCN cách suối Tân Lợi khoảng 350m-400m.

+ Đầu tư xây dựng tuyến mương hở dọc đường số 4 theo quy hoạch chung (Đoạn từ đường D3 đến D5 Bxh=3mx4m, đoạn từ D5 đến D6 Bxh=8mx4m, đoạn từ D6-Hồ cảnh quan Bxh=10mx4m) nối ra hồ cảnh quan kết hợp cải tạo suối Ông Yễn để đảm bảo khả năng thoát nước cho khu quy hoạch.

+ Đầu tư xây dựng tuyến mương hở dọc đường số 7 theo quy hoạch chung (Đoạn từ đường D3 đến D4 Bxh=3mx4m, đoạn từ D4 đến D5 Bxh=6mx4m, đoạn từ D5-Hồ cảnh quan Bxh=10mx4m).

- Nhằm đảm bảo cho việc thu nhận nước mưa của khu quy hoạch và các khu vực lân cận xung quanh đổ về suối Ông Yễn cần cải tạo suối Ông Yễn theo hình thức mương hở với mặt cắt đáy mương là 8-10m, chiều cao từ 3,5m-4,0m. Đối với suối Tân Lợi cần gia cố cải tạo kết nối với suối Ông Yễn. Hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 1714/UBND-KT ngày 12/4/2023 giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh phối hợp với các đơn vị liên quan và Cty VSIP triển khai lập phương án 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.

c. Cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ đường ống D600 của nhà máy nước Nam Tân Uyên có công suất 70.000 m³/ngày và đường ống D600 của nhà máy nước Uyên Hưng có công suất 40.000 m³/ngày.

- Để đảm bảo áp lực nước, xây dựng trạm bơm tăng áp số 01 ở phía Tây Nam Khu công nghiệp trên đường D1 với công suất 23.000 m³/ngày đêm và trạm bơm tăng áp số 02 nằm ở phía Đông Nam khu đất trên đường D6 công suất 38.000 m³/ngày (vị trí xây dựng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã duyệt).

- Xây dựng hệ thống mạng lưới ống cung cấp nước theo dạng mạch vòng khép kín đi dọc theo các tuyến đường làm nhiệm vụ cung cấp nước cho các nhà máy sản xuất cùng các khu chức năng trong KCN và cấp nước phòng cháy chữa cháy.

- Ống cấp nước chính có đường kính Ø600 cung cấp cho nhu cầu sử dụng của toàn khu, mạng lưới cấp nước được thiết kế thành các tuyến chính và tuyến phụ, tùy thuộc vào việc bố trí các nhà máy, ống cấp nước được đi 2 bên hoặc 1 bên đường, mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp cung cấp cho các khu chức năng và cung cấp phòng cháy chữa cháy.

- Ống cấp nước sử dụng ống gang có đường kính từ D300 đến D600. Trong các

giai đoạn thiết kế chi tiết tiếp theo có thể tùy chỉnh đường kính cấp nước cho phù hợp nhưng vẫn đảm bảo đường kính cấp nước từ nguồn cấp của nhà máy nước Nam Tân Uyên và nhà máy nước Uyên Hưng là D600. Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với độ sâu đặt ống từ 1,0m đến 1,2m.

- Trên mạng lưới đường ống bố trí đầy đủ van xả khí, van xả cặn, và các van khóa cần thiết nhằm đảm bảo cho hệ thống hoạt động tốt nhất.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ quy định về phương án phòng cháy và chữa cháy đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d. Thoát nước thải:

- Công trình đầu môi: Theo quy hoạch được duyệt KCN VSIP III bố trí 2 Nhà máy xử lý nước thải với tổng công suất 38.000m³/ngày đêm gồm :

+ Nhà máy xử lý nước thải số 1 (thuộc giai đoạn 1 có diện tích 196,45ha) với 01 module có công suất 6.000m³/ngày đêm

+ Nhà máy xử lý nước thải số 2 (thuộc giai đoạn 2 có diện tích 803,55ha) với 05 module có công suất 6.000m³/ngày đêm và 01 module công suất 2.000m³/ngày đêm, tổng công suất xử lý 32.000m³/ngày đêm.

+ Trạm xử lý đều 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 diện tích cây xanh cách ly $\geq 10m$ theo quy định đối với trạm xử lý nước thải của KCN.

+ 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, giải pháp công nghệ cụ thể sẽ được nhà đầu tư nghiên cứu lựa chọn ở giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sản xuất và sinh hoạt tại nhà máy 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 trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp, sau đó được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của khu công nghiệp và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung (có công suất 32.000m³/ngày.đêm, bố trí ở phía đông nam khu công nghiệp) để tiếp tục xử lý đạt quy định xả thải ra môi trường.

- Nước thải KCN xử lý đạt tiêu chuẩn cột A QCVN 40-2011/BTNMT. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn, một phần sẽ tiếp tục tái sử dụng để dùng cho tưới cây, rửa đường và phòng cháy chữa cháy.

- Trạm xử lý nước thải phải đặt hệ thống quan trắc chất lượng nước thải tự động, bố trí đất cây xanh cách ly theo quy định.

- Công thoát nước có đường kính từ D300 - D800 mm, vật liệu công sử dụng công BTCT, HDPE, PVC và sẽ lựa chọn cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng sau này, công có độ dốc theo địa hình hoặc theo tiêu chuẩn 1/D, trên tuyến công bố trí các hố ga.

e. Quản lý chất thải rắn:

- Rác thải công nghiệp được phân chia thành 2 loại chính gồm:

+ **Chất thải nguy hại:** là các chất thải thuộc danh mục chất thải nguy hại theo quy định như dầu nhớt thải, pin, phụ gia...

+ **Chất thải công nghiệp thông thường:** gồm kim loại, sắt thép, thủy tinh, than hoạt tính, gốm sứ, cao su... không ảnh hưởng tới môi trường và sức khỏe của con người. Các chất thải này có khả năng tái chế.

- Giải pháp thu gom và phân loại rác thải:

+ Loại 1: Rác thải của các nhà máy thứ cấp thì các nhà máy thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy định.

+ Loại 2: Rác thải của khu công nghiệp được phân loại, tập kết đúng nơi quy định. Sau đó, ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm.

+ Bùn thải từ nhà máy xử lý nước thải tập trung được phân định và quản lý theo đúng quy định tại Luật bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020 và các quy định pháp luật liên quan.

+ Các nhà máy trong Khu công nghiệp phải tự thực hiện nghiêm túc các biện pháp quản lý, chuyên giao chất thải công nghiệp thông thường, nguy hại theo đúng quy định pháp luật về môi trường.

f. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho các trạm biến áp 110/22kV dự kiến này được lấy từ trạm 220kV Bắc Tân Uyên, trạm 220kV Uyên Hưng và trạm 220kV Bình Mỹ, thông qua các tuyến 110kV;

- Căn cứ theo định hướng phát triển lưới điện đến năm 2030 đã được xác định trong Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050; Trong phạm vi KCN VSIP III -Giai đoạn 2, bố trí 03 trạm 110kV với công suất trạm 2x80MVA.

- Trong KCN dự kiến xây dựng các trạm biến áp 110/22kV và tuyến đường dây cao thế 110kV đi qua KCN theo phạm vi hành lang kỹ thuật theo QHPK được duyệt của KCN với hành lang bảo vệ lưới điện theo Nghị định số 51/2020/NĐ-CP và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện. Đối với quỹ đất bố trí các lộ vào, ra đầu nối trạm nằm ngoài ranh KCN sẽ do Chủ đầu tư lưới điện thực hiện theo Dự án đầu tư được phê duyệt.

- Trong khu công nghiệp khuyến khích việc xây dựng các hệ thống điện mặt trời mặt đất và đặt trên mái nhà xưởng với công suất phù hợp đảm bảo tự sản tự tiêu, việc xây dựng và vận hành tuân thủ theo đúng quy định hiện hành của Pháp luật., nhằm cung cấp một phần nhu cầu năng lượng xanh cho nhà máy trong KCN, thay thế các nguồn năng lượng hóa thạch khác, đảm bảo KCN phát triển theo định hướng xanh, thông minh và bền vững cũng như thu hút các Nhà đầu tư có nhu cầu cấp chứng chỉ xanh để thuận lợi cho việc xuất khẩu các sản phẩm.

- Từ trạm biến áp 110/22kV sẽ có các phát tuyến 22kV cấp điện cho khu vực quy hoạch. Các tuyến đường dây 22kV đi nổi trên trụ trung thế bê tông ly tâm & ngầm kết

hợp và bố trí dọc theo các trục đường trong khu quy hoạch. Tại các vị trí tuyến băng chéo qua đường giao thông sử dụng cáp ngầm 22kV.

- Các tuyến đường dây 22kV cung cấp điện cho phụ tải được xây dựng thành mạch vòng qua các máy cắt mạch vòng thường mở để dự phòng chuyển tải lẫn nhau. Các trạm biến áp 110/22kV được xây dựng các mạch vòng phía 22kV giữa các trạm nhằm mục đích chuyển tải trong trường hợp có sự cố hoặc cần bảo trì, sửa chữa ... tăng cường sự ổn định và tin cậy cung cấp điện cho KCN.

- Các trạm biến áp phục vụ cho sản xuất, mạng lưới điện hạ thế của các nhà máy sẽ do các nhà máy tự đầu tư trong quá trình xây dựng vận hành nhà máy.

- Trong KCN đặt các vị trí trạm hạ thế 1 pha (12,7kV/220V) và 3 pha (22/0.4kV) dùng để cấp điện hạ thế 220V cho đèn đường, (công suất, vị trí trạm biến áp cho chiếu sáng đèn đường được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập dự án và các bước triển khai sau lập dự án).

- Tuyến đèn đường được đi ngầm, dùng cáp CXV/DSTA 0,6kV (hoặc tương đương). Đèn đường là loại đèn LED tiết kiệm năng lượng, đặt trên trụ thép ống (chiều cao trụ đèn và khoảng cách giữa các trụ đèn được thể hiện chi tiết ở giai đoạn lập dự án và các bước triển khai sau lập dự án).

g. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Xây dựng hệ thống cống bể ngầm (sử dụng ống dẫn HDPE) dùng để luồn các tuyến cáp quang, cáp đồng khi mạng cáp được triển khai. Để đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp, hệ thống này cần được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể trong khu vực: các tuyến cống bể có dung lượng từ 1 đến 2 ống PVC Ø110x5mm được đi một hoặc hai bên hè đường của KCN.

- Các bể cáp xây dựng trong KCN là loại bể cáp xây bằng bê tông loại 1 và 2 nắp đan với 1-2 lớp ống, các bể cáp được đặt ở từng lô đất trên các tuyến đường trong khu công nghiệp.

