

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số : 1110/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 22 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) tại xã Bình Mỹ, xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên và phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 năm 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

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

Căn cứ Thông báo số 91/TB-UBND ngày 20/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 87 -Khóa X;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 14/04/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa X – Kỳ họp thứ 20 (chuyên đề);

Xét Tờ trình số 27/TTr-BQL ngày 15 tháng 04 năm 2025 của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ

1/5.000) Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí); Văn bản thẩm định số 406/SXD-QHKT ngày 18/03/2025 và Công văn số 1372/SXD-QHKT ngày 21/04/2025 của Sở Xây dựng báo cáo kết quả rà soát hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) sau khi thông qua HĐND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) tại xã Bình Mỹ, xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên và phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí).

2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất khu vực quy hoạch:

a. Vị trí: xã Bình Mỹ và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên và một phần thuộc phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

b. Ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đất cao su (giáp đường ĐT.745-Vành đai 5 theo Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040);

- Phía Tây: giáp đất cao su và đất dân (giáp Khu vực phát triển đô thị số 3 theo Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040);

- Phía Nam: giáp đường ĐT.746F (đường ĐT.746F theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Tân Uyên đến năm 2040);

- Phía Bắc: giáp đất cao su (giáp Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 4 theo Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên đến năm 2040).

c. Quy mô lập quy hoạch: 785,86 ha.

d. Quy mô lao động: 32.200 người.

e. Tính chất: là khu công nghiệp tập trung, với các loại hình công nghiệp sản xuất chuyên ngành cơ khí.

3. Các thành phần chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng.

- Đất dịch vụ.

- Đất cây xanh.

- Đất kỹ thuật.

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

- Các khu chức năng khác phục vụ cho hoạt động khu công nghiệp (bao gồm đất an ninh, đất cơ quan, trụ sở).

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

a. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Tỷ lệ diện tích tối thiểu của các khu chức năng trong Khu công nghiệp:

+ Đất các khu kỹ thuật: $\geq 1\%$.

+ Đất giao thông: $\geq 10\%$.

+ Đất cây xanh: $\geq 10\%$.

+ Đất giao thông và cây xanh trong chỉ tiêu trên không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

b. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước

+ Đất công nghiệp : 45 m³/ha.

+ Đất dịch vụ, an ninh : 20 m³/ha.

+ Đất cơ quan, trụ sở : 30 m³/ha.

+ Đất kỹ thuật : 10 m³/ha.

+ Nước tưới cây : 5 m³/ha.

+ Nước rửa đường, sân bãi : 10 m³/ha.

+ Thất thoát, rò rỉ : 15% các mục nêu trên.

+ Lưu lượng cấp nước PCCC : 30 l/s.

+ Số đám cháy xảy ra đồng thời : 2 đám cháy.

+ Nước cho phòng cháy chữa cháy: 30 l/s (Theo Bảng 9 QCVN-06:2022/BXD cho Nhóm nguy hiểm cháy F5; Bậc chịu lửa của nhà I và II; Cấp nguy hiểm cháy kết cấu của nhà S0, S1; hạng nguy hiểm cháy A, B, C; Khối tích nhà (1000 m³): > 50 và ≤ 200).

- Thoát nước mưa

+ Đường kính cống tối thiểu $\geq D500\text{mm}$.

- Thoát nước thải

+ Tỷ lệ xử lý nước thải 100%.

+ Chỉ tiêu nước thải tính bằng 100% lượng nước cấp.

- Cấp điện

+ Đất công nghiệp : 400 kW/ha.

+ Đất dịch vụ, an ninh : 400 kW/ha.

+ Đất cơ quan, trụ sở : 400 kW/ha.

+ Đất kỹ thuật : 250 kW/ha.

+ Đất cây xanh : 10 kW/ha.

+ Đất giao thông : 120 W/bóng.

+ Dự phòng, tổn thất : 20% các mục nêu trên.

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

- Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- + Đất công nghiệp : 10 thuê bao/ha.
- + Đất dịch vụ : 20 thuê bao/ha.
- + Đất an ninh : 20 thuê bao/ha.
- + Đất cơ quan, trụ sở : 20 thuê bao/ha.
- + Đất các khu kỹ thuật : 5 thuê bao/ha.
- + Dự phòng : 10% các mục nêu trên.

+ Trong trường hợp có số liệu cụ thể về số lượng khu đất thương mại – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất công nghiệp cần đảm bảo bố trí 2 đường dây cáp quang trên 1 khu đất.

+ Tỷ lệ phủ sóng viễn thông di động: 100% diện tích dự án.

- Chất thải rắn

+ Lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh tính toán để xử lý: 0,3 tấn/ha.

+ Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tính toán để xử lý: 0,9 kg/người/ngày.

+ Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

5. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích	Tỷ lệ	Quy chuẩn 01:2021/BXD
		(ha)	(%)	
I	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	765,67	100,00	
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	481,46	62,88	
2	Đất dịch vụ	70,77	9,24	
3	Đất an ninh (Trụ sở công an, phòng cháy chữa cháy)	3,01	0,39	
4	Đất cơ quan, trụ sở	1,50	0,20	
5	Đất cây xanh	85,66	11,19	≥ 10%
5.1	Đất cây xanh cách ly	13,19		
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	72,46		
6	Đất giao thông	82,80	10,81	≥ 10%
7	Đất các khu kỹ thuật	40,48	5,29	≥ 1%
7.1	Đất khu xử lý nước thải, kỹ thuật khác	9,43		
7.2	Đất kênh thoát nước (Kênh mương hở, cống thoát nước, hồ điều hòa, ...)	10,50		
7.3	Đất hành lang an toàn đường điện 110kV	20,56		
II	ĐẤT KHÁC	20,19		
1	Đất suối Xếp và hành lang bảo vệ suối	1,38		
2	Đất giao thông đô thị	18,80		
TỔNG CỘNG		785,86		

6. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất:

a. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Giao thông khu công nghiệp được tổ chức theo dạng ô cờ nhằm mục tiêu kết nối liên hoàn cho tất cả các khu chức năng. Phân chia khu công nghiệp theo các trục

đường Bắc Nam, Đông Tây gắn kết đồng bộ với các trục đường hiện hữu tại Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí).

- Khu vực cây xanh được quy hoạch bao xung quanh khu đất nhằm mục tiêu cách ly với các khu vực xung quanh, tránh gây ảnh hưởng về môi trường.

- Khu vực kỹ thuật như trạm điện, trạm xử lý nước thải và các khu kỹ thuật hạ tầng khác được bố trí thích hợp theo điều kiện địa hình và bán kính phục vụ.

- Chiều cao và mật độ xây dựng công trình trong khu công nghiệp tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

- Khoảng lùi xây dựng đối với công trình chính của Khu nhà máy xí nghiệp, kho bãi tối thiểu 6m, các công trình phụ (như nhà bảo vệ, tường rào, nhà xe,...) được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

- Khoảng lùi xây dựng của công trình hành chính, dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD.

- Nội dung được thể hiện chi tiết tại Thuyết minh.

b. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng

- + Tổng diện tích: 481,46ha.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 70% (theo bảng chỉ tiêu đề xuất).

- + Chiều cao xây dựng tối đa: không giới hạn (trường hợp chiều cao các công trình > 45m thì phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

- Đất dịch vụ

- + Tổng diện tích: 70,77ha.

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

- + Chiều cao xây dựng tối đa: không giới hạn (trường hợp chiều cao các công trình > 45m thì phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

- Đất an ninh

- + Tổng diện tích: 3,01ha.

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

- + Chiều cao xây dựng tối đa: không giới hạn (trường hợp chiều cao các công trình > 45m thì phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

- Đất cơ quan, trụ sở

- + Tổng diện tích: 1,50ha.

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

- + Chiều cao xây dựng tối đa: không giới hạn (trường hợp chiều cao các công trình > 45m thì phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định).

- Đất cây xanh

- + Tổng diện tích: 85,66ha.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 5% (không áp dụng cho cây xanh cách ly).
- + 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.
- + Tầng cao: 1 tầng (không áp dụng cho cây xanh cách ly).
- Đất các khu kỹ thuật
- + Tổng diện tích: 40,48ha.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 70% (theo bảng chỉ tiêu đề xuất).
- + Tầng cao: 1-5 tầng.
- Đất giao thông: Tổng diện tích đất giao thông trong ranh giới quy hoạch là 82,80ha, gồm có hệ thống đường giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ Khu công nghiệp.

7. Yêu cầu về định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Định hướng san nền:

- San lấp cho toàn bộ diện tích của khu công nghiệp. Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, san nền dựa trên cao độ địa hình và hướng dốc tự nhiên, cao độ thiết kế cao nhất 50,65m ở khu vực phía Đông tiếp giáp đường ĐT.746F, từ đây dốc dần về các hướng Tây, cao độ thấp nhất 44,16m ở khu vực phía Tây Nam.
- Khối lượng đào hồ điều hòa (diện tích 10,95ha, độ sâu trung bình 6m): 657.000,00 m³
- Khối lượng đất đào khoảng: 4.660.725,29 m³
- Khối lượng đất đào vét hữu cơ (trung bình 0,1m) khoảng: 298.042,93 m³
- Tổng khối lượng đất đào: 5.615.768,20 m³
- Khối lượng đất đắp khoảng: 4.041.292,08 m³
- Kinh phí san nền tại chỗ dự kiến khoảng 20.000 đ/m³.
- Tổng kinh phí san nền khu vực tính toán khoảng 112.000.000 tỷ đồng.

b. Giải pháp thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước thải. Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế theo phương pháp tự chảy, nước mưa sau khi thu gom bởi các tuyến cống dọc các tuyến đường sẽ thoát về các suối xung quanh, sau đó chảy về sông Đồng Nai.
- Tổng lưu lượng nước mưa của toàn khu quy hoạch khoảng $Q = 145,8$ (m³/s)
- Chi tiết tại Thuyết minh và Tờ bản đồ số QH07-Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

c. Mạng lưới giao thông:

- Đường DT.746F: lộ giới đường là 42m.
- Đường DT.745 – Vành đai 5: lộ giới quy hoạch là 60m.
- Các tuyến đường nội bộ bên trong Khu công nghiệp phải được thiết kế đảm bảo lưu thông tốt, vỉa hè bố trí đủ rộng để trồng cây xanh, tổ chức lối đi bộ có lộ giới từ 17,5m đến 63m.
- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng được thể hiện chi tiết tại Thuyết minh và Tờ bản đồ số QH05-Bản đồ hệ thống công trình giao thông.

Bảng thống kê đường giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Kích thước (m)				CGĐĐ (m)
				Vĩa hè trái	Lòng đường	Vĩa hè phải	Phân cách	
I	Giao thông trong khu công nghiệp							
1	Đường Trục chính số 1	1 - 1	63	8	47	8	12	31,5
2	Đường CKV - 1	3 - 3	37	5	27	5	6	18,5
3	Đường CKV - 2	3 - 3	37	5	27	5	6	18,5
4	Đường CKV - 3	3 - 3	37	5	27	5	6	18,5
5	Đường N1	4 - 4	24	5	14	5	0	12
6	Đường N2	6 - 6	17,5	5	7,5	5	0	8,75
7	Đường N3	5 - 5	24	5	14	5	0	12
8	Đường N4	5 - 5	24	5	14	5	0	12
9	Đường N5	5 - 5	24	5	14	5	0	12
10	Đường N8	4 - 4	24	5	14	5	0	12
11	Đường D1	5 - 5	24	5	14	5	0	12
12	Đường D2	5 - 5	24	5	14	5	0	12
13	Đường D3	5 - 5	24	5	14	5	0	12
II	Giao thông đô thị							
1	Đường Trục chính số 2	1A - 1A	63	8	47	8	12	31,5
2	Đường Trục chính số 3	1A - 1A	63	8	47	8	12	31,5
3	Đường Trục chính số 4	2 - 2	53,5	5	43,5	5	7	26,75

d. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng công suất của Khu công nghiệp khoảng 278.569,35 (kVA).
- Nguồn cấp:
 - + Từ trạm biến áp 220/110kV Uyên Hưng 2x250MVA (hiện hữu) dự kiến nâng cấp 3x250MVA (2031-2050), cách khu công nghiệp 6km về phía Đông Nam.
 - + Ngoài ra, còn đến từ nguồn năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời,...).
- Lưới điện: thể hiện chi tiết tại Thuyết minh và Tờ bản đồ số QH10-Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và QH11-Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng.

e. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu $Q=37.147 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước cho Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 được lấy từ ống cấp nước hiện hữu D110 và D160 và ống gang D400 trên đường ĐT.746F theo từng giai đoạn cụ thể qua 2 vị trí đầu nối, bắt nguồn từ nhà máy cấp nước Uyên Hưng. Nước từ 02 nhà máy được dẫn về 2 trạm bơm tăng áp của Khu công nghiệp. Từ đó, sẽ phân phối tới mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín để bảo đảm an toàn cấp nước. Ống chính dẫn về trạm bơm tăng áp của khu quy hoạch sử dụng ống gang Ø300. Các ống nhánh sử dụng ống uPVC đường kính Ø150, Ø200 dẫn nước đến các lô đất công nghiệp. Ngoài ra, còn có thể sử dụng các loại ống khác như HDPE,...

- 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 Ø100mm.

f. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của Khu công nghiệp: $Q = 23.591 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải 28.309 m^3 (với hệ số an toàn $K=1,2$).

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải số 1, có quy mô 2,3ha với công suất xử lý là $16.511 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ và trạm xử lý nước thải số 2, có quy mô khoảng 2,23ha với công suất xử lý là $11.799 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho khu công nghiệp đồng bộ với trạm xử lý nước thải. Bố trí 04 trạm bơm để hút và vận chuyển lưu lượng cho mạng lưới thoát nước thải.

+ Nước thải được thu gom bởi các tuyến cống dọc các tuyến đường được dẫn về trạm xử lý, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn QCVN 40/2011-BTNMT loại A mới xả ra suối Xếp phía Nam khu quy hoạch.

g. Rác thải:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 236 tấn/ngày.

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

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

- Tổng nhu cầu sử dụng khoảng 6,491.8 thuê bao.

- Nguồn cấp: được lấy từ mạng Viễn thông Bắc Tân Uyên. Vị trí đầu nối viễn thông cho Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 tại trục đường ĐT.746F từ trung tâm huyện Bắc Tân Uyên kết nối đến.

- Giải pháp thiết kế:

+ Cấp viễn thông chính sẽ được kéo từ tuyến cáp viễn thông hiện hữu trên đường ĐT.746F qua 01 điểm đầu nối. Từ đây, cáp quang thông tin được luồn vào hệ thống công bề chờ sẵn của khu công nghiệp tới từng công trình.

+ Quy hoạch các cột ăng - ten phát sóng di động nằm rải rác trong khu vực đất cây xanh, đất hành lang giao thông... Với diện tích khu quy hoạch 785,86ha thì cần khoảng 540m² đất phục vụ xây dựng cột ăng-ten (tương đương 27 vị trí).

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

- Dự kiến chia thành 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: dự kiến thu hút khoảng 19.400 lao động với quy mô diện tích khoảng 460ha, trong đó đất nhà máy sản xuất khoảng 322,76ha. 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 12.800 lao động với quy mô diện tích khoảng 326ha, trong đó đất nhà máy sản xuất khoảng 213,55ha. Đầu tư kết nối hạ tầng kỹ thuật toàn khu, hoàn chỉnh Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1.

- Ngoài ra, có thể xem xét triển khai tổng thể dự án 785,86ha khi đáp ứng về quy định cụm liên kết ngành.

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

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

- Về dự báo nguồn lao động:

+ Dự kiến nguồn lao động nhập cư khoảng 28.980 lao động.

+ Dự kiến nguồn lao động tại chỗ khoảng 3.220 lao động.

+ Dự kiến nguồn lao động cần nhu cầu nhà ở khoảng 23.1874 lao động (khoảng 80%).

- Quy hoạch 3 khu vực định hướng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người lao động nằm ở phía Tây Khu công nghiệp, trong đó sẽ bố trí cụ thể quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động, cụ thể:

+ Khu vực 1 - Cơ sở lưu trú (ký túc xá) cho người lao động trong Khu công nghiệp: Định hướng quỹ đất xây dựng cơ sở lưu trú (ký túc xá) với diện tích khoảng 5ha (đạt 20% trong tổng tỉ lệ đất dịch vụ trong Khu công nghiệp) nằm ở phía Tây thuộc Khu công nghiệp (trong đó, giai đoạn 1 khoảng 3ha, giai đoạn 2 khoảng 2ha), giải quyết chỗ ở cho khoảng 1.785 người (trong đó, giai đoạn 1 khoảng 1.071 người, giai đoạn 2 khoảng 714 người), dự kiến giai đoạn 1 thực hiện từ năm 2025 - 2026, giai đoạn 2 thực hiện từ năm 2027-2030.

+ Khu vực 2 - Khu nhà ở cho người lao động: Định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho người lao động với diện tích khoảng 10,25ha nằm tại Khu vực định hướng phát triển đô thị số 5 (VĐ4-X) với quy mô 528ha ở phía Tây ngoài Khu công nghiệp (theo định hướng của Quy hoạch vùng huyện Bắc Tân Uyên), giải quyết chỗ ở cho khoảng 3.660 người, dự kiến giai đoạn thực hiện từ năm 2030 - 2035.

+ Khu vực 3 - Khu NOXH-NOCN Bình Mỹ: Định hướng bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho người lao động với quy mô 54,75ha (thuộc Khu vực phát triển đô thị Khu số 3, quy mô 586ha tại xã Bình Mỹ), giải quyết cho khoảng 19.553 người, dự kiến giai đoạn thực hiện từ năm 2027-2030.

10. Thành phần hồ sơ:

a. Phần văn bản:

- Thuyết minh quy hoạch;
- Các phụ lục, số liệu, bảng biểu;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung;
- Địa CD lưu trữ.

b. Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng - thể hiện theo tỷ lệ thích hợp;
- Các bản đồ hiện trạng gồm có: bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn - tỷ lệ 1/5.000;
- Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng - tỷ lệ 1/5.000;
- Sơ đồ cơ cấu phát triển khu quy hoạch - tỷ lệ 1/5.000, 1/10.000;
- Bản đồ định hướng phát triển không gian - tỷ lệ 1/5.000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch - tỷ lệ 1/5.000;
- Các bản vẽ định hướng, kiểm soát về kiến trúc cảnh quan - thể hiện theo tỷ lệ thích hợp;
- Các bản đồ định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: chuẩn bị kỹ thuật, giao thông (đến cấp đường chính khu vực), cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác - tỷ lệ 1/5.000;

c. Quy cách thể hiện hồ sơ theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a. Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương là cơ quan lập quy hoạch, có trách nhiệm:

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

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

- Chịu trách nhiệm trong việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng theo Điều 18 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của các Bộ, ngành trước khi trình phê duyệt.

- Nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giao Chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) lập hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) theo Khoản 8 Điều 7 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, thực hiện việc thoả thuận điều chỉnh hướng tuyến dây 110kV theo quy định và lập hồ sơ thiết kế giải pháp di dời (nếu việc thoả thuận được chấp thuận) theo ý kiến của Tổng công ty Điện lực Miền Nam tại Văn bản số 1617/EVNSPC-KT ngày 27/02/2025.

b. Trung tâm Quy hoạch phát triển đô thị tỉnh Bình Dương 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 thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

c. Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên và Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên có trách nhiệm:

- Nghiên cứu, rà soát đảm bảo sự đồng bộ cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khung giữa quy hoạch xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên, quy hoạch chung thành phố Tân Uyên và quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức triển khai các khu dân cư, khu nhà ở cho người lao động theo Đề án nhà ở xã hội của tỉnh, trong đó cần đảm bảo tiến độ thực hiện của các khu vực nêu trong đồ án quy hoạch này được đồng bộ với tiến độ đầu tư, lấp đầy của khu công nghiệp.

d. Trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (sau khi được lựa chọn, chấp thuận chủ đầu tư):

- Lập hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1 (Khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí) theo Khoản 8 Điều 7 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Có trách nhiệm đầu tư toàn bộ hoặc một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các tuyến đường giao thông kết nối của dự án để đảm bảo việc đầu tư mang tính đồng bộ chung cho cả khu vực.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên, đầu tư, nâng cấp các tuyến đường giao thông kết nối của khu công nghiệp theo hướng tuyến được quy hoạch trong Quy hoạch chung xây dựng vùng huyện Bắc Tân Uyên và Quy hoạch chung thành phố Tân Uyên.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án chuyên ngành Phát triển nông thôn để có phương án cải tạo, nâng cấp tránh gây ngập lụt hạ lưu các cửa xả thoát nước ra các suối bên ngoài ranh khu công nghiệp.

- Tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân: thành phố Tân Uyên, huyện Bắc Tân Uyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Võ Văn Minh