

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN
BÌNH DƯƠNG

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

Số: 305 /QĐ-BQL

Bình Dương, ngày 20 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường.

Địa điểm: thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 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 về sửa đổi 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 số 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 13/2022/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của Ủy ban nhân dân 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 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 Văn bản số 1563/TTg-KTN ngày 31/8/2016 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 2912/UBND-KTN ngày 14/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp Cây Trường;

Căn cứ Quyết định số 466/QĐ-TTg ngày 14/4/2022 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của Ủy ban nhân dân Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;

Theo Tờ trình số 19/2024/ TTR/IDC-TTQH ngày 26/6/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP về việc thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Văn bản giải trình số 685/2024/CV/IDC-TTQH ngày 8/7/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP về việc giải trình các ý kiến góp ý Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng cho hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường và Văn bản số 835/2024/CV/IDC-TTQH ngày 14/8/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP về việc Báo cáo giải trình các nội dung tại văn bản số 2512/SXD-QHKT của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Xét nội dung kết quả thẩm định tại Thông báo số 709/TB-BQL ngày 02/8 /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 Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương;

Theo đề nghị của Lãnh đạo phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu công nghiệp Cây Trường có vị trí tại thị trấn Lai Uyên và xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp đất cao su (thuộc thị trấn Lai Uyên);
- Phía Tây: giáp đường Hồ Chí Minh (thuộc xã Cây Trường II);
- Phía Nam: giáp Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng và đất cao su;
- Phía Bắc: giáp đất cao su (thuộc xã Cây Trường II).

3. Quy mô lập quy hoạch: 7.000.029 m² (khoảng 700ha).

4. Quy mô lao động: khoảng 35.000 người.

5. Tính chất và mục tiêu:

a. Tính chất: Khu công nghiệp Cây Trường là khu công nghiệp tập trung, đa ngành với các loại hình công nghiệp thu hút các dự án đầu tư có các ngành nghề theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

b. Mục tiêu:

- Đảm bảo thực hiện theo các quy định về quy hoạch xây dựng trong quá trình triển khai đầu tư dự án.

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

- Làm căn cứ để triển khai thiết kế cơ sở và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

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

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản áp dụng:

a. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Áp dụng quy định tại bảng 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng tuân thủ theo quy định ở Mục 2.5.3 Sử dụng đất. Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với các công trình hành chính, dịch vụ, hỗn hợp tuân thủ theo quy định ở bảng 2.10 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của đất cây xanh khu công nghiệp là 5% (không bao gồm đất cây xanh trong lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, hành chính, dịch vụ, khu kỹ thuật).

- Tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất.

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:

+ Nhà máy, kho tàng	: 45 m ³ /ha.
+ Công trình hành chính, dịch vụ	: 20 m ³ /ha.
+ Khu kỹ thuật	: 10 m ³ /ha.
+ Nước tưới cây	: 30 m ³ /ha.
+ Nước rửa đường, sân bãi	: 5 m ³ /ha.
+ Thất thoát, rò rỉ	: 15% các mục nêu trên.
+ Lưu lượng cấp nước PCCC	: 100l/s.
+ Số đám cháy xảy ra đồng thời	: 2 đám cháy.

- Thoát nước mưa: Đường kính cống tối thiểu D500mm.

- Thoát nước thải:

+ Công trình hành chính, dịch vụ	: tính bằng 100% lượng nước cấp.
+ Nhà máy, kho tàng	: tính bằng 100% lượng nước cấp.
+ Khu kỹ thuật khác	: tính bằng 100% lượng nước cấp.

- Cấp điện:

+ Nhà máy, kho tàng	: 350 kW/ha.
+ Công trình hành chính, dịch vụ	: 400 kW/ha.
+ Các khu kỹ thuật	: 250 kW/ha.
+ Đất cây xanh	: 10 kW/ha.
+ Đất giao thông	: 10 kW/ha.
+ Dự phòng, tổn thất	: 20% các mục nêu trên.

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

- Hệ thống thông tin thụ động:

+ Nhà máy, kho tàng	: 10 thuê bao/ha.
+ Công trình hành chính, dịch vụ	: 12 thuê bao/ha.

- + Đất các khu kỹ thuật : 5 thuê bao/ha.
- + Dự phòng : 10% các mục nêu trên.
- Chất thải rắn:
 - + Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: 0.3 tấn/ha
 - + Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	QCVN 01:2021/BXD (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	5.053.478	72,19	
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	139.788	2,00	
3	Đất cây xanh	706.250	10,09	≥10
3.1	Đất cây xanh	606.608	8,67	
3.2	Đất cây xanh cách ly	99.642	1,42	
4	Đất giao thông	820.260	11,72	≥10
5	Đất các khu kỹ thuật	280.253	4,00	≥1
5.1	Đất khu xử lý nước thải, trạm điện, kỹ thuật khác	62.620	0,89	
5.2	Đất kênh thoát nước (Kênh, mương hở)	153.350	2,19	
5.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110KV	64.283	0,92	
Tổng cộng		7.000.029	100,00	

- Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu đất trong khu công nghiệp

Stt	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng		5.053.478				72,19
1.1	Đất nhà máy, kho tàng	E1	76.352	60-70	9	5,4	
1.2	Đất nhà máy, kho tàng	E2	16.872	60-70	9	5,4	
1.3	Đất nhà máy, kho tàng	E3	234.731	60-70	9	5,4	
1.4	Đất nhà máy, kho tàng	E4	57.323	60-70	9	5,4	
1.5	Đất nhà máy, kho tàng	E5	352.068	60-70	9	5,4	
1.6	Đất nhà máy, kho tàng	E6	112.441	60-70	9	5,4	
1.7	Đất nhà máy, kho tàng	E7	31.902	60-70	9	5,4	
1.8	Đất nhà máy, kho tàng	E8	400.258	60-70	9	5,4	
1.9	Đất nhà máy, kho tàng	E9A	50.162	60-70	9	5,4	
1.10	Đất nhà máy, kho tàng	E9B	151.055	60-70	9	5,4	
1.11	Đất nhà máy, kho tàng	E10	187.065	60-70	9	5,4	

1.12	Đất nhà máy, kho tàng	E11	400.744	60-70	9	5,4	
1.13	Đất nhà máy, kho tàng	E12	32.507	60-70	9	5,4	
1.14	Đất nhà máy, kho tàng	E13	269.341	60-70	9	5,4	
1.15	Đất nhà máy, kho tàng	E14	180.916	60-70	9	5,4	
1.16	Đất nhà máy, kho tàng	E15	85.992	60-70	9	5,4	
1.17	Đất nhà máy, kho tàng	E16	310.008	60-70	9	5,4	
1.18	Đất nhà máy, kho tàng	E17	252.204	60-70	9	5,4	
1.19	Đất nhà máy, kho tàng	E18	288.635	60-70	9	5,4	
1.20	Đất nhà máy, kho tàng	E19	143.246	60-70	9	5,4	
1.21	Đất nhà máy, kho tàng	E20	150.119	60-70	9	5,4	
1.22	Đất nhà máy, kho tàng	E21	302.456	60-70	9	5,4	
1.23	Đất nhà máy, kho tàng	E22	366.293	60-70	9	5,4	
1.24	Đất nhà máy, kho tàng	E23	450.737	60-70	9	5,4	
1.25	Đất nhà máy, kho tàng	E24	150.051	60-70	9	5,4	
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ		139.788				2,00
		DV1	46.368	42-68	14	5,9	
		DV2	93.420	42-68	14	5,9	
3	Đất cây xanh		706.250				10,09
3.1	Đất cây xanh	CX	606.608	5		0,05	8,67
3.2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	99.642				1,42
4	Đất giao thông		820.260				11,72
5	Đất các khu kỹ thuật						4,00
5.1	Đất khu xử lý nước thải, trạm điện, kỹ thuật khác		62.620				0,89
		KT	45.762,1	≤70	5	4,0	
		KT1	9.504,5	≤70	5	4,0	
		KT2	7.353,4	≤70	5	4,0	
5.2	Đất kênh thoát nước (Kênh, mương hở)	K	153.350				2,19
5.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110KV	HL	64.283				0,92
	Tổng cộng		7.000.029				100,00

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu công nghiệp được bố trí tiếp cận thông qua 4 lối vào chính và 2 trục giao thông là trục chính của toàn khu, đó là tuyến đường N23 và đường Bắc Nam Khu công nghiệp (dự kiến đặt tên Bàu Bàng - Hồ Chí Minh). Trong đó:

Đường Bắc Nam Khu công nghiệp (Bàu Bàng - Hồ Chí Minh) là trục chính được tổ chức theo dạng giao thông chính ở giữa, 2 đường gom 2 bên có dải cây xanh cách ly với giao thông chính.

Đường N23 là trục chính theo hướng ngang (Đông Tây) được tổ chức theo dạng trục đường đôi (mỗi bên đi 1 chiều) có dải cây xanh kết hợp kéo dài theo

suốt tuyến đường. Đoạn giao giữa đường N23 và DC sẽ tổ chức trung tâm điều hành dịch vụ, đây là điểm nhấn chính của toàn khu.

- Các lối vào chính nối thông với 2 trục chính và gắn với các khu hành chính, dịch vụ của toàn khu. Trong phạm vi khu điều hành dịch vụ, dự kiến bố trí: Nhà điều hành; Khu phụ trợ (nhà xe, nhà ăn,...); Trụ sở đội Phòng cháy chữa cháy; Trụ sở Công an và Dân quân tự vệ; Sân bãi, đường nội bộ; Khu trưng bày, triển lãm (giới thiệu về Khu công nghiệp cũng như các sản phẩm, thương hiệu của các doanh nghiệp sản xuất tại đây); Cửa hàng, siêu thị, nhà hàng, khách sạn, chi nhánh ngân hàng, chi nhánh bưu điện, y tế phục vụ khu chức năng, trạm xăng, trạm sạc..v.v... gồm khu đất DV1 và DV2.

- Khu công trình hành chính, dịch vụ bố trí dạng tập trung để dễ quản lý và tiếp cận cũng như phục vụ tốt nhất cho khu công nghiệp đảm bảo an ninh trật tự, công tác phòng cháy chữa cháy.

- Các khu sản xuất (nhà máy, kho tàng) gồm các khu đất E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9A, E9B, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22, E23 và E24. Trong từng khu đất, tùy theo quy mô diện tích và vị trí trong tổng thể khu công nghiệp, đề xuất giải pháp phân thành các lô đất với kích thước, quy mô khác nhau nhằm phục vụ cho nhiều đối tượng doanh nghiệp, như sau:

- Lô đất dự kiến có chiều rộng khoảng 120m, chiều dài tùy thuộc vào hình dạng khu đất dao động từ 160m đến 210m. Diện tích từ 2,0ha đến 3,0ha.

- Các lô ở góc (vị trí ngã 3, ngã 4 của các tuyến giao thông) được chia theo hình dạng của khu đất, diện tích dao động trong khoảng 3,0ha đến 7,6ha.

- Các lô có diện tích nhỏ có chiều rộng khoảng 75m, chiều dài khoảng 135m-150m, diện tích khoảng 1,1ha bố trí tiếp giáp ranh giới phía Bắc khu công nghiệp thuộc phạm vi các lô đất E9B, E12, E15, E24 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.

- Các giải pháp phân 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 lô đất có quy mô diện tích khác với quy mô diện tích các lô đất đã định hướng, thì diện tích lô đất được thực hiện theo nhu cầu sản xuất của nhà đầu tư, nhưng phải đáp ứng yêu cầu đấu nối hạ tầng kỹ thuật, 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.

- Đối với việc tổ chức Quy hoạch kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất định hướng chung cho các lô đất nhà xưởng công nghiệp. Kiến trúc cảnh quan của từng lô đất cụ thể sẽ thể hiện trong hồ sơ cấp phép xây dựng, đảm bảo sự hài hòa, kết nối hợp lý và thuận tiện với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn khu công nghiệp.

- Khu nhà máy xí nghiệp được bố trí ở các vị trí phù hợp, theo ngành nghề phù hợp, thuận tiện việc khai thác sử dụng và phải đảm bảo tránh ô nhiễm chéo giữa các các nhà máy trong khu công nghiệp cũng như gây ô nhiễm đến các khu vực dân cư lân cận. Dự kiến sẽ bố trí tại các khu đất E1, E2, E3, E4 các dự án (nếu có) thực hiện các hoạt động dệt (có công đoạn nhuộm) và các hoạt động sản xuất có yêu cầu nghiêm về bảo vệ môi trường.

- Các khu công trình đầu môi kỹ thuật được bố trí ở vị trí phù hợp với chức năng và địa hình tự nhiên, gồm khu đất KT, KT01, KT02.

- Không gian cây xanh trong khu vực quy hoạch gồm các khu vực cây xanh tập trung với vai trò là công viên công cộng và các khu cây xanh cách ly với khu dân cư. Không gian các khu cây xanh trong khu công nghiệp sẽ kết hợp với không gian cây xanh trong từng lô đất xây dựng công trình, cây xanh trên đường giao thông và không gian mặt nước để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu công nghiệp.

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

- Trục cảnh quan chính của khu công nghiệp là tuyến đường N23 và đường Bàu Bàng - Hồ Chí Minh, trên các trục cảnh quan chính ưu tiên bố trí các công trình điểm nhấn có kiến trúc đẹp và các lô đất sản xuất có quy mô lớn.

- Các công trình có vai trò điểm nhấn như trung tâm dịch vụ, điều hành, các công vào khu công nghiệp cần được thiết kế với kiến trúc độc đáo, ấn tượng.

- Các khu cây xanh được tổ chức các tiểu cảnh, lối đi bộ kèm các tiện ích phục vụ sinh hoạt, nghỉ ngơi cho người lao động, đóng vai trò là không gian mở cho khu công nghiệp.

- Mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng, hệ số sử dụng đất trong khu công nghiệp được quy định tại Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu đất trong khu công nghiệp. Cụ thể:

- + Đất nhà máy, 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 5 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%. Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng (không bao gồm tháp sản xuất và tháp dây chuyền công nghệ). Hệ số sử dụng đất: $\leq 5,4$.

- + Đất công trình hành chính, dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa: 67,1%. Chiều cao xây dựng tối đa: 14 tầng. Hệ số sử dụng đất: $\leq 5,9$. Ngoài ra, tùy thuộc vào diện tích, tầng cao xây dựng của từng lô đất mà tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

- + Đất các khu kỹ thuật: Mật độ xây dựng tối đa: 70%. Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 5 tầng. Hệ số sử dụng đất: 4,0.

- + Đất cây xanh khu công nghiệp: Mật độ xây dựng tối đa $\leq 5\%$, Tầng cao xây dựng tối đa ≤ 1 tầng. Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$. Đất cây xanh tập trung được xây dựng các công trình gồm: công chào, chòi nghỉ chân, nhà vệ sinh, cột BTS, đường đi dạo và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy định tại Quy

chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Đất cây xanh cách ly chỉ được xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.

+ Tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất.

- Các công trình xây dựng có chiều cao $\geq 45m$ phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về độ cao tính không theo quy định.

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

- Công trình sản xuất phải đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh lao động công nghiệp theo quy định hiện hành về diện tích, ánh sáng, thông thoáng, ...

- Hàng rào tiếp giáp với trục giao thông chính khuyến khích xây dựng với hình thức hàng rào hở.

- Khoảng lùi xây dựng đối với các công trình chính, công trình phụ được quy định theo Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và quy định cụ thể thêm như sau:

+ Đối với công trình chính: tối thiểu 6m tính từ ranh đất.

+ Đối với các công trình phụ gồm: tường rào, nhà bảo vệ, nhà xe (cấp IV, 1 tầng, dạng hở), nhà rác sinh hoạt, nhà bơm, nhà trạm điện, bể nước ngầm và các công trình dạng trệt, thoáng (không có tường bao quanh) được xây dựng tiếp giáp ranh đất nhưng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Tường rào:

+ Xây tường rào 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, phần tường xây kín không được (nhỏ) thấp hơn 0,5m và không được cao (lớn) hơn 1,2m, tính từ cốt sân.

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

10. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Giải pháp san nền chủ yếu là cân bằng đào đắp cục bộ theo địa hình tự nhiên, nhằm tạo mặt bằng thoát nước thuận lợi cho các khu chức năng trong khu công nghiệp. Hướng san nền chính từ Đông sang Tây, cao độ thiết kế thấp nhất 31,02m, cao độ cao nhất 46,49m.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Tổng lưu lượng nước mưa là 248 m³/s.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước thải, nước mưa sau khi thu gom sẽ thoát về nhánh suối Bà Tứ phía Nam và nhánh suối Cây Trâm ở phía Bắc sau đó chảy về sông Thị Tính.

+ Hệ thống thoát nước mưa được chia ra 4 lưu vực, gồm lưu vực 2 và lưu vực 4 đầu nối qua Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, lưu vực 1 và lưu vực 3 thoát về suối Cây Trâm và suối Bà Tứ.

+ Sử dụng công bê tông cốt thép có đường kính D600 đến D1800 kết hợp với hệ thống kênh, mương hở thoát nước ra các suối. Xây dựng 2 loại kênh hở: Kênh chính có bề rộng từ 22,5m - 36,0m nằm dọc theo phía Bắc khu quy hoạch đổ ra suối Cây Trâm và chảy ra sông Thị Tính; Kênh nhánh cấp 1 có bề rộng 3,5m - 5,5m nằm dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch, với hành lang bảo vệ kênh từ 5,0m đến 15,0m.

b) Mạng lưới giao thông:

- Đường DC: lộ giới 62m, chỉ giới đường đỏ 31m.

- Đường Bàu Bàng - Hồ Chí Minh: lộ giới 62m, chỉ giới đường đỏ 31m.

- Đường N23: lộ giới 62m, chỉ giới đường đỏ 31m, chỉ giới xây dựng 31m.

- Tuyến đường Bàu Bàng - Hồ Chí Minh và tuyến đường DC với lộ giới 62m là trục đường chính kết nối xuyên suốt Khu công nghiệp Bàu Bàng và Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng với Khu công nghiệp Cây Trường, nối ra Quốc lộ 13 tạo thành đường vận tải hàng hoá và vận tải công cộng phục vụ chính.

- Các tuyến đường còn lại có lộ giới 25m, kết nối với hai đường chính này tạo thành hệ thống giao thông vận tải thông suốt của khu công nghiệp. Đồng thời phân ra các khu chức năng của khu Công nghiệp.

Bảng thống kê đường giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Kích thước (m)				CGĐĐ (m)
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	Dãi phân cách	
1	Đường DC	1 - 1	62	7,25	39,5	7,25	8	31
2	Đường Bàu Bàng - Hồ Chí Minh	1 - 1	62	7,25	39,5	7,25	8	31
3	Đường N23	1 - 1	62	7,25	39,5	7,25	8	31
		1A - 1A	62	7,25	22,5	7,25	25	31
4	Đường D	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
5	Đường N21	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
6	Đường N22	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
7	Đường N24	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
8	Đường N25	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
9	Đường N26	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
10	Đường D11	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
11	Đường D12A	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
12	Đường D13E	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
13	Đường D14E	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5

14	Đường D15E	2 - 2	25	5	15	5	0	12,5
----	------------	-------	----	---	----	---	---	------

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu 38.290 m³/ngàyđêm.
- Nguồn cấp nước từ nhà máy cấp nước Bà Bằng hiện hữu.
- Vị trí dự kiến đầu nối cấp nước nằm trên đường DC ở phía Đông của khu công nghiệp.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín để bảo đảm an toàn cấp nước, với đường ống kích thước từ Ø600, Ø500, Ø400, Ø150, Ø100.

- Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, các trụ cứu hỏa này đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất. Khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa gần nhất không lớn hơn 150m. Trụ cứu hỏa có đường kính Ø100.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của Khu công nghiệp 23.083 m³/ngày đêm.
- Tổng công suất nhà máy xử lý nước thải khoảng 27.700m³ (với hệ số an toàn K=1,2).

- Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải có diện tích 4,58ha.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho khu công nghiệp đồng bộ với nhà máy xử lý nước thải. Bố trí 3 trạm bơm để hút và vận chuyển lưu lượng cho mạng lưới thoát nước thải.

+ Vật liệu công: dùng công HDPE có đường kính công D400-D1200mm, chịu tải trọng H10 cho loại công đặt trên vỉa hè, những đoạn công qua đường sử dụng công H30. Ngoài ra có thể sử dụng công uPVC.

+ Nước thải được thu gom theo độ dốc địa hình, dự kiến thu gom về nhà máy xử lý nước thải phía Nam của khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ xả ra suối Bà Tứ ở phía Nam.

đ) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất khoảng 246.499,82 kVA.

- Nguồn cấp:

+ Nguồn cấp điện được lấy từ TBA 220kV Lai Uyên và trạm 220kV Bà Bằng.

+ Giai đoạn đầu khi 2 TBA trên chưa hình thành thì nguồn cấp sẽ lấy từ mạch 110kV từ trạm 220kV Bến Cát đi trạm 220kV Chợ Thành (mạch 110kV này đang hoàn thành giai đoạn 1 - đoạn từ trạm 220kV Bến Cát đến trụ G13).

+ Giai đoạn sau khi 2 TBA trên hình thành thì nguồn cấp sẽ được chuyển tiếp sang mạch của trạm 220kV Lai Uyên – 220kV Bàu Bàng.

+ Ngoài ra, khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ về thủ tục đầu tư xây dựng nguồn điện năng lượng mặt trời trên mái công trình trong các nhà máy đã được xây dựng đi vào hoạt động để sử dụng tại chỗ, nhằm giảm bớt phụ tải của hệ thống điện quốc gia.

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới tuyến 110kV đấu nối vào mạch 110kV từ trạm 220kV Bến Cát đi trạm 220kV Chợ Thành. Vị trí đấu nối nằm ở phía Đông cách khu quy hoạch khoảng 5,5 km.

+ Nhu cầu cấp điện của toàn KCN khoảng 250 MVA. Với công suất như trên, trong KCN sẽ đầu tư 2 TBA 110/22kV ở lô đất KT1 và KT2, bố trí các máy biến áp có công suất phù hợp, đáp ứng đủ nhu cầu công suất của KCN Cây Trường theo từng giai đoạn của dự án.

+ Từ trạm 110/22kV sẽ có các phát tuyến 22kV cấp điện cho các nhà máy trong khu công nghiệp. Các tuyến này được thiết kế đi trên không và đấu nối thành mạch vòng khép kín qua các máy cắt trung thế thường đóng hoặc thường hở.

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

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

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Xây dựng 10 trạm hạ thế 22/0,4kV, công suất mỗi trạm là 3x15kVA dùng để cấp điện hạ thế cho đèn đường. Tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời.

+ Đèn đường sử dụng loại đèn tiết kiệm điện đảm bảo kỹ thuật.

+ Đường điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

+ Ngoài ra, có thể sử dụng đèn chiếu sáng bằng năng lượng mặt trời.

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 5.778 thuê bao.

- Nguồn cấp: Hạ tầng mạng cho khu quy hoạch được kết nối với hạ tầng mạng lưới của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng tuyến viễn thông đi ngầm (ống luồn cáp + hố ga cáp) trong khu vực. Sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo điều kiện cụ thể các nhu cầu. Dung lượng tuyến cống bê tông từ tủ cáp chính: từ 2-4 ống (mỗi bên), dung lượng nhánh 2 ống đi trên hè đường.

+ Bố trí 25 vị trí phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh với tổng diện tích khoảng 500m² đất xây dựng cột ăng-ten.

g) Rác thải:

- Tổng lượng chất thải rắn chủ yếu phát sinh trong quá trình sản xuất của các nhà máy ước tính khoảng 210 tấn/ngày.

- Tổ chức phân loại rác, bảo quản, thu gom chất thải rắn đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Chất thải rắn trong khu công nghiệp sẽ được xe chuyên dụng lấy trực tiếp và vận chuyển đến trạm xử lý chất thải rắn tại Chánh Phú Hòa, thành phố Bến Cát cách khu quy hoạch 15km.

11. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Dự kiến chia thành 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: dự kiến thu hút khoảng 17.500 lao động với quy mô diện tích khoảng 360 ha. Đầu tư hoàn chỉnh trục giao thông chính toàn khu, đầu tư hoàn chỉnh giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, nước thải...)

+ Giai đoạn 2: dự kiến thu hút khoảng 17.500 lao động với quy mô diện tích khoảng 340 ha. Đầu tư hoàn chỉnh kết nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu.

12. Giải pháp và định hướng về nhà ở cho người lao động tại khu công nghiệp.

- Về dự báo nguồn lao động:

+ Dự kiến nguồn lao động nhập cư khoảng 31.500 lao động.

+ Dự kiến nguồn lao động tại chỗ khoảng 3.150 lao động (tương ứng 10%).

- Dự báo nhu cầu nhà ở: Dự báo Khu công nghiệp Cây Trường cần nhu cầu nhà ở khoảng 50% (tương ứng khoảng 15.700 người lao động). Dự báo quỹ đất xây dựng khu nhà ở khoảng 80ha.

- Quy hoạch 2 khu vực phát triển dân cư nằm phía Đông và phía Tây Khu công nghiệp sẽ bố trí cụ thể quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động của Khu công nghiệp Cây Trường, cụ thể:

+ Khu vực 1 (phía Tây Khu công nghiệp - thuộc xã Cây Trường II): Định hướng quy hoạch khu nhà ở diện tích khoảng 20 ha; Giai đoạn thực hiện từ năm 2024-2026.

+ Khu vực 2 (phía Đông Khu công nghiệp - thuộc thị trấn Lai Uyên): Định hướng quy hoạch khu nhà ở diện tích khoảng 60 ha; Giai đoạn thực hiện từ năm 2027-2030.

13. Thành phần hồ sơ:

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 đồ án quy hoạch;
- Tờ trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - thể hiện theo 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 đồ quy hoạch giao thông và 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;
 - + Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan - thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

- Đĩa CD hoặc USB lưu trữ dữ liệu mềm toàn bộ hồ sơ.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP:

1. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

- 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 huyện Bàu Bàng để 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. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn thiết kế:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch. 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; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành có liên quan; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *Kh*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Sở: Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường;
- UBND huyện Bàu Bàng;
- Như điều 3;
- Văn phòng, Phòng QL QH-XD;
- Lưu VT, (Hậu).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Kh
Nguyễn Bá Khải