- Các cột ăngten kiểu Monopole, với chiều cao từ 27 mét đến 36 mét, được bố trí ở các vị trí phù hợp nhằm đảm bảo bán kính phục vụ hiệu quả nhất. Có thể bố trí trong các khu vực công viên cây xanh, cây xanh cách ly, đất hành lang hạ tầng giao thông hoặc các khu đất có chức năng dịch vụ, phụ trợ ; Vị trí và số lượng các trụ BTS có thể thay đổi phụ thuộc vào công nghệ phát sóng của từng nhà mạng thứ cấp khi khai thác dịch vụ.

ĐIỀU 9. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tuân thủ Quyết định số 267/QĐ-BTNMT ngày 08/02/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore III, quy mô 1.000ha” tại phường Hội Nghĩa, thị xã Tân Uyên và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

CHƯƠNG 3. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

1. Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore có trách nhiệm triển khai các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và phải phù hợp theo nội dung đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (giai đoạn 2) đã được phê duyệt.

2. Trong quá trình vận hành khai thác, đơn vị chủ đầu tư có các trách nhiệm sau:

- Lập và lưu trữ lý lịch, hồ sơ kỹ thuật hoàn công xây dựng công trình.
- Thực hiện chế độ duy tu, bảo dưỡng, cải tạo nâng cấp để duy trì chất lượng công trình theo định kỳ và kế hoạch hàng năm.
- Ký kết các hợp đồng cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng, và hướng dẫn việc thực hiện chế độ khai thác và sử dụng các công trình theo đúng quy định Nhà nước.
- Phát hiện và xử lý các vi phạm về chế độ sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng.

3. Các doanh nghiệp sử dụng và khai thác các công trình cơ sở hạ tầng phải:

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về sử dụng đối với từng loại công trình và sự phối hợp đồng bộ giữa các loại công trình theo định hướng quy hoạch và các quy định có liên quan.

- Các sự cố kỹ thuật gây hư hỏng công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung do các hành vi vi phạm của đơn vị sử dụng gây ra phải được xử lý và bồi thường về thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật.

4. Căn cứ các điều khoản tại bản quy định này, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ trong công tác quản lý xây dựng dựa trên nội dung đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2)- tỉnh Bình Dương được phê duyệt.

5. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đề án quy hoạch chi tiết xây dựng và quy định này ban hành các quy định cụ thể tiếp theo để hướng dẫn và làm rõ trong quá trình thực hiện.

ĐIỀU 11. HIỆU LỰC THI HÀNH

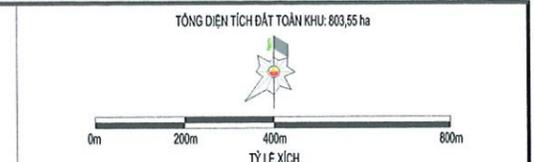
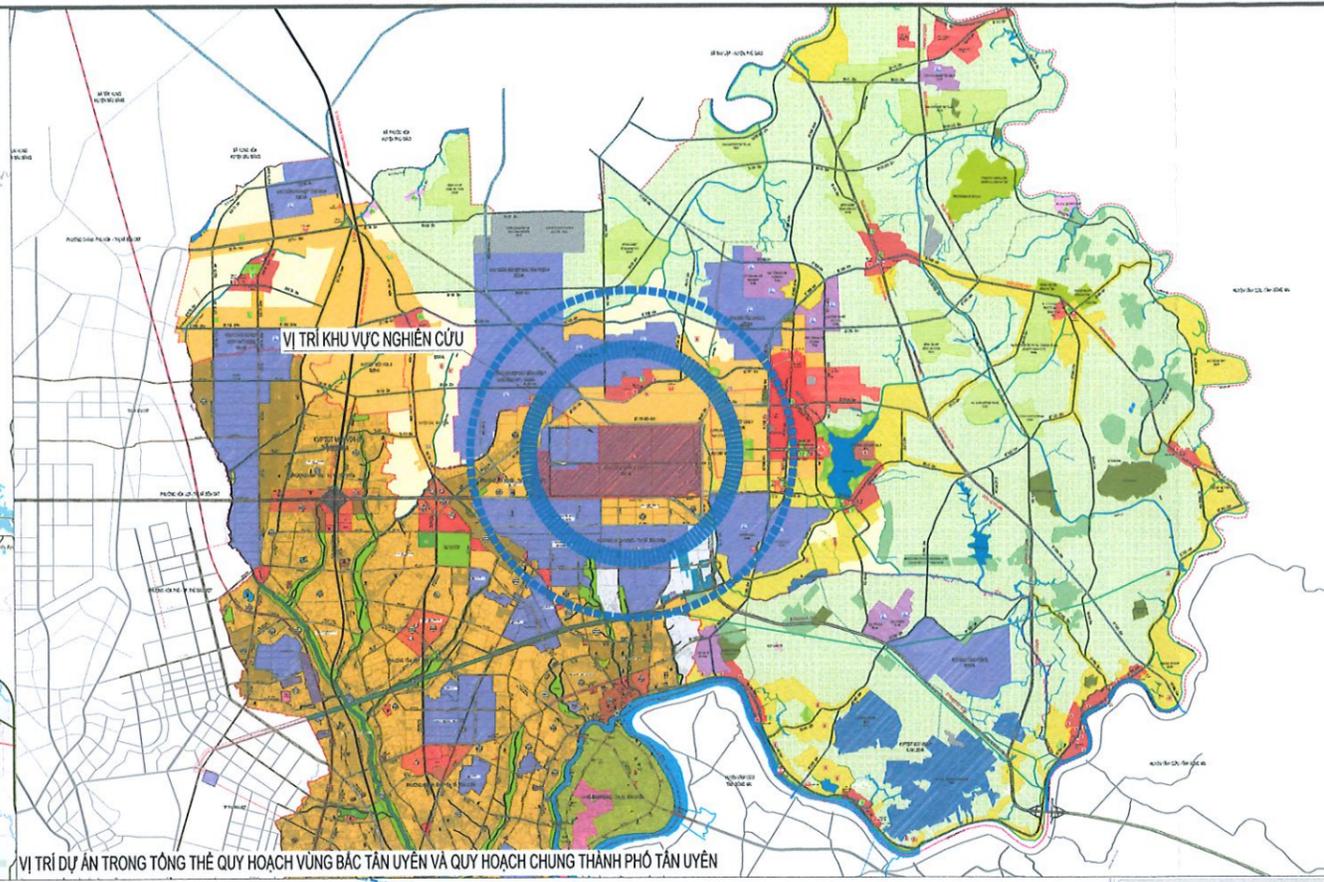
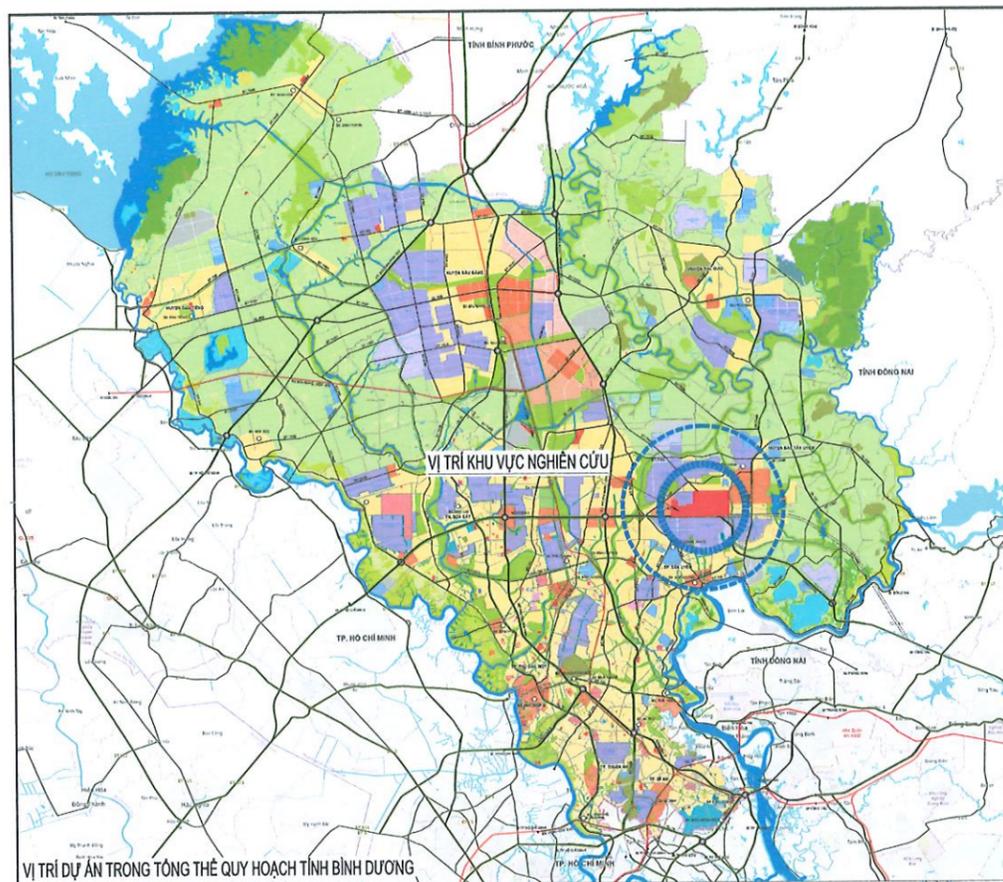
Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 12. LƯU TRỮ

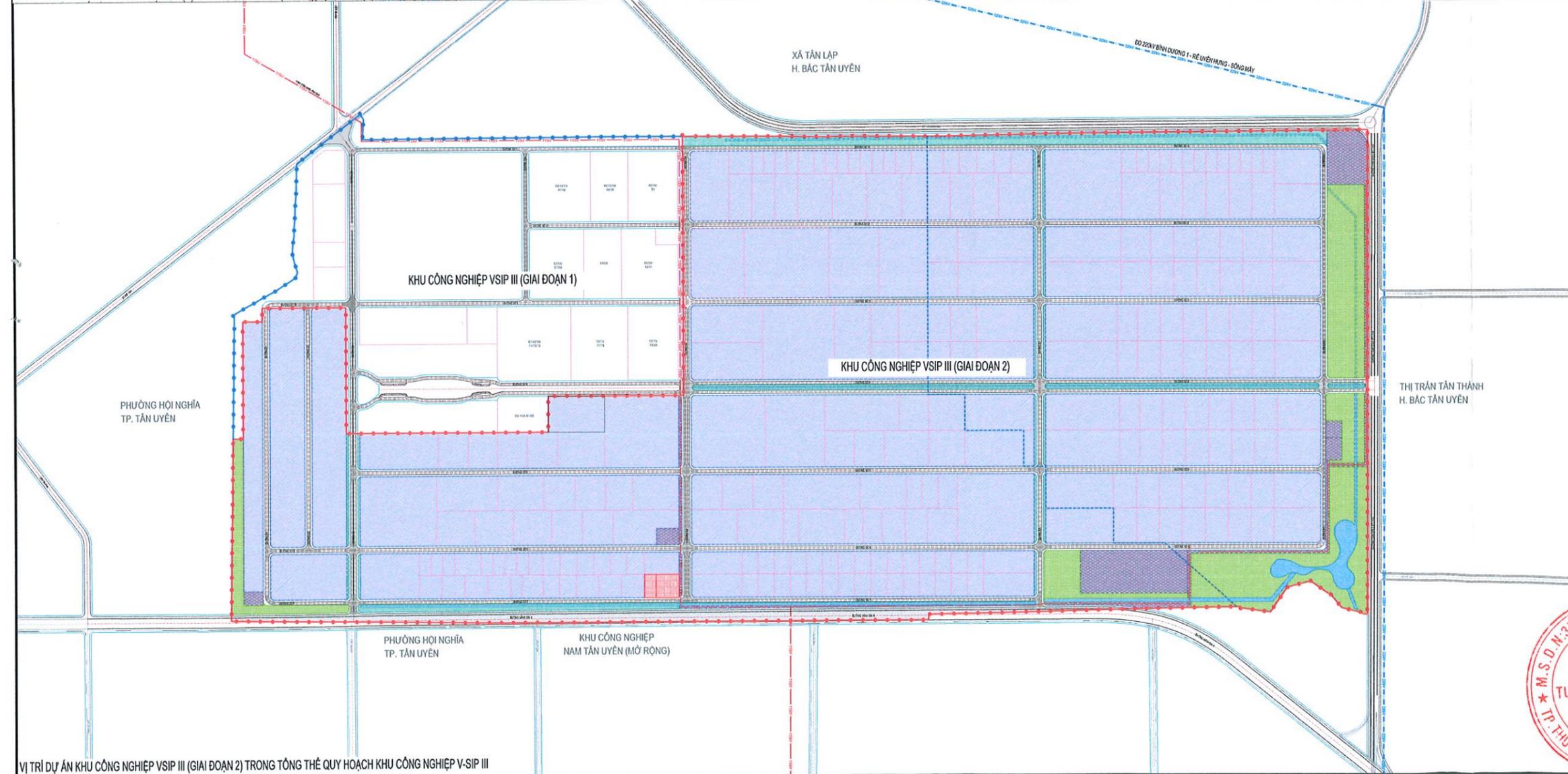
Hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (Giai đoạn 2) -tỉnh Bình Dương do Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore làm chủ đầu tư và Quy định này được công bố, lưu giữ tại các nơi dưới đây:

- Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương

- Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.
- UBND thành phố Tân Uyên, huyện Bắc Tân Uyên.
- UBND phường Hội Nghĩa, UBND xã Tân Lập.
- Công ty Liên doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore.



- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - MẶT NƯỚC
 - RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 1 (QUY MÔ - 196,55 HA)
 - RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2 (KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH - 803,55 HA)
 - RANH GIỚI PHẦN CHIA GIAI ĐOẠN (GD 2A - GD 2B)
 - ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 220KV
 - ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 110KV



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY: ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: 3700/... NGÀY: ...

ĐƠN VỊ TỐ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY: ...

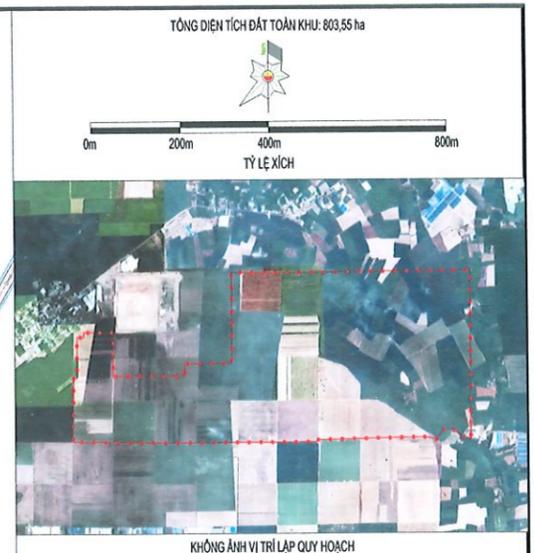
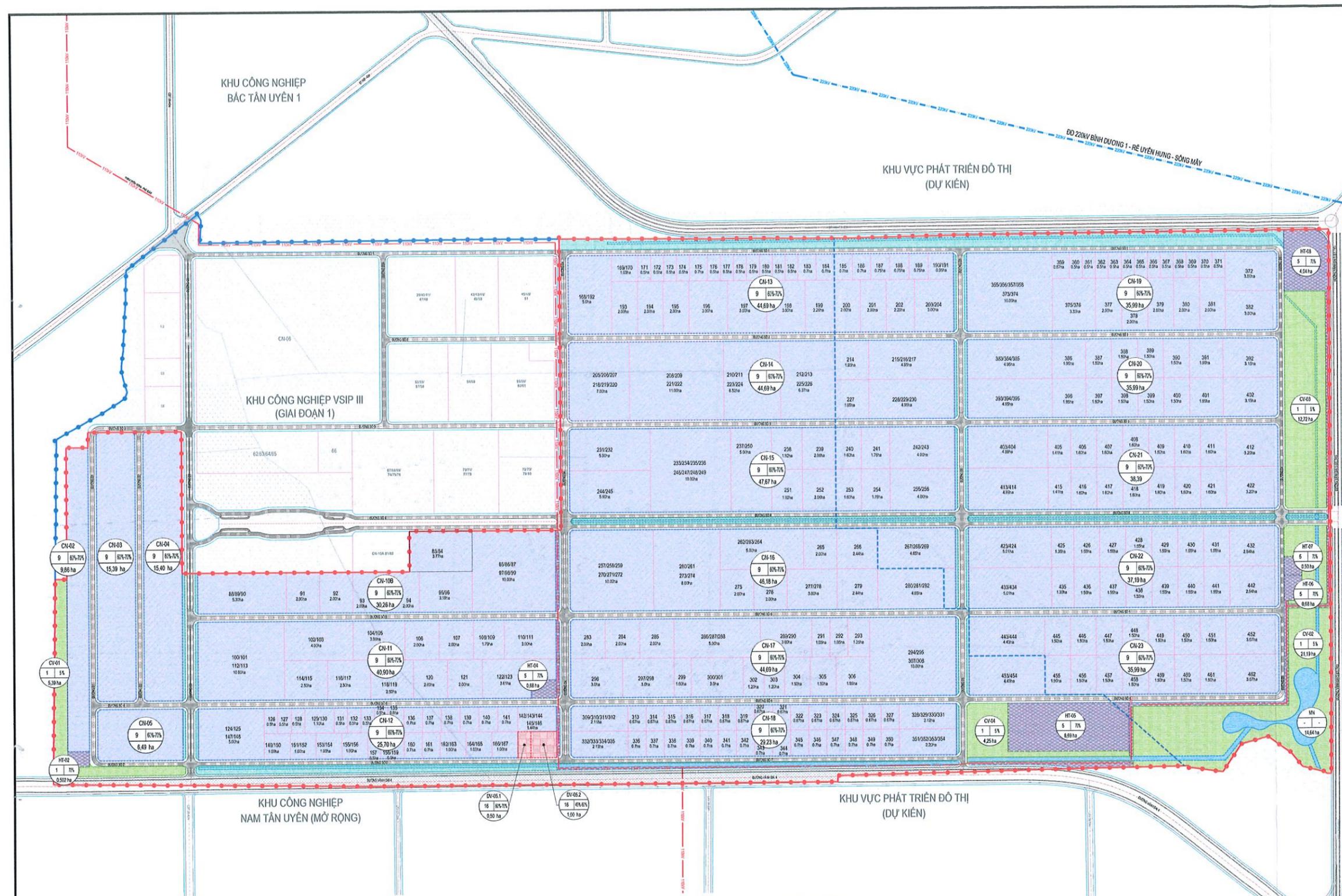
GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:
ANG SIANG SENG

BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
 TỈNH BÌNH DƯƠNG

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

BẢN VẼ: QĐQL.01	HỒ SƠ: FIT A3	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ... / ... / 2024
THỂ HIỆN	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
KHẢO SÁT	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. LÊ HỒ HOÀNG TRÚC		
CHỦ TRƯỞNG	THS.KTS. NGUYỄN MINH TRUNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THS.KTS. NGÔ QUANG TRUNG		
GIÁM ĐỐC			

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
 LÔ P11, ĐƯỜNG HƯỚNG THỨC KHÁNG, PHƯỜNG HÒA PHÚ, TP. THỦ ĐỨC, TỈNH BÌNH DƯƠNG



TỔNG DIỆN ĐẤT TOÀN KHU: 803,55 ha

0m 200m 400m 800m
TỶ LỆ XÍCH

KHÔNG ẢNH VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH

KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- MẶT NƯỚC
- RÀNH GIỚI KINH VỊ III - GIAI ĐOẠN 1 (QUY MÔ - 196,55 HA)
- RÀNH GIỚI KINH VỊ III - GIAI ĐOẠN 2 (KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH - 803,55 HA)
- RÀNH GIỚI PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN (GD 2A - GD 2B)
- ĐƯỜNG DÂY CÁP ĐIỆN 22KV
- ĐƯỜNG DÂY CÁP ĐIỆN 110KV

KÝ HIỆU LỘ ĐẤT

TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA

MẶT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA

DIỆN TÍCH LỘ ĐẤT

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
KÈM THEO QUẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: _____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: _____ NGÀY: _____

ĐƠN VỊ TỒI CHỨC CẤP QUY HOẠCH: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC QUÝ HOẠCH VIỆT NAM - SINGAPORE
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: _____

GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN: ANG SIONG SENG
BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:1500 KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2) TỈNH BÌNH DƯƠNG

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2

STT	KÝ HIỆU LỘ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)
I. ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG			584,68		
I.1	CN-02	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	9,86	60 - 70	09
I.2	CN-03	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	15,39	60 - 70	09
I.3	CN-04	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	15,40	60 - 70	09
I.4	CN-05	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	6,49	60 - 70	09
I.5	CN-10B	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	30,26	60 - 70	09
I.6	CN-11	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	40,90	60 - 70	09
I.7	CN-12	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	25,70	60 - 70	09
I.8	CN-13	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	44,69	60 - 70	09
I.9	CN-14	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	44,69	60 - 70	09
I.10	CN-15	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	47,87	60 - 70	09
I.11	CN-16	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	46,18	60 - 70	09
I.12	CN-17	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	44,69	60 - 70	09
I.13	CN-18	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	29,23	60 - 70	09
I.14	CN-19	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	35,99	60 - 70	09
I.15	CN-20	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	35,99	60 - 70	09
I.16	CN-21	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	38,39	60 - 70	09
I.17	CN-22	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	37,19	60 - 70	09
I.18	CN-23	Đất xây dựng nhà máy, Kho tầng	35,99	60 - 70	09
II. ĐẤT HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ			1,50		
II.1	DV-05.1	Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	0,50	60 - 70	16
II.2	DV-05.2	Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	1,00	45 - 60	16

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2

STT	KÝ HIỆU LỘ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (TẦNG)
III. CÔNG VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC			80,31		
III.1	CV-01	Đất cây xanh tập trung	58,19		
III.1.1	CV-01	Công viên cây xanh	5,39	05	01
III.1.2	CV-02	Công viên cây xanh	21,19	05	01
III.1.3	CV-03	Công viên cây xanh	12,72	05	01
III.1.4	CV-04	Công viên cây xanh	4,25	05	01
III.1.5	MN	Mặt nước	14,64		
III.2	CV-05	Đất cây xanh cách ly	22,12		
III.2.1	CV-05	Cây xanh cách ly	22,12		
IV. ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV			7,27		
IV.1	HTKT	Hành lang an toàn đường điện 110KV	7,27		
V. ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT			15,09		
V.1	HT-02	Trạm tăng áp	0,50	70	05
V.2	HT-04	Trạm cấp điện	0,68	70	05
V.3	HT-05	Khu xử lý nước thải	8,69	70	05
V.4	HT-06	Trạm cấp điện	0,68	70	05
V.5	HT-07	Trạm tăng áp	0,50	70	05
V.6	HT-08	Trạm cấp điện	4,04	70	05
VI. ĐẤT GIAO THÔNG			97,14		
VI.1	GT	Đất giao thông	97,14		
VII. ĐẤT KHÁC			17,56		
VII.1		Đất giao thông đối ngoại	17,56		
VII.1.1	VD4	Đường Vành đai 4	17,45		
VII.1.2	VD5	Đường Vành đai 5	0,11		
VIII. TỔNG DIỆN TÍCH			803,55		

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	ĐÁNH GIÁ QHPK TỶ LỆ 1/2000 (Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 21/7/2023) (ha)	QCVN 01:2021/BXD (Bảng 2.6) (%)
I. ĐẤT KHU CHỨC NĂNG THUỘC KCN					
1	Đất nhà máy, kho tầng	785,99	100,00	785,99	
2	Đất hành chính - dịch vụ	584,68	74,39	584,68	
3	Đất cây xanh - mặt nước	1,50	0,19	1,50	
4	Đất cây xanh - mặt nước	80,31	10,22	80,31	≥10
5	Đất hành lang an toàn đường điện 110KV	58,19	7,27	58,19	
6	Đất các khu kỹ thuật	22,12	2,75	22,12	
7	Đất giao thông	7,27	0,92	7,27	
8	Đất các khu kỹ thuật	15,09	1,82	15,09	≥1
9	Đất giao thông	97,14	12,36	97,14	≥10
II. ĐẤT KHÁC					
1	Đất giao thông đối ngoại	17,56	2,18	17,56	
TỔNG CỘNG		803,55		803,55	

TÊN BẢN VẼ: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN VẼ: 020L.02 HỒ SƠ: FIT A3 TỶ LỆ: 1:1500 NGÀY: ... / ... / 2024

THỂ HIỆN: KS. DƯƠNG QUÝ LỘC

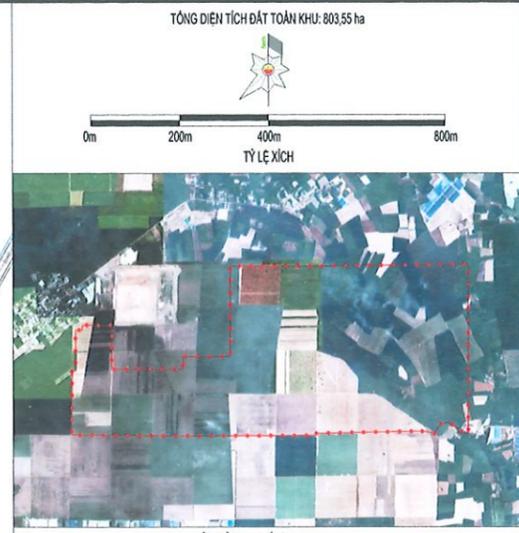
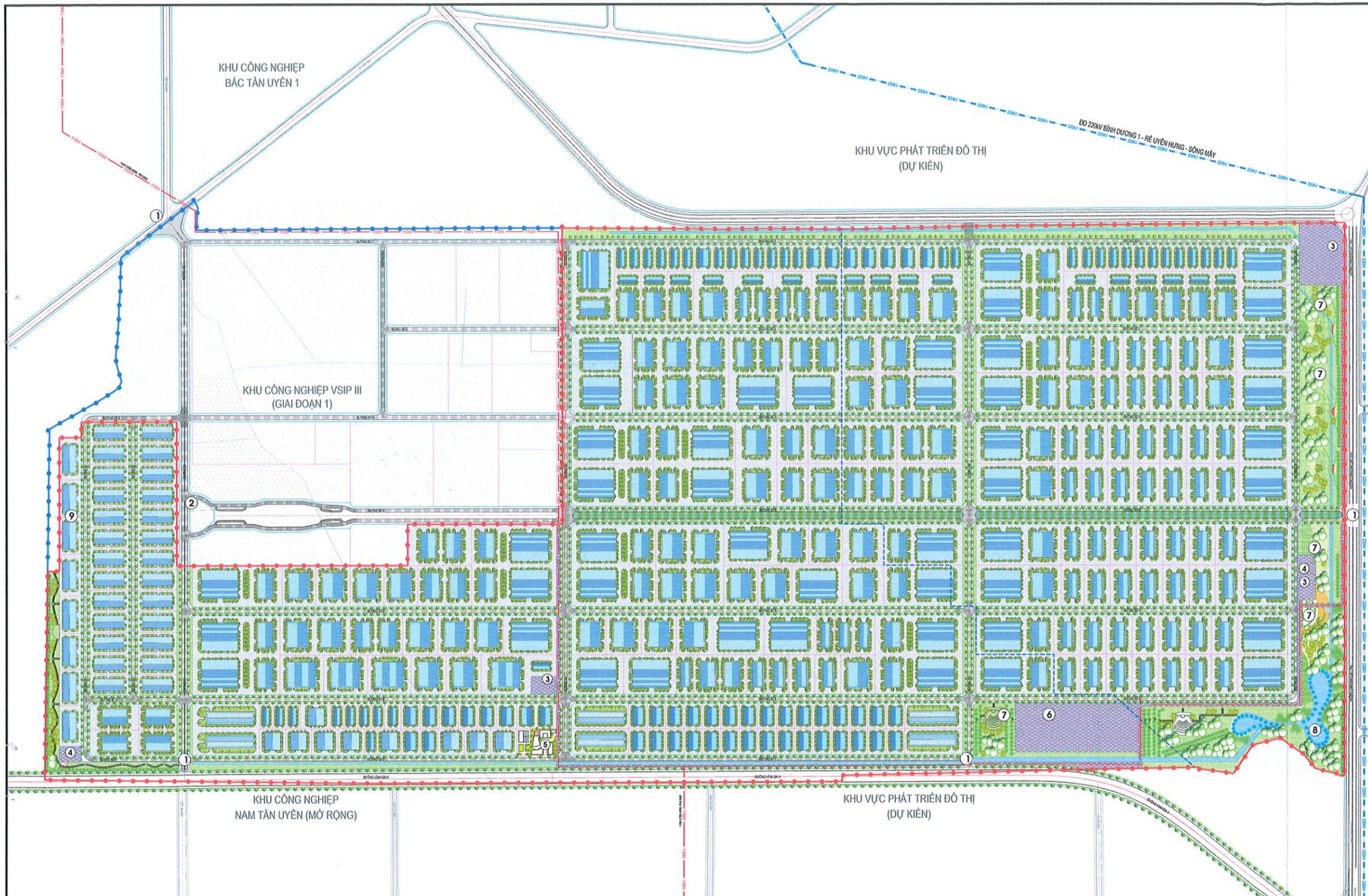
THIẾT KẾ: KS. DƯƠNG QUÝ LỘC

CHỦ TRÌ: KTS. LÊ HỒ HOÀNG TRÚC

CHỦ NHẬN: THS.KTS. NGUYỄN MINH TRUNG
KTS.KTS. NGÔ QUANG TRUNG

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC QUÝ HOẠCH VIỆT NAM - SINGAPORE

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUÝ HOẠCH A.A.P



- KÝ HIỆU:**
- ① CÔNG VÀO KCN
 - ② KHU QUẢN LÝ DỊCH VỤ
 - ③ TRẠM CẤP ĐIỆN
 - ④ TRẠM BƠM TĂNG ÁP
 - ⑤ KHU CHỨC NĂNG KHÁC
 - ⑥ KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - ⑦ KHU CÂY XANH
 - ⑧ HỒ CẢNH QUAN
 - ⑨ KHU RBF
- RANH GIỚI KCN VSIP II - GIAI ĐOẠN 1 (DUY MÔ - 196,45 HA)
 — RANH GIỚI KCN VSIP II - GIAI ĐOẠN 2 (KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH - 803,55 HA)
 — RANH GIỚI PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN (ĐỒ 2A - G0 08)
 — 220KV ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 220KV
 — 110KV ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 110KV

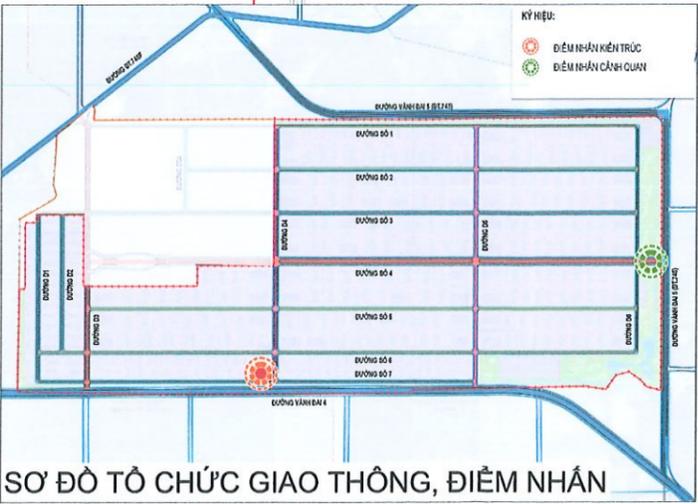
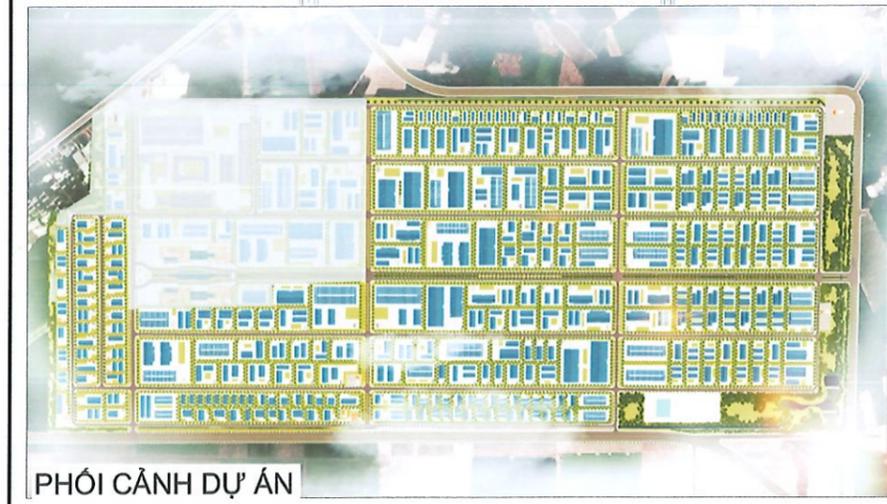
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: _____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: _____ NGÀY: _____

ĐƠN VỊ TỐ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KCN VIỆT NAM - SINGAPORE
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: _____

GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
ANG SIONG SENG

BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:1500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
 TỈNH BÌNH DƯƠNG

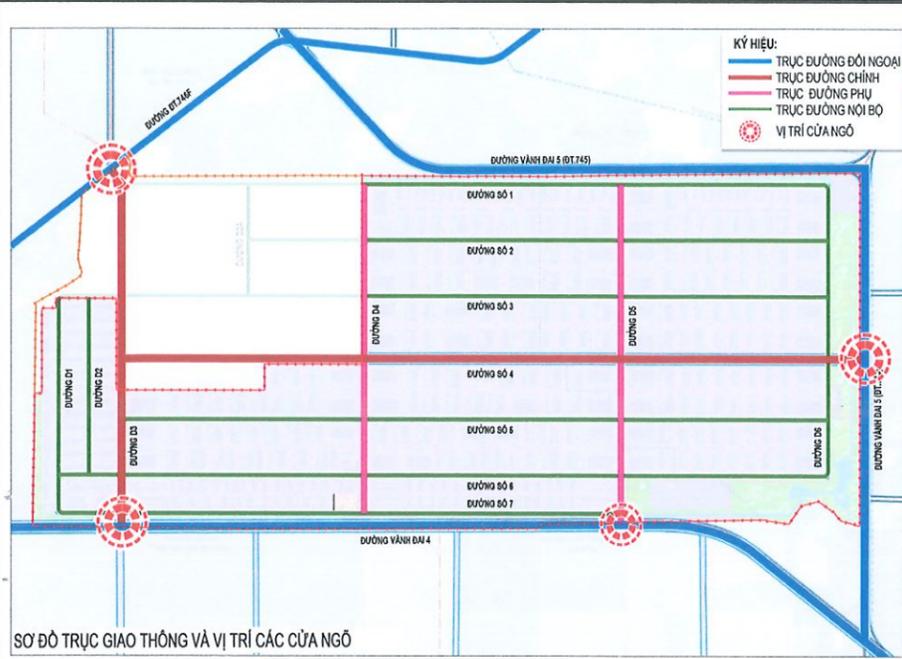


TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

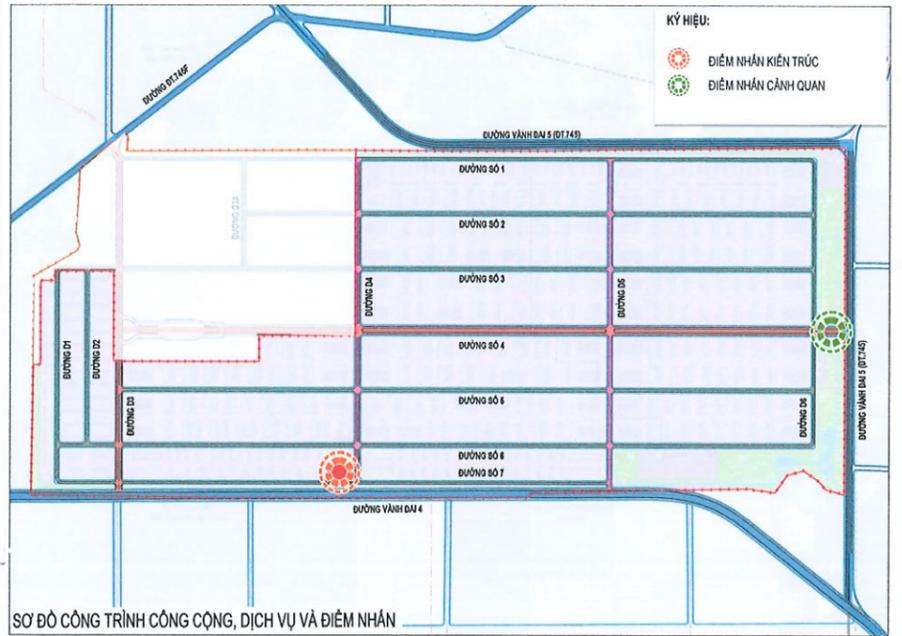
BẢN VẼ: ODOL 03	HỒ SỐ: FIT A3	TỶ LỆ: 1:1500	NGÀY: ... / ... / 2024
THỂ HIỆN	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
THIẾT KẾ	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
CHỦ TRÌ	KTS. LÊ HỒ HOÀNG TRÚC		
CHUYÊN VIÊN	THS KTS. NGUYỄN MINH TRUNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THS KTS. NGÔ QUANG TRUNG		

GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
 NGUYỄN MINH TRUNG

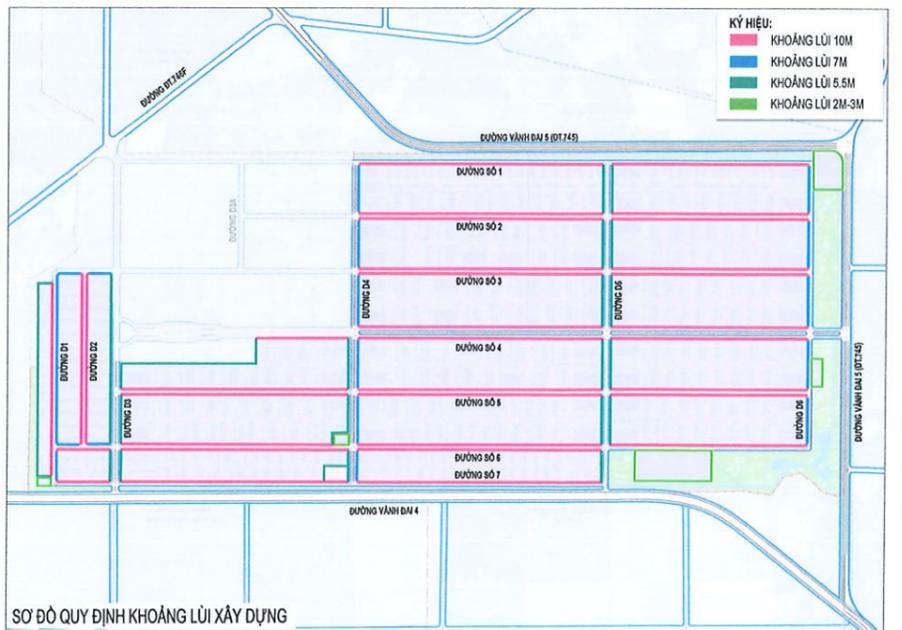
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
 LỚP P1, ĐƯỜNG HUỖNH THỨC KHÁNG, PHƯỜNG HÒA PHÚ, TP. THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG



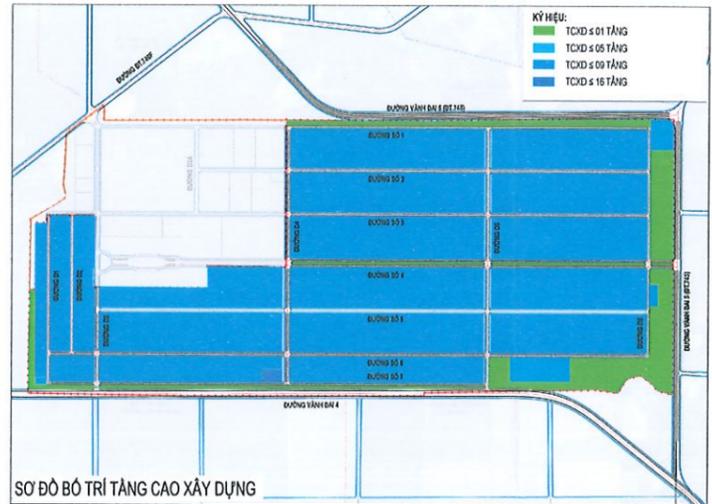
SƠ ĐỒ TRỰC GIAO THÔNG VÀ VỊ TRÍ CÁC CỬA NGỒ



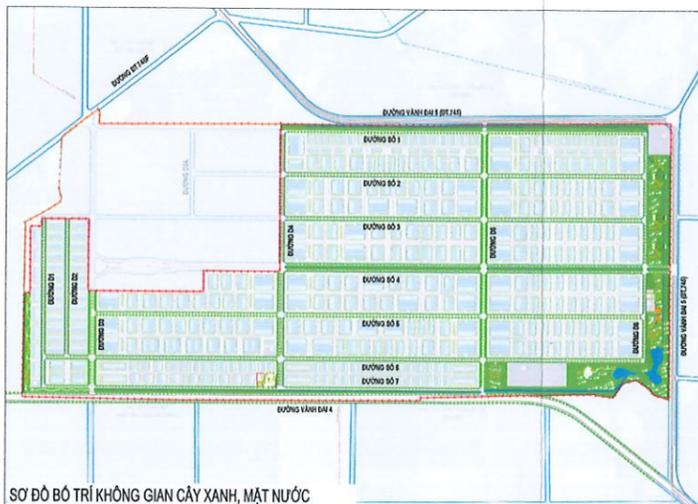
SƠ ĐỒ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ VÀ ĐIỂM NHẤN



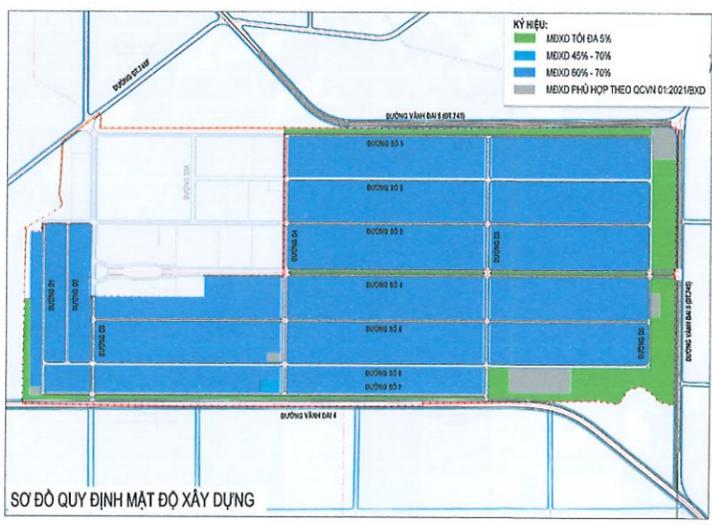
SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH KHOẢNG LỐI XÂY DỰNG



SƠ ĐỒ BỐ TRÍ TẦNG CAO XÂY DỰNG



SƠ ĐỒ BỐ TRÍ KHÔNG GIAN CÂY XANH, MẶT NƯỚC



SƠ ĐỒ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

THIẾT KẾ CÔNG CHÀO ĐIỂN HÌNH
GIẢI PHÁP TỒN CHỨC CÁC KHU VỰC CÂY XANH, MẶT NƯỚC, KHÔNG GIAN MỞ TRONG KCN

THIẾT KẾ NHÀ XƯỞNG ĐIỂN HÌNH
CÔNG TRÌNH HC-DV

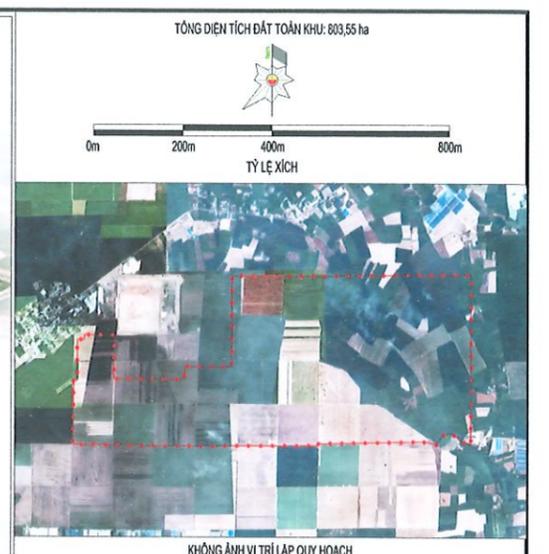
KHU CÂY XANH TẬP TRUNG:
 + GỒM 2 KHU VỰC: KV PHÍA ĐÔNG NAM VÀ PHÍA ĐÔNG BẮC.
 + BỐ TRÍ ĐƯỜNG ĐI DẠO, CHỖ NGHỈ CHÁN, TIÊU CẢNH CÂY XANH, CÂY BÓNG MÁT, MẶT NƯỚC, SÂN THỂ THAO.
 CÂY XANH TRONG NHÀ MÁY:
 + KHUÔN VIÊN CÔNG TRÌNH BỐ TRÍ MẢNG XANH, THẨM CỎ, TIÊU CẢNH... (TỐI THIỂU 20%)

CÂY XANH THEO TUYẾN:
 + CÂY XANH BỐ TRÍ TRÁI DÀI THEO TUYẾN, CHỦ YẾU DỌC THEO RANH GIỚI KCN, ĐÓNG VÀO TRÍ CÁCH LY VÀ TẠO CẢNH QUAN.
 + BỐ TRÍ DÀI CÂY XANH 10M Ở HAI BÊN CÁC TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH.
 + BỐ TRÍ DỌC ĐƯỜNG SỐ 4, KẾT HỢP MƯƠNG THOÁT NƯỚC TẠO CẢNH QUAN CHO TRỤC ĐƯỜNG.
 + ƯU TIÊN CÂY RỄ CỐC, CÂY CÓ HOA VÀ TÁN RỘNG, CÓ THỂ BỐ TRÍ MÔI TUYẾN ĐƯỜNG MỘT LOẠI CÂY, KHOẢNG CÁCH 8M-12M.

THIẾT KẾ CÔNG CHÀO ĐIỂN HÌNH
 THIẾT KẾ NHÀ XƯỞNG ĐIỂN HÌNH
 CÔNG TRÌNH HC-DV

CHỦ TRƯỞNG: NGUYỄN MINH TRUNG
 QUẢN LÝ KỸ THUẬT: NGUYỄN QUANG TRUNG
 GIÁM ĐỐC: NGUYỄN MINH TRUNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
 SỐ 10, ĐƯỜNG HUYỀN THỨC KHÁNG, PHƯỜNG HÒA PHÚ, TP. THỦ ĐẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY: ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: ... NGÀY: ...

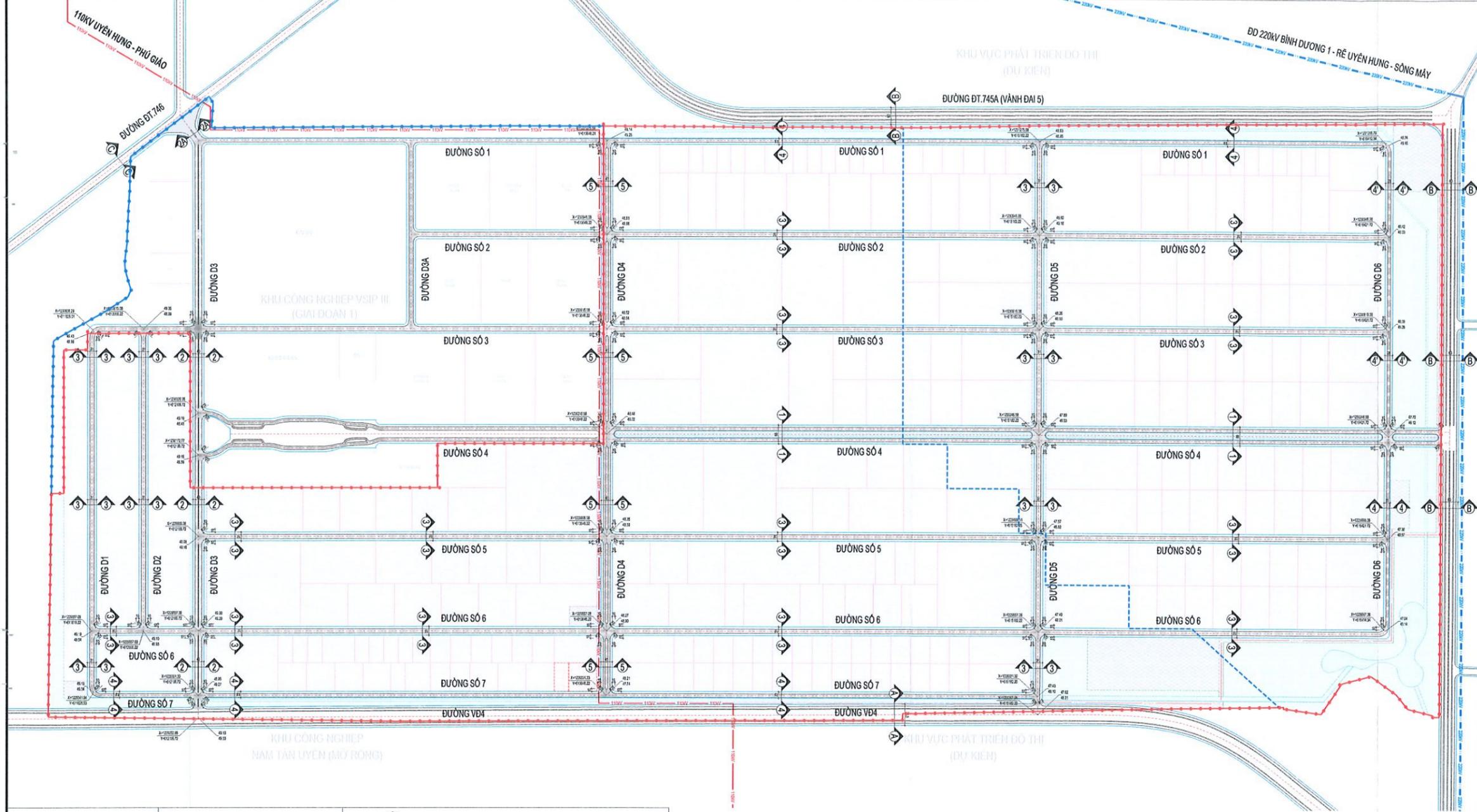
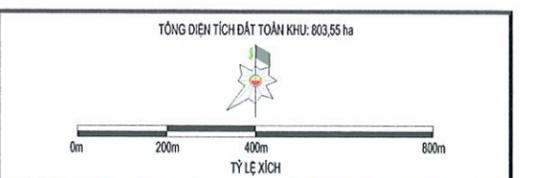
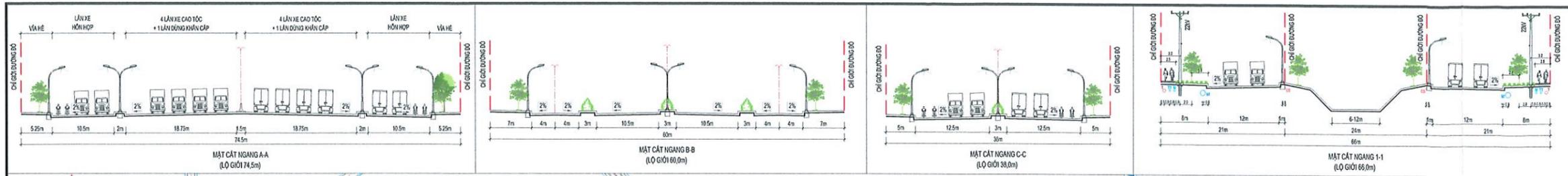
ĐƠN VỊ TỒN CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KVN-VIETNAM-SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
 KÈM THEO TRÌNH SƠ: ... NGÀY: ...

GIÁM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:
 ANG SIONG SENG

BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2) TỈNH BÌNH DƯƠNG

TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: 0204.04	HỒ SƠ: FIT A3	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ... / ... / 2024
THỂ HIỆN	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
THIẾT KẾ	KS. DƯƠNG QUÝ LỘC		
CHỦ TRƯ	KTS. LÊ HỒ HOÀNG TRÚC		
CHỦ TRƯỞNG	THS.KTS. NGUYỄN MINH TRUNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THS.KTS. NGUYỄN QUANG TRUNG		
GIÁM ĐỐC	THS.KTS. NGUYỄN MINH TRUNG		



KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- MẶT NƯỚC
- RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 1 (QUY MÔ - 196,45 HA)
- RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2 (KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH - 803,55 HA)
- RANH GIỚI PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN (GD 2A - GD 2B)
- ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 220KV
- ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 110KV
- MẶT CÁT GIAO THÔNG
- CAO ĐỘ THẾT KẾ
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

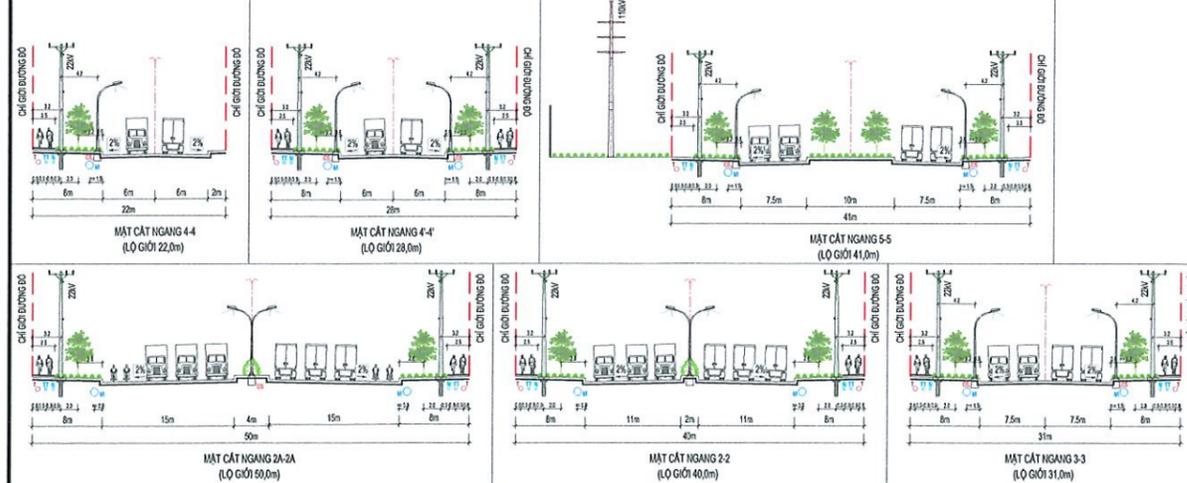
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO QUÊN ĐỊNH SỐ: ... NGÀY: ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
 KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: ... NGÀY: ...

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH CÔNG NGHIỆP SINGAPORE
 GIẢM ĐỐC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN: NGUYỄN MINH TRUNG

CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH CÔNG NGHIỆP SINGAPORE
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ...

ANG SIONG SENG
 BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ AN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
 TỈNH BÌNH DƯƠNG



*** QUY ĐỊNH VỀ KHOẢNG LƯU XÂY DỰNG:**

1. KHOẢNG LƯU TỐI THIỂU CỦA CÁC CÔNG TRÌNH

- ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH CHÍNH NHƯ NHÀ XƯỞNG, NHÀ KHO, VĂN PHÒNG, NHÀ ĂN, CÔNG TRÌNH 2 TẦNG TRỞ LÊN:
 - CÁC MẶT TIẾP GIÁP ĐƯỜNG ĐƯỢC PHÉP MÔ CÔNG CHÍNH RA VÀO. TỐI THIỂU 10M TÍNH TỪ RANH ĐẤT.
 - CÁC MẶT TIẾP GIÁP ĐƯỜNG KHÔNG ĐƯỢC PHÉP MÔ CÔNG CHÍNH RA VÀO. TỐI THIỂU 7M TÍNH TỪ RANH ĐẤT.
- ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ BAO GỒM NHÀ RÁC SINH HOẠT, NHÀ BOM, PHÒNG ĐIỆN, BẾ NƯỚC NGẦM VÀ CÁC CÔNG TRÌNH ĐANG TRỆT, THƯỜNG KHÔNG CÓ TƯỜNG BAO QUANH:
 - CÁC MẶT TIẾP GIÁP ĐƯỜNG ĐƯỢC PHÉP MÔ CÔNG. TỐI THIỂU 3M TÍNH TỪ RANH ĐẤT.
 - CÁC MẶT CỘN LẠI: TỐI THIỂU 2M TÍNH TỪ RANH ĐẤT.

2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI TƯỜNG RÀO, CÔNG RA VÀO

- CÁC HÀNG MỤC TƯỜNG RÀO, NHÀ BẢO VỆ ĐƯỢC PHÉP XÂY DỰNG TIẾP GIÁP HÀNG RÀO RANH ĐẤT.
- CÔNG CHÍNH RA VÀO:
 - LỖ CH-02: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG D1.
 - LỖ CH-03: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG D2.
 - LỖ CH-04: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG D3.
 - LỖ CH-05: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 6, SỐ 7.
 - LỖ CH-108, CH-16, CH-22: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 4, SỐ 5.
 - LỖ CH-11, CH-17, CH-23: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 5, SỐ 6.
 - LỖ CH-12, CH-18: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 6, SỐ 7.
 - LỖ CH-13, CH-19: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 1, SỐ 2.
 - LỖ CH-14, CH-20: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 2, SỐ 3.
 - LỖ CH-15, CH-21: MÔ CÔNG RA ĐƯỜNG SỐ 3, SỐ 4.

- VỊ TRÍ CÔNG PHẢI CÁCH 5M TÍNH TỪ GAO LỖ VỚI ĐƯỜNG CHÍNH VÀ PHẢI CÁCH 20M TỪ GAO LỖ PHỤ GẦN NHẤT VỚI CÁC ĐƯỜNG CỜ LẠI (TÍNH TỪ HÀNG RÀO RANH ĐẤT), ĐỒNG THỜI CÂN TỌA THỦ CÁC QUY ĐỊNH LIÊN QUAN KHÁC NHẪM ĐẢM BẢO AN TOÀN GIAO THÔNG.

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ TRÌNH		MẶT CÁT NGANG	CHIỀU DÀI (m)	CHIỀU RỘNG (m)				LỘ GIỚI
		TỪ	ĐẾN			LÔNG ĐƯỜNG	VIA PHÂN CÁCH	VIA HỖ HỀ	PHẢI	
I GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI										
1	Vành đai 4			A-A		Mặt cắt chi tiết thực hiện theo dự án được duyệt				74,5
2	ĐT. 745A			B-B		Mặt cắt chi tiết thực hiện theo dự án được duyệt				60,0
II GIAO THÔNG KCN										
1	D1	D3	Số 7	3-3	1.238,88	15,0	-	8,0	8,0	31,0
2	D2	D3	Số 6	3-3	1.042,50	15,0	-	8,0	8,0	31,0
3	D3	Vành đai 4	Ranh phân Nam	2-2	805,70	11,0x2	2,0	8,0	8,0	40,0
4	D4	Vành đai 4	SỐ 1	5-5	1.944,25	7,5x2	10,0	8,0	8,0	41,0
5	D5	Vành đai 4	SỐ 1	3-3	2.007,63	15,0	-	8,0	8,0	31,0
6	D6	SỐ 6	SỐ 4	4-4	706,62	12,0	-	2,0	8,0	22,0
7	SỐ 1	D6	D4	4-4	2.758,00	12,0	-	8,0	2,0	24,0
8	SỐ 2	D4	D6	3-3	2.788,00	15,0	-	8,0	8,0	31,0
9	SỐ 3	D4	D6	3-3	2.788,00	15,0	-	8,0	8,0	31,0
10	SỐ 4 (phần bắc kênh)	D4	ĐT. 745A	1-1	2.977,33	12,0	-	8,0	0,0	24,0
11	SỐ 4 (phần nam kênh)	D4	ĐT. 745A	1-1	2.977,33	12,0	-	1,0	8,0	24,0
12	SỐ 5	D3	D6	3-3	4.226,00	15,0	-	8,0	8,0	31,0
13	SỐ 6	D1	D6	3-3	4.372,50	15,0	-	8,0	8,0	31,0
14	SỐ 7	D1	D5	4-4	3.356,10	12,0	-	8,0	2,0	22,0

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỘ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QDQL 05 **HỒ SƠ: FIT A3** **TỶ LỆ: 1/500** **NGÀY: ... / ... / 2024**

THỂ HIỆN: K.S. NGUYỄN THANH TÙNG

THIẾT KẾ: K.S. HUỖNH VĂN HUY

CHỦ TRÌ: K.S. HUỖNH VĂN HUY

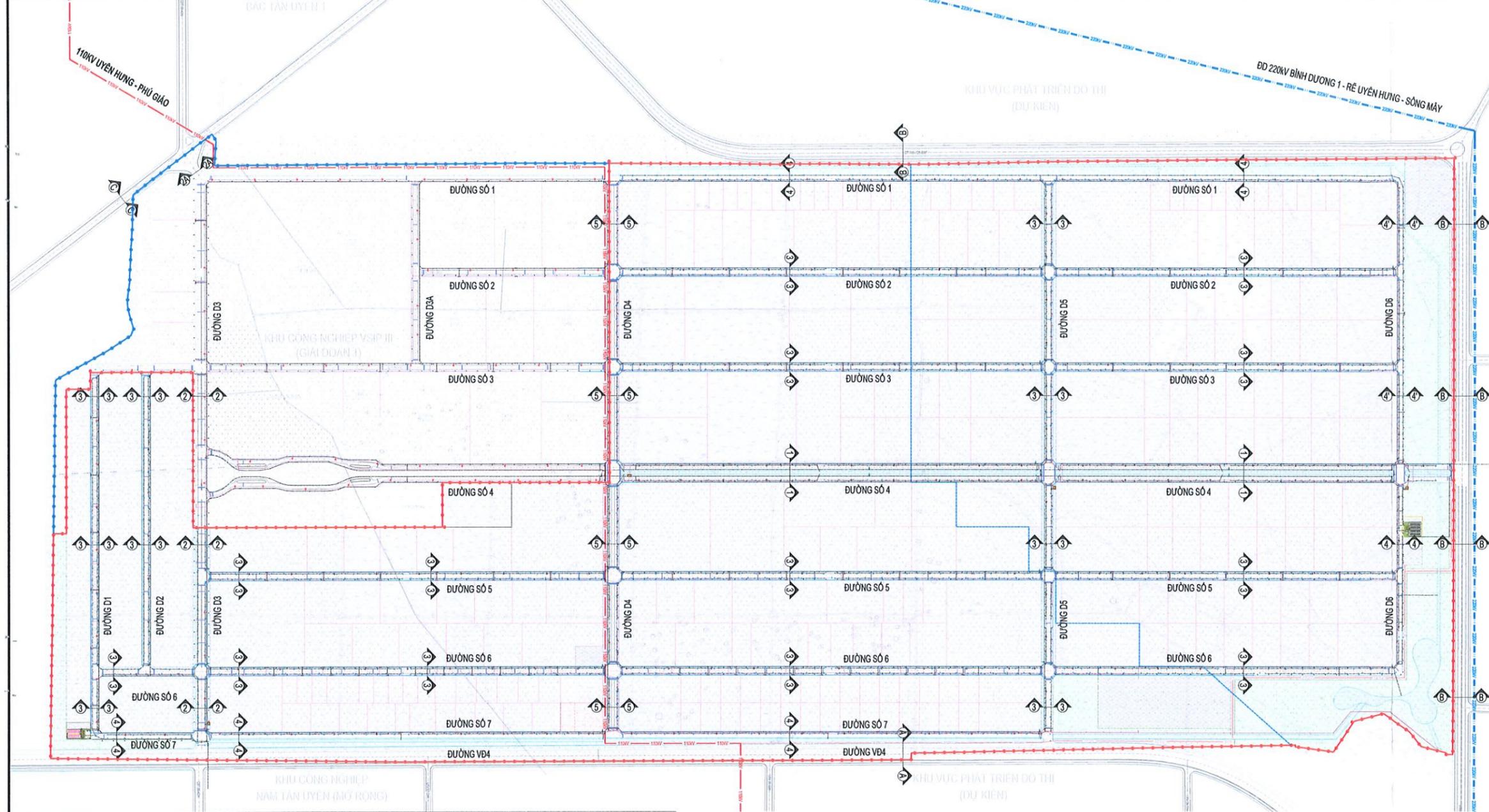
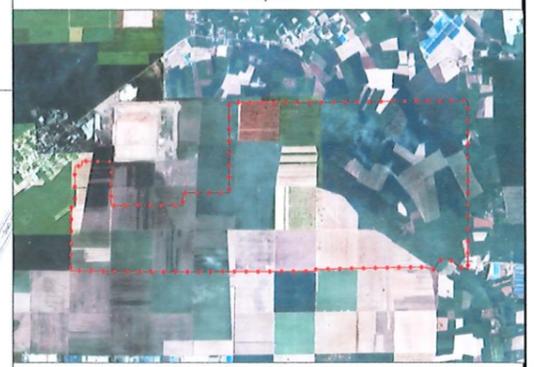
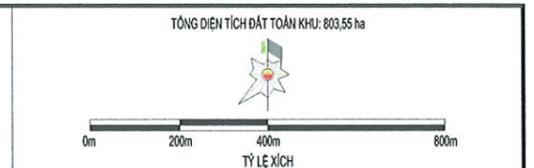
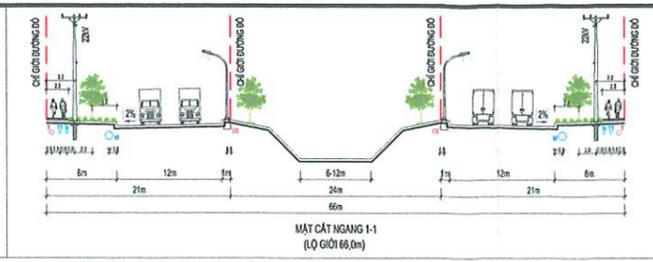
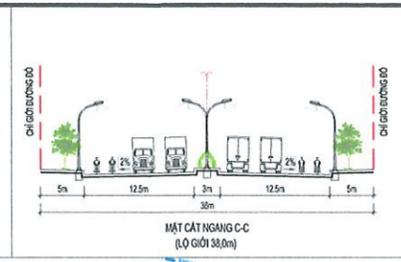
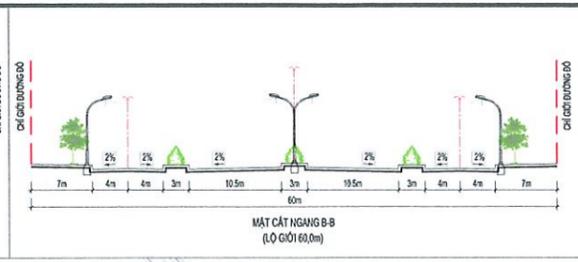
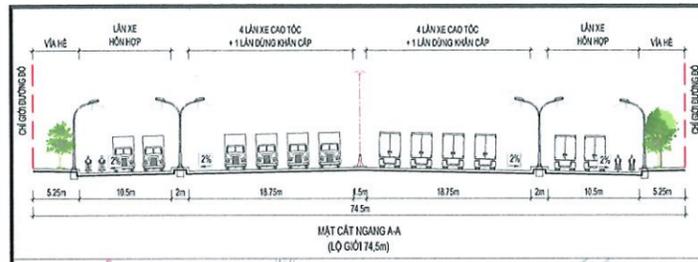
CHỖ CHỮ 53-C: T.S. KTS. NGUYỄN MINH TRUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: T.S. KTS. NGÔ QUANG TRUNG

GIẢM ĐỐC: NGUYỄN MINH TRUNG

ẢN KIẾN TRÚC: A.A.P

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
 LỘ 11, ĐƯỜNG HUỖNH THỨC KHÁNG, PHƯỜNG HÒA PHÚ, TP. THỦ ĐỨC MỸ, TỈNH BÌNH DƯƠNG



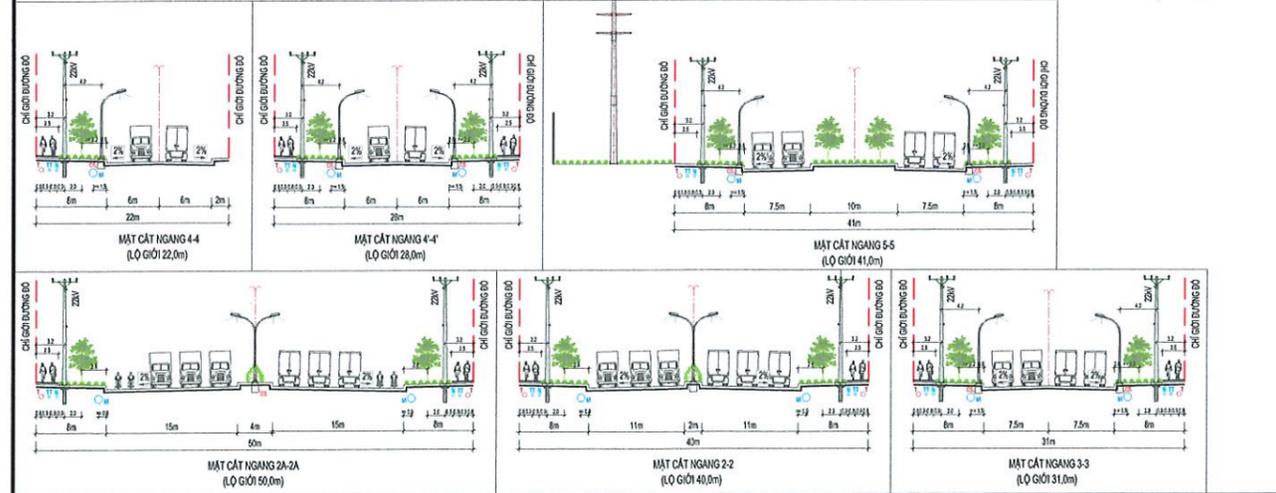
- KÝ HIỆU:**
- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ
 - ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
 - ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - MẶT NƯỚC
 - RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 1 (QUY MÔ - 196,45 HA)
 - RANH GIỚI KCN VSIP III - GIAI ĐOẠN 2 (KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH - 803,55 HA)
 - RANH GIỚI PHÂN CHIA GIAI ĐOẠN (GD 2A - GD 2B)
 - ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 220KV
 - ĐƯỜNG DÂY CẤP ĐIỆN 110KV

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY: ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG
KÈM THEO THÔNG BÁO SỐ: ... NGÀY: ...

ĐƠN VỊ TỐ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KCN VIỆT NAM - SINGAPORE
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY: ...

ANG SIONG SENG
BẢN VẼ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE III (GIAI ĐOẠN 2)
TỈNH BÌNH DƯƠNG



- CHÚ THÍCH:**
- 3 MẶT CẮT GIAO THÔNG
 - CÔNG NGẮM THOÁT NƯỚC MƯA HIỆN TRẠNG
 - CÔNG NGẮM THOÁT NƯỚC MƯA QUY HOẠCH
 - CÔNG NGẮM THOÁT NƯỚC THẢI HIỆN TRẠNG
 - CÔNG NGẮM THOÁT NƯỚC THẢI QUY HOẠCH
 - ĐƯỜNG ỒNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG
 - ĐƯỜNG ỒNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH
 - TUYÊN THÔNG TIN NGẮM HIỆN TRẠNG
 - TUYÊN THÔNG TIN NGẮM QUY HOẠCH
 - ĐÈN LED 1 x 70W
 - ĐÈN LED 1 x 100W
 - TRỤ CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY
 - TRỤ TRIỂN 22KV

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỒNG KỸ THUẬT

BẢN VẼ: 02/04.06	HỒ SỐ: FIT A3	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ... / ... / 2024
THỂ HIỆN	KS. NGUYỄN THANH TÙNG		
THIẾT KẾ	KS. HUỖNH VĂN HUY		
CHỦ TRÌ	KS. HUỖNH VĂN HUY		
CHẤM Duyệt	ThS.KTS. NGUYỄN MINH TRUNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	ThS.KTS. NGUYỄN QUANG TRUNG		
GIÁM ĐỐC	NGUYỄN MINH TRUNG		

TỰ VẤN KIẾN TRÚC
NGUYỄN MINH TRUNG
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC - QUY HOẠCH A.A.P
LỘ 11 ĐƯỜNG HUỖNH THỨC KHÁNG, PHƯỜNG HÒA BÌNH, TP. THỦ ĐẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG