

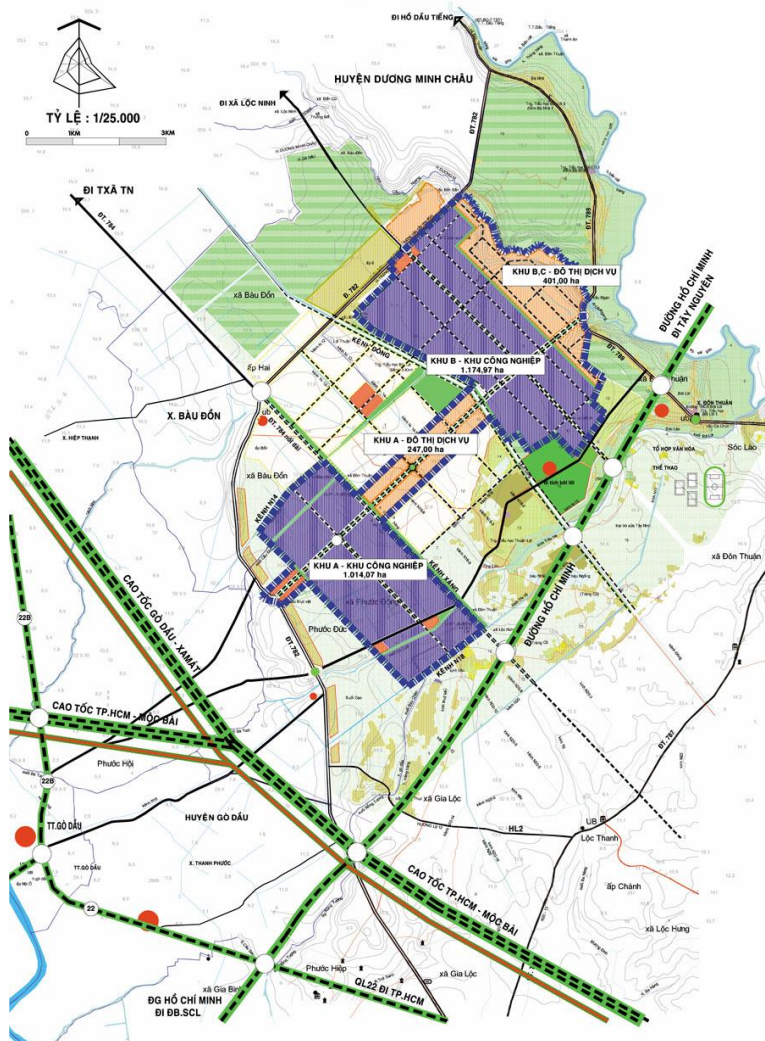
TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG



THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG

**KHU LIÊN HỢP  
CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ  
PHƯỚC ĐÔNG – BỒI LỜI  
HUYỆN GÒ DẦU – TX. TRẢNG BÀNG  
TỈNH TÂY NINH**

*(Quyết định phê duyệt số 1274/QĐ-UBND ngày 24 tháng 06 năm 2020  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)*



Tháng 06-2020



ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG PHƯỚC AN THÀNH  
212 Nguyễn Trọng Tuyển, P.8, Q.Phú Nhuận, Tp HCM  
Tel:028.39102423-028.39111453 www.phuanthanh.vn

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG**  
**KHU LIÊN HỢP CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ**  
**PHƯỚC ĐÔNG – BỜI LỜI**  
**HUYỆN GÒ DẦU – TX.TRẢNG BÀNG**  
**TỈNH TÂY NINH**

*(Quyết định phê duyệt số 1274/QĐ-UBND ngày 24 tháng 06 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)*

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**  
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH**  
**SỞ XÂY DỰNG TỈNH TÂY NINH**  
**GIÁM ĐỐC**

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ**  
**SÀI GÒN VRG**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐƠN VỊ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**  
**CÔNG TY CP ĐT&TVXD**  
**PHÚ AN THÀNH**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN I : SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>2</b>
I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:.....	2
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ: .....	3
III. CÁC NGUỒN SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ: .....	4
<b>PHẦN II : ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU LIÊN HỢP.....</b>	<b>5</b>
I. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN: .....	5
II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ XÃ HỘI TRONG KHU LIÊN HỢP: .....	9
III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU LIÊN HỢP: .....	14
IV. HIỆN TRẠNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU LIÊN HỢP:.....	20
V. NHẬN XÉT CHUNG : .....	27
<b>PHẦN III : CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN KHU LIÊN HỢP .....</b>	<b>29</b>
I. MỤC TIÊU: .....	29
II. ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN:.....	29
III. TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG : .....	33
IV. QUY MÔ DÂN SỐ - LAO ĐỘNG TRONG KHU LIÊN HỢP:.....	33
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT THEO TỪNG GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN: .....	34
VI. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHO KHU LIÊN HỢP: .....	35
<b>PHẦN IV : NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG .....</b>	<b>38</b>
I. ĐIỀU CHỈNH CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG. ....	38
II. ĐIỀU CHỈNH GIAO THÔNG: .....	39
III. CÁC ĐIỀU CHỈNH KHÁC:.....	42
<b>PHẦN V : ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN .....</b>	<b>43</b>
I. QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN: .....	43
II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN Khu liên hợp: .....	43
<b>PHẦN VI : QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT – TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU LIÊN HỢP .....</b>	<b>48</b>
I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG TOÀN KHU LIÊN HỢP : .....	48
II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU LIÊN HỢP:.....	57
<b>PHẦN VII : QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>	<b>63</b>
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG: .....	63
II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT: .....	72
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC: .....	76
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:.....	78
V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN: .....	80
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:.....	83
<b>PHẦN VIII : ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....</b>	<b>86</b>
I. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU .....	86
II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG.....	87
III. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG : .....	88
IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH:.....	88
V. CÁC GIẢI PHÁP ĐỂ KIỂM SOÁT Ô NHIỄM: .....	93
<b>PHẦN IX : <u>TIỀN ĐỘ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG</u>, PHÂN KỲ ĐẦU TƯ VÀ SƠ BỘ NHU CẦU VÀ NGUỒN VỐN .....</b>	<b>95</b>
I. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ : .....	95
II. TIỀN ĐỘ ĐẦU TƯ : .....	95
III. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ: .....	96
IV. NHU CẦU VÀ NGUỒN VỐN THỰC HIỆN: .....	96
<b>PHẦN IX : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>97</b>

# PHẦN I

## SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

### I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

- Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời được phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định số 2698/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 và Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 16/02/2012 v/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng.
- Đến nay, các khu chức năng Công nghiệp – Đô thị dịch vụ trong Khu liên hợp cũng đã được triển khai lập đồ án quy hoạch và được phê duyệt tại các quyết định :
  - Quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 03/08/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời.
  - Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 08/07/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời.
  - Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 21/09/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A, Khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bời Lời.
  - Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Giai đoạn 1 khu A, Khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông Bời Lời.
- Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng, xuất phát từ tình hình thực tế như tiến độ giải phóng mặt bằng, tiến độ đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp, Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn VRG cũng đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho phép điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tại Công văn số 2196/VP-TKTH ngày 22/04/2019 theo hướng : *“Xóa bỏ quy hoạch diện tích 180ha đất sân golf ra khỏi quy hoạch Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời và điều chỉnh diện tích 192,7ha đất đô thị dịch vụ thuộc giai đoạn 2 (gồm có 180ha đất sân golf đã đền bù) sang đất công nghiệp”*.
- Do đó, việc Lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp là cần thiết, phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh. Đồng thời UBND tỉnh Tây Ninh đã phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 24/02/2020.



## II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 06 năm 2009 của Quốc Hội về việc Ban hành Luật Quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.
- Căn cứ thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây Dựng.
- Công văn số 595/TTg-KTN ngày 23/04/2008 của Thủ tướng Chính phủ v/v điều chỉnh, bổ sung các Khu công nghiệp của tỉnh Tây Ninh vào Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam;
- Quyết định số 450/QĐ-UBND ngày 28/02/2011 của UBND tỉnh v/v giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị - dịch vụ và Khu công nghiệp đa ngành giai đoạn 1;
- Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 10/08/2016 của UBND tỉnh v/v cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG thuê 3.862.157,3 m<sup>2</sup> đất tại xã Đôn Thuận, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để thực hiện dự án đầu tư thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời (bước 1, giai đoạn 2);
- Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/08/2019 của UBND tỉnh v/v cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG thuê 2.173.005,9 m<sup>2</sup> đất tại xã Đôn Thuận, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để thực hiện dự án đầu tư thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời (bước 2, giai đoạn 2);
- Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 19/06/2018 của UBND tỉnh v/v cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG thuê 65.747,2 m<sup>2</sup> đất tại xã Đôn Thuận, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để thực hiện dự án đầu tư thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời (bước 2, giai đoạn 2);
- Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 30/07/2014 của UBND tỉnh v/v thu hồi đất và giao cho Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng ngành giao thông Tây Ninh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp và mở rộng đường 782 – 784 tại xã Bàu Đồn, xã Phước Đông, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2698/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, tỉnh Tây Ninh;

- Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 16/02/2012 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 03/08/2016 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 08/07/2019 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Đông thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, huyện Gò Dầu, Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 21/09/2017 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 Khu A, khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, tỉnh Tây Ninh;
- Công văn số 2196/VP-TKTH ngày 22/04/2019 thông báo kết luận cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời;
- Thông báo số 59/TB-UBND ngày 05/01/2018 v/v thu hồi đất để làm đường giao thông kết nối Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời (giai đoạn 2) với đường ĐT782 (đường Bà Đồn – Cây Me);
- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh v/v Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời, tỉnh Tây Ninh;

### **III. CÁC NGUỒN SỐ LIỆU, BẢN ĐỒ:**

- Hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời được duyệt năm 2008 và Điều chỉnh cục bộ năm 2012;
- Các bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Phước Đông được duyệt năm 2016 và điều chỉnh năm 2019;
- Các bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Đô thị dịch vụ được duyệt năm 2017.
- Các bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Giai đoạn 1, Khu A - Đô thị dịch vụ được duyệt năm 2018.
- Các tài liệu số liệu liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

## PHẦN II

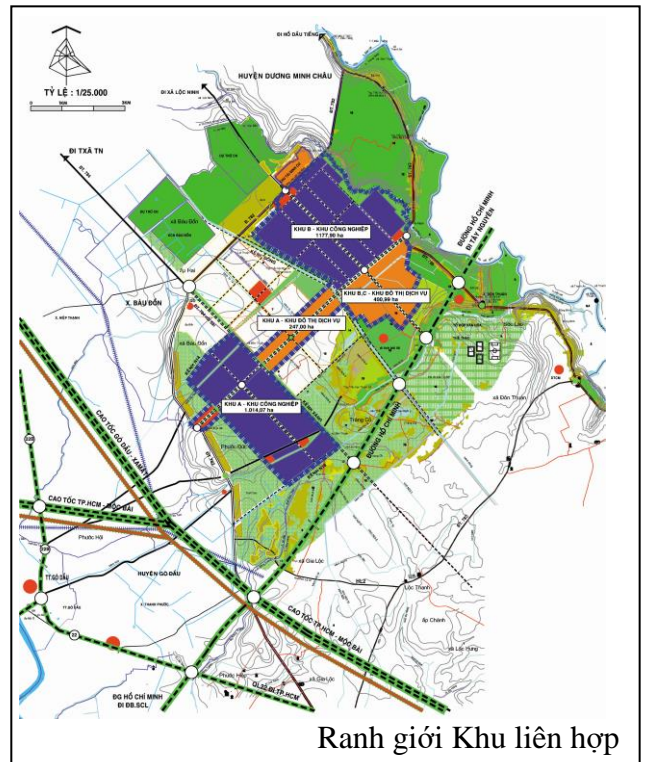
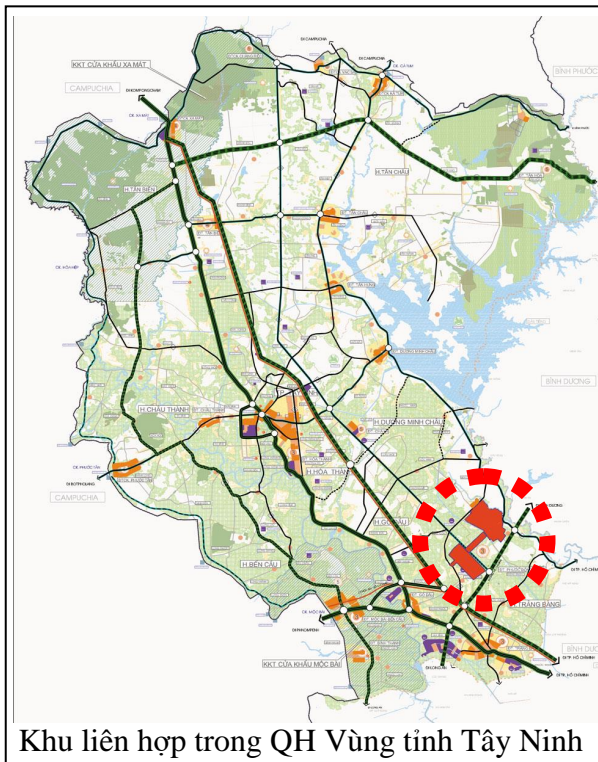
### ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU LIÊN HỢP CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ PHƯỚC ĐÔNG – BỒI LÒI

#### I. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

##### 1. Vị trí, ranh giới và quy mô Khu liên hợp:

###### 1.1 Vị trí :

Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bồi Lồi nằm gần sông Sài Gòn và có 02 khu vực tiếp giáp với ĐT.782 nối ra đường Xuyên Á, đường ĐT.784 đi TP.Tây Ninh, đường ĐT.789 ven sông Sài Gòn về huyện Củ Chi – TPHCM và cách đường Hồ Chí Minh (dự án đường N2) khoảng 1,5km; Cách TX.Trảng Bàng và Gò Dầu khoảng 20 km. Cách cửa khẩu Mộc Bài khoảng 30 km, cách Thành phố Tây Ninh khoảng 50 km, cách trung tâm TP. Hồ Chí Minh khoảng 60km.



###### 1.2 Ranh giới :

Khu liên hợp gồm 02 Khu công nghiệp kết nối bằng hành lang đô thị dịch vụ, ranh giới cụ thể như sau:

- Khu A (phía Nam) có ranh giới tứ cận như sau:
  - + Phía Đông Bắc giáp đường ĐT.784 nối dài dự kiến;
  - + Phía Tây Bắc giáp Kênh N14;
  - + Phía Đông Nam giáp Kênh N18;
  - + Phía Tây Nam giáp đất dân cư và đường ĐT.782.

- Khu B (phía Bắc) có ranh giới tứ cận như sau :
  - + Phía Bắc giáp suối và đường ĐT.789 chạy dọc theo bờ Tây sông Sài Gòn;
  - + Phía Tây giáp đường ĐT.782 và đất dân cư;
  - + Phía Đông giáp Trung tâm tái hiện di tích lịch sử cách mạng miền Nam tại Bời Lời;
  - + Phía Nam giáp Kênh Đông.

### 1.3 Quy mô diện tích:

Trong Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời thì diện tích Khu liên hợp là **2.839,97 ha**.

Qua đối soát lại quá trình đầu tư xây dựng Khu liên hợp, Công ty Cổ Phần Đầu tư Sài Gòn VRG chuẩn xác lại số liệu và có số liệu quy hoạch như sau :

Quy mô diện tích Khu liên hợp là **2.837,11 ha**, trong đó :

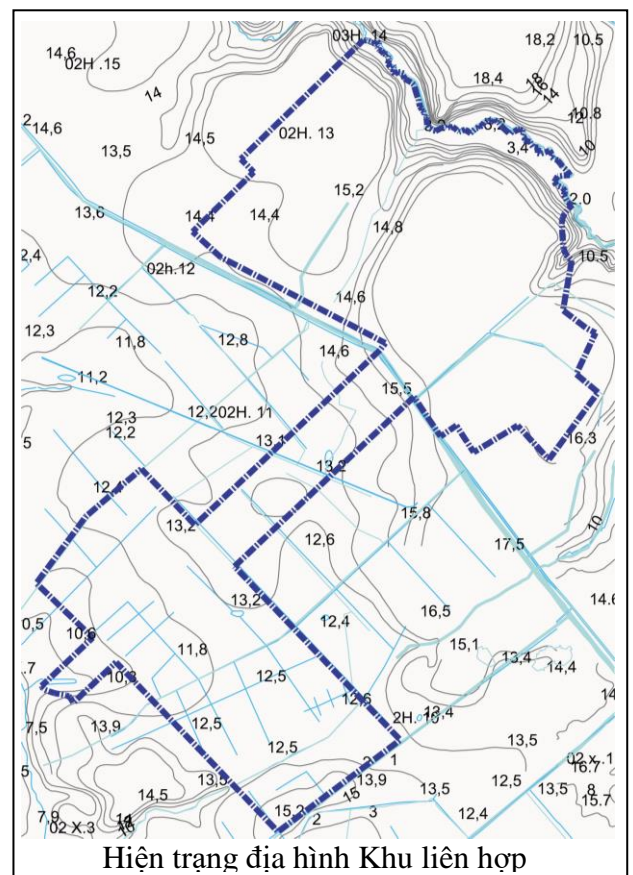
- Khu công nghiệp Phước Đông quy mô **2.189,11 ha**.
- Khu đô thị dịch vụ quy mô **648,00 ha**.

## 2. Địa hình, địa mạo:

Địa hình toàn khu vực tương đối bằng phẳng, giữa khu có Kênh Đông dẫn nước từ Hồ Dầu Tiếng về thành phố Hồ Chí Minh. Toàn khu vực chia 2 phần : Phía Nam kênh Đông thấp dần phía Nam và có các suối nhỏ chảy ra rạch Trảng Bàng. Phía Bắc kênh Đông – thấp dần về phía Đông Bắc và có các kênh, mương chảy về phía Đông ra sông Sài Gòn.

Địa hình tự nhiên có độ cao trung bình từ 10,00 m đến 15,00 m so với cao độ Quốc Gia (Hòn Dấu – Hải Phòng) và chỉ một vài khu vực có độ cao thấp cục bộ là khu vực phía Bắc dự án, do giáp suối Cầu Ngang ra sông Sài Gòn (cao độ trung bình 2,50 m đến 6,50 m). Cụ thể:

- Khu A phía Nam có độ cao trung bình từ 10,7m đến 13,5m: hướng thoát nước tập trung ra hai suối Cầu Đức và suối Bà Tươi để thoát ra sông Vàm Cỏ.
- Khu B phía Bắc có độ cao trung bình từ 12,6m đến 15,8m (riêng khu vực cục bộ, diện tích ảnh hưởng nhỏ giáp suối Cầu Ngang có cao độ 1,9m đến 8,3m): hướng thoát nước tập trung vào mương tiêu nước tự nhiên giữa khu B thoát nước ra suối Cầu Ngang và ra sông Sài Gòn.



### 3. Khí hậu:

Tây Ninh có khí hậu tương đối ôn hoà, thuộc vùng nhiệt đới gió mùa, khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11, mưa đặc biệt lớn vào tháng 9-10; mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

#### Nhiệt độ trung bình tháng và năm (°C).

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Cả năm
°C	27,6	28,3	28,9	29,6	28,9	27,9	27,2	27,2	26,8	27,1	27,3	24,9	27,6

### 4. Nhiệt độ:

Nhiệt độ trung bình năm của Tây Ninh là 27,6°C .Lượng ánh sáng quanh năm dồi dào mỗi ngày trung bình có 6 giờ nắng nhiều nhất lên đến 12 giờ. Biên độ dao động nhiệt giữa các tháng trong năm không lớn (khoảng 3°C) nhưng sự chênh lệch nhiệt độ giữa ban ngày và ban đêm tương đối lớn, khoảng 10-13°C vào mùa nắng và khoảng 7°C vào mùa mưa.

### 5. Độ ẩm:

Khu vực Tây Ninh có độ ẩm tương đối đạt giá trị cao nhất từ 4 – 6 giờ và thấp nhất lúc 12 – 15 giờ. Trong những ngày nhiều mây có mưa lớn, độ ẩm có thể lên đến 99% còn các tháng mùa khô độ ẩm đạt trung bình 75%. Mặt khác Tây Ninh nằm sâu trong lục địa, ít chịu ảnh hưởng của bão và những yếu tố bất lợi khác.

#### Độ ẩm tương đối trung bình tháng và năm (%)

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Cả năm
Độ ẩm (%)	74	68	73	79	82	86	87	88	89	87	80	79	81

### 6. Lượng mưa:

Mùa mưa thường kéo dài hơn 07 tháng từ giữa hạ tuần tháng 4 và thượng tuần tháng 5 đến giữa thượng tuần và trung tuần tháng 11. Tổng lượng mưa mùa mưa chiếm một tỉ lệ rất lớn so với tổng lượng mưa năm, từ 88% trở lên. Lượng mưa ngày lớn nhất theo số liệu quan trắc được trên lưu vực sông Vàm Cỏ Đông đều xảy ra vào tháng 9 hàng năm.

#### Lượng mưa trung bình tháng và năm (mm) tại một số nơi trong khu vực

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Cả năm
mm	3,7	3,7	27,3	56,0	210,7	229,4	362,6	297,9	430,2	429,7	63,0	30,0	2140,5

### 7. Chế độ gió:

Tỉnh Tây Ninh chịu ảnh hưởng của 2 loại gió chủ yếu, gió Tây - Tây Nam vào mùa mưa và gió Bắc - Đông Bắc vào mùa khô.

#### Tốc độ gió trung bình theo hướng thịnh hành

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Cả năm
m/s	1,8	2,1	2,2	1,9	1,5	1,9	1,9	2,0	1,6	1,4	1,9	2,0	1,5



## 8. Tài nguyên nước:

Khu vực quy hoạch nằm trong vùng có nguồn nước mặt khá lớn là sông Sài Gòn và hồ Dầu Tiếng với dung tích 1,45 tỷ m<sup>3</sup> với hệ thống kênh thủy lợi cấp I (kênh Chính Đông) và các kênh cấp II (kênh N14, N16, N18) chạy dọc các ranh dự án.

Mặc dù trữ lượng nước ngầm khá lớn, chất lượng tốt nhưng dự án được xác định với mục tiêu phát triển theo hướng bền vững, ít ảnh hưởng đến tài nguyên nước, đặc biệt nước ngầm nên nguồn nước sử dụng phục vụ dự án là nguồn nước mặt hiện có.

## 9. Địa chất – thủy văn :

### 9.1 Địa chất :

Dựa vào kết quả thí nghiệm trong phòng thí nghiệm và các tài liệu thu thập ngoài hiện trường, xác định được 8 lớp địa chất công trình là:

Lớp 1: Phân bố từ 0.0m đến 4.8m là Sét pha, trạng dẻo mềm trong đó đất sét pha có thành phần chủ yếu là sét, cát, gạch vụn thô...Đất có màu xám, nâu nhạt, vàng, mật độ chặt vừa, bề dày trung bình 4.8m

Lớp 2: Phân bố ngay dưới lớp 1 từ độ sâu 4.8m đến độ sâu 10.1m là Sét laterite, trạng thái dẻo cứng màu nâu đỏ, xám xanh, trạng thái dẻo cứng đến nửa cứng, bề dày trung bình 5.3m.

Lớp 3A: Nằm ngay dưới lớp 2, đáy lớp phân bố từ độ sâu 10.1m đến độ sâu 16.3m là Sét pha, trạng thái nửa cứng có màu nâu vàng, bề dày trung bình 6.2m.

Lớp 4A: Nằm ngay dưới lớp 3A, đáy lớp phân bố từ độ sâu 16.3m đến độ sâu 19.6m là Cát pha màu xám vàng, thành phần chủ yếu là cát hạt mịn, đất màu vàng nhạt, nâu nhạt, trạng thái dẻo, bề dày trung bình 3.3m.

Lớp 3B: Nằm ngay dưới lớp 4A, đáy lớp phân bố từ độ sâu 19.6m đến độ sâu 24.5m là Sét pha, trạng thái nửa cứng, bề dày trung bình 4.9m

Lớp 4B: Nằm ngay dưới lớp 3B, đáy lớp phân bố từ độ sâu 24.5m đến độ sâu 29.4m là Cát pha màu xám vàng, thành phần chủ yếu là cát hạt mịn, đất màu vàng nhạt, nâu nhạt, trạng thái dẻo, bề dày trung bình 4.9m

Lớp 5: Nằm ngay dưới lớp 4B, đáy lớp phân bố từ độ sâu 29.4m đến độ sâu 30.6m là Sét nâu vàng, trạng thái nửa cứng, bề dày trung bình 1.2m.

Lớp 6: Nằm ngay dưới lớp 5, đáy lớp phân bố từ độ sâu 30.6m đến độ sâu 54.0m (đáy hố khoan) là Cát pha màu xám vàng, thành phần chủ yếu là cát hạt mịn - trung, đất màu vàng nhạt, nâu nhạt, trạng thái dẻo, bề dày trung bình 13.4m.

Với các kết quả khảo sát, các lớp đất đều có sức chịu tải trung bình – cao và không chênh lệch nhau lớn. Nhìn chung điều kiện địa chất thuận lợi cho việc xây dựng.

### 9.2 Thủy văn:

Đây là vùng ít chịu ảnh hưởng của mưa lũ và chế độ nhật triều. Mức nước cao xuất hiện vào mùa mưa, trong đó mức nước cao nhất vào khoảng tháng 8 - tháng 10. Thời gian còn lại trong năm là thời kỳ mức nước thấp, trong đó mức nước thấp xuất hiện vào khoảng tháng 2 - tháng 3. Dưới đây là số liệu của một số mực nước chủ yếu được nhận qua kết quả thu thập, khảo sát thủy văn:

Mức nước tần suất 1%	:+1.65m
Mức nước tần suất 5%	:+1.55m
Mức nước triều trung bình	:+0.53m
Mức nước tần suất p=99%	:-1.70m

## 10. Kết luận:

Với đặc điểm khí tượng thủy văn khu vực nêu trên, việc thi công công trình tương đối thuận lợi, có thể được thực hiện quanh năm. Riêng khoảng thời gian từ tháng 8 đến tháng 10 bất lợi cho thi công do thường có mưa lớn kéo dài.

## II. HIỆN TRẠNG KINH TẾ XÃ HỘI TRONG KHU LIÊN HỢP:

Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời với tổng quy mô diện tích là **2.837,11 ha** bao gồm 02 thành phần chức năng chính là Khu công nghiệp và Khu đô thị dịch vụ. Ngoài ra, dự án Tái định cư cho Khu liên hợp là một dự án riêng và đã bồi thường, giải phóng mặt bằng 100% trên tổng diện tích 72,4ha. Đã bố trí nền tái định cư cho 185 hộ.

### 1. Khu công nghiệp Phước Đông:

Diện tích Khu công nghiệp Phước Đông là **2.189,11ha**, bồi thường giải phóng mặt bằng là **1.627,6ha** đạt tỷ lệ **74,25%**. Trong đó :

- Khu A – Khu công nghiệp phía Nam giải phóng mặt bằng **1.015ha** đạt **100%**.
- Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc giải phóng mặt bằng **612,6ha** đạt **52,0%**.

Được đầu tư xây dựng từ năm 2008, đến nay Khu công nghiệp Phước Đông đã có những thành công nhất định trong việc thu hút đầu tư với khoảng **40 doanh nghiệp** trong và ngoài nước, tổng vốn đăng ký đầu tư đạt trên **3,9 tỷ USD**, tạo việc làm cho khoảng **46.000 lao động** trong và ngoài nước.

Bảng thống kê các doanh nghiệp đầu tư trong Khu công nghiệp Phước Đông.

TT	Tên Doanh nghiệp	Quốc gia	Vốn đầu tư (triệu USD)	Số lượng lao động	Ghi chú
1	Công ty TNHH POULI Việt Nam	Đài Loan	15,0	5.061	Đã hoạt động
2	Công ty TNHH SAILUN Việt Nam	Trung Quốc	550,0	4.309	Đã hoạt động
3	Công ty TNHH BROTEX Việt Nam	Trung Quốc	800,0	7.736	Đã hoạt động
4	Công ty CP Cơ khí Công Minh	Việt Nam	1,0	42	Đã hoạt động
5	Công ty TNHH GAIN LUCKY Việt Nam	Anh Quốc	480,0	13.114	Đã hoạt động
6	Công ty TNHH Lốp xe H.A VINA	Hàn Quốc	20,0	1.428	Đã hoạt động
7	Công ty TNHH GLOBAL HANTEX	Hàn Quốc	200,0	381	Đã hoạt động
8	Công ty TNHH AOXIANG	Trung Quốc	5,0	16	Đã hoạt động
9	Công ty TNHH ILSHIN Việt Nam	Hàn Quốc	177,0	552	Đã hoạt động
10	Công ty TNHH KS WIDE TECH VINA	Hàn Quốc	3,5	123	Đã hoạt động

11	Công ty Cổ phần JSI VINA	Hàn Quốc	65,16	566	Đã hoạt động
12	Công ty TNHH Cao su & Nhựa WANTAI	Đài Loan	10,0	239	Đã hoạt động
13	Công ty TNHH CLEANWRAP LATEX	Hàn Quốc	10,0	139	Đã hoạt động
14	Công ty TNHH LUTHAI Việt Nam	Trung Quốc	210,88	3.245	Đã hoạt động
15	Cty TNHH KYUNG SUNG POLYTECH	Hàn Quốc	3,0	44	Đã hoạt động
16	Công ty TNHH NEW WIDE Việt Nam	Đài Loan	100,00	1.097	Đã hoạt động
17	Công ty TNHH Dệt XIN SHENG	Trung Quốc	5,00	62	Đã hoạt động
18	Công ty TNHH DONG JU SPORTS	Hàn Quốc	5,50	564	Đã hoạt động
19	Công ty TNHH A&J Việt Nam	Anh Quốc	30,00	913	Đã hoạt động
20	Công ty TNHH SHIRONG	Trung Quốc	1,00	43	Đã hoạt động
21	Công ty FANG BROTHER KNITING	Hồng Kong	35,00	785	Đã hoạt động
22	Công ty NKT HI-NEW-TECH	Hồng Kong	3,00	49	Đã hoạt động
23	Công ty LIAN - TA - HSING	Đài Loan	30,00	53	Đã hoạt động
24	Công ty Cổ phần ANA BEVERAGE	Việt Nam	1,80	45	Đã hoạt động
25	Công ty TNHH BILLION Việt Nam	Trung Quốc	220,00	2.360	Đã hoạt động
26	Công ty TNHH BAIKAI Việt Nam	Trung Quốc	50,00		
27	Công ty TNHH COCREATION GRASS CORPORATION Việt Nam	Trung Quốc	63,00	1.367	Đã hoạt động
28	Công ty TNHH AEROTACT TN	Nhật Bản	3,50	615	Đã hoạt động
29	Công ty TNHH HAILIDE	Trung Quốc	155,00	89	Đang xây dựng
30	Công ty TNHH ACTR	Trung Quốc	280,00	764	Đã hoạt động
31	Công ty TNHH ALEX GLOBAL TECHNOLOGY	Trung Quốc	6,00	33	Đang xây dựng
32	Công ty TNHH ASAI	Nhật Bản	10,00	16	Đã hoạt động
33	Công ty TNHH BYFOOD	Trung Quốc	2,00	17	Đang xây dựng
34	Công ty TNHH GOLD BIO	Việt Nam	10,00	28	Đã hoạt động
35	Công ty TNHH HONG BAO	Đài Loan	7,00	105	Đang xây dựng
36	Công ty TNHH TEN TECH COMPOSITE	Trung Quốc	8,00	-	Đang triển khai
37	Công ty TNHH HC RUBBER TECH	Hàn Quốc	1,00	-	Đang triển khai
38	Công ty TNHH JIN JU (VN) TIRE	Trung Quốc	300,00	-	Đang triển khai
39	Công ty TNHH BRAVO GROUP (VN)	Trung Quốc	50,00	-	Đang triển khai
40	Công ty TNHH CHANG LI VN	Trung Quốc	5,00	-	Đang triển khai
<b>TỔNG</b>			<b>3.932,34</b>	<b>46.000</b>	

Bên cạnh đó, Khu công nghiệp cũng đã đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ - hạ tầng xã hội và các công trình quản lý nhà nước gồm :

- Trung tâm dịch vụ Phước Đông (0,68ha) với các tiện ích như ngân hàng, siêu thị, khách sạn, nhà hàng v.v... Trung tâm giới thiệu việc làm và Cửa hàng xăng dầu (0,62ha) tại khu vực cửa ngõ chính của Khu công nghiệp trên đường ĐT.782. Liên kết với các ngân hàng đặt trạm ATM phục vụ cho nhu cầu của công nhân, người lao động trong Khu công nghiệp.

- Đầu tư xây dựng các công trình quản lý nhà nước: Đồn Công an (1,0 ha), Đội công an PCCC (1,0 ha), Trụ sở Hải quan (1,51 ha), Tiểu đội Dân quân tự vệ (0,35 ha)...
- Trong thời gian sắp tới sẽ đẩy mạnh các dịch vụ như ngân hàng, bảo hiểm, văn phòng cho thuê, trung bày sản phẩm, sân thể thao v.v... để phục vụ tốt hơn cho nhu cầu của các nhà đầu tư cũng như người lao động trong Khu công nghiệp.

Nhà máy và các công trình dịch vụ trong Khu công nghiệp:



**2. Khu đô thị dịch vụ :**

Diện tích Khu đô thị dịch vụ là **648 ha**, bồi thường giải phóng mặt bằng là toàn bộ Khu A – Khu đô thị dịch vụ là **247ha** đạt tỷ lệ **38,11%**. Khu B – Khu đô thị dịch vụ quy mô 401 ha chưa triển khai.

Với tính chất là Khu đô thị với đầy đủ hạ tầng xã hội, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, cung cấp môi trường sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng cho chuyên gia, công nhân trong Khu công nghiệp và các thành phần dân cư khác có nhu cầu. Đến nay đã có 06 doanh nghiệp tham gia cùng với Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG xây dựng các khu ký túc xá cho công nhân gồm: Gain Lucky, Brotex, Sailun, New Wide, IlShin, LuThai đáp ứng nhu cầu lưu trú cho hàng ngàn công nhân và chuyên gia trong Khu công nghiệp.

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

T T	Nội dung chính	Công ty TNHH Brotex Việt Nam	Công ty TNHH GainLucky VN	Công ty TNHH Sailun Việt Nam	Công ty TNHH ILSHIN Việt Nam	Công ty TNHH NEW WINE VN	Công ty TNHH LUTHAI VN
1	Tên dự án	Khu nhà ở công nhân	Khu nhà ở công nhân	Khu ký túc xá Sailun	Ký túc xá công nhân ILSHIN VN	Nhà lưu trú công nhân New Wine	Ký túc xá nhân viên
2	Địa điểm dự án	Lô CCCN.A1	Lô CCCN.A5	Lô CCCN.A6	Lô CCCN.A3-2	Lô CCCN.A3-1	Lô CCCN.A9-1
3	Diện tích đất dự án	30.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	27.711 m <sup>2</sup>	8.610,8 m <sup>2</sup>	3.500,0 m <sup>2</sup>	5.832 m <sup>2</sup>
4	Diện tích đất xây dựng	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	13.860 m <sup>2</sup>	3.088,9 m <sup>2</sup>	1.687,33 m <sup>2</sup>	3.007,8 m <sup>2</sup>
5	Mật độ xây dựng	50%	50%	50,02%	35,78%	48,02%	50,0%
6	Tổng diện tích sàn	35.267 m <sup>2</sup>	45.480 m <sup>2</sup>	34.440 m <sup>2</sup>	7.478,6 m <sup>2</sup>	4.923,0 m <sup>2</sup>	11.103,6 m <sup>2</sup>
7	Số lượng các căn hộ	714 căn	928 căn	660 căn	180 căn	78 căn	260 căn
8	Quy mô dân số	3.732 người	3.712 người	2.520 người	720 người	324 người	1.040 người

Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG (chủ đầu tư dự án Khu liên hợp) cũng đã xây dựng **326 căn Ký túc xá công nhân, 222 căn nhà liền kề** (dự án khu dân cư Thuận Lợi) với dân số khoảng **2.500 người**. Hiện đang đầu tư xây dựng Khu biệt thự cho chuyên gia với các tiện ích công cộng như công viên, Câu lạc bộ doanh nhân, sân TDTT, hồ cảnh quan v.v...



Bên cạnh việc đầu tư xây dựng các khu nhà ở, các công trình dịch vụ đã được hình thành như Khu thương mại kiốt ngoài trời, cây xăng v.v.. thì các công trình thương mại dịch vụ như Chợ công nhân, Công trình công cộng – phúc lợi như Trường Mẫu Giáo, Trung tâm Y tế, Khu công viên - TDTT (kết hợp với Liên đoàn Lao động Tây Ninh) cũng đang được Chủ đầu tư khẩn trương đầu tư xây dựng.



Dự án Khu nhà ở Thuận Lợi



Khu Kiốt thương mại



Các khu nhà ở tập thể cho chuyên gia – công nhân trong Khu công nghiệp.



Ký túc xá công nhân



Ký túc xá công nhân



Ký túc xá công nhân



Ký túc xá công nhân

### III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU LIÊN HỢP:

#### 1. Hiện trạng sử dụng đất Khu công nghiệp Phước Đông:

##### 1.1 Khu A – Khu công nghiệp phía Nam:

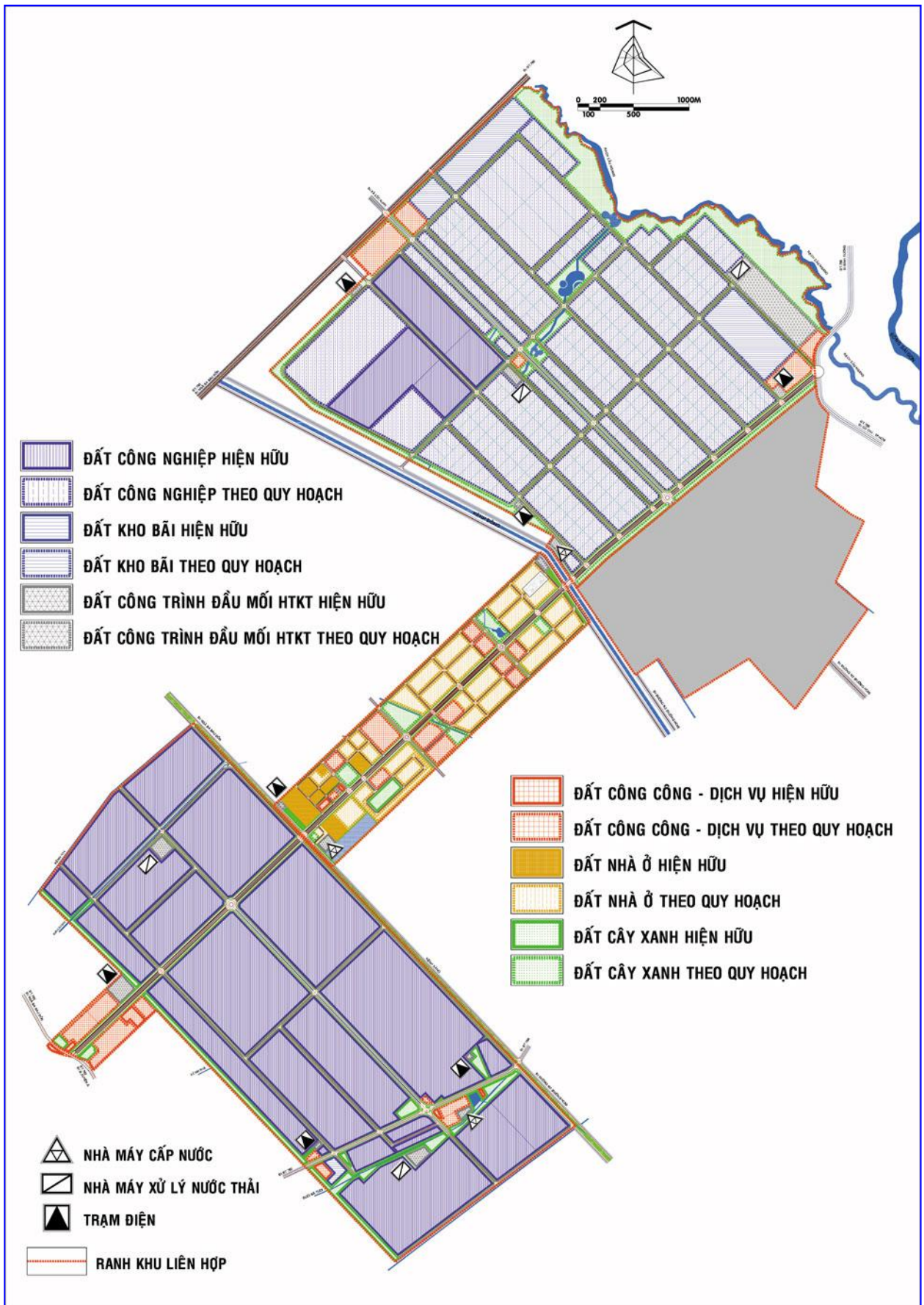
- Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy là **756,61ha** đạt **93,82%**.
- Đất kho bãi – nhà xưởng đã xây dựng **2,91ha** đạt **100%**.
- Đất các công trình đầu mối HTKT đã xây dựng là **4,93ha** đạt **45,63%**. Bao gồm :
  - + Nhà máy cấp nước N2 : 1,04ha
  - + Nhà máy xử lý nước thải 3 : 1,04ha
  - + Nhà máy xử lý nước thải 4 : 1,59ha
  - + Trạm cấp điện 3 : 0,38ha
  - + Trạm cấp điện 4 : 0,45ha
  - + Trạm cấp điện 5 : 0,42ha
- Đất công trình điều hành dịch vụ đã xây dựng là **5,89ha** đạt **18,54%**. Bao gồm:
  - + Trung tâm Dịch vụ Phước Đông : 0,68ha
  - + Cửa hàng xăng dầu : 0,62ha
  - + Trung tâm giới thiệu việc làm Phước Đông : 0,27ha
  - + Đồn Công an Khu công nghiệp : 1,00ha
  - + Công an PCCC và Cứu nạn cứu hộ : 1,00ha
  - + Hải quan Khu công nghiệp : 1,51ha
  - + Nhà điều hành Khu công nghiệp : 0,50ha
  - + Trụ sở dân quân tự vệ : 0,35ha
- Đất cây xanh – mặt nước Khu công nghiệp có diện tích **86,2ha** được trồng cây xanh và chăm sóc thường xuyên, tỷ lệ trồng cây xanh đạt **100%**.
- Đất giao thông xây dựng có tổng diện tích **76,09ha** xây dựng hoàn thiện được **61,95ha** đạt **81,42%**. Các tuyến đường chưa đầu tư xây dựng gồm các tuyến dọc ranh phía Tây Bắc (giáp Kênh N14), dọc ranh phía Đông Bắc (giáp Kênh Xáng) và đường tuần tra dọc suối Cầu Đúc.

##### 1.2 Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc:

- Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp đạt tỷ lệ lấp đầy là **103,13ha** đạt **13,2%**.
- Đất kho bãi – nhà xưởng có diện tích **67,91ha** chưa đầu tư xây dựng.
- Đất các công trình đầu mối HTKT đang xây dựng là **1,80ha** đạt **6,48%**.
  - + Nhà máy xử lý nước thải 1 : 1,80ha
- Đất công trình điều hành dịch vụ đã xây dựng là **32,01ha** chưa đầu tư xây dựng.
- Đất cây xanh – mặt nước Khu công nghiệp có diện tích **167,15ha** hiện chỉ mới trồng cây xanh dọc đường N8 và đường Đ6, diện tích khoảng **4,7ha** đạt **2,81%**.
- Đất giao thông xây dựng có tổng diện tích **101,58ha** xây dựng hoàn thiện được **12,03ha** đạt **11,84%**. Gồm toàn tuyến đường N8 (lộ giới 24m) và đường Đ6 (đoạn từ Cầu Kênh Đông đến đường N8 - lộ giới 60m).



Hình: Hiện trạng sử dụng đất Khu liên hợp.



## 2. Hiện trạng sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ :

Khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời gồm 02 khu là Khu A – Đô thị dịch vụ (247,0 ha) và Khu B – Đô thị dịch vụ (401,0 ha).

### 2.1 Khu A – Khu đô thị dịch vụ :

Khu A – Khu đô thị dịch vụ được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 – quy mô 247,0 ha (Quyết định 2209/QĐ-UBND ngày 21/09/2017) và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Giai đoạn 1 – quy mô 98,5 ha (Quyết định 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018). Các thành phần chức năng được xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500 như sau :

- Tổng diện tích đất ở được xây dựng là **14,44ha** đạt **40,09%**.
- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ đô thị được xây dựng là **1,12ha** đạt **8,66%**.
- Tổng diện tích cây xanh – mặt nước được xây dựng là **11,68ha** đạt **49,43%**.
- Tổng diện tích đất công trình đầu mối HTKT được xây dựng là **1,59ha** đạt **72,36%**.
- Tổng diện tích đất giao thông được xây dựng là **16,53ha** đạt **69,7%**.

*Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất Giai đoạn 1, Khu A – Khu đô thị dịch vụ:*

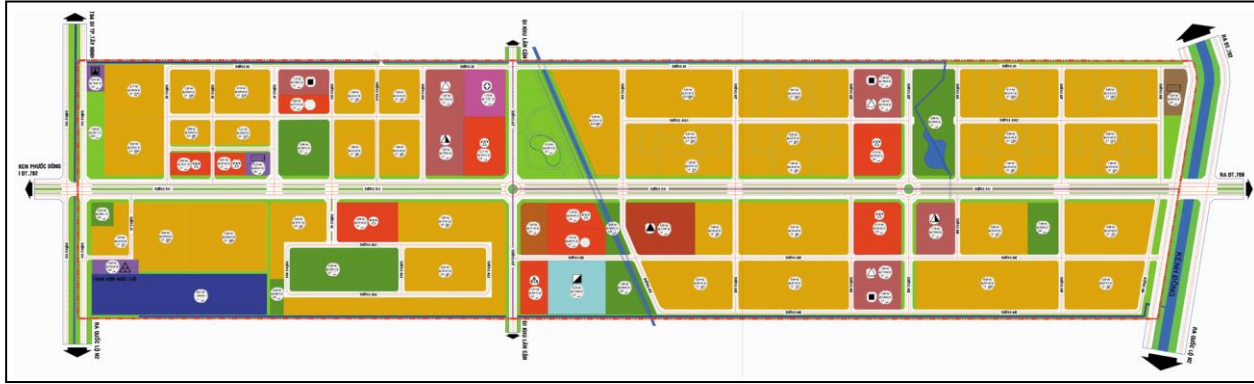
TT	Thành phần đất đai	Quy hoạch (m <sup>2</sup> )	Xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>360.276,0</b>	<b>144.438,4</b>	<b>40,09</b>
	<i>Đất nhà ở liên kế thu nhập thấp</i>	<i>52.100,0</i>	<i>14.511,0</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế thương mại</i>	<i>5.327,0</i>		
	<i>Đất ký túc xá công nhân</i>	<i>190.812,0</i>	<i>129.927,4</i>	
	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	<i>112.037,0</i>		
<b>2</b>	<b>Công trình dịch vụ đô thị</b>	<b>129.377,9</b>	<b>11.207,5</b>	<b>8,66</b>
	<i>Đất TMDV – chợ - cây xăng</i>	<i>58.109,2</i>	<i>11.207,5</i>	
	<i>Đất Y tế</i>	<i>16.850,3</i>		
	<i>Đất giáo dục</i>	<i>46.193,4</i>		
	<i>Đất văn hóa</i>	<i>8.225,0</i>		
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh – mặt nước</b>	<b>236.365,6</b>	<b>116.842,0</b>	<b>49,43</b>
	<i>Đất công viên cây xanh – TDTT</i>	<i>94.112,6</i>	<i>40.910,0</i>	
	<i>Đất cây xanh cách ly – cây xanh dọc đường</i>	<i>66.321,0</i>		
	<i>Mặt nước (hồ nước thô – kênh rạch)</i>	<i>75.932,0</i>	<i>75.932,0</i>	
<b>4</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>21.952,0</b>	<b>15.884,0</b>	<b>72,36</b>
	<i>Nhà máy nước</i>	<i>15.884,0</i>	<i>15.884,0</i>	
	<i>Trạm điện</i>	<i>4.096,0</i>		
	<i>Bến xe</i>	<i>1.972,0</i>		
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>237.167,5</b>	<b>165.306,0</b>	<b>69,70</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>985.139,0</b>		

- *Giai đoạn 2, Khu A – Khu đô thị dịch vụ hiện chưa lập Quy hoạch chi tiết 1/500 và chỉ đầu tư xây dựng tuyến Đ11 (lộ giới 60m) – tính từ ranh Giai đoạn 1 Khu A – Khu đô thị dịch vụ đến Cầu kênh Đông, dài khoảng 1,95km.*

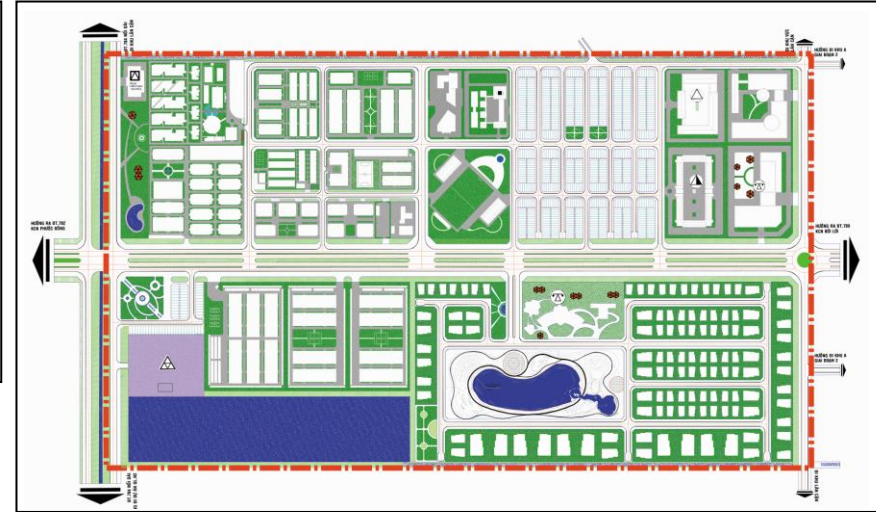
### 2.2 Khu B – Khu đô thị dịch vụ :

Khu B- Khu đô thị dịch vụ có tổng diện tích là 401,0 ha hiện chưa triển khai đầu tư xây dựng.

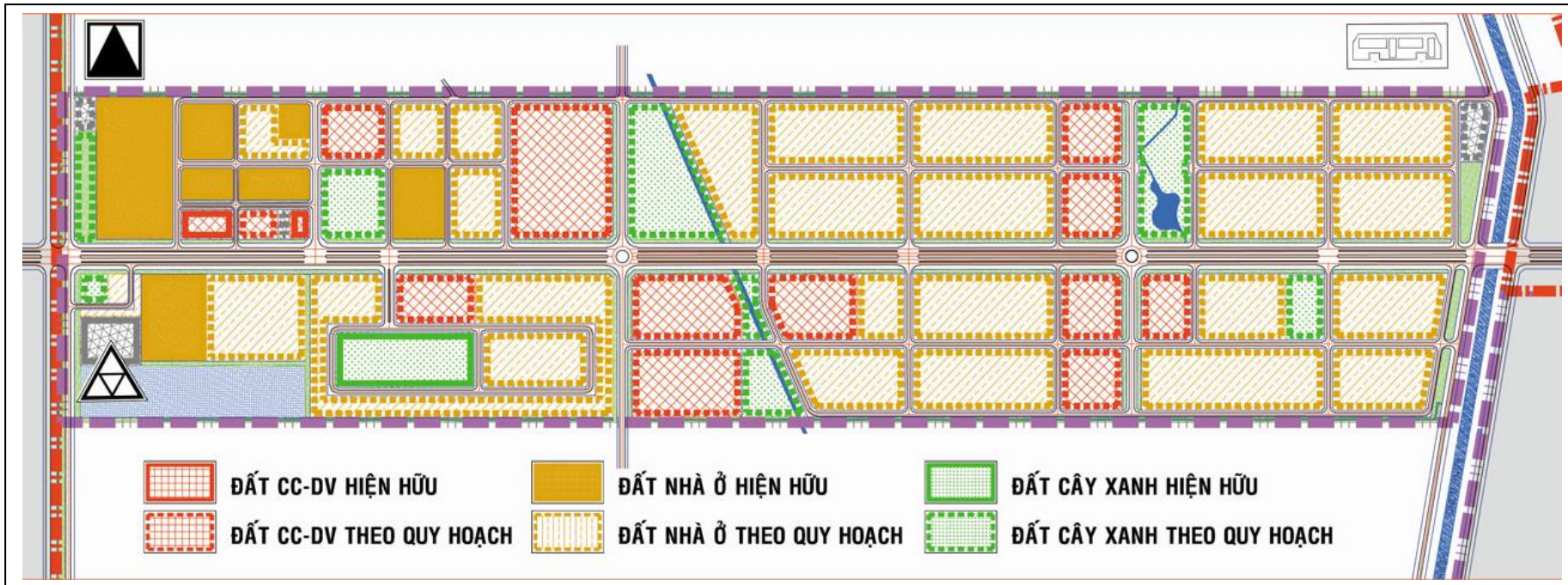




QHPK 1/2000 Khu A – Đô thị dịch vụ theo QĐ 2209/QĐ-UBND ngày 21/09/2017



QHCT 1/500 GD1 - Khu A – Đô thị Dịch vụ theo QĐ số 2588/QĐ-UBND ngày 22/10/2018



Hiện trạng sử dụng đất Khu A – Khu đô thị dịch vụ.



*Hiện trạng xây dựng Giai đoạn 1, Khu A – Khu đô thị dịch vụ*



#### IV. HIỆN TRẠNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG KHU LIÊN HỢP:

##### 1. Hiện trạng giao thông:

##### 1.1 Giao thông liên vùng :

- Đường Xuyên Á (quốc lộ 22) : Nằm phía Nam cách Khu liên hợp khoảng 8km là tuyến giao thông quan trọng của vùng TPHCM theo hành lang kinh tế phía Tây đi qua cửa khẩu Mộc Bài liên kết các nước trong khối ASEAN.
- Đường Hồ Chí Minh : Nằm phía Đông Nam cách Khu liên hợp khoảng 1,5km. Trong tương lai là tuyến vận tải quan trọng đối với Khu liên hợp, phía Bắc đi các tỉnh Tây Nguyên, phía Nam đi các tỉnh Đồng bằng Sông Cửu Long.
- Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài : Từ vành đai 3 TPHCM đến Cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài, cách Khu liên hợp khoảng 5,0km về phía Đông Nam. Hiện đang được đầu tư xây dựng sẽ kết nối Khu liên hợp với các khu vực kinh tế quan trọng, hệ thống cảng biển trong Vùng TPHCM.
- Đường tỉnh ĐT.782: Từ đường Xuyên Á đến ĐT.789, là cửa ngõ phía Tây Nam và Tây Bắc của Khu liên hợp, đường có quy mô 04 làn xe, lộ giới 60m.
- Đường tỉnh ĐT.789: Dọc theo bờ Tây sông Sài Gòn, là cửa ngõ phía Đông Bắc của Khu liên hợp, đường có lộ giới 45m.
- Đường ĐT.784 nối dài : Dọc 02 bên kênh Xáng, đoạn qua Khu liên hợp trùng với đường N11 (Khu A – ĐTDV) và đường N12 (Khu A - KCN). Phía Đông Bắc nối vào ĐT.784 đi TP.Tây Ninh, phía Đông Nam nối vào đường Hồ Chí Minh.

##### 1.2 Giao thông Khu liên hợp:

##### a. Giao thông Khu công nghiệp:

Khu A – Khu công nghiệp : Được đầu tư xây dựng hoàn thiện đạt 81,42%. Các tuyến chưa xây dựng gồm Đ7 (dọc kênh N14 – ranh phía Tây Bắc); đường Đ8&Đ9 (dọc suối Cầu Đúc); đường N12&N12 nối dài (dọc kênh Xáng – ranh phía Đông Bắc) là các tuyến mang tính cách ly, tuần tra PCCC và không có hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp thoát nước kèm theo.

Khu B – Khu công nghiệp : Đầu tư xây dựng đường N8 (lộ giới 24m), đường Đ6 (lộ giới 60m - từ cầu kênh Đông đến N8).

*Bảng thống kê hiện trạng đường giao thông Khu công nghiệp Phước Đông như sau :*

TT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)			Hiện trạng
				Lề trái	Mặt đường - giải phân cách	Lề phải	
<b>Khu A - KCN phía Nam</b>		<b>30.281</b>					
1	Đường Đ7	1.734	6		6		-
2	Đường Đ8	1.722	6		6		-
3	Đường Đ9	1.733	19,5	6	10,5	3	-
4	Đường Đ10	867	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện
5	Đường Đ11	2.843	60	10	7-2-7,5-7-7,5-2-7	10	Đã hoàn thiện
6	Đường Đ12	1.721	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện
7	Đường Đ14	2.119	31	8	15	8	Đã hoàn thiện
8	Đường Đ14A	464	20	6	8	6	Đã hoàn thiện

9	Đường Đ15	2.009	22	6	12	4	Hoàn thiện từ đường N14 đến hết ranh phía Nam	
10	Đường N12	4.218	16,5	6	10,5		-	
11	Đường N12 ND	753	23	8	15		-	
12	Đường N14	2544	41	8	11,25-2,5-11,25	8	Đã hoàn thiện	
13	Đường N14' (đoạn 1)	550	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện	
14	Đường N14' (đoạn 2)	606	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện	
15	Đường N14"	901	24	6	12	6	Đã hoàn thiện	
16	Đường N14'''	302	31	8	15	8	Đã hoàn thiện	
17	Đường N15	1.367	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện	
18	Đường N16	3.828	22,5	6	10,5	6	Đã hoàn thiện	
<b>Khu B - KCN phía Bắc</b>		<b>40974</b>						
19	Đường Đ1 (đoạn 1)	1.657	15	2	8	5		
20	Đường Đ1 (đoạn 2)	1.321	20,5	5	10,5	5		
21	Đường Đ3	782	20,5	5	10,5	5		
22	Đường Đ4	2.740	24	6	12	6		
23	Đường Đ5	2.702	20,5	5	10,5	5		
24	Đường Đ6	2.840	60	10	7-2-7,5-7-7,5-2-7	10	Từ cầu kênh Đông đến đường N8	
25	Đường N1	2.080	18	5	8	5		
26	Đường N2	3.360	22	5	12	5		
27	Đường N3	1.957	20,5	5	10,5	5		
28	Đường N4	3.597	22	5	12	5		
29	Đường N5	3.265	20,5	5	10,5	5		
30	Đường N6	3.631	41	8	11,25-2,5-11,25	8		
31	Đường N7	3.236	18	5	8	5		
32	Đường N8	3.512	24	5	14	5	Đã hoàn thiện	
33	Đường N9	1.799	20,5	5	10,5	5		
34	Đường N10.1	1.410	15	2	8	5		
35	Đường N10.2	1.085	5		5			

b. Giao thông Khu đô thị dịch vụ:

Khu A –Khu đô thị dịch vụ hiện đã hoàn thiện được 15/36 tuyến theo QHPK 1/2000 và 02/08 tuyến bổ sung theo QHCT 1/500. Tỷ lệ xây dựng đường giao thông đạt khoảng 55,6% theo quy hoạch.

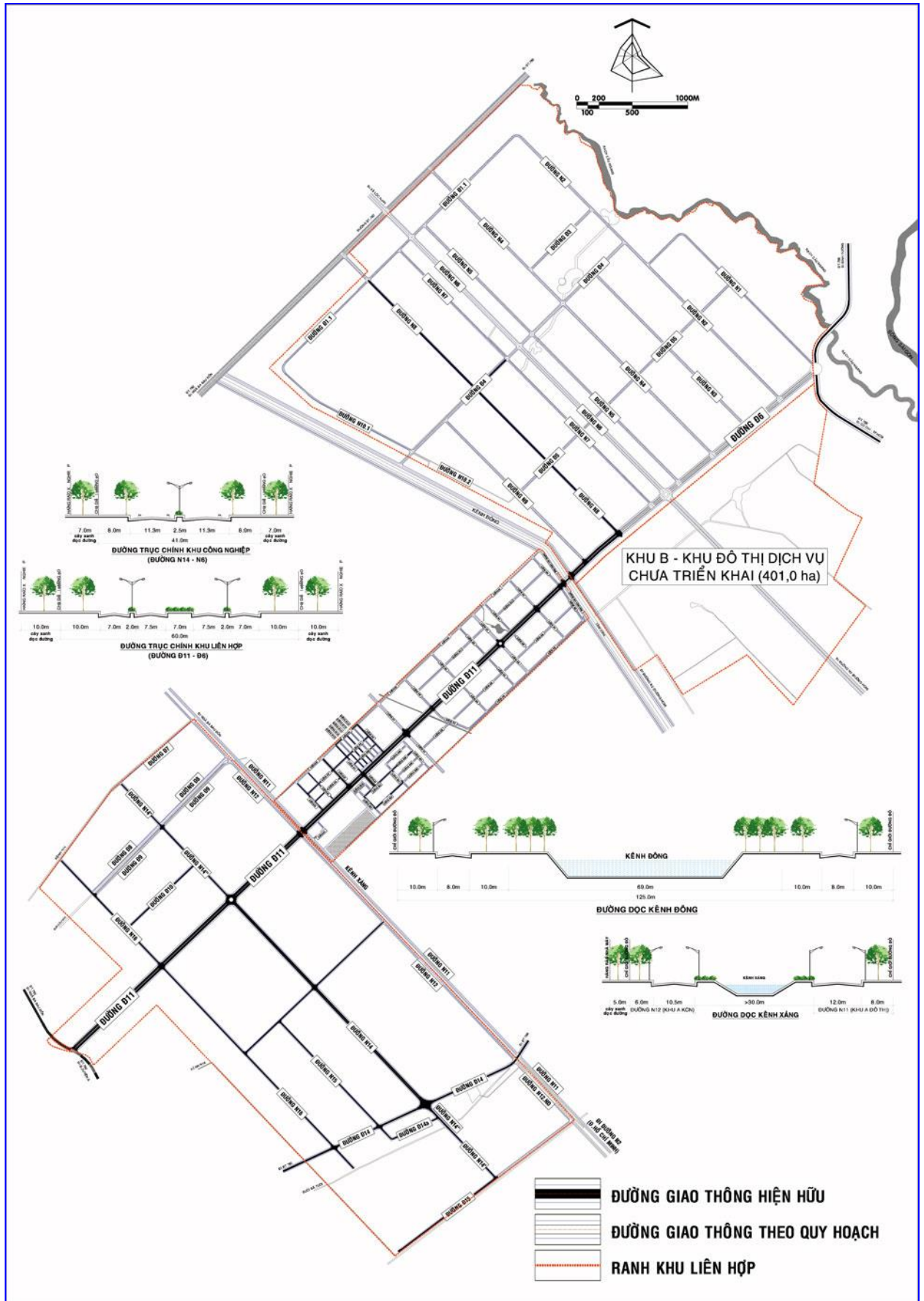
*Bảng thống kê các tuyến đường trong Khu A – Khu đô thị dịch vụ:*

TT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)			Hiện trạng
				Lề trái	Mặt đường - giải phân cách	Lề phải	
<b>Giao thông Khu A - Khu đô thị dịch vụ theo Quyhoạch phân khu 1/2000</b>							
1	Đường Đ11	3.251	60	10	7-2-7,5-7-7,5-2-7	10	Đã hoàn thiện
2	Đường A17	760	24	6	12	6	
3	Đường dọc kênh Đông	772	28	10	8	10	
4	Đường dọc kênh Xáng N11	760	20		12	8	

5	Đường A1	340	13	3	7	3	
6	Đường A2	3.015	15	2	8	5	Hoàn thiện từ A11 đến A15
7	Đường A3	358	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
8	Đường A5	361	12	3	6	3	Đã hoàn thiện
9	Đường A7	361	24	6	12	6	Đã hoàn thiện
10	Đường A9	164	30	5	8 - 4 - 8	5	Đã hoàn thiện
11	Đường A9.2	590	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
12	Đường A9.3	138	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
13	Đường A9.4	146	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
14	Đường A9.5	138	18	5	8	5	
15	Đường A9.6	590	18	5	8	5	Hoàn thiện từ A9.3 đến A9.4
16	Đường A11	361	15	4	7	4	Đã hoàn thiện
17	Đường A11.A	361	12	3	6	3	Đã hoàn thiện
18	Đường A12	755	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
19	Đường A14.1	844	18	5	8	5	
20	Đường A14.2	600	18	5	8	5	
21	Đường A15	361	18	5	8	5	Đã hoàn thiện
22	Đường A16	317	12	3	6	3	Đã hoàn thiện
23	Đường A19	745	18	5	8	5	
24	Đường A25	724	18	5	8	5	
25	Đường A27	724	18	5	8	5	
26	Đường A31	363	15	4	7	4	
27	Đường A32	1.917	18	5	8	5	
28	Đường A33	361	15	4	7	4	
29	Đường A35	363	24	6	12	6	
30	Đường A37	363	24	6	12	6	
31	Đường A39	202	15	4	7	4	
32	Đường A40	1.414	15	2	8	5	
33	Đường A41	361	15	4	7	4	
34	Đường A47	724	18	5	8	5	
35	Đường A53	366	15	5	8	2	
36	Đường A55	361	18	5	8	5	
<b>Các tuyến giao thông Giai đoạn 1, Khu A - Khu đô thị dịch vụ bổ sung theo QHCT 1/500</b>							
37	Đường A9.1A	202	15	4	7	4	
38	Đường A9.1B	252	15	4	7	4	
39	Đường A9.2A	255	12	4	7	4	
40	Đường A11.B	319	12	3	6	3	Hoàn thiện từ A12 đến dải cây xanh đường Đ11
41	Đường A11.D	319	12	3	6	3	
42	Đường A11.F	319	12	3	6	3	
43	Đường A11.H	319	12	3	6	3	
44	Đường A16.A	269	12	3	6	3	



Hình: Hiện trạng xây dựng đường giao thông Khu liên hợp:





## 2. Hiện trạng san nền và hệ thống thoát nước mưa:

### a. San nền :

Thực hiện theo các quy hoạch phân khu Khu công nghiệp – Khu đô thị được duyệt. Giải pháp chủ yếu là san gạt cục bộ trong từng khu vực tạo mặt bằng xây dựng và tạo độ dốc để thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên về hướng các kênh – rạch xung quanh khu quy hoạch.

### b. Thoát nước mưa :

Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư xây dựng riêng với thoát nước thải, kết hợp giữa cống BTCT thu nước mặt với giải pháp đào mương hở trong các dải cây xanh cách ly của Khu công nghiệp – Khu đô thị nối với các kênh rạch xung quanh như Kênh Xáng – Suối Cầu Đúc – Suối Bà Tươi (Khu A – Khu công nghiệp), kênh đào dọc theo ranh phía Tây Bắc của Khu A – Khu đô thị nối kênh Mang Trà với Kênh Xáng, mương BTCT dọc theo đường N8 thoát nước vào rạch tự nhiên để thoát ra rạch Cầu Ngang ở phía Bắc.

Khối lượng hệ thống thoát nước mưa đã thực hiện như sau :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
<b>A</b>	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>		
1	Cống BTCT D600	m	833
2	Cống BTCT D800	m	7836
3	Cống BTCT D1000	m	3113
4	Cống BTCT D1200	m	3528
5	Cống BTCT D1500	m	528
6	Mương hở B400	m	5149
7	Mương hở B3000	m	1313
8	Cửa xả	cái	20
<b>B</b>	<b>Khu A - Đô thị</b>		
1	Cống BTCT D400	m	722
2	Cống BTCT D600	m	2809
3	Cống BTCT D800	m	1519
4	Cống BTCT D1000	m	730
5	Cống BTCT D1200	m	1595
6	Cống BTCT D2000	m	26
7	Cống hộp 2(2mx2m)	m	28
8	Cửa xả	cái	16
<b>C</b>	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>		
1	Mương hở B1200	m	2784
2	Mương hở B1400	m	3332
3	Mương hở B3200	m	517

## 3. Hiện trạng xây dựng hệ thống cấp nước :

Hệ thống cấp nước gồm Nhà máy cấp nước, đường ống cấp nước, hồ chứa và trạm bơm nước thô lấy nước từ 02 nguồn là Kênh Đông và Kênh N18. Khối lượng đã thực hiện như sau :

- Nhà máy nước số 1 tại Khu A – Đô thị với hồ chứa nước thô (6,2ha) lấy nước từ kênh Đông đã xây dựng trạm bơm nước thô công suất 80.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm cung cấp

cho doanh nghiệp trong Khu A – Công nghiệp tự xử lý. Hiện đang đầu tư xây dựng và sẽ đi vào hoạt động cuối năm 2020 với công suất cấp nước sạch 10.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm để cấp cho Khu A – Đô thị và Khu B – Khu công nghiệp trong giai đoạn đầu.

- Nhà máy nước số 02 tại Khu A – Khu công nghiệp lấy nước từ kênh N18, công suất 15.000 ngày/đêm đã đi vào hoạt động từ năm 2014.
- Hệ thống đường ống cấp nước đã thực hiện có tổng chiều dài khoảng 36,5km, cụ thể như sau :

TT	Chủng loại - đường kính ống	Chiều dài (m)		
		Khu A -CN	Khu B - CN	Khu A -ĐT
1	Ống HDPE Ø630 nối ron	717		
2	Ống HDPE Ø400 nối ron	4869		
3	Ống uPVC Ø315 nối ron	5027		
4	Ống uPVC Ø220 nối ron	108		
5	Ống uPVC Ø168 nối ron	5902		1277
6	Ống uPVC Ø114 nối ron			
7	Ống HDPE Ø630 hàn nhiệt		22	73
8	Ống HDPE Ø560 hàn nhiệt	372		
9	Ống HDPE Ø400 hàn nhiệt	2289	738	3332
10	Ống HDPE Ø355 hàn nhiệt	1263		
11	Ống HDPE Ø315 hàn nhiệt	952	400	3409
12	Ống HDPE Ø250 hàn nhiệt		3184	
13	Ống HDPE Ø160 hàn nhiệt			591
14	Ống HDPE Ø110 hàn nhiệt			1433
15	Ống HDPE Ø63 hàn nhiệt			586
<b>Cộng :</b>		<b>21499</b>	<b>4344</b>	<b>10701</b>



Nhà máy cấp nước số 2



Nhà máy cấp nước số 2

#### 4. Hiện trạng xây dựng hệ thống xử lý nước thải:

Hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng với thoát nước mưa, bao gồm Nhà máy xử lý nước thải và hệ thống đường cống thu gom. Hiện đã đầu tư hoàn thiện hệ thống thu gom và 02 nhà máy XLNT tại Khu A – Công nghiệp, phục vụ cho các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp và xử lý nước thải cho Khu A – Đô thị (thông qua trạm bơm nước thải tại Cầu kênh Xáng – đường Đ11).

- Nhà máy xử lý nước thải số 4 (công suất tổng 12.300m<sup>3</sup>/ngày đêm): Đã đầu tư xây dựng và hoàn thành đưa vào vận hành giai đoạn 1 công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (năm 2014).
- Nhà máy xử lý nước thải số 3 (công suất 4.900m<sup>3</sup>/ngày đêm): Đã đầu tư xây dựng và hoàn thành đưa vào vận hành 100% công suất (năm 2019).
- Hiện đang đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 1 tại Khu B – Công nghiệp công suất 5000m<sup>3</sup>/ngày đêm dự kiến hoàn thành trong năm 2020.
- Ngoài ra, tại Khu A – Khu công nghiệp còn có một số doanh nghiệp tự xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý chảy qua hồ nước thải sau xử lý của NM XLNT tập trung sau đó mới xả ra môi trường, gồm :
  - + Cty TNHH Gain Lucky Việt Nam, công suất xả thải 20.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm;
  - + Cty TNHH LuThai Việt Nam, công suất xả thải 3.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm;
  - + Cty TNHH New Wide Việt Nam, công suất xả thải 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm;
- Hệ thống đường cống thu gom nước thải đã thực hiện có tổng chiều dài khoảng 26km, cụ thể như sau :

TT	Chủng loại - đường kính ống	Chiều dài (m)		
		Khu A -CN	Khu B - CN	Khu A - ĐT
1	Cống BTCT Ø300	9917	804	6798
2	Cống BTCT Ø400	3351	3210	265
3	Cống BTCT Ø600	607		
4	Cống BTCT Ø800	778		
5	Ống HDPE Ø168	210		100
	<b>Cộng :</b>	<b>14863</b>	<b>4014</b>	<b>7163</b>



## 5. Hiện trạng xây dựng hệ thống cấp điện – thông tin liên lạc:

### a. Hệ thống cấp điện :

Hệ thống cấp điện – chiếu sáng được xây dựng đồng bộ đảm bảo cung cấp điện cho sản xuất - sinh hoạt cho các doanh nghiệp đầu tư trong Khu công nghiệp và dân cư tại Khu đô thị.

Đầu tư xây dựng hoàn thành 03/03 trạm biến áp tại Khu A – Khu công nghiệp và đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư trạm số 6 tại Khu A – Đô thị.

- Trạm số 3 : Trạm 110/22kV Phước Đông (đường Đ11) công suất 2x63MVA.
- Trạm số 4 : Trạm 110/22kV Phước Đức (đường Đ14) công suất 2x63MVA.
- Trạm số 5 : Trạm 110/22kV Gia Lộc (đường Đ14) công suất 3x63MVA.

Hệ thống đường dây trung thế cấp điện 22kV là hệ thống đường dây trên không, đường dây hạ áp 0,4kV trong Khu đô thị được đi ngầm. Hệ thống chiếu sáng toàn bộ đi ngầm. Khối lượng đã thực hiện như sau :

TT	Chủng loại	Chiều dài (km)		
		Khu A -CN	Khu B - CN	Khu A - ĐT
1	Đường dây trung thế 22kV đi nổi	42,2	7,2	11,02
2	Đường dây hạ áp 0,4kV cấp điện			2,32
3	Đường dây hạ áp 0,4kV chiếu sáng		7,2	2,30
3	Đường dây hạ áp 0,4kV cấp điện kèm chiếu sáng	11,20		
	<b>Cộng :</b>	<b>53,4</b>	<b>14,4</b>	<b>15,64</b>

### b. Hệ thống thông tin liên lạc :

Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối với hệ thống viễn thông của tỉnh bao gồm các tuyến cáp quang và hệ thống các trạm BTS cung cấp cho nhu cầu hoạt động của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp và nhu cầu thông tin – giải trí cho dân cư trong Khu đô thị.

TT	Chủng loại	Chiều dài (km)		
		Khu A -CN	Khu B - CN	Khu A - ĐT
1	Tuyến 1 ống Ø110x5mm	22,4		16,3
2	Trạm phát sóng BTS	09		

## V. NHẬN XÉT CHUNG :

Từ khi được thành lập đến nay, Khu liên hợp đã phát triển mạnh về Công nghiệp, thu hút được nhiều nhà đầu tư lớn tham gia đầu tư xây dựng trong Khu công nghiệp. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như TT Dịch vụ v.v... được xây dựng hiện đại, đồng bộ và phù hợp với từng giai đoạn phát triển.

Khu đô thị cũng được quan tâm đầu tư với nhiều Ký túc xá, chung cư cho công nhân đã đi vào hoạt động, những dự án nhà ở liền kề - nhà biệt thự đã và đang được triển khai. Tuy nhiên do đây là dự án Khu đô thị mới nên dân cư và các dịch vụ trong khu còn chưa nhiều, trong thời gian tới cần thúc đẩy nhanh việc xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ để tạo sức hút cho khu vực.





Khu A – Khu công nghiệp phía Nam

## **PHẦN III : CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN KHU LIÊN HỢP**

### **I. MỤC TIÊU:**

Phát triển Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời phù hợp các định hướng phát triển không gian trong Quy hoạch vùng TPHCM đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017); Quy hoạch vùng tỉnh Tây Ninh (Quyết định 64/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012); Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến năm 2030 (Nghị quyết 14/2014/NQ-HĐND ngày 16/07/2014).

Phát huy đặc điểm về vị trí nằm trong hành lang phát triển kinh tế phía Tây Bắc của Vùng TPHCM, vùng động lực phát triển kinh tế phía Nam tỉnh Tây Ninh, xây dựng Khu liên hợp các chức năng chính như sau :

- Phát triển Khu công nghiệp là trung tâm công nghiệp đa ngành với trình độ sản xuất tiên tiến.
- Phát triển Khu đô thị là trung tâm đô thị - dịch vụ thương mại – du lịch cửa ngõ phía Tây vùng TPHCM, đến năm 2025 là đô thị loại IV và đến năm 2030 là đô thị loại III.

### **II. ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN:**

Vị trí và vị thế trong các mối liên hệ liên vùng, liên hệ với các khu vực xung quanh là động lực phát triển của Khu liên hợp.

#### **1. Trong mối liên hệ vùng TP.HCM :**

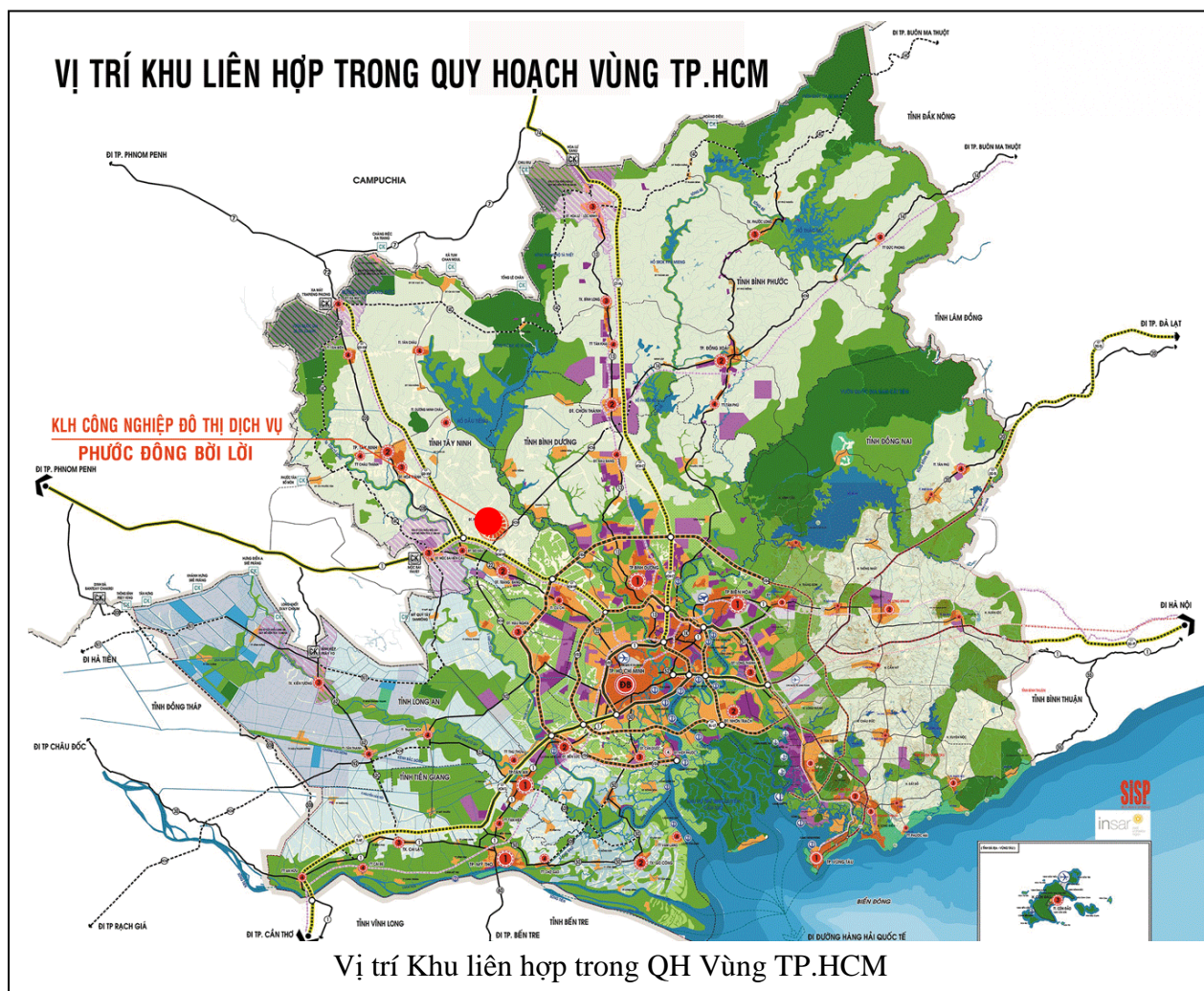
Vùng TP.HCM bao gồm TP. Hồ Chí Minh và 07 tỉnh xung quanh, trong đó Tây Ninh là cửa ngõ của Vùng mở ra các nước ASEAN với 03 cửa khẩu quốc tế là Mộc Bài (H.Bến Cầu) – XaMát và Tân Nam (H.Tân Biên) và nhiều cửa khẩu phụ khác. **Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời nằm trong hành lang phát triển kinh tế phía Tây Bắc của Vùng**, gồm chuỗi các đô thị dọc quốc lộ 22 (đường Xuyên Á), quốc lộ 22B : Trảng Bàng, Phước Đông – Bời Lời, Gò Dầu, Mộc Bài – Bến Cầu, Hòa Thành, Tây Ninh, Tân Biên, Xa Mát.

Theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Vùng TPHCM đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017) vị trí Khu liên hợp nằm gần TPHCM là trung tâm vùng, tiếp cận các đầu mối giao thông quan trọng như :

- Cách đường Xuyên Á (quốc lộ 22) ở phía Nam khoảng 8km.
- Cách đường Hồ Chí Minh (quốc lộ N2) ở phía Đông Nam khoảng 1,5km.
- Cách đường cao tốc và đường sắt TPHCM – Mộc Bài ở phía Nam khoảng 5km.



Vị trí Khu liên hợp thuận lợi tiếp cận với giao thông đường bộ, đường sắt để đi Cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài; hệ thống cảng biển Bà Rịa – Vũng Tàu; sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất hiện hữu và sân bay Long Thành trong tương lai. Theo đường Hồ Chí Minh (quốc lộ N2), Khu liên hợp có điều kiện thuận lợi trong việc giao thương với các vùng kinh tế lớn của cả nước, đáp ứng nguồn cung ứng nguyên liệu sản xuất, lực lượng lao động v.v... Khu liên hợp còn nằm cạnh trục cảnh quan – hành lang xanh phía Tây Bắc của vùng TPHCM (Hồ Dầu Tiếng và hành lang Sông Sài Gòn).



## 2. Trong vùng tỉnh Tây Ninh:

### 2.1 Nằm trong khu vực tập trung đầu tư phát triển của Tỉnh:

Khu liên hợp nằm ở phía Nam tỉnh, trên hành lang phát triển kinh tế TPHCM – Trảng Bàng – TP.Tây Ninh. Trục đường ĐT 782 là trục động lực kinh tế từ TP Tây Ninh tới Trảng Bàng vào QL 22 – Xuyên Á đã được Tỉnh quan tâm đầu tư từ nhiều năm nay.

Song song với các dự án giao thông liên vùng đã và đang được triển khai, hệ thống giao thông nội Tỉnh tại khu vực phía Nam trong thời gian qua cũng được quan tâm đầu tư, phát triển mạnh như nâng cấp mở rộng đường ĐT782 đi đường Xuyên Á, ĐT784 đi TP. Tây Ninh v.v...

## 2.2 Là dự án công nghiệp - đô thị - dịch vụ trọng điểm và lớn nhất Tỉnh:

Trong quy hoạch vùng tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030 xác định chùm đô thị Mộc Bài – Trảng Bàng – Phước Đông Bời Lời có chức năng là trung tâm công nghiệp công nghệ cao – kinh tế cửa khẩu, dịch vụ thương mại quốc tế. Là nơi thu hút các dự án đầu tư từ bên ngoài để thúc đẩy phát triển kinh tế của Tỉnh.

### a. Về công nghiệp:

Theo danh mục quy hoạch các Khu công nghiệp đến năm 2020 (Ban hành kèm theo Công văn 2628/TTg-KTN ngày 22/12/2014), tỉnh Tây Ninh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 07 Khu công nghiệp với diện tích 3.969 ha trong đó diện tích đã đi vào hoạt động là 3.395 ha thì Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời chiếm tới gần 2.200ha. **Như vậy, đây là dự án công nghiệp lớn nhất, vượt trội trong quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh.**

TT	Khu công nghiệp	Diện tích quy hoạch (ha)	Diện tích thực tế đã thành lập (ha)
1	Khu công nghiệp Trảng Bàng	190	190
2	KCX&CN Linh Trung III	203	203
3	Khu công nghiệp Phước Đông	2.200	2.200
4	Khu công nghiệp Thành Thành Công	760	760
5	Khu công nghiệp Chà Là	200	42
6	Khu công nghiệp Hiệp Thạnh	250	-
7	Khu công nghiệp Thanh Điền	166	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.969</b>	<b>3.395</b>

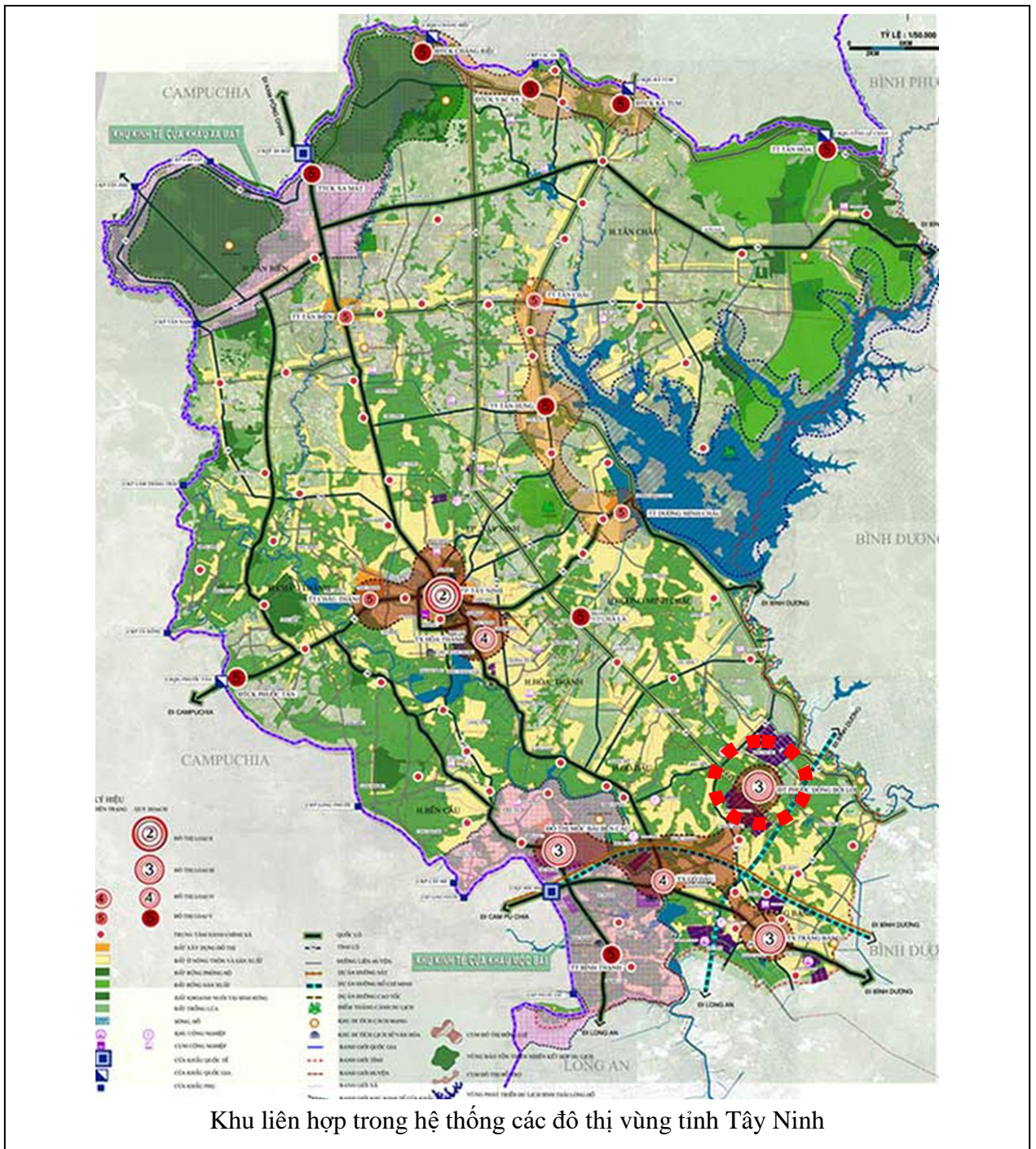
### b. Về đô thị:

Các đô thị Trảng Bàng – Gò Dầu – Mộc Bài hiện đang tạo thành chuỗi đô thị trên hành lang đường Xuyên Á (quốc lộ 22) sẽ liên kết với Khu liên hợp tạo thành vùng động lực phát triển kinh tế phía Nam của Tỉnh.

Theo Nghị quyết số 14/2014/NQ-HDND ngày 16/07/2014 của Hội đồng nhân dân Tỉnh về Chương trình phát triển đô thị tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2014-2020 và định hướng đến năm 2030, hệ thống các đô thị phía Nam như sau :

Giai đoạn	Đô thị Trảng Bàng	Đô thị Gò Dầu	Đô thị CK Mộc Bài	Đô thị Phước Đông - Bời Lời
Giai đoạn đến 2015	Đô thị loại IV	Đô thị loại V		
Đến 2016 – 2020	Đô thị loại IV	Đô thị loại IV	Đô thị loại V	Đô thị loại V
Đến 2021 – 2025	Đô thị loại III	Đô thị loại IV	Đô thị loại IV	Đô thị loại IV
Đến 2026 - 2030	Đô thị loại III	Đô thị loại IV	Đô thị loại III	Đô thị loại III





Khu liên hợp trong hệ thống các đô thị vùng tỉnh Tây Ninh

### 3. Với các dự án, khu vực lân cận:

Cùng với việc phát triển công nghiệp, việc khai thác các khu di tích lịch sử và cảnh quan của khu vực lân cận cũng là một yếu tố quan trọng để Khu liên hợp trở thành điểm đến hấp dẫn trong bối cảnh hình thành và phát triển các đô thị vệ tinh trong vùng TPHCM.

- Phía Đông Khu liên hợp là khu tái hiện di tích cách mạng TW Cục Miền Nam.
- Hệ thống các điểm du lịch cấp quốc gia và bảo tồn các giá trị văn hóa – lịch sử trong tỉnh như Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, Tòa Thánh Tây Ninh, chuỗi các điểm tham quan từ Hồ Dầu Tiếng dọc theo trục không gian xanh ven sông Sài Gòn về phía Nam đến khu di tích Bến Dược – Địa đạo Củ Chi v.v...

### III. TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG :

Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh v/v phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời, tính chất của Khu liên hợp như sau:

**“Là trung tâm công nghiệp kỹ thuật và công nghiệp đa ngành có trình độ sản xuất tiên tiến. Là trung tâm đô thị - thương mại dịch vụ - du lịch cửa ngõ phía Tây vùng TPHCM, từ đường Hồ Chí Minh nối tới đường Xuyên Á, với vai trò đẩy mạnh liên kết, hợp tác giữa Việt Nam với các đối tác toàn cầu.”**

Khu liên hợp gồm 02 chức năng chính như sau :

- Khu công nghiệp gồm các thành phần chức năng như sau :
  - + Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp công nghiệp, kho tàng – bến bãi;
  - + Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;
  - + Đất xây dựng các công trình điều hành – dịch vụ;
  - + Đất cây xanh;
  - + Đất giao thông;
- Khu đô thị dịch vụ gồm các thành phần chức năng như sau :
  - + Đất công trình công cộng – dịch vụ;
  - + Đất ở;
  - + Đất cây xanh – TĐTT;
  - + Đất giao thông;

### IV. QUY MÔ DÂN SỐ - LAO ĐỘNG TRONG KHU LIÊN HỢP:

#### 1. Dự báo lao động trong Khu công nghiệp :

Theo thống kê hiện Khu công nghiệp thu hút được 40 dự án, trong đó có 35 dự án đã đi vào hoạt động sản xuất (tổng diện tích khoảng 803,0ha) và 05 dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng (tổng diện tích khoảng 56,7ha), thu hút khoảng 46.000 lao động. Như vậy, trung bình có khoảng 60 lao động/ha, với diện tích Khu công nghiệp là 2.189,11 ha trong đó diện tích thu hút lao động sản xuất khoảng 80% tương đương 1.753ha (theo quy chuẩn Khu công nghiệp có tối thiểu 10% đất cây xanh và 8% đất giao thông – diện tích này chỉ có lượng ít lao động làm công tác duy tu, bảo dưỡng).

Dự kiến lượng lao động : 1.753 ha x 60 lao động/ha = 105.000 lao động.

Cùng với lượng lao động trực tiếp sản xuất trong Khu công nghiệp khoảng 105.000 người, dự kiến cần thêm khoảng 10 – 15% lao động phụ thuộc làm các ngành nghề như xây dựng, dịch vụ để phục vụ, tương đương khoảng 10.000 – 15.000 lao động.

**Như vậy, lao động trong Khu công nghiệp khoảng 115.000 – 120.000 người.**

#### 2. Dự báo dân số trong Khu đô thị dịch vụ:

Dân số hiện trạng trong ranh quy hoạch Khu liên hợp năm 2008 khoảng 15.000 người và được bố trí tái định cư tại dự án riêng là Khu tái định cư với diện tích khoảng 72,4ha. Như vậy, trong Khu đô thị dịch vụ chỉ tính đến dân số phát triển cơ học do hình thành Khu liên hợp.

##### 2.1 Dự báo theo nhu cầu đáp ứng cho lao động trong Khu liên hợp:

Với lượng lao động trực tiếp và gián tiếp trong Khu công nghiệp khoảng 120.000 người, bao gồm lao động trong và ngoài tỉnh. Dự kiến khoảng 60% lao động ở tại chỗ

trong Khu liên hợp - khoảng 70.000 người, số lao động còn lại ở ngoài ranh Khu liên hợp, ở huyện khác trong Tỉnh hoặc từ TPHCM và các tỉnh khác đi về trong ngày.

Tỷ lệ lao động cơ bản trong đô thị thông thường chiếm khoảng 50% dân số. Với đô thị trong Khu liên hợp có tính chất là đô thị mới, hình thành và phát triển cùng với Khu công nghiệp nên ước tính tỷ lệ lao động cao hơn, ước khoảng 60%. Như vậy, dân số trong Khu đô thị thuộc Khu liên hợp vào khoảng 115.000 – 120.000 người.

## 2.2 Dự báo theo khả năng đáp ứng về quy mô diện tích Khu đô thị:

Diện tích Khu đô thị theo quy hoạch được duyệt là 648,0ha. Theo QCVN 01:2008 chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị không lớn hơn 50m<sup>2</sup>/người, như vậy mức dung nạp theo quy mô diện tích Khu đô thị tối đa vào khoảng 130.000 người.

## 3. Quy mô dân số :

Qua các phân tích dự báo lao động – dự báo dân số như trên, lựa chọn phương án quy mô dân số là **130.000 người** để tính toán các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho trong Khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời theo tiêu chuẩn đô thị loại III (đến năm 2030).

## V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT THEO TỪNG GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN:

### Giai đoạn đến 2020:

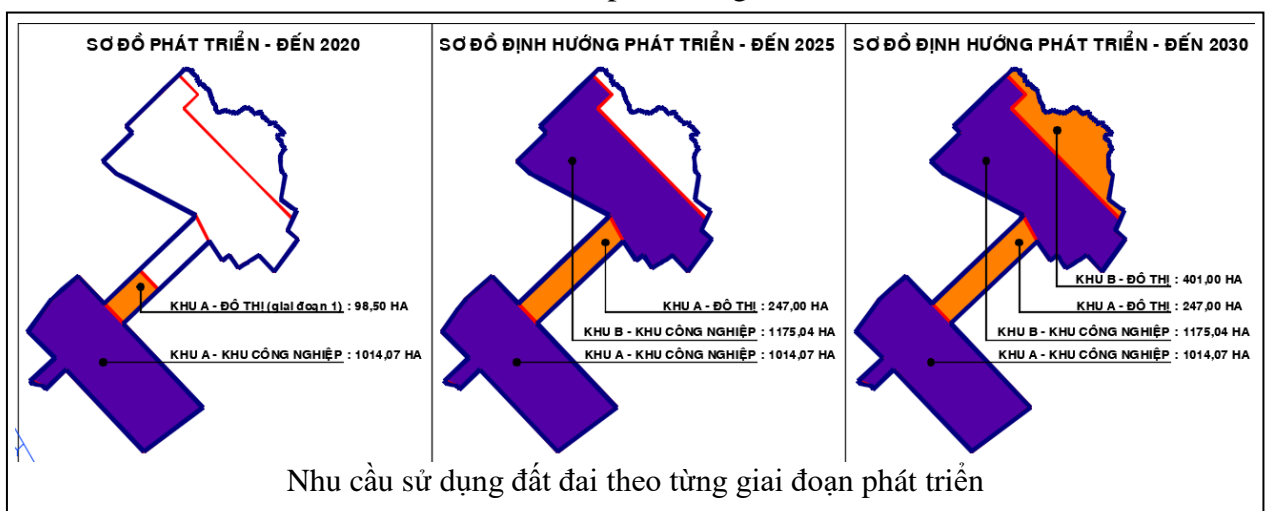
Tổng nhu cầu giai đoạn này khoảng 1.112,57 ha bao gồm : Khu A – Khu công nghiệp với diện tích 1.014,07 ha và Giai đoạn 1 của Khu A – Đô thị với diện tích 98,5 ha.

### Giai đoạn 2020 - 2025:

Tổng nhu cầu đến giai đoạn này khoảng 2.438,98 ha bao gồm : Khu A – Khu công nghiệp với diện tích 1.014,07 ha; Khu B – Khu công nghiệp với diện tích 1.175,04 ha và Khu A – Đô thị với diện tích 247,00 ha.

### Giai đoạn 2025 - 2030:

Phát triển toàn bộ diện tích Khu liên hợp với tổng diện tích là 2.837,11 ha.



## **VI. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHO KHU LIÊN HỢP:**

### **1. Quy mô diện tích Khu liên hợp.**

Tổng diện tích Khu liên hợp là 2.837,11 ha, bao gồm :

- Khu công nghiệp Phước Đông quy mô 2.189,11 ha, trong đó :
  - + Khu A – Khu công nghiệp phía Nam : 1.014,07 ha.
  - + Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc : 1.175,04 ha.
- Khu đô thị dịch vụ quy mô 648,0 ha, trong đó :
  - + Khu A – Đô thị dịch vụ : 247,0 ha
  - + Khu B – Đô thị dịch vụ : 401,0 ha

### **2. Quy mô dân số Khu liên hợp.**

Dân số trong Khu đô thị thuộc Khu liên hợp dự kiến khoảng **130.000 người**.

### **3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án.**

Căn cứ “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số 01:2008”, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ -BXD ngày 03 /04/2008 của Bộ Xây dựng. Kết hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời đã được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt năm 2008. Xác định các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc chủ yếu của đồ án như sau:

#### **3.1 Các chỉ tiêu quy hoạch khu công nghiệp.**

- Quy mô Khu công nghiệp : 2.189,11 ha
- Chỉ tiêu lao động : khoảng 60 lao động/ha.
- Mật độ xây dựng gộp toàn Khu công nghiệp :  $\leq 50\%$ .
- Mật độ xây dựng thuần cho các khu chức năng trong Khu công nghiệp như sau :
  - + Đất xây dựng nhà máy – kho tàng :  $\leq 70\%$ .
  - + Đất xây dựng khu điều hành – dịch vụ :  $\leq 40\%$ .
  - + Đất xây dựng khu hạ tầng kỹ thuật :  $\leq 50\%$ .
  - + Đất xây dựng khu công viên cây xanh tập trung :  $\leq 5\%$ .
- Tầng cao xây dựng:
  - + Khu nhà máy – kho tàng : phụ thuộc dây chuyền sản xuất
  - + Khu điều hành – dịch vụ : từ 1 – 9 tầng.
  - + Khu hạ tầng kỹ thuật : từ 1 – 3 tầng.
  - + Khu công viên cây xanh : tối đa 1 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa trong toàn Khu công nghiệp không vượt quá 45m.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
  - + Tiêu chuẩn cấp nước : 30 - 40m<sup>3</sup>/ha.
  - + Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
  - + Tiêu chuẩn cấp điện:
    - Khu nhà máy – kho tàng : 250 Kw/ha.
    - Khu điều hành – dịch vụ : 400 Kw/ha.
  - + Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:
    - Khu nhà máy – kho tàng : 5 thuê bao/ha.



Khu điều hành – dịch vụ : 20 thuê bao/ha.  
+ Tiêu chuẩn chất thải rắn : 0,5 tấn/ha/ngày.

### 3.2 Các chỉ tiêu quy hoạch khu đô thị - dịch vụ.

- Quy mô Khu đô thị - dịch vụ : 648 ha
- Đất công trình công cộng cấp đô thị theo bảng sau :

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
- Trường PTTH, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000 người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
- Phòng khám đa khoa	Đô thị	công trình/đô thị	1	m <sup>2</sup> /trạm	3.000
- Bệnh viện đa khoa	Đô thị	giường/1000 người	4	m <sup>2</sup> /giường bệnh	100
- Sân vận động	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 2,5
- Trung tâm TDTT	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 3,0
- Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
- Bảo tàng	Đô thị			ha/công trình	1,0
- Triển lãm	Đô thị			ha/công trình	1,0
- Chợ	Đô thị			ha/công trình	0,8

- Đất khu ở : ≤ 50 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông (tính đến đường khu vực) : ≥ 13%.
- Đất cây xanh ngoài đơn vị ở : ≥ 5 m<sup>2</sup>/người.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho các đơn vị ở : 60%
- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho công viên cây xanh : 5%
- Mật độ xây dựng gộp cho công viên chuyên đề (văn hóa – TDTT) : 25%
- Mật độ xây dựng thuần cho các khu chức năng trong đô thị như sau :
  - + Công trình công cộng : ≤ 40%
  - + Các công trình hỗn hợp TMDV – văn phòng – khách sạn theo bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43 - 45	80	47	45	42

- + Công trình nhà ở cao tầng (chung cư) theo bảng sau :

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤ 3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43 - 45	75	42	40	37

+ Công trình nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, biệt thự, nhà vườn) theo bảng sau :

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Tầng cao xây dựng:
  - + Nhà ở chung cư, ký túc xá công nhân : 01 - 05 tầng.
  - + Nhà ở chung cư cao tầng : 01 - 09 tầng.
  - + Nhà ở riêng lẻ : 01 – 05 tầng.
  - + Tầng cao xây dựng công trình công cộng : : 01 - 06 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa trong Khu đô thị không vượt quá 45m.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật :
  - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.
  - + Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt : 1200 – 1500 Kwh/người/năm.
  - + Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt : 80% nước cấp.
  - + Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt : 1 – 1,5 kg/người/ngày đêm.

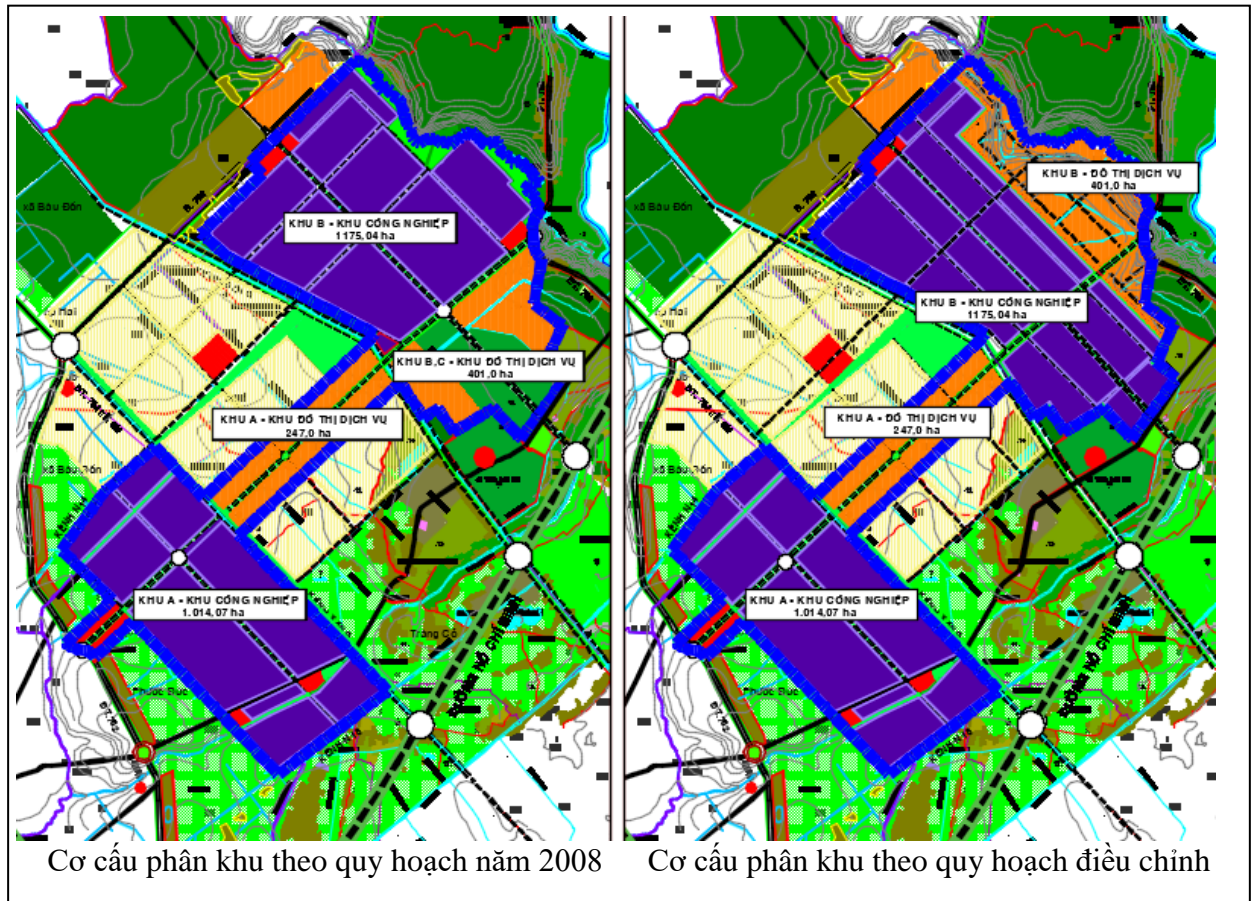
## PHẦN IV : NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG

### I. ĐIỀU CHỈNH CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG.

Điều chỉnh, sắp xếp cơ cấu phân khu chức năng giữa Khu công nghiệp và Khu đô thị phù hợp với tiến độ đầu tư, đáp ứng nhu cầu thuê đất xây dựng nhà máy của các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp. Phù hợp chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 2196/VP-TKTH ngày 22/04/2019, cụ thể như sau : “Xóa bỏ quy hoạch diện tích 180ha đất sân golf ra khỏi quy hoạch Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời và điều chỉnh diện tích 192,7ha đất đô thị dịch vụ thuộc giai đoạn 2 (gồm có 180ha đất sân golf đã dền bù) sang đất công nghiệp. Trong đó, lưu ý đảm bảo ranh giới và tổng diện tích Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời, diện tích đất Khu công nghiệp và diện tích đất Khu đô thị dịch vụ sau điều chỉnh không thay đổi so với Quyết định số 595/TTg-TKN ngày 23/04/2008 của Thủ tướng Chính phủ”.

Phương án điều chỉnh cơ cấu phân khu chức năng giữa Khu công nghiệp và Khu đô thị dịch vụ như sau :

- **Khu A – Khu công nghiệp (1.014,07ha)** và **Khu A – Khu đô thị dịch vụ (247,0ha)** đã được hình thành, giữ nguyên quy mô diện tích, ranh giới tứ cận như theo các quy hoạch được duyệt.
- **Khu B – Khu công nghiệp** phát triển theo hướng Tây Bắc ra ĐT782, phía Đông Nam phát triển theo hướng tiếp cận hơn với đường Hồ Chí Minh. Phù hợp với phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư xây dựng đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh Khu công nghiệp phục vụ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
  - + Quy mô diện tích : 1.175,04 ha
  - + Vị trí, ranh giới tứ cận như sau :
    - Phía Bắc - Đông Bắc giáp với Khu B – Khu đô thị dịch vụ;
    - Phía Đông Nam đến hết ranh Khu liên hợp – hướng ra đường Hồ Chí Minh;
    - Phía Tây Bắc giáp đường ĐT.782;
    - Phía Nam - Tây Nam giáp kênh Đông;
- **Khu B – Đô thị dịch vụ** xóa bỏ diện tích quy hoạch sân golf (180ha), phát triển tại khu vực phía Bắc giáp với rạch Cầu Ngang, đường ĐT789. Hình thành các khu ở một cách đa dạng phù hợp điều kiện tự nhiên, địa hình thấp trũng của khu vực, bố trí công viên – TDTT phía rạch Cầu Ngang là khu vực cần bảo vệ cảnh quan môi trường.
  - + Quy mô diện tích : 401,0 ha
  - + Vị trí, ranh giới tứ cận như sau :
    - Phía Bắc - Đông Bắc giáp với rạch Cầu Ngang, đường ĐT789;
    - Phía Đông Nam đến hết ranh Khu liên hợp;
    - Phía Tây Bắc giáp đường ĐT.782;
    - Phía Nam - Tây Nam giáp Khu B – Khu công nghiệp;



**So sánh, đánh giá phương án điều chỉnh cơ cấu phân khu chức năng:**

Phương án điều chỉnh cơ cấu phân khu chức năng đạt được các mục tiêu ngắn và dài hạn trong việc phát triển Khu liên hợp như sau:

- Phù hợp với từng giai đoạn phát triển dựa trên cơ sở phần diện tích đã được đền bù, giải phóng mặt bằng, đảm bảo về tiến độ đầu tư xây dựng Khu công nghiệp đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư;
- Việc kéo dài Khu công nghiệp về phía Đông theo hướng tiếp cận hơn với đường Hồ Chí Minh sẽ được hình thành trong tương lai giúp đảm bảo việc vận chuyển nguyên liệu và thành phẩm từ Khu công nghiệp đi các tỉnh lân cận thuận lợi, tuyến vận tải chính của Khu công nghiệp không cắt ngang đô thị.
- Việc loại bỏ diện tích sân golf ra khỏi quy hoạch đảm bảo cho việc sử dụng hiệu quả quỹ đất của dự án và phù hợp với chủ trương của tỉnh;
- Điều chỉnh diện tích Khu B – Khu đô thị lên lên phía Bắc, sát rạch Cầu Ngang là phù hợp với địa hình tự nhiên, có điều kiện tốt hơn trong việc gìn giữ cảnh quan cây xanh, môi trường ven kênh rạch.

**II. ĐIỀU CHỈNH GIAO THÔNG:**

Điều chỉnh, cập nhật một số tuyến giao thông trong Khu liên hợp theo với các quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với định hướng cơ cấu phân khu chức năng điều chỉnh như trên. Bao gồm :



## 1. Đường trục chính Khu liên hợp (đường Đ11 và Đ6) :

Là trục xuyên suốt theo hướng Tây Nam – Đông Bắc. Từ đường ĐT782 đến cầu kênh Đông (đường Đ11), từ cầu kênh Đông đến ĐT.789 (đường Đ6). Lộ giới 60m – giữ nguyên theo quy hoạch chung được duyệt.

(MCN:  $10\text{m}+7\text{m}+2\text{m}+7,5\text{m}+7\text{m}+7,5\text{m}+2\text{m}+7\text{m}+10\text{m} = 60\text{m}$ )

## 2. Đường Khu công nghiệp :

### a. Đường chính :

Theo quy hoạch cũ lộ giới 60m:

- Khu công nghiệp phía Nam : đường N14 (từ đường Đ11 đến đường Đ14).
- Khu công nghiệp phía Bắc : đường N6 (từ đường Đ6 đến đường ĐT782).

(MCN:  $10\text{m}+7\text{m}+2\text{m}+7,5\text{m}+7\text{m}+7,5\text{m}+2\text{m}+7\text{m}+10\text{m} = 60\text{m}$ ).

Cập nhật theo quy hoạch phân khu được duyệt:

- Cập nhật đường N14 (từ đường Đ11 đến đường Đ14), lộ giới 41m

(MCN:  $8\text{m}+11,25\text{m}+2,5\text{m}+11,25\text{m}+8\text{m} = 41\text{m}$ ).

Điều chỉnh:

- Điều chỉnh đường N6 (từ đường Đ6 đến đường ĐT782) **lộ giới 70m.**

(MCN:  $15\text{m}+7\text{m}+2\text{m}+7,5\text{m}+7\text{m}+7,5\text{m}+2\text{m}+7\text{m}+15\text{m} = 70\text{m}$ ).

### b. Đường chính khu vực:

Theo quy hoạch cũ lộ giới 50m:

- Khu công nghiệp phía Nam : Gồm đường N14 (đoạn từ Đ11 đến Đ7); đường Đ7 (dọc kênh N14); đường Đ14; đường Đ15 (dọc kênh N18).

- Khu công nghiệp phía Bắc : Gồm đường N4 (từ Đ6 đến ĐT.782); đường Đ2 và Đ4.

(MCN:  $8\text{m}+7\text{m}+1,5\text{m}+7,5\text{m}+2\text{m}+7,5\text{m}+1,5\text{m}+7\text{m}+8\text{m} = 50\text{m}$ ).

Cập nhật theo quy hoạch phân khu được duyệt:

- Khu công nghiệp phía Nam :

+ Đường N14 (từ Đ11 đến suối Cầu Đúc) lộ giới 24m.

(MCN:  $6\text{m}+12\text{m}+6\text{m} = 24\text{m}$ ).

+ Đường N14 (từ suối Cầu Đúc đến Đ7) lộ giới 22,5m.

(MCN:  $6\text{m}+10,5\text{m}+6\text{m} = 22,5\text{m}$ )

+ Đường Đ7 (dọc kênh N14) là đường tuần tra dọc ranh, lộ giới 6m.

+ Đường Đ14 lộ giới 31m. (MCN:  $8\text{m}+15\text{m}+8\text{m} = 31\text{m}$ )

+ Đường Đ15 (dọc kênh N18) lộ giới 22m. (MCN:  $6\text{m}+12\text{m}+4\text{m} = 22\text{m}$ )

- Khu công nghiệp phía Bắc :

+ Đường Đ4 (từ N6 đến N8) lộ giới 24m. (MCN:  $6\text{m}+12\text{m}+6\text{m} = 24\text{m}$ ).

Điều chỉnh:

- Khu công nghiệp phía Bắc :

+ Đường N4 (từ Đ6 đến ĐT782) lộ giới 24m. (MCN:  $5\text{m}+14\text{m}+5\text{m} = 24\text{m}$ ).

+ Đường Đ2 (từ N4 đến đường dọc kênh Đông) lộ giới 20,5m.

(MCN:  $5\text{m}+10,5\text{m}+5\text{m} = 24\text{m}$ ).

+ Đường Đ4 (từ N8 đến đường dọc kênh Đông) lộ giới 21,5m.

(MCN:  $6\text{m}+10,5\text{m}+5\text{m} = 21,5\text{m}$ ).

### c. Đường khu vực:

Theo quy hoạch cũ lộ giới 35m:

- Khu công nghiệp phía Bắc : Gồm đường Đ1 (từ N10 đến N4); N10 (từ Đ6 đến Đ1); (MCN: 10m+**15m**+10m = 35m).

Điều chỉnh:

- Khu công nghiệp phía Bắc :
  - + Đường Đ1 (từ N10 đến hết ranh phía Đông Bắc) lộ giới từ 15m – 18,m
  - + Đường N10 (từ Đ6 đến Đ1) lộ giới từ 15m – 18m
 (MCN: 2m+**8m**+5m = 15m) và (MCN: 5m+**8m**+5m = 18m).

### 3. Đường Khu đô thị :

#### a. Đường trục chính đô thị:

Theo quy hoạch cũ lộ giới 45m:

- Khu A – Khu đô thị : Đường A17 từ ranh phía Đông Nam đến ranh phía Tây Bắc.
  - Khu B – Khu đô thị : Đường N6 nối dài (từ đường Đ6 đến ranh phía Đông Nam – định hướng kết nối với đường Hồ Chí Minh).
- (MCN: 8m+**10,5m**+8m+**10,5m**+8m = 45m).

Cập nhật theo quy hoạch phân khu được duyệt:

- Khu A – Khu đô thị : Đường A17 lộ giới 24m. (MCN: 6m+**12m**+6m = 24m).

Điều chỉnh:

- Điều chỉnh đường qua Khu B Khu đô thị từ đường Đ6 đến ranh phía Đông Nam thành đường chính Khu công nghiệp, lộ giới 35m.
- (MCN: 10m+**15m**+10m = 35m).

#### b. Đường chính đô thị :

Theo quy hoạch cũ lộ giới 28m:

- Đường N11 (bờ Bắc kênh Xáng – đoạn qua Khu A Khu đô thị).

Cập nhật theo quy hoạch phân khu được duyệt:

- Đường N11 lộ giới 20m. (MCN: 0m+**12m**+8m = 20m).

*Thống kê các tuyến đường thay đổi so với quy hoạch chung*

TT	Đường	Từ	Đến	Lộ giới theo QHC được duyệt (m)	Lộ giới theo QHC điều chỉnh (m)
<b>I</b>	<b>Đường trục chính Khu liên hợp</b>				
	Đường Đ11	ĐT782	Cầu kênh Đông	60m	60m
	Đường Đ6	Cầu kênh Đông	ĐT789		
<b>II</b>	<b>Khu công nghiệp</b>				
1	Đường chính Khu công nghiệp				
	Đường N14	Đ11	Đ14	60m	41m
	Đường N6	Đ6	ĐT782		70m
2	Đường chính khu vực				
	Đường N14	Đ11	suối Cầu Đức	50m	24m
		suối Cầu Đức	Đ7		22,5m
	Đường Đ7	N16	N12 (dọc kênh Xáng)		6m
	Đường Đ14	ranh Khu A KCN	ranh Khu A KCN		31m
	Đường Đ15	ranh Khu A KCN	N12 (dọc kênh Xáng)		22m
	Đường N4	Đ6	ĐT782		24m

	Đường Đ2	N4	đường dọc kênh Đông		20,5m
	Đường Đ4	N4	đường dọc kênh Đông		24m
3	Đường khu vực				
	Đường Đ1	N10	N4	35m	15 - 18m
	Đường N10	Đ6	Đ1		15 - 18m
<b>III</b>	<b>Khu đô thị</b>				
1	Đường trục chính đô thị				
	Đường A17	ranh Khu A ĐT	ranh Khu A ĐT	45m	24m
	Đường N6	Đ6	ranh Khu liên hợp		35m
2	Đường chính đô thị				
	Đường N11	ranh Khu A ĐT	ranh Khu A ĐT	28m	20m

### III. CÁC ĐIỀU CHỈNH KHÁC:

Trên cơ sở điều chỉnh Cơ cấu phân khu chức năng giữa Khu công nghiệp – Khu đô thị dịch vụ thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời, điều chỉnh một số tuyến giao thông theo các quy hoạch phân khu được duyệt như trên, thực hiện điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp – Khu đô thị dịch vụ theo hướng rà soát về nhu cầu sử dụng đất, hoán đổi vị trí một số công trình cho phù hợp với phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau :

**Khu công nghiệp:** Rà soát điều chỉnh một số hạng mục như đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hiện, đất công trình điều hành – dịch vụ đã xây dựng và đi vào hoạt động hiện còn dư diện tích để chuyển đổi sang các chức năng khác như đất cây xanh, đất công nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

**Khu đô thị dịch vụ:** Điều chỉnh hoán đổi một số khu chức năng như đất công trình thương mại dịch vụ, đất xây dựng nhà chung cư v.v... theo hướng tiếp cận với cầu Kênh Đông để phục vụ tốt hơn cho nhu cầu và điều kiện đi lại của công nhân làm việc tại Khu công nghiệp. Cập nhật diện tích các khu chức năng như công cộng – dịch vụ, đất công trình hạ tầng kỹ thuật v.v... theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

**Các nội dung điều chỉnh này sẽ được cụ thể bằng các Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu, điều chỉnh quy hoạch chi tiết được lập sau khi Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu liên hợp được phê duyệt.**







**b. Khu B – Khu công nghiệp:**

Khu B – Khu công nghiệp có diện tích 1.175,04 ha. Phía Bắc giáp rạch cầu Ngang và ĐT789; phía Nam giáp kênh Đông và đất dân; phía Đông giáp khu tái hiện di tích lịch sử cách mạng Miền Nam; Phía Tây giáp ĐT782. Phát triển không gian Khu B – Khu công nghiệp dựa trên khung giao thông như sau:

- Trục ngang gồm đường dọc kênh Đông, đường N6 từ đường ĐT782 đến hết ranh phía Đông Nam của Khu liên hợp, theo hướng này trong tương lai sẽ kết nối với đường Hồ Chí Minh, đường ĐT789 phía Bắc;
- Trục dọc gồm đường ĐT782 phía Tây Bắc và đường Đ6 là trục chính xuyên suốt của Khu liên hợp.

Lấy khu vực nối ra đường ĐT782 phía Tây Bắc là khu vực cửa ngõ chính của Khu công nghiệp, tập trung phát triển các công trình dịch vụ - kho bãi tập kết hàng hóa. Bổ sung các trục ngang như N4 – N8 và các trục dọc gồm đường Đ1; đường Đ3; đường Đ5; đường Đ7 là các tuyến đường chính nội khu để tạo thành các hệ giao thông vuông góc, thuận tiện cho xây dựng và lưu thông hàng hóa.

Tổ chức các khu vực cây xanh tập trung, các dải cây xanh cách ly dọc ranh Khu công nghiệp, cây xanh cảnh quan dọc đường – ven kênh rạch kết hợp các hồ cảnh quan để tạo không gian xanh, sạch và cải tạo vi khí hậu cho Khu công nghiệp. Đây là các không gian mở - không gian xanh của khu vực cần bảo vệ.



## 2. Định hướng phát triển không gian Khu đô thị :

Khu đô thị thuộc Khu liên hợp gồm Khu A tại trung tâm Khu liên hợp và Khu B phía Bắc giáp với rạch Cầu Ngang và đường ĐT.789.

### a. Khu A – Khu đô thị dịch vụ :

Có diện tích 247,0ha là hành lang rộng khoảng 800m nối Khu A – Khu công nghiệp với Khu B – Khu công nghiệp. Phía Đông và phía Tây giáp đất dân; phía Nam giáp kênh Xáng; phía Bắc giáp kênh Đông.

Khu A – Khu đô thị dịch vụ được định hướng là khu đô thị dạng nén, mật độ dân số cao. Các công trình hành chính, dịch vụ công cộng và thương mại cấp đô thị tập trung trên trục chính là đường Đ11 Khu liên hợp. Các công trình công cộng, thương mại phục vụ cấp đơn vị ở được bố trí xen kẽ với các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Các nhóm nhà ở khai thác đa dạng loại hình nhà ở phục vụ nhu cầu ở - cho công nhân, chuyên gia – người lao động trong Khu công nghiệp và một phần các thành phần dân cư khác có nhu cầu.

Các khu vực tiếp giáp kênh rạch tự nhiên như kênh Xáng, kênh Đông, kênh Mang Trà được bố trí các dải cây xanh – công viên tạo hành lang bảo vệ kênh rạch. Đây là các khu vực không gian mở - không gian xanh – lá phổi của đô thị.





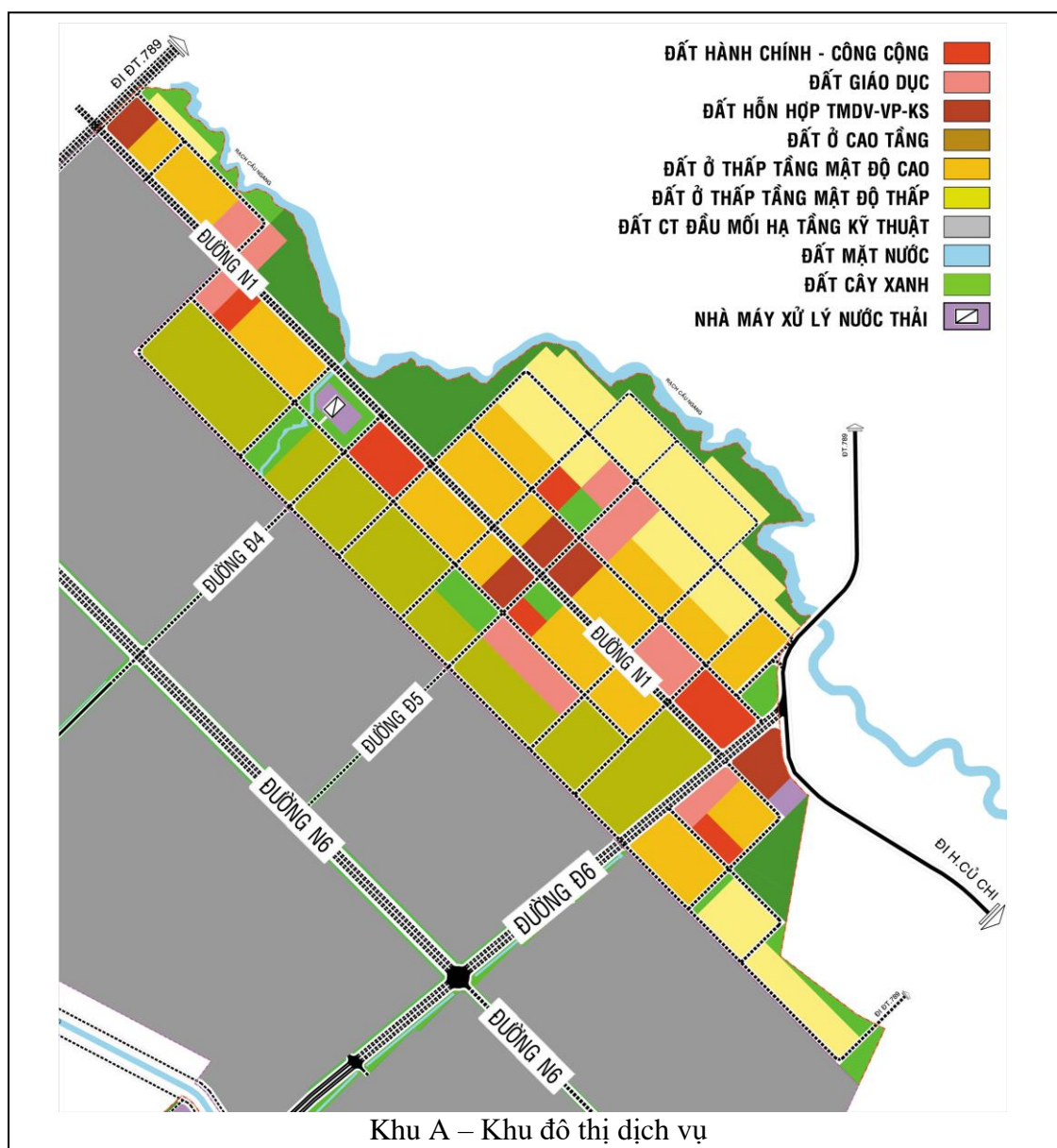
**b. Khu B – Khu đô thị dịch vụ:**

Có diện tích 401,0ha, phía Bắc giáp rạch Cầu Ngang và đường ĐT789; phía Nam giáp Khu B – Khu công nghiệp; phía Tây giáp ĐT782; phía Đông giáp đất dân.

Khu B – Khu đô thị được định hướng là Khu đô thị có mật độ xây dựng vừa và thấp, bố trí các công viên cây xanh tập trung – TDDT cấp đô thị kết hợp với dải cây xanh ven kênh rạch để phù hợp điều kiện tự nhiên của khu vực.

Các công trình Hành chính – dịch vụ công cộng, thương mại cấp đô thị chủ yếu tập trung tại khu vực cửa ngõ với đường ĐT789, đường Đ4 và đường Đ5 nối sang Khu công nghiệp. Các công trình dịch vụ công cộng, thương mại cấp đơn vị ở bố trí xen kẽ với các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

Các khu nhà ở với đa dạng loại hình gồm nhà ở công nhân được bố trí gần Khu công nghiệp để thuận tiện cho việc đi lại của người lao động; Nhà ở dạng liên kế - thương mại bố trí trên các trục đường chính (đường Đ6 Khu liên hợp, đường N1, đường Đ4 và Đ5) tạo vẻ khang trang, sầm uất cho đô thị; Các nhóm nhà ở thấp tầng dạng biệt thự, nhà vườn được bố trí sát rạch Cầu Ngang là vùng đất thấp và là khu vực bảo vệ cảnh quan – sinh thái cho đô thị.



## PHẦN VI : QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT – TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU LIÊN HỢP

### I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG TOÀN KHU LIÊN HỢP :

#### 1. Quy hoạch sử dụng đất Khu công nghiệp:

Trên cơ sở định hướng phát triển không gian của Khu công nghiệp, bố trí các lô đất chức năng cụ thể như sau :

- **Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp công nghiệp:** Gồm 40 lô đất được quy hoạch vuông vức theo hệ thống đường giao thông của Khu công nghiệp. Trong các lô này sẽ được chia thành các lô đất nhỏ hơn tùy thuộc nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư. Tổng diện tích đất xây dựng nhà máy – xí nghiệp là **1.717,77ha** chiếm tỷ lệ **78,47%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp, trong đó :
  - + Khu A – Khu công nghiệp phía Nam có 19 lô với tổng diện tích **814,03ha**.
  - + Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc có 21 lô với tổng diện tích **903,74ha**.
- **Đất kho tàng – bến bãi :** Được bố trí tại những vị trí cửa ngõ của Khu công nghiệp, thuận tiện cho việc tập kết và vận chuyển hàng hóa. Tổng diện tích đất xây dựng kho tàng – bến bãi là **10,37ha** chiếm **0,47%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp.
  - + Tại Khu A – Khu công nghiệp phía Nam bố trí trên đường Đ14 cạnh Trụ sở Hải quan của Khu công nghiệp.
  - + Tại Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc bố trí trên đường N6 gần nút giao với ĐT.782.
- **Đất xây dựng công trình điều hành – dịch vụ:** Được bố trí tại những vị trí cửa ngõ của Khu công nghiệp, thuận tiện cho việc giao thương với bên ngoài. Bao gồm các loại công trình Điều hành – Quản lý nhà nước như Nhà điều hành Khu công nghiệp, đồn Công an, Phòng cháy chữa cháy, Hải quan, Thuế v.v... các công trình dịch vụ như Nhà văn phòng cho thuê, trưng bày sản phẩm, nhà hàng – khách sạn, ngân hàng, trạm xăng, y tế, giáo dục (dạy nghề), giới thiệu việc làm v.v... Tổng diện tích đất xây dựng công trình điều hành – dịch vụ là **44,26ha** chiếm **2,02%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp.
  - + Tại Khu A – Khu công nghiệp phía Nam bố trí trên đường Đ11 đoạn nút giao với ĐT782 và đường Đ14 đoạn ranh Khu công nghiệp và nút giao với đường N14.
  - + Tại Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc bố trí trên đường N6 đoạn giao với đường ĐT782, giao với đường Đ4 và trên đường Đ6 đoạn giáp ranh Khu B – Khu đô thị để nối ra đường ĐT789.
- **Đất xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:** Bố trí đảm bảo hướng tiếp cận với các nguồn cung cấp điện – nước từ bên ngoài hàng rào Khu liên hợp cũng như hướng xả thải sau xử lý ra kênh rạch trong và ngoài Khu liên hợp. Đảm bảo cảnh quan và bảo vệ môi trường đồng thời phải thuận lợi cho việc quy hoạch các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu liên hợp. Tổng diện tích đất xây



dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật là **22,01ha** chiếm **1,01%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp.

- **Đất cây xanh – mặt nước:** Bao gồm cây xanh cách ly Khu công nghiệp, cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven đường (không nằm trong lộ giới đường giao thông), cây xanh hành lang ven kênh – rạch, các hồ cảnh quan kết hợp chứa nước thô cho các nhà máy cấp nước v.v.. nhằm tạo không gian cảnh quan xanh – sạch và cải tạo vi khí hậu cho Khu công nghiệp. Tổng diện tích đất cây xanh – mặt nước trong Khu công nghiệp là **219,39ha** chiếm **10,02%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp.
- **Đất giao thông :** Tổng diện tích đất giao thông trong Khu công nghiệp là **175,31ha** chiếm **8,01%** diện tích tự nhiên của Khu công nghiệp.

*Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp như sau:*

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCXDVN 01:2008
1	Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp	1.717,77	78,47	≥ 55%
2	Đất kho tàng - bến bãi	10,37	0,47	
3	Đất điều hành - dịch vụ	44,26	2,02	≥ 1%
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	22,01	1,01	≥ 1%
5	Đất cây xanh - mặt nước	219,39	10,02	≥ 10%
6	Đất giao thông	175,31	8,01	≥ 8%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.189,11</b>	<b>100,00</b>	

*Bảng thống kê các chỉ tiêu cho từng khu đất xây dựng như sau:*

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp</b>	<b>1717,77</b>	<b>78,47</b>	35-70%	
1	Lô 01	88,56			
2	Lô 02	82,72			
3	Lô 03	46,60			
4	Lô 04	18,70			
5	Lô 05	16,72			
6	Lô 06	40,89			
7	Lô 07	6,53			
8	Lô 08	35,01			
9	Lô 09-1	51,45			
10	Lô 09-2	40,00			
11	Lô 10	64,82			
12	Lô 11	68,86			
13	Lô 12-1	46,44			
14	Lô 12-2	11,05			
15	Lô 13	44,14			
16	Lô 14	43,26			
17	Lô 15	42,43			
18	Lô 16	30,00			
19	Lô 17	53,89			

20	Lô 18	50,11			
21	Lô 19	21,56			
22	Lô 29	37,93			
23	Lô 30	37,56			
24	Lô 32	30,34			
25	Lô 33	33,57			
26	Lô 34	70,29			
27	Lô 35	33,15			
28	Lô 37	12,00			
29	Lô 40	83,83			
30	Lô 41	58,97			
31	Lô 42	13,81			
32	Lô 43	123,20			
33	Lô 45	50,78			
34	Lô 46	47,02			
35	Lô 47	42,21			
36	Lô 48	9,68			
37	Lô 49	8,14			
38	Lô 50	72,32			
39	Lô 51	23,37			
40	Lô 52	25,86			
<b>II</b>	<b>Đất kho tàng - bến bãi</b>	<b>10,37</b>	<b>0,47</b>	35-70%	
1	KB-01	7,46			
2	KB-04	2,91			
<b>III</b>	<b>Đất điều hành - dịch vụ</b>	<b>44,26</b>	<b>2,02</b>	40%	1-9 tầng
1	TT-1a	5,91			
2	TT-1b	8,3			
3	TT-2	0,98			
4	TT-3	1,33			
5	TT-4	6,43			
6	TT-5	12,94			
7	TT6	4,16			
8	TT-7	4,21			
<b>IV</b>	<b>Đất công trình dài mỗi hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>22,01</b>	<b>1,01</b>	40%	1-3 tầng
1	CN.N1	3,19			
2	CN.N2	1,04			
3	CĐ.1a	0,50			
4	CĐ.1b	0,60			
5	CĐ.1c	0,51			
6	CĐ.02	4,86			
7	CĐ.03	0,38			
8	CĐ.04	0,45			
9	CĐ.05	0,42			
10	XLNT.1	1,80			
11	XLNT.2	3,08			

12	XLNT.3	2,39			
13	XLNT.4	2,79			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>219,39</b>	<b>10,02</b>	5%	1 tầng
1	CX-1	6,12			
2	CX-2	1,35			
3	CX-3	14,16			
4	CX-4.1	5,52			
5	CX-4.2	1,55			
6	CX-5.1	4,40			
7	CX-5.2	5,05			
8	CX-6.1	6,87			
9	CX-6.2	13,73			
10	CX-7	12,63			
11	CX-8.1	2,35			
12	CX-8.2	2,06			
13	CX-9	10,21			
14	CX-10	15,42			
15	CX-12	9,30			
16	CX-13	10,59			
17	CX-14	13,65			
18	CX-15	2,10			
19	CX-16	2,12			
20	CX-18	1,44			
21	CX-19	1,16			
22	CX-22	2,18			
23	CX-23	2,36			
24	CX-24	7,72			
25	Cây xanh cảnh quan dọc đường	65,35			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>175,31</b>	<b>8,01</b>		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.189,11</b>	<b>100,00</b>		

## 2. Quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ:

### 2.1. Khu A – Khu đô thị dịch vụ:

- **Đất ở** : Gồm đất các khu vực bố trí nhà ở cao tầng (ký túc xá công nhân và nhà ở chung cư), nhà ở mật độ cao (nhà liền kề) và nhà ở mật độ trung bình – thấp với tổng diện tích là **111,25ha** chiếm **45,04%** diện tích tự nhiên.
- **Đất công trình dịch vụ - công cộng** : Gồm đất các công trình hành chính, y tế, giáo dục – trường dạy nghề, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, ngân hàng, siêu thị, khách sạn, trạm xăng dầu, nhà văn phòng v.v... với tổng diện tích là **33,19ha** chiếm **13,44%** diện tích tự nhiên.
- **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** : Gồm đất Nhà máy nước – hồ chứa nước thô, bến xe – bãi đậu xe, trạm điện, cây xăng v.v... với tổng diện tích là **9,37ha** chiếm **3,79%** diện tích tự nhiên.

- **Đất cây xanh – TDTT** : Gồm công viên chuyên đề (VH-TDTT), công viên cây xanh - mặt nước, cây xanh cảnh quan dọc đường (không nằm trong lộ giới đường giao thông) v.v... với tổng diện tích là **40,29ha** chiếm **16,31%** diện tích tự nhiên.
- **Đất giao thông** : Gồm các tuyến đường mang tính chất đối ngoại, đường chính đô thị, đường mang tính liên khu vực và đường chính khu vực với tổng diện tích là **52,90ha** chiếm **21,42%** diện tích tự nhiên.

*Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu A – đô thị dịch vụ như sau:*

TT	Thành phần chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	111,25	45,04
2	Đất công trình công cộng	33,19	13,44
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	9,37	3,79
4	Đất cây xanh - TDTT	40,29	16,31
5	Đất giao thông	52,90	21,42
	<b>Tổng cộng</b>	<b>247,00</b>	<b>100,00</b>

*Bảng thống kê các chỉ tiêu cho từng khu đất xây dựng như sau:*

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	MDX D tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>111,25</b>			
1	Đất ở cao tầng (KTX công nhân, chung cư)	CCCN.A1	3,00	50%	1-9	0,5 - 4,5
		CCCN.A2	0,86			
		CCCN.A3	1,21			
		CCCN.A4	4,56			
		CCCN.A5	3,00			
		CCCN.A6	2,77			
		CCCN.A7	1,56			
		CCCN.A8	2,13			
		CC.A1	3,44			
		CC.A2	3,87			
2	Đất ở thấp tầng mật độ cao (nhà liền kề)	LK.A1	0,66	90%	1-5	0,9 - 4,5
		LK.A2	1,97			
		LK.A3	1,97			
		LK.A4	1,56			
		LK.A5	1,56			
		LK.A6	3,24			
		LK.A7.1	3,35			
		LK.A7.2	0,71			
		LK.A8	2,98			
		LK.A9	2,83			
		LK.A10	3,00			
		LK.A11	4,08			
LK.A12	4,56					
3	Nhà ở thấp tầng mật độ trung bình -	LKV.A1	1,58	50%	1-3	0,5 -

	tháp (nhà liên kế sân vườn - nhà biệt thự)	LKV.A2	1,63			1,5
		LKV.A3	1,45			
		LKV.A4	1,38			
		LKV.A5	1,68			
		LKV.A6.1	4,97			
		LKV.A6.2	0,77			
		LKV.A7	3,06			
		BT.A1	2,35			
		BT.A2	7,62			
		BT.A3	3,07			
		BT.A4	3,44			
		BT.A5	4,64			
		BT.A6	6,00			
		BT.A7	4,30			
		BT.A8	4,44			
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>33,19</b>			
1	Trung tâm hành chính	TT-HC	1,23	40%	1-5	0,4 - 2,0
2	Nhà hát - Triển lãm	NH-TL	1,31			
3	Thư viện - Bảo tàng	TV-BT	1,27			
4	Trung tâm Y tế	YTE	1,77			
5	Nhà Văn hóa - TDTT	TT-VH.A	0,83			
6	Trường Cao đẳng nghề	T-CĐN	2,70			
7	Trường Mầm non	T-MN.A1	1,12			
		T-MN.A2	0,98			
		T-MN.A3	1,00			
8	Trường Tiểu học	T-TH.A1	1,00			
		T-TH.A2	1,00			
		T-TH.A3	1,57			
9	Trường Trung học cơ sở	T-THCS.A1	2,04			
		T-THCS.A2	1,75			
10	Trường Trung học phổ thông	THPT-A	3,00			
11	Đất thương mại dịch vụ	DV.A1	0,82	1-9	0,4 - 3,6	
		DV.A2.1	0,61			
		DV.A2.2	0,30			
		DV.A3	2,09			
		DV.A4	0,88			
12	Đất hỗn hợp TMDV - Văn phòng	HH.A1	1,95			
		HH.A2	1,42			
		HH.A3	1,18			
		HH.A4	1,37			
<b>III</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>9,37</b>			
1	Nhà máy nước	NM-CN	1,59	40%	1-3	0,4 - 1,2
2	Hồ nước thô	HO-CN	6,21			
3	Trạm điện	TĐ.06	0,51	40%	1-3	0,4 -



4	Bến xe - bãi đậu xe	BX.A1	0,20			1,2
		BX.A2	0,86			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - TDTT</b>		<b>40,29</b>			
1	Đất công viên chuyên đề TDTT	CX-A1	2,46	25%	1-3	0,25 - 0,75
2	Đất cây xanh - công viên	CX-A2	4,09	5%	1	0,05
		CX-A3	0,44			
		CX-A4	0,42			
		CX-A5	3,87			
		CX-A6	1,38			
		CX-A7	1,17			
		CX-A8	5,15			
		CX-A9	0,89			
		CX-A10	1,85			
		CX-A11	0,68			
		CX-A12	0,33			
		CX-A13	0,29			
3	Đất cây xanh cảnh quan dọc đường (không thuộc lộ giới đường giao thông)		17,27	-	-	
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>52,90</b>			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>247,00</b>			

*Ghi chú: Đất cây xanh cảnh quan dọc đường giao thông có chiều rộng  $\geq 5m$  được phép xây dựng các công trình như trạm ATM – trụ quảng cáo – trạm viễn thông (BTS) – trạm hạ thế - trạm bơm v.v... nhưng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải xin phép xây dựng theo quy định.*

## 2.2. Khu B – Khu đô thị dịch vụ:

- **Đất ở** : Gồm đất các khu vực bố trí nhà ở cao tầng (ký túc xá công nhân và nhà ở chung cư), nhà ở mật độ cao (nhà liền kề) và nhà ở mật độ trung bình – thấp với tổng diện tích là **206,41ha** chiếm **51,47%** diện tích tự nhiên.
- **Đất công trình dịch vụ - công cộng** : Gồm đất các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, nhà hát – triển lãm – thư viện, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, ngân hàng, siêu thị, khách sạn, trạm xăng dầu, nhà văn phòng v.v... với tổng diện tích là **56,42ha** chiếm **14,07%** diện tích tự nhiên.
- **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** : Gồm đất Nhà máy xử lý nước thải, bến xe – bãi đậu xe với tổng diện tích là **3,33ha** chiếm **0,83%** diện tích tự nhiên.
- **Đất cây xanh – TDTT** : Gồm công viên chuyên đề (VH-TDTT), công viên cây xanh - mặt nước, cây xanh cảnh quan dọc kênh – rạch v.v... với tổng diện tích là **62,47ha** chiếm **15,58%** diện tích tự nhiên.
- **Đất giao thông** : Gồm các tuyến đường mang tính chất đối ngoại, đường chính đô thị, đường mang tính liên khu vực và đường chính khu vực với tổng diện tích là **72,37ha** chiếm **18,05%** diện tích tự nhiên.

*Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu B – đô thị dịch vụ như sau:*

TT	Thành phần chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	206,41	51,47
2	Đất công trình công cộng	56,42	14,07
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3,33	0,83
4	Đất cây xanh - TĐTT	62,47	15,58
5	Đất giao thông	72,37	18,05
	<b>Tổng cộng</b>	<b>401,00</b>	<b>100,00</b>

*Bảng thống kê các chỉ tiêu cho từng khu đất xây dựng như sau:*

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	MĐX D tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>206,41</b>	<b>50 - 90</b>	<b>1 - 9</b>	<b>0,5 - 4,5</b>
1	Đất ở cao tầng (KTX công nhân, chung cư)	CC.B1	13,04	50%	1-9	0,5 - 4,5
		CC.B2	7,06			
		CC.B3	7,90			
		CC.B4	4,46			
		CC.B5	10,00			
		CC.B6	7,76			
		CC.B7	4,41			
		CC.B8	8,06			
		CC.B9	9,11			
2	Đất ở thấp tầng mật độ cao (nhà liên kề)	LK.B1	7,11	90%	1-5	0,9 - 4,5
		LK.B2	4,17			
		LK.B3	4,46			
		LK.B4	5,80			
		LK.B5	2,38			
		LK.B6	6,32			
		LK.B7	4,63			
		LK.B8	3,31			
		LK.B9	4,30			
		LK.B10	5,80			
		LK.B11	2,38			
		LK.B12	6,32			
		LK.B13	4,69			
		LK.B14	7,14			
		LK.B15	5,7			
		LK.B16	2,30			
3	Nhà ở thấp tầng mật độ trung bình - thấp (nhà liên kế sân vườn - nhà biệt thự)	BT.B1	5,42	50%	1-3	0,5 - 1,5
		BT.B2	6,51			
		BT.B3	3,99			
		BT.B4	3,88			
		BT.B5	5,19			
		BT.B6	10,02			
		BT.B7	1,70			
		BT.B8	5,71			

		BT.B9	2,13			
		BT.B10	5,66			
		BT.B11	5,84			
		BT.B12	1,75			
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>56,42</b>	<b>40</b>	<b>1 - 9</b>	<b>0,4 - 3,6</b>
1	Trung tâm hành chính đô thị	TTHC-B	2,63	40%	1-5	0,4 - 2,0
2	Tổ hợp công trình Văn hóa - Thư viện - Nhà hát - Triển lãm v.v..	VH-B	4,91			
3	Trung tâm Y tế	YTE-B	2,83			
4	Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế, công an v.v...)	CTCC-B1	1,84			
		CTCC-B2	1,32			
		CTCC-B3	1,77			
		CTCC-B4	1,86			
7	Trường Mầm non	T-MN.B1	0,78			
		T-MN.B2	1,54			
		T-MN.B3	1,96			
		T-MN.B4	1,86			
8	Trường Tiểu học	T-TH.B1	1,01			
		T-TH.B2	1,70			
		T-TH.B3	2,36			
		T-TH.B4	2,04			
9	Trường Trung học cơ sở	T-THCS.B1	0,9			
		T-THCS.B2	2,21			
		T-THCS.B3	2,13			
		T-THCS.B4	2,46			
10	Trường Trung học phổ thông	T-THPT.B	4,46			
11	Đất thương mại dịch vụ	DV-B1	3,90	1-9	0,4 - 3,6	
		DV-B2	2,38			
		DV-B3a	2,38			
		DV-B3b	2,64			
		DV-B4	2,55			
<b>III</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>3,33</b>	<b>40</b>	<b>1 - 3</b>	<b>0,4 - 1,2</b>
1	Nhà máy xử lý nước thải	XLNT.B	2,03	40%	1-3	0,4 - 1,2
2	Bến xe - bãi đậu xe	BX.B	1,30			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh - TĐTT</b>		<b>62,47</b>	<b>5 - 25</b>	<b>1 - 3</b>	<b>0,05 - 0,75</b>
1	Đất cây xanh - công viên	CX.B1	4,57	5%	1	0,05
		CX.B2	6,90			
		CX.B3	1,32			
		CX.B4	3,07			
		CX.B5	1,91			
		CX.B6	1,77			
		CX.B7	10,67			
2	Đất công viên chuyên đề TĐTT	CX.B8	22,07	25%	1 - 3	0,25 - 0,75
3	Đất công viên - cây xanh	CX.B9	2,88	5%	1	0,05
		CX.B10	3,44			
		CX.B11	3,87			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>72,37</b>			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>401,00</b>			

### 3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất Khu liên hợp:

Diện tích và tỷ lệ các loại đất trong Khu liên hợp trước và sau khi điều chỉnh như sau:

TT	Loại đất	Theo QĐ 280/QĐ-UBND ngày 16/02/2012		Theo quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>KHU CÔNG NGHIỆP</b>	<b>2.190,06</b>	<b>100,00</b>	<b>2.189,11</b>	<b>100,00</b>
I	Đất xây dựng nhà máy (*)	1.527,31	69,74	1717,77	78,47
1	<i>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</i>	798,67	36,47	814,03	37,19
2	<i>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</i>	728,64	33,27	903,74	41,28
II	Đất kho bãi - nhà xưởng	122,02	5,57	10,37	0,47
III	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	21,88	1,00	22,01	1,01
IV	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	59,5	2,72	44,26	2,02
V	Đất cây xanh - mặt nước	248,56	11,35	219,39	10,02
VI	Đất giao thông	210,79	9,62	175,31	8,01
<b>B</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ</b>	<b>648,00</b>	<b>100,00</b>	<b>648,00</b>	<b>100,00</b>
I	Đất ở	324,00 - 453,60	50 - 70	317,66	49,02
II	Đất công trình công cộng	64,80 - 97,20	10 - 15	89,61	13,83
III	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	-	-	12,7	1,96
IV	Đất cây xanh - TĐTT	97,20 - 129,60	15 - 20	102,76	15,86
V	Đất giao thông (**)	129,60 - 162,00	20 - 25	125,27	19,33
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.838,06</b>		<b>2.837,11</b>	

Ghi chú:

(\*) Theo Quyết định 280/QĐ-UBND ngày 16/02/2012 thì Khu công nghiệp trong Khu liên hợp chia làm 02 loại hình công nghiệp gồm Công nghiệp kỹ thuật (Khu B – phía Bắc) và Công nghiệp đa ngành (Khu A – phía Nam). Tuy nhiên trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp được phê duyệt tại Quyết định 2039/QĐ-UBND ngày 03/08/2016 chỉ phân biệt Khu A – Khu công nghiệp phía Nam và Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc với tính chất chung là “khu công nghiệp đa ngành và công nghiệp kỹ thuật có trình độ sản xuất tiên tiến”

(\*\*) Theo QCVN 01:2008 tỷ lệ đất giao thông cấp đô thị tối thiểu phải đạt : Tính đến đường liên khu vực – 6%; Tính đến đường khu vực – 13% và Tính đến đường phân khu vực là 18%.

## II. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN KHU LIÊN HỢP:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu liên hợp dựa trên bộ khung giao thông cứng toàn khu là đường trục chính Đ11 – Đ6 có lộ giới 60m - hành lang cây xanh mỗi bên rộng 10m nối từ ĐT782 đến ĐT789 – đi qua tất cả các khu chức năng Khu công nghiệp – đô thị của Khu liên hợp; đường N14 (Khu A – Khu công nghiệp); đường N6 (Khu B – Khu công nghiệp); đường N1 (Khu B – Khu đô thị) và các trục cây xanh mặt nước như Kênh N14 – kênh N18 – kênh Xáng – kênh Mang Trà – Kênh Đông và hệ thống công viên cây xanh dọc theo rạch Cầu Ngang.

### 1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu công nghiệp :

- Khu A – Khu công nghiệp phía Nam : Các trục cảnh quan gồm trục chính Khu liên hợp (đường Đ11) và đường trục chính N14; các tuyến kênh rạch gồm kênh Xáng – kênh N14 – kênh N18 – suối Cầu Đúc – rạch Bà Tươi. Từ các trục cảnh quan này



phát triển hệ thống giao thông nội bộ của khu, các tuyến đường này đều có dải cây xanh rộng từ 5 – 10m tạo cảnh quan xanh – sạch và góp phần cải thiện môi trường cho Khu công nghiệp.

Khu vực công trình điểm nhấn của Khu A - Khu công nghiệp tập trung vào khu vực cửa ngõ với đường ĐT.782 như Nhà dịch vụ (6 tầng) – Công chào Khu công nghiệp và các công trình dịch vụ đã và đang được đầu tư xây dựng khác như Trung tâm Y tế - Ngân hàng – Văn phòng cho thuê – các cơ quan quản lý nhà nước như Công an, Hải quan v.v... Khu vực thứ 2 là khu vực Nhà điều hành Khu công nghiệp tại nút giao đường Đ14 với đường N14, quanh khu vực này là các không gian cây xanh kết hợp công trình điều hành – dịch vụ làm điểm nhấn về cảnh quan cho Khu A – Khu công nghiệp.

- Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc : Các trục cảnh quan gồm trục chính Khu liên hợp (đường Đ6), đường trục chính N6 và hệ thống công viên cây xanh kết hợp kênh thoát nước cho Khu B – Khu công nghiệp dọc theo đường Đ4. Tổ chức hệ thống công viên cây xanh tập trung – cây xanh cách ly – cây xanh cảnh quan dọc đường giao thông từ 5 – 10m tạo cảnh quan xanh – sạch và góp phần cải thiện môi trường cho Khu công nghiệp.

Khu vực điểm nhấn của Khu B – Khu công nghiệp tập trung phía Tây Bắc dọc đường ĐT782 – đối diện với Khu tái định cư của dự án... khu vực điểm nhấn thứ 2 là khu vực đường Đ6 đoạn cửa ngõ với Khu B – Khu đô thị sẽ nối liền với ĐT.782 Trong tương lai các khu vực này dự kiến sẽ là khu vực nhộn nhịp, tập trung nhiều các công trình thương mại – dịch vụ của cả Khu công nghiệp lẫn Khu đô thị.



Công trình điều hành – dịch vụ : Điểm nhấn kiến trúc cho Khu công nghiệp

- Ngoài ra, các quy định về tỷ lệ cây xanh tối thiểu cho các khu dịch vụ ( $\geq 30\%$ ); nhà máy xí nghiệp ( $\geq 20\%$ )... các quy định về khoảng lùi xây dựng, hình thức xây dựng công trình cũng góp phần tạo cảnh quan xanh sạch – tạo ấn tượng thu hút cho Khu công nghiệp.





Cây xanh – đường nội bộ trong nhà máy

## 2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu đô thị :

Khu đô thị dịch vụ là Khu đô thị mới được xác định đến năm 2030 là đô thị loại III với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị như TT Hành chính, Bệnh viện, Nhà hát – Thư viện – Triển lãm v.v... đến các công trình xã hội phục vụ nhu cầu hàng ngày

của người dân như Trường học, chợ, cây xăng v.v... được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp thoát nước v.v...

Quy hoạch tầng cao – chiều cao công trình trong đô thị theo hướng thấp dần về hướng công viên – kênh rạch (Khu A Đô thị thấp dần sang hai bên – phía Tây Bắc và Đông Nam; Khu B Đô thị thấp dần về phía rạch Cầu Ngang), tạo nhiều đường nhánh – trục cây xanh từ phía sông rạch mang không khí trong lành vào sâu trong đô thị.

Bố trí các công trình công cộng – thương mại dịch vụ trên các trục đường chính như đường Đ11 (Khu A Đô thị); đường Đ6, đường N1 (Khu B Đô thị) kết hợp với các khoảng xanh – công viên tại cửa ngõ ra vào đô thị sẽ tạo bộ mặt kiến trúc khang trang, không gian xanh thoáng đãng và hấp dẫn. Các công trình công cộng cấp đô thị được bố trí theo từng cụm chức năng như Hành chính – Nhà hát – Thư viện – Triển lãm (Khu A Đô thị) hoặc theo từng tổ hợp công trình kết hợp với công viên chuyên đề (Khu B Đô thị) v.v... Các công trình công cộng – thương mại cấp đơn vị ở như trường học, trạm xá, công viên v.v... được bố trí tập trung hoặc phân tán dựa trên bán kính phục vụ để đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu hàng ngày của người dân. Các công trình này dành ít nhất 30% diện tích để trồng cây xanh, bố trí các hạng mục trong công trình phải tạo khoảng lùi – không gian thoáng trước mặt để phục vụ tập trung đông người cũng như tạo cảnh quan cho công trình.

Bố trí các khu nhà liên kế kết hợp thương mại – dịch vụ, kinh doanh cá thể - hộ gia đình dọc theo các đường trục chính đô thị, các tuyến đường chính trong khu ở làm bộ mặt đô thị khang trang – nhộn nhịp cả ngày lẫn đêm. Các khu nhà ở thấp tầng – mật độ xây dựng thấp bố trí phía sau, có khoảng cây xanh cách ly với kênh rạch, bố trí theo từng nhóm nhà với lối ra vào riêng hoặc đường nhánh tạo không gian yên tĩnh, nghỉ ngơi cho người dân.

Các khu nhà ở cao tầng – chung cư, ký túc xá công nhân – dành tối thiểu 20% cho công viên cây xanh, bố trí các sân tập thể dục thể thao.

Dọc các kênh rạch tự nhiên hoặc kênh đào thoát nước được bố trí các dải hành lang cây xanh cách ly, các khu công viên chuyên đề văn hóa – TDTT, các công viên cây xanh kết hợp với các hồ điều tiết sẽ tạo không khí mát mẻ, trong lành, cải thiện vi khí hậu cho khu vực.



*Hình ảnh minh họa công trình công cộng – dịch vụ đô thị:*



Công trình hành chính cấp đô thị



Công trình văn hóa – thư viện – nhà hát - tổ hợp TDTT



Công trình thương mại dịch vụ - chợ







Công viên cây xanh – mặt nước



Nhà ở liền kề kết hợp thương mại – dịch vụ



Công trình trường học



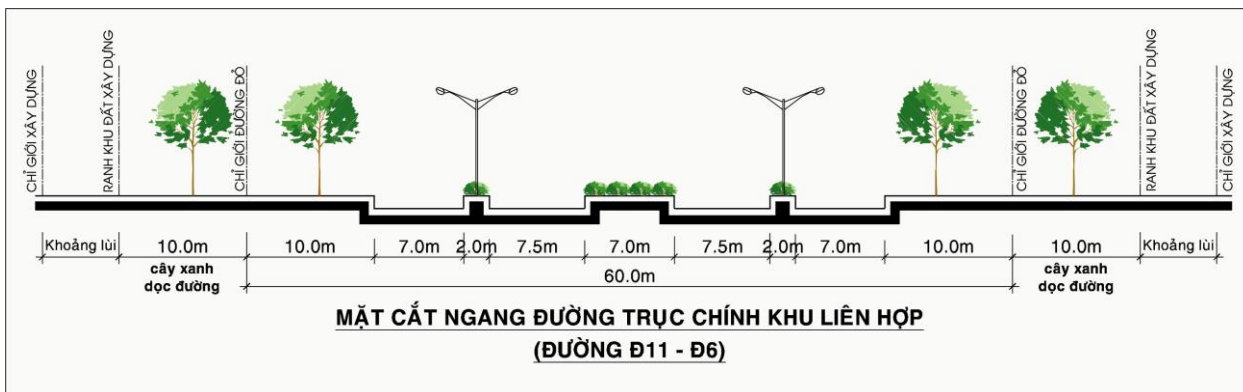


## 2. Quy hoạch mạng lưới giao thông trong Khu liên hợp:

### 2.1. Đường trục chính – đường cảnh quan Khu liên hợp :

- Đường trục chính Khu liên hợp : Đường Đ11 từ đường ĐT782 đến cầu kênh Đông và đường Đ6 từ cầu kênh Đông đến đường ĐT.789, lộ giới 60m.

Mặt cắt ngang :  $10\text{m}+7\text{m}+2\text{m}+7,5\text{m}+7\text{m}+7,5\text{m}+2\text{m}+7\text{m}+10\text{m} = 60\text{m}$

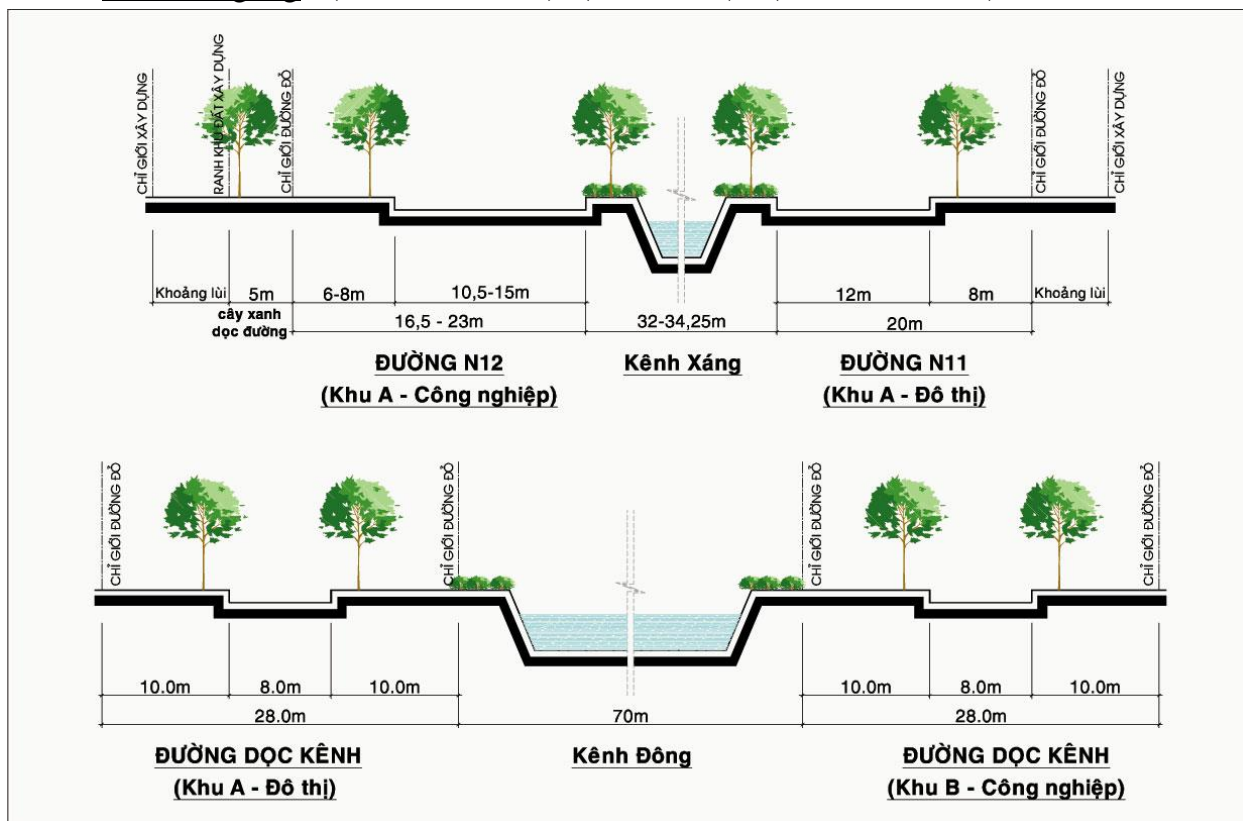


- Đường cảnh quan Khu liên hợp :
  - + Đường dọc hai bên kênh Xáng: phía Bắc kênh Xáng là đường N11 – Khu A Đô thị lộ giới 20m; phía Nam kênh Xáng là đường N12 – Khu A Công nghiệp có lộ giới từ 16,5m đến 23m; phần kênh và cây xanh dọc kênh từ 32 – 34,25m.

Mặt cắt ngang :  $(6-8\text{m})+(10,5-15\text{m})+(\text{kênh } 32-34,25\text{m})+12\text{m}+8\text{m} = 70,75 - 75\text{m}$

- + Đường dọc hai bên kênh Đông : đường có lộ giới 28m; phần kênh và hành lang bảo vệ rộng 70m.

Mặt cắt ngang :  $(10\text{m}+8\text{m}+10\text{m})+(\text{kênh } 70\text{m})+ (10\text{m}+8\text{m}+10\text{m}) = 126\text{m}$



**2.2. Hệ thống giao thông Khu công nghiệp :**

**a. Khu A – Khu công nghiệp phía Nam:**

- Đường chính Khu công nghiệp :

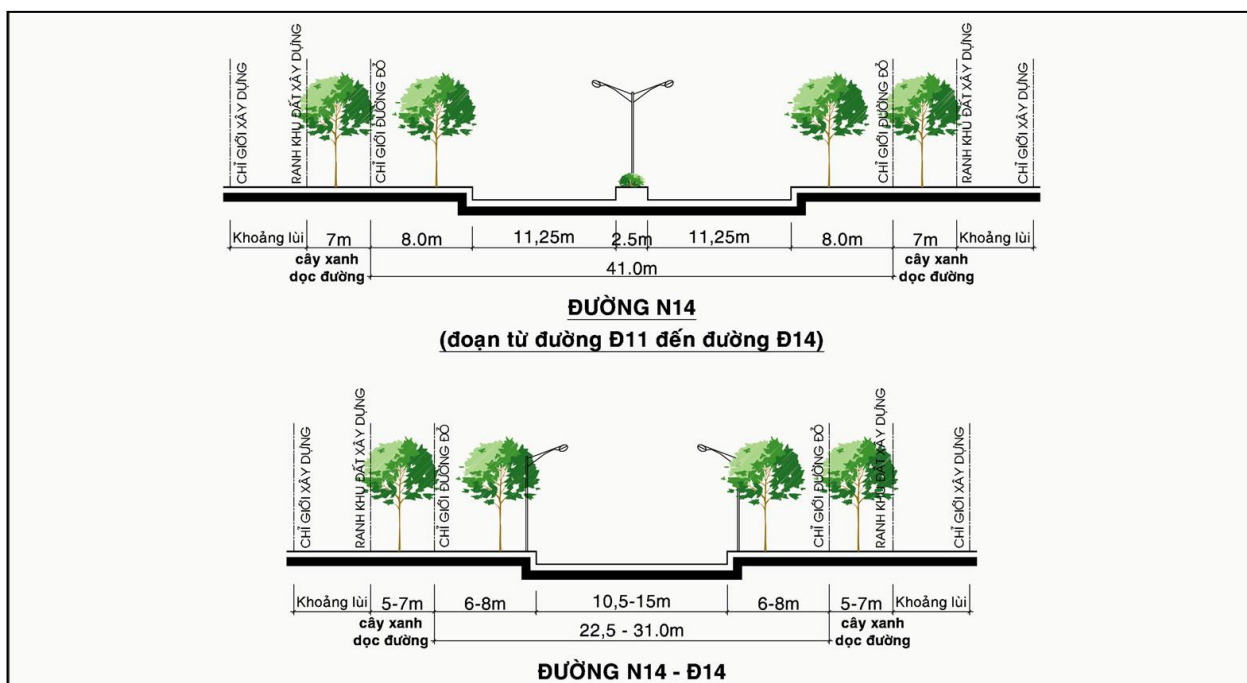
+ Đường N14 từ đường Đ7 (dọc kênh N14 – ranh phía Tây) đến đường Đ15 (dọc kênh N18 – ranh phía Đông) có lộ giới từ 22,5m đến 41m.

**Mặt cắt ngang :** 8m + **11,25m** + 2,5m + **11,25m** + 8m = 41m

(6-8m) + (**10,5-15m**) + (6-8m) = (22,5-31m)

+ Đường Đ14 từ ranh phía Nam đến ranh phía Bắc có lộ giới 31m.

**Mặt cắt ngang :** 8m + **15m** + 8m = 31m



- Đường Khu công nghiệp : Gồm 08 tuyến (đường Đ9; Đ10; Đ12; Đ14a; Đ15; N12; N15 và N16) có lộ giới từ 16,5m đến 23m.

- Đường tuần tra – PCCC : Gồm 02 tuyến (đường Đ7 và Đ8) có lộ giới 6m.

**Bảng thông kê hệ thống đường giao thông tại Khu A – Khu công nghiệp phía Nam:**

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt cắt ngang (m)			Thực hiện (m)	Còn lại (m)
					Via hè (m)	Mặt đường (giải phân cách)	Via hè (m)		
<b>A KHU A - KHU CÔNG NGHIỆP PHÍA NAM</b>									
<b>Đường trục chính Khu liên hợp</b>									
1	Đường Đ11	2.843	60	170.580,0	10	7+(2)+7,5+(7)+7,5+(2)+7	10	2.843	
<b>Đường chính Khu công nghiệp</b>									
2	Đường N14	550	22,5	12.375,0	6	10,5	6		
		901	24	21.624,0	6	12	6	901	
		2.544	41	104.304,0	8	11,25 + (2,5) + 11,25	8	2.544	
		302	31	9.362,0	8	15	8	302	
		606	22,5	13.635,0	6	10,5	6		

3	Đường Đ14	2.119	31	65.689,0	8	15	8	2.119
<b>Đường Khu công nghiệp</b>								
4	Đường Đ9	1.733	19,5	33.793,5	3	10,5	6	1.733
5	Đường Đ10	867	22,5	19.507,5	6	10,5	6	867
6	Đường Đ12	1.721	22,5	38.722,5	6	10,5	6	1.721
7	Đường Đ14a	464	20	9.280,0	6	8	6	464
8	Đường Đ15	2.009	22	44.198,0	6	12	4	2.009
9	Đường N12	4.218	16,5	69.597,0	6	10,5	0	4.218
		753	23	17.319,0	8	15	0	753
10	Đường N15	1.367	22,5	30.757,5	6	10,5	6	1.367
11	Đường N16	3.828	22,5	86.130,0	6	10,5	6	3.828
<b>Đường nội bộ Khu công nghiệp</b>								
12	Đường Đ7a	1.734	6	10.404,0		6		1.734
13	Đường Đ8	1.722	6	10.332,0		6		1.722
<b>Cộng diện tích</b>				<b>767.610,0</b>				

(\*) Tổng diện tích đất giao thông có sai lệch (cao hơn) so với Bảng cơ cấu sử dụng đất do phân trùng lặp của các tuyến đường khi qua giao lộ.

**b. Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc:**

- Đường chính Khu công nghiệp :

+ Đường N6 từ đường ĐT782 (ranh phía Tây Bắc) đến đường Đ6 (đường trục chính Khu liên hợp) có lộ giới 70m.

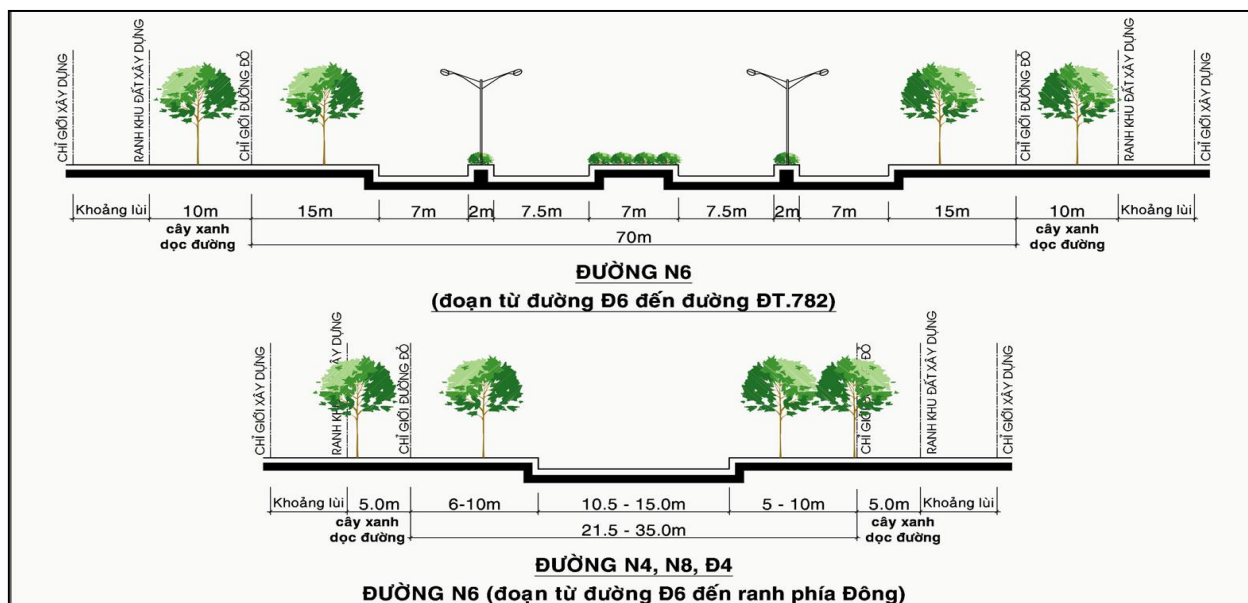
Mặt cắt ngang :  $15m + 7m + 2m + 7,5m + 7m + 7,5m + 2m + 7m + 15m = 70m$

+ Đường N6 từ đường Đ6 (đường trục chính Khu liên hợp) đến ranh phía Đông có lộ giới 35m.

Mặt cắt ngang :  $10m + 15m + 10m = 35m$

+ Đường Đ4, đường N4, đường N8 có lộ giới từ 21,5m đến 24m.

Mặt cắt ngang :  $6m + (10,5-12m) + (5-6m) = 21,5-24m$





- Đường Khu công nghiệp : Gồm 07 tuyến (đường Đ1; Đ2; Đ5; Đ7; N10; đường hiện hữu phía Đông và đường quy hoạch dọc kênh Đông) có lộ giới từ 15m đến 25,0m.

*Bảng thông kê hệ thống đường giao thông tại Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc:*

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt cắt ngang (m)			Thực hiện (m)	Còn lại (m)
					Via hè (m)	Mặt đường (giải phân cách)	Via hè (m)		
<b>Đường trục chính Khu liên hợp</b>									
1	Đường Đ6	1.998	60	119.880,0	10	7+(2)+7,5+(7)+7,5+(2)+7	10	600	1.398
<b>Đường chính Khu công nghiệp</b>									
2	Đường N6	3.495	70	244.650,0	15	7+(2)+7,5+(7)+7,5+(2)+7	15		3.495
		1.972	35	69.020,0	10	15	10		1.972
3	Đường Đ4	860	21,5	18.490,0	6	10,5	5		860
		1.400	24	33.600,0	6	12	6		1.400
4	Đường N4	3.566	24	85.584,0	5	14	5		3.566
		1.422	24	34.128,0	6	12	6		1.422
5	Đường N8	3.470	24	83.280,0	5	14	5	3470	
		1.520	24	36.480,0	6	12	6		1.520
<b>Đường Khu công nghiệp</b>									
6	Đường Đ1	1.160	16	18.560,0	3	8	5		1.160
		1.122	22	24.684,0	5	12	5		1.122
		840	20,5	17.220,0	5	10,5	5		840
7	Đường Đ2	1.070	20,5	21.935,0	5	10,5	5		1.070
8	Đường Đ5	835	20,5	17.117,5	5	10,5	5		835
9	Đường Đ7	1.850	22,5	41.625,0	6	10,5	6		1.850
10	Đường N10	1.850	20,5	37.925,0	5	10,5	5		1.850
		1.360	16	21.760,0	3	8	5		1.360
11	Đường dân sinh hiện hữu	849	30	25.470,0	7,5	15	7,5	849	
12	Đường dọc kênh Đông	1.407	28	39.396,0	10	8	10		1.407
<b>Đất giao thông khác</b>									
13	Đất thuộc lộ giới đường T782			13.829,5					
<b>Cộng diện tích</b>				<b>1.004.634,0</b>					

(\*) Tổng diện tích đất giao thông có