

Số: /QĐ-BQL Bình Dương, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến thực phẩm sạch TH Bình Dương, tại Lô CN 11, đường số 5, đường N6, Khu công nghiệp Sóng Thần 3, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**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 số 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 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 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 35/2023/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 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 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 vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng

Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương ban hành kèm Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-BQL ngày 05/3/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án đầu tư trong khu công nghiệp và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 13/09/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Sóng Thần 3, thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch Vụ - Đô thị Bình Dương;

Xét kết quả thẩm định tại Thông báo số 620/TB-BQL ngày 02/6/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về kết quả thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến thực phẩm sạch TH Bình Dương, tại Lô CN 11, đường số 5, đường N6, Khu công nghiệp Sóng Thần 3, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến thực phẩm sạch TH Bình Dương, tại Lô CN 11, đường số 5, đường N6, Khu công nghiệp Sóng Thần 3, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với những nội dung như sau:

1. Vị trí giới hạn, quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới:

Vị trí lập quy hoạch: Lô CN 11, đường số 5, đường N6, Khu công nghiệp Sóng Thần 3, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường Lý Thái Tổ (đường N6)

- Phía Tây Bắc: giáp đường số 05 khu công nghiệp
- Phía Tây Nam: giáp đất công nghiệp;
- Phía Đông Nam: đất công nghiệp và đất cây xanh

b) Quy mô: Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 100.000 m² (10 ha).

2. Mục tiêu, tính chất của dự án:

- Mục tiêu: Xây dựng nhà máy đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật kết hợp xây dựng trước mắt và lâu dài phù hợp với quy định hiện hành. Tăng cường đầu tư và quản lý các công trình hạ tầng theo hướng bền vững. Khai thác hiệu quả quỹ đất sản xuất, mở rộng sản xuất kinh doanh. Tăng cường phủ lấp sản xuất kinh doanh tại Khu công nghiệp Sóng Thần 3, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Tính chất: sản xuất các sản phẩm đồ uống từ sữa và nước giải khát.

3. Các chỉ tiêu chính của đồ án:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 13/09/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Sóng Thần 3, thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch Vụ - Đô thị Bình Dương, cụ thể:

- Tổng diện tích khu đất : 100.000 m² (10ha);
- Mật độ xây dựng thuần tối đa toàn khu : ≤ 54,45 %;
- Tầng cao xây dựng tối đa : ≤ 02 tầng;
- Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 18,40 m;
- Chiều cao xây dựng trung bình : 13,55 m;
- Tỷ lệ đất cây xanh : ≥ 20,00 %.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Cấp nước:

- Cấp nước cho sản xuất: 6.938 m³/ ngày.đêm
- Cấp nước cho nhà văn phòng: 15 l/người/ngày.đêm
- Cấp nước cho nhà ăn: 20 l/người/ngày.đêm
- Cấp nước cho nhân viên sản xuất: 25 l/người/ca
- Cấp nước tưới cây: 3 l/m²/ngày.đêm
- Cấp nước rửa đường: 0,5 l/m²/ngày.đêm

- Nước rò rỉ, dự phòng: 10 % tổng nhu cầu

- Cấp nước chữa cháy: 80 l/s/đám cháy

Thoát nước bản: 100 % nước cấp hữu ích

Cấp điện, chiếu sáng:

- Cấp điện cho chuyền sản xuất: 710 kW/ chuyền

- Cấp điện chiếu sáng, thông gió khu sản xuất: 32 W/m² sàn.

- Cấp điện cho nhà văn phòng: 85 W/m² sàn.

- Cấp điện cho nhà kỹ thuật (lò hơi; phế liệu; xử lý nước): 32 W/m² sàn.

- Cấp điện cho trạm bơm: 32 W/m² sàn.

- Cấp điện cho chiếu sáng đường: 7 W/m²

Thông tin liên lạc:

- Cấp cho nhà xưởng sản xuất: 03 TB/ha.

- Cấp cho nhà văn phòng: 14 TB/ha

- Cấp cho nhà bảo vệ: 1 TB/nhà

- Dự phòng: 15% tổng nhu cầu

Nhằm đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và tăng tính mỹ quan, chọn giải pháp ngầm hóa các hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu chức năng sử dụng đất

Stt	Chức năng	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Theo Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương	
A	Đất xây dựng công trình chính	54.445,84	54,45 %	≤ 54,45 %	<i>Bảng 2.4 QCVN 01:2008/BXD với chiều cao xây dựng trung bình $H_{tb} = 13,55 m$</i>
I	Công trình nhà máy – Kho tàng	52.781,15	52,78 %		
II	Công trình hành chính – dịch vụ	1.664,69	1,67 %		
B	Đất hạ tầng kỹ thuật – Công trình phụ trợ	6.600,76	6,60 %		
C	Đất cây xanh	20.000,00	20,00 %	≥ 20%	
D	Đất giao thông sân bãi	18.953,40	18,95 %		

TỔNG CỘNG	100.000,00	100,00 %		
Ghi chú: Các công trình không tính mật độ xây dựng theo Mục 1.4.20 Chương 1 QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” bao gồm: Nhà bảo vệ 01, Nhà bảo vệ 02 và các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: Nhà phế liệu, Trạm xử lý nước thải, Nhà bơm + Bể nước ngầm, Cầu nối nhà văn phòng và nhà ăn, Nhà xe ô tô + phụ trợ, Nhà xe máy 3PL) có tổng diện tích chiếm đất 6.600,76 m ² , tỷ lệ chiếm đất 6,60 %.				

Bảng thống kê chi tiết các hạng mục công trình

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích đất xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Chiều cao xây dựng tối đa (m)	Ghi chú
A		Đất xây dựng công trình chính	54.445,84			
I		Đất công trình nhà máy - Kho tàng	52.781,15			
1	CN1	Nhà xưởng chính	50.998,40	2	13,60	Xây mới
2	CN2	Nhà tiếp sữa thô	232,75	1	10,00	Xây mới
3	CN3	Nhà lò hơi	750,00	1	18,40	Xây mới
4	CN4	Khu nguyên liệu	800,00	1	14,40	Xây mới
II		Đất công trình hành chính - dịch vụ	1.664,69			
1	DV1	Nhà văn phòng	614,69	2	10,00	Xây mới
2	DV2	Nhà xe + Nhà ăn	972,00	2	10,00	Xây mới
3	DV3	Nhà vệ sinh 3PL	78,00	1	5,00	Xây mới
B		Đất hạ tầng kỹ thuật - Công trình phụ trợ	6.600,76			
1	DV4	Nhà bảo vệ 01	28,00	1	3,80	Xây mới
2	DV5	Nhà bảo vệ 02	32,00	1	3,80	Xây mới
3	HT1	Nhà phế liệu	200,00	1	5,00	Xây mới
4	HT2	Trạm xử lý nước thải (Bao gồm nhà điều hành 258,75m ² và bể xử lý nước thải)	4.005,77	2	10,00	Xây mới
5	HT3	Nhà bơm + Bể nước ngầm (Nhà bơm 168,00 m ² xây trên bể nước ngầm sinh hoạt + PCCC)	1.848,00	1	6,00	Xây mới

6	HT4	Cầu nối nhà văn phòng và nhà ăn	114,81	2	8,00	Xây mới
7	HT5	Nhà xe ô tô + phụ trợ	249,18	1	5,30	Xây mới
8	HT6	Nhà xe máy 3PL	123,00	1	3,50	Xây mới
C		Đất cây xanh	20.000,00			
D		Đất giao thông – Sân bãi	18.953,40			
1	GT	Đường giao thông	18.095,13	-	-	
3	S1	Sân tiếp sửa thô	466,13	-	-	
4	S2	Sân đặt thiết bị 1	20,00	-	-	
5	S3	Sân đặt thiết bị 2	104,14	-	-	
6	S4	Sân đặt thiết bị 3	132,00	-	-	
7	S5	Sân đặt thiết bị 4	136,00	-	-	
Tổng cộng			100.000,00			

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

a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Nhà máy được quy hoạch với các khu chức năng chính là:

- Công trình nhà máy - kho tàng: Nhà xưởng chính (xây mới); Khu tiếp sửa thô (xây mới); Nhà lò hơi (xây mới); Khu nhiên liệu (xây mới);

- Công trình hành chính - dịch vụ: Nhà văn phòng (xây mới); Nhà xe + Nhà ăn (xây mới); Nhà vệ sinh 3PL (xây mới);

- Công trình hạ tầng kỹ thuật - Phụ trợ: Nhà phế liệu, Trạm xử lý nước thải, Nhà bơm + Bể nước ngầm, Cầu nối nhà văn phòng và nhà ăn, Nhà xe ô tô + phụ trợ, Nhà xe máy 3PL; Nhà bảo vệ 01 (xây mới); Nhà bảo vệ 02 (xây mới);

- Cây xanh;

- Mạng lưới đường giao thông – sân bãi.

b) Tổ chức giao thông:

Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Quản lý theo mặt cắt các trục đường. Sử dụng 02 lối tiếp cận từ đường số 5 và đường N6 vào nhà máy. Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông nội bộ phục vụ cho dây chuyền sản xuất của nhà máy, hoạt động của nhân viên và đảm bảo phòng cháy chữa cháy, tạo thành mạng lưới giao thông liên tục kết nối toàn khu vực.

c) Các giải pháp kiến trúc công trình:

- Công trình nhà máy - kho tàng:

+ Nhà xưởng chính (xây mới): nằm ở trung tâm lô đất. Hình thức kiến trúc

công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 13,60 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà tiếp sửa thô (xây mới): nằm tiếp giáp với xưởng chính ở phía Tây khu đất. Hình thức kiến trúc công nghiệp kết nối liên tục với xưởng chính, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 10 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà lò hơi (xây mới): nằm về phía Nam khu đất. Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 18,4 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Khu nguyên liệu (xây mới): nằm tiếp giáp với nhà lò hơi. Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 14,4 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

- Công trình hành chính - dịch vụ:

+ Nhà văn phòng (xây mới): nằm tiếp giáp với xưởng chính ở phía Tây khu đất, tiếp cận trực tiếp với đường giao thông nội bộ và cổng số 1 ra vào để thuận tiện trong việc khâu an ninh và quản lý. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng kết cấu bê tông cốt thép tường xây gạch và khung nhôm vách kính. Tầng cao xây dựng 02 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 10 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,5 m.

+ Nhà xe + Nhà ăn (xây mới): nằm gần Nhà văn phòng về phía Tây lô đất. nằm giáp Nhà văn phòng A về phía Nam lô đất. Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 02 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 10 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,5 m.

+ Nhà vệ sinh 3PL (xây mới): Tiếp cận từ cổng số 2 nằm phía đông khu đất. Hình thức kiến trúc hiện đại, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 5 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật - Phụ trợ:

+ Nhà bảo vệ 01 (xây mới): Tiếp cận từ cổng số 1 nằm phía tây khu đất. Hình thức kiến trúc hiện đại, kết cấu bê tông cốt thép. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 3,8 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà bảo vệ 02 (xây mới): Tiếp cận từ cổng số 1 nằm phía đông khu đất. Hình thức kiến trúc hiện đại, kết cấu bê tông cốt thép. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 3,8 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà phế liệu (xây mới): nằm phía đông nam khu đất, cuối hướng gió. Hình thức kiến trúc công nghiệp: kết cấu bê tông cốt thép, khung kèo thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 5 m, chiều cao nền

cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Trạm xử lý nước thải (xây mới): nằm phía nam khu đất, cuối hướng gió. Hình thức kiến trúc hiện đại, kết cấu bê tông cốt thép. Gồm bể xử lý nước thải ngầm, nhà điều hành có tầng cao xây dựng 02 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 10 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà bơm + Bể nước ngầm (xây mới): nằm phía đông khu đất, nằm trên bể nước ngầm. Hình thức kiến trúc công nghiệp: kết cấu bê tông cốt thép, khung kèo thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 6 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Cầu nối nhà văn phòng và nhà ăn (xây mới): kết nối Nhà văn phòng và Nhà xe + Nhà ăn. Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 02 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 8 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà xe ô tô + phụ trợ (xây mới): nằm cạnh Nhà văn phòng về phía bắc của khu đất. Hình thức kiến trúc công nghiệp, cột bê tông cốt thép và khung thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 5,3 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,2 m.

+ Nhà xe máy 3PL (xây mới): Tiếp cận từ cổng số 2 nằm phía đông khu đất. Hình thức kiến trúc công nghiệp, kết cấu thép tiền chế. Tầng cao xây dựng 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 3,5 m, chiều cao nền cao hơn mặt đường khoảng 0,1 m.

- Các công trình xây dựng ngầm như bể xử lý nước thải (xây mới), bể nước ngầm sinh hoạt + PCCC (xây mới), bồn dầu D.O ngầm... phải phù hợp với yêu cầu chức năng cũng như các quy định về thiết kế công trình ngầm.

d) Hệ thống cây xanh:

Cây xanh phân tán: bố trí xung quanh các khối nhà xưởng tạo môi trường vi khí hậu, tái tạo không khí cho người lao động.

Cây xanh khu hành chính – dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật là cây tán lớn lấy bóng mát, tạo cảnh quan, cây xanh quanh nhà xưởng là cây tán nhỏ, thấp, cây xanh giáp đường giao thông là cây bụi thấp.

Trên diện tích cây xanh, thảm cỏ: có thể bố trí đường dạo, xây dựng các công trình cảnh quan trang trí, chòi nghỉ chân...

Tỷ lệ đất cây xanh trong khu quy hoạch $\geq 20\%$ theo quy định hiện hành.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

Khu vực quy hoạch đã được san nền bám theo cao độ đường giao thông đối ngoại là đường số 5 (đường Võ Văn Kiệt) và đường N6 (đường Lý Thái Tổ), đồng thời có địa hình tương đối bằng phẳng.

Hướng dốc san nền chủ đạo từ hướng Tây Bắc – Đông Nam. Độ dốc san nền

hiện trạng trung bình khoảng 0,1% - 0,5%.

Giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ, cân bằng giữa khối lượng đào và đắp, tạo độ dốc đường giao thông tối thiểu 0,1%, tạo thuận lợi cho công tác thiết kế hệ thống thoát nước.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Tiếp giáp phía Tây Nam khu đất quy hoạch là Võ Văn Kiệt (đường số 5) có lộ giới 32,6 m; trong đó lòng đường rộng 15,6 m, dải phân cách rộng 2,0 m, vỉa hè rộng 7,5 m mỗi bên.

Tiếp giáp phía Đông Bắc khu đất quy hoạch là đường Lý Thái Tổ (đường N6), có lộ giới khoảng 30,0 m; trong đó mặt đường rộng 15,0 m, vỉa hè rộng 7,5 m mỗi bên.

Khoảng lùi xây dựng tối thiểu áp dụng đối với các hạng mục công trình chính có mặt tiếp giáp với các trục đường giao thông chính khu công nghiệp là 6 m, trừ hạng mục nhà bảo vệ, nhà xe được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Hàng rào tiếp giáp với các trục giao thông chính là hàng rào hở, thông thoáng.

Khoảng lùi xây dựng tối thiểu áp dụng đối với các hạng mục công trình có mặt tiếp giáp với ranh giới giữa các lô đất dự án là 4 m.

Khu vực cổng chính kết nối với đường đối ngoại được thiết kế bán kính bó vỉa $R \geq 12,0$ m.

- Giao thông đối nội: Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông chính nội bộ có mặt cắt ngang là 1-1; 2-2; 3-3; 4-4; 5-5; phục vụ cho dây chuyền sản xuất của khu nhà máy và kết nối lưu thông giữa các khu chức năng trong dự án; bán kính bó vỉa $R \geq 8$ m, một số vị trí khó khăn cục bộ bán kính bó vỉa $R \geq 3$ m.

Bảng thống kê đường giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)
1	Đường D1	1-1	7,0	7,0
2	Đường D2	2-2	43,0	43,0
3	Đường D3	3-3	5,0	5,0
4	Đường D4	4-4	5,0-7,0	5,0-7,0
5	Đường D5	5-5	5,0	5,0

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

Nguồn tiếp nhận: Nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom toàn bộ bằng hệ thống cống ngầm và đầu nối vào tuyến cống của khu công nghiệp trên

đường số 5 và đường N6 qua 05 điểm đầu nối (sau khi có thỏa thuận đầu nối).

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

Hướng dốc thoát nước đảm bảo nước chảy tự nhiên trên bề mặt, tránh đọng nước cục bộ.

Toàn bộ nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống ngầm.

Sử dụng cống tròn BTCT được đúc bằng công nghệ quay ly tâm có đường kính từ D400 đến D1000. Các đoạn cống bằng đường sử dụng cống BTLT H30 chịu tải trọng cao để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất của toàn khu: 8.048 m³/ngày.đêm;

- Nguồn tiếp nhận: Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường số N6 qua 04 điểm đầu nối (sau khi có thỏa thuận đầu nối).

- Hệ thống cấp nước trong khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống hiện hữu trên đường N6 cấp vào bể chứa nước sinh hoạt và PCCC và cấp đến các công trình phục vụ nhu cầu sản xuất và sinh hoạt. Hệ thống đường ống cấp nước được thiết kế dạng tuyến ống nhánh cấp nước đến từng công trình, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới lòng vỉa hè, độ sâu đặt ống tối thiểu 0,3 m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm, hoặc ống thép đen..). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn.

- Khoảng cách từ ống cấp nước đến chân các công trình ngầm khác (đường điện, cáp thông tin liên lạc, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép theo QCVN 01:2021/BXD.

- Phòng cháy chữa cháy:

+ Lượng nước chữa cháy đảm bảo dập tắt 1 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng $q = 80$ l/s, trong khoảng thời gian 3 giờ liên tiếp, tương đương 864 m³. Xung quanh dự án đã bố trí các trụ chữa cháy ngoài nhà nên lưu lượng này có thể giảm phụ thuộc vào thẩm duyệt của cơ quan Cảnh sát PCCC.

+ Sử dụng bể chứa nước ngầm và hệ thống trạm bơm xây dựng mới phục vụ công tác chữa cháy trong phạm vi khu đất. Nguồn cấp nước vào bể ngầm lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu của khu công nghiệp trên đường N6.

+ Lắp đặt thêm các đường ống tiếp nước chữa cháy vào trong nhà xưởng

cho lực lượng chữa cháy và hệ thống báo cháy tự động.

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

- + Trụ cứu hỏa được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn.

- + Bố trí 04 trụ cứu hỏa loại 3 cửa lấy nước trên phạm vi khu đất lập quy hoạch. Trụ cứu hỏa có đường kính D100 được bố trí trên các trục đường, bán kính phục vụ không quá 400 m. Ngoài ra, khi có sự cố cháy cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải trong khu vực thiết kế: 6.000 m³/ngày.đêm.

- Nước thải khu đất lập quy hoạch chủ yếu phát sinh từ nước thải sinh hoạt của người lao động và nước thải từ các dây chuyền sản xuất được thu gom toàn bộ về bể xử lý nước thải bằng hệ thống công ngầm, nước sau xử lý đầu nối vào tuyến cống của khu công nghiệp trên đường số 5 qua 01 điểm đầu nối (sau khi có thỏa thuận đầu nối).

- Phương án thiết kế:

- + Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- + Các tuyến cống thu gom nước thải được đặt dọc theo các tuyến đường, nhằm thu gom toàn bộ lượng nước thải trong khu quy hoạch. Các tuyến thu gom nước thải phải đảm bảo đặt gần công trình nhất, có chiều dài cống ngắn nhất.

- + Nước thải sinh hoạt trước khi thu gom về trạm xử lý nước thải phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, nước thải nhà ăn phải qua bể tách dầu - tách mỡ rồi mới ra hệ thống cống về bể xử lý, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống công dẫn.

- + Nước thải nhà ăn được xử lý qua bể tách dầu, tách mỡ (đặt gần khu vực nhà ăn) trước khi thoát về bể xử lý nước thải sinh hoạt.

- + Cống thoát nước thải sử dụng ống HDPE có đường kính D315 đến D450.

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

- Tổng nhu cầu công suất cấp điện trong khu vực thiết kế: 20.668,74 kVA.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ tuyến cáp trung thế 22kV trên tuyến đường nội bộ 05 khu công nghiệp Sóng thần 3 – gần nút giao với đường N6, ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Trạm biến áp:

Đầu tư xây dựng mới trạm biến áp hạ thế có công suất 21.000 kVA (gồm 06 máy 2.500 kVA + 02 máy 3.000 kVA), dựa vào công suất tính toán nhu cầu dùng điện toàn khu. Máy biến áp sử dụng loại máy biến áp lắp đặt trong phòng.

Trạm biến áp sẽ hạ áp thành nguồn điện thông thường với cấp điện áp 380V/220V ba pha năm dây (hệ nối đất TN-S), sau đó sẽ được đấu nối vào tủ điện tổng MSB (đặt tại trạm).

Từ tủ điện tổng MSB sẽ có các lộ ra hạ thế cấp nguồn đến các tủ điện phân phối chính (MDB) cho từng khu vực.

Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ được xác định sơ bộ, sẽ được thiết kế cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau.

- Lưới 22 kV:

+ Từ tuyến cáp trung thế 22 kV trên đường đường nội bộ số 05 khu công nghiệp Sóng thần 3, tiến hành đấu nối tuyến cáp trung thế 22 kV và đi ngầm vào khu quy hoạch cấp điện đến trạm biến áp hạ thế xây dựng mới.

+ Lưới điện trung thế 22 kV cấp cho trạm biến áp hạ thế trong khu quy hoạch được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

+ Cáp được luồn trong ống chịu lực chôn ngầm dưới lòng đất từ 0,8m - 1m. Sử dụng cáp đồng 24 kV - Cu/XLPE/DSTA/PVC

- Lưới 0,4 kV:

+ Lưới điện hạ thế 0,4 kV được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới điện đi ngầm.

+ Các tuyến cáp hạ thế xuất phát từ trạm biến áp xây mới sẽ được luồn trong ống chịu lực chôn ngầm dưới lòng đất từ 0,8m - 1m, sử dụng cáp đồng 0,4kV - Cu/XLPE/DSTA/PVC. Sử dụng cáp đồng 0,4 kV - Cu/XLPE/PVC khi đi nổi trên thang - máng cáp.

+ Hệ thống cấp điện của khu vực quy hoạch chỉ đáp ứng nhu cầu tiêu thụ điện cho các công trình trên phạm vi khu quy hoạch, không đáp ứng nhu cầu tiêu thụ điện cho các khu vực xung quanh.

+ Các tuyến hạ thế và vị trí đặt các tủ điện phân phối trong bản vẽ chỉ là định hướng tuyến sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng đường nội bộ và cây xanh lấy nguồn từ trạm biến áp xây mới.

+ Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm, sử dụng cáp ngầm chiếu sáng chuyên dụng 0,4 kV CXV/DSTA luồn trong ống chịu lực chôn ngầm trong đất.

+ Đèn đường là loại đèn led ánh sáng trắng, công suất 95 đến 104 W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ, đèn được đặt trên trụ STK và có những đoạn kết hợp đặt

trên vách và mái đón nhà xưởng chiều cao cách mặt đường 8 đến 10 mét, cách khoảng trung bình 25m – 35 m dọc theo các tuyến đường.

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

g) Quy hoạch hệ thống năng lượng mặt trời áp mái:

- Dự án bố trí hệ thống điện mặt trời áp mái để tận dụng nguồn điện từ năng lượng mặt trời để phục vụ một phần cho hoạt động sản xuất của dự án cũng như dự phòng cho trường hợp dự án xảy ra sự cố mất điện, nguồn điện Năng lượng mặt trời mái nhà phục vụ mục đích tự sản xuất, tự tiêu dùng cho dự án chống phát ngược lên nguồn điện lưới. Chủ dự án không thực hiện việc mua bán nguồn điện tạo ra từ hệ thống điện mặt trời này cho một bên thứ ba khác.

- Hệ thống cung cấp điện mặt trời dự án bao gồm:

+ Hệ thống pin mặt trời: lắp và kết nối 9.096 tấm (1mx2m) pin năng lượng mặt trời công nghệ đơn tinh thể (mono-crystallin), có công suất danh định là 450wp/ tấm lắp đặt trên mái khu sản xuất xây dựng mới.

+ $450 \text{ Wp/ tấm} \times 9.096 \text{ tấm} = 4.093,20 \text{ kWp} = 4,093 \text{ MWp}$.

+ Đối với mỗi mái nhà, các tấm pin mặt trời sẽ kết nối với các biến tần công suất 120 kW loại đa cuộn với những cuộn có chiều dài khác nhau. Những biến tần này sẽ được nối với tủ điện tổng của từng khu nhà theo từng nhóm 2 biến tần (240 kW).

- Tổng công suất lắp đặt hệ thống cấp điện mặt trời của dự án là 4.093,2 kW. Các thành phần chính của hệ thống điện mặt trời gồm: thiết bị thu và chuyển đổi năng lượng mặt trời là các module panel mặt trời, có vai trò biến đổi trực tiếp năng lượng mặt trời thành điện năng (dòng điện 1 chiều, DC). Nhờ các bộ biến đổi điện (inverter) dòng điện dc chuyển thành dòng xoay chiều, AC. Dàn pin mặt trời gồm nhiều module panel mặt trời ghép nối lại, để đạt được công suất khoảng 4.093,2 kW. Tất cả năng lượng điện sản xuất từ các tấm pin mặt trời sẽ được sử dụng trực tiếp ở cấp độ 380 VAC trong nhà máy.

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

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến cáp trên tuyến đường nội bộ 05 khu công nghiệp Sóng thần 3 – gần nút giao với đường N6, ở phía Tây Bắc khu quy hoạch qua 01 điểm đấu nối (sau khi có thỏa thuận đấu nối).

- Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với các nhà cung cấp dịch vụ hiện có của khu công nghiệp.

- Từ tủ cáp chính, bố trí các tuyến cáp cấp đến các công trình xây mới, các tuyến cáp được thiết kế đi ngầm toàn bộ

- Sử dụng loại cáp quang đơn mode phù hợp tiêu chuẩn hiện hành.
- Xây dựng hệ thống cống bể ngầm dùng để luồn các tuyến cáp quang khi mạng cáp được triển khai. Để đảm bảo mỹ quan, tránh việc đào bới đường phố sau này, hệ thống này cần được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- Vị trí các hộp cáp (MDF/IDF) được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao đến từng công trình là ngắn nhất.
- Tất cả các tuyến cống bể đi trong khu vực sẽ có dung lượng là 2 ống HDPE 65/50 mm.
- Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa HDPE chịu lực, chôn sâu trên 1,0 m.

i) Quy hoạch thu gom chất thải rắn:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Thu gom rác tại các khu vực chức năng: Mỗi công nhân sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác gần nhất. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.
- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các thùng rác công cộng đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức của người lao động trong quá trình thực hiện công việc.
- Chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện công tác bảo vệ môi trường theo Quy định của Luật Bảo vệ Môi trường và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Tờ trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Đĩa CD hoặc USB lưu trữ hồ sơ.
- Thành phần bản vẽ:

- + QH01 - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ thích hợp;
- + QH02 - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- + QH03 Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- + QH04 - Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- + QH05A - Bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch;
- + QH05B - Phối cảnh tổng thể toàn khu;
- + QH06 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- + QH07 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước và pccc, tỷ lệ 1/500;
- + QH08 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- + QH09 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- + QH10 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- + QH11 - Bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- + QH12 - Bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500

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

1. Công ty TNHH Thực phẩm sạch TH Bình Dương 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 Thủ Dầu Một thực hiện công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Triển khai thực hiện dự án, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch.

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen 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; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành; Giám đốc: Công ty Cổ phần Đại Nam, Công ty TNHH Thực phẩm sạch TH Bình Dương và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen 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 chính, Công thương, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Môi trường (liên thông);
- UBND thành phố Thủ Dầu Một;
- Như Điều 3;
- Văn phòng, Phòng QLQH;
- Lưu: VT, (V).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Bá Khải