

Số: /QĐ-BQL

Bình Dương, ngày tháng 5 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore III (giai đoạn 2).  
Địa điểm: phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên  
và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên

### TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về Hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, vùng huyện, đô thị, nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phân cấp thực hiện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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;

Căn cứ Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 của Ủy ban

*nhân dân tỉnh Bình Dương 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 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;*

*Căn cứ 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);*

*Xét nội dung kết quả thẩm định tại Thông báo số 333 /TB-BQL ngày 07/5/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về kết quả thẩm định và phê duyệt 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;*

*Theo đề nghị của Lãnh đạo phòng Quản lý Quy hoạch,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt 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 với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô:

a) Vị trí và giới hạn khu đất:

- Phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết có diện tích 803,55ha, nằm trong ranh giới của Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore III có quy mô 1.000ha tại phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Ranh giới 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) Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore 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 Hòa và giai đoạn 1 (196,45ha) Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore III;

b) Quy mô diện tích khu đất:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 803,55ha.

2. Tính chất và mục tiêu:

a) 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).

b) Mục tiêu:

- Kết nối đồng bộ, chặt chẽ 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 với giai đoạn 1 (196,45 ha) trên cơ sở phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.

- Hình thành Khu công nghiệp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, đáp ứng đầy đủ nhu cầu hạ tầng của nhà đầu tư, tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp, góp phần thu hút đầu tư phát triển kinh tế xã hội cho tỉnh Bình Dương.

- Tổ chức, bố trí đầy đủ, hợp lý các khu chức năng của khu công nghiệp; tổ chức không gian đất công nghiệp trên nguyên tắc hiệu quả cao, phát huy tối đa quỹ đất, đáp ứng linh hoạt nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư; tổ chức mạng lưới đường giao thông đảm bảo kết nối thông suốt, an toàn và đạt hiệu quả cao nhất.

- Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của nhà đầu tư, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu công nghiệp, đảm bảo tối đa hiệu quả kinh tế trong đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch khu công nghiệp trên cơ sở phát triển bền vững, bảo vệ môi trường.

- Đồ án quy hoạch sẽ là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc của các nhà đầu tư thứ cấp.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính của đồ án:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất cho các lô đất

- 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 70%.

+ 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: 05%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

b) Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- 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:  $10 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$ .

- Thoát nước thải:

+ Khu nhà máy, kho tàng: tính bằng  $\geq 80\%$  lưu lượng nước cấp.

+ Khu hành chính, dịch vụ: tính bằng  $\geq 80\%$  lưu lượng nước cấp.

- Cấp điện: 350 KW/ha.

- Thông tin, viễn thông: 10-20 máy/ha.

- Rác thải: 0,3 tấn/ha.

4. Quy hoạch chức năng sử dụng đất nhà máy:

**Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:**

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	QHPK TỶ LỆ 1/2000 (Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 21/7/2023) (ha)	QCVN 01:2021/BXD (Bảng 2.6) (%)
<b>I. ĐẤT KHU CHỨC NĂNG THUỘC KCN</b>		<b>785,99</b>	<b>100,00</b>	<b>785,99</b>	
1	Đất nhà máy, kho tàng	584,68	74,39	584,68	
2	Đất hành chính - dịch vụ	1,50	0,19	1,50	
3	Đất cây xanh - mặt nước	80,31	10,22	80,31	$\geq 10$
	- Đất cây xanh tập trung	58,19		58,19	
	- Đất cây xanh cách ly	22,12		22,12	
4	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	7,27	0,92	7,27	
5	Đất các khu kỹ thuật	15,09	1,92	15,09	$\geq 1$
6	Đất giao thông	97,14	12,36	97,14	$\geq 10$
<b>II. ĐẤT KHÁC</b>		<b>17,56</b>		<b>17,56</b>	
1	Đất giao thông đối ngoại	17,56		17,56	

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	QHPK TỶ LỆ 1/2000 (Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 21/7/2023) (ha)	QCVN 01:2021/BXD (Bảng 2.6) (%)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>803,55</b>		<b>803,55</b>	

**Bảng thống kê chi tiết lô đất:**

STT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (Tầng)
<b>I. ĐẤT NHÀ MÁY, KHO TÀNG</b>			<b>584,68</b>		
I.1	CN - 02	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	9,86	60 - 70	09
I.2	CN - 03	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	15,39	60 - 70	09
I.3	CN - 04	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	15,40	60 - 70	09
I.4	CN - 05	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	6,49	60 - 70	09
I.5	CN - 10B	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	30,26	60 - 70	09
I.6	CN - 11	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	40,90	60 - 70	09
I.7	CN - 12	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	25,70	60 - 70	09
I.8	CN - 13	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	44,69	60 - 70	09
I.9	CN - 14	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	44,69	60 - 70	09
I.10	CN - 15	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	47,67	60 - 70	09
I.11	CN - 16	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	46,18	60 - 70	09
I.12	CN - 17	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	44,69	60 - 70	09
I.13	CN - 18	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	29,23	60 - 70	09
I.14	CN - 19	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	35,99	60 - 70	09

STT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (Tầng)
I.15	CN - 20	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	35,99	60 - 70	09
I.16	CN - 21	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	38,39	60 - 70	09
I.17	CN - 22	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	37,19	60 - 70	09
I.18	CN - 23	Đất xây dựng nhà máy, Kho tàng	35,99	60 - 70	09
<b>II. ĐẤT HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ</b>			<b>1,50</b>		
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
<b>III. CÔNG VIÊN CÂY XANH, MẶT NƯỚC</b>			<b>80,31</b>		
III.1	<b>Đất cây xanh tập trung</b>		<b>58,19</b>		
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	<b>Đất cây xanh cách ly</b>		<b>22,12</b>		
III.2.1	CV - 05	Cây xanh cách ly	22,12		
<b>IV. ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG ĐIỆN 110kV</b>			<b>7,27</b>		
IV.1	HTKT	Hành lang an toàn đường điện 110kV	7,27		
<b>V. ĐẤT CÁC KHU KỸ THUẬT</b>			<b>15,09</b>		
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
<b>VI. ĐẤT GIAO THÔNG</b>			<b>97,14</b>		
VI.1	GT	Đất giao thông	97,14		
<b>VII. ĐẤT KHÁC</b>			<b>17,56</b>		
VII.1	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>17,56</b>		
VIII.1.1	VĐ4	Đường Vành đai 4	17,45		
VII.1.2	VĐ5	Đường Vành đai 5	0,11		

STT	KÝ HIỆU LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (Ha)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XÂY DỰNG TỐI ĐA (Tầng)
<b>VIII. TỔNG DIỆN TÍCH</b>			<b>803,55</b>		

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và giải pháp quản lý quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình:

a) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổng thể khu vực là công trình công nghiệp thấp tầng khối tích lớn với điểm nhấn là 02 tuyến đường trục chính khu công nghiệp có hướng kết nối vuông góc với đường Vành đai 4, Vành đai 5 và tuyến đường ĐT.746 bên ngoài dự án, là trục đường có mặt cắt lớn, hình thành trục cảnh quan điểm nhấn của khu công nghiệp và hệ thống vành đai xanh xung quanh ranh giới.

- 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.

- Tổ chức giao thông:

+ Hệ thống giao thông được quy hoạch mạch lạc, liên thông rất thuận lợi cho việc kết nối luân chuyển, lưu thông hàng hoá. Mặt cắt đường bố trí đủ rộng để khi xe ngừng ở ven đường vẫn đủ rộng để xe lưu thông. Vĩa hè được bố trí rộng để bố trí các tuyến đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật và dự trữ không gian để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác trong tương lai.

+ Mạng đường trong Khu công nghiệp được bố trí theo nguyên tắc: Các tuyến đường phụ chạy song song và vuông góc với trục đường chính của Khu công nghiệp.

b) Yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất

- Đối với các lô đất công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng:

+ Tầng cao tối đa: 09 tầng.

+ 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%.

+ 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.

- Đối với các lô đất công trình dịch vụ:

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 16 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Theo Bảng 2.10, QCVN 01:2021/BXD.

+ 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 các lô đất hạ tầng kỹ thuật: Do tính đặc thù công trình hạ tầng kỹ thuật, các quy định tuân thủ 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: 05 tầng

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%

+ 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 khu vực cây xanh:

+ Chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, công, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn và các công trình công nghiệp và kho tàng khác, không được bố trí các công trình dân dụng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 05%.

+ Tầng cao tối đa công trình: 01 tầng.

c) Khoảng lùi xây dựng

- 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.

d) 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. 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).

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

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

+ 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:

+ Lô CN-02: mở cổng ra đường D1.

+ Lô CN-03: mở cổng ra đường D2.

+ Lô CN-04: mở cổng ra đường D2.

+ Lô CN-05: mở cổng ra đường số 6, số 7.

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

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

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

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

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

+ Lô 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.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Vành đai 4: quy mô 10 làn xe, lộ giới 74,5m.

+ Đường ĐT.745A (Vành đai 5): có quy mô tuyến đường đạt cấp II, lộ giới 60m.

- 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 11m $\times$ 2, 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) có lộ giới 22m; Đường D6 (đoạn từ đường số 1 đến đường số 4) có lộ giới 28m.

• Đường: D1, D2, D5, Số 2, Số 3, Số 5, Số 6 có lộ giới 31m.

• Đường D4 có lộ giới 41m.

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ TRÌNH		KÝ HIỆU	CHIỀU DÀI (m)	CHIỀU RỘNG (m)				
		TỪ	ĐẾN			LÒNG ĐƯỜNG	PHÂN CÁCH	HÈ TRÁI	HÈ PHẢI	LỘ GIỚI
<b>I GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>										
1	Vành đai 4			A-A		Mặt cắt chi tiết thực hiện theo dự án được duyệt				<b>74,5</b>
2	ĐT.745A			B-B		Mặt cắt chi tiết thực hiện theo dự án được duyệt				<b>60,0</b>
<b>II GIAO THÔNG KCN</b>										
1	D1	D3	Số 7	3-3	1.238,88	15	-	8	8	<b>31</b>
2	D2	D3	Số 6	3-3	1.042,50	15	-	8	8	<b>31</b>
3	D3	Vành đai 4	Ranh phía Nam	2-2	805,70	11 $\times$ 2	2	8	8	<b>40</b>
4	D4	Vành đai 4	SỐ 1	5-5	1.944,25	7,5 $\times$ 2	10	8	8	<b>41</b>
5	D5	Vành đai 4	SỐ 1	3-3	2.007,63	15	-	8	8	<b>31</b>
6	D6	SỐ 6	SỐ 4	4-4	706,62	12	-	2	8	<b>22</b>
		SỐ 4	SỐ 1	4'-4'	1.046,12	12	-	8	8	<b>28</b>

7	SỐ 1	D6	D4	4-4	2.758,00	12	-	8	2	<b>22</b>
8	SỐ 2	D4	D6	3-3	2.788,00	15	-	8	8	<b>31</b>
9	SỐ 3	D4	D6	3-3	2.788,00	15	-	8	8	<b>31</b>
10	SỐ 4 (phía bắc kênh)	D4	ĐT. 745A	1-1	2.977,33	12	-	8	1	<b>21</b>
11	SỐ 4 (phía nam kênh)	D4	ĐT. 745A	1-1	2.977,33	12	-	1	8	<b>21</b>
12	SỐ 5	D3	D6	3-3	4.226,00	15	-	8	8	<b>31</b>
13	SỐ 6	D1	D6	3-3	4.572,50	15	-	8	8	<b>31</b>
14	SỐ 7	D1	D5	4-4	3.356,10	12	-	8	2	<b>22</b>

b) Quy hoạch san 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 xác định theo hệ tọa độ VN2000 và hệ cao độ chuẩn Quốc gia – Hòn Dấu:

+ Cao độ thấp nhất phía Đông Nam: +46,60m

+ Cao độ cao nhất phía Tây Bắc: +49,50m.

c) Quy hoạch hệ thống 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 hờ dọc theo đường số 4 và đường số 7 để dẫn nước về hồ cảnh quan (thể tích hồ khoảng 215.000 m<sup>3</sup>) rồi chảy ra suối Ông Yễn ở phía Đông Nam KCN cách suối Tân Lợi khoảng 350m-400m.

- Đầu tư xây dựng tuyến mương hờ dọc đường số 4 theo quy hoạch chung (Đoạn từ đường D3 đến D5 B×h=3mx4m, đoạn từ D5 đến D6 B×h=8mx4m, đoạn từ D6-Hồ cảnh quan B×h=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 hờ dọc đường số 7 theo quy hoạch chung (Đoạn từ đường D3 đến D4 B×h=3mx4m, đoạn từ D4 đến D5 B×h=6mx4m, đoạn từ D5-Hồ cảnh quan B×h=10mx4m).

- Hệ thống công thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính từ D500-2H2.5×2.5m, đi dọc theo các tuyến đường giao thông, thu nước theo từng lưu vực và đổ ra tuyến kênh hờ dọc đường số 4 và đường số 7, sau đó, nước mưa được dẫn về phía Đông Nam khu quy hoạch, đổ vào hồ cảnh quan rồi chảy ra suối Ông Yễn và kết nối ra suối Tân Lợi.

- 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 và suối Tân Lợi, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh và các

đơn vị có liên quan 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 theo Văn bản số 1714/UBND-KT ngày 12/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ đường ống D600 của nhà máy nước Nam Tân Uyên có công suất 70.000 m<sup>3</sup>/ngày và đường ống D600 của nhà máy nước Uyên Hưng có công suất 40.000 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngày đêm và trạm bơm tăng áp số 02 nằm ở phía Đông Nam khu đất trên đường D6 công suất 38.000 m<sup>3</sup>/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 D600 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.

- 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 theo hồ sơ thiết kế đã được Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an về góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3434/PCCC&CNCH-P4 ngày 27/11/2023.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải số 2 có diện tích 8,69ha với 05 module có công suất 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm và 01 module công suất 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, tổng công suất xử lý 32.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- 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 đầu 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 32.000m<sup>3</sup>/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.

f) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- 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.

- Trong phạm vi Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore III - Giai đoạn 2, bố trí 03 trạm 110kV với công suất trạm 2x80MVA.

- Trong khu công nghiệp khuyến khích việc xây dựng các hệ thống điện mặt trời với công suất phù hợp đảm bảo tự sản xuất và tự tiêu thụ, 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.

- 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 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 dùng để cấp điện hạ thế 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) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống công bê 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 bê trong khu vực: các tuyến cống bê có dung lượng từ 1 đến 2 ống PVC D110x5mm được đi một hoặc hai bên hè đường của KCN.

- Các bể cấp xây dựng trong KCN là loại bể cấp xây bằng bê tông loại 1 và 2 nắp đan với 1-2 lớp ống, các bể cấp được đặt ở tầng lộ 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.

h) Quy hoạch thu gom chất thải rắn:

- Tổ chức phân loại rác, bảo quản chất thải rắn theo từng loại ngay từ các nhà máy công nghiệp. 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 định.

- Rác thải của các nhà máy thì chủ đầu tư thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy định.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Dự án Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore III đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 267/QĐ-BTNMT ngày 08/02/2022; Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án tuân thủ nội dung Quyết định phê duyệt đánh giá tác động môi trường.

8. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần hồ sơ đề án tuân thủ Điều 29, Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, bao gồm:

- Thuyết minh tổng hợp (bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ);

- Quy định quản lý theo đề án quy hoạch;

- Tờ trình thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch;

- Dự thảo Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch.

- Thành phần bản vẽ:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ thích hợp;
- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình 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 vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ thích hợp;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (San nền) tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (Thoát nước mưa) tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước và quản lý chất thải rắn tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- Đĩa CD hoặc USB lưu trữ dữ liệu mềm toàn bộ hồ sơ.

**Điều 2.** Trách nhiệm của đơn vị lập quy hoạch và đơn vị tư vấn:

1. Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore là đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp 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.

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên và Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thực hiện công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật.

2. Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc – Quy hoạch A.A.P là đơn vị tư vấn 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.

- Phải 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.

**Điều 3.** Chánh văn phòng và các Trưởng phòng Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Tổng Giám đốc: Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam -Singapore chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND: TP.Tân Uyên, H. Bắc Tân Uyên;
- Như Điều 3;
- Văn phòng, Phòng QL QH;
- Lưu: VT, (Hậu).

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Bá Khải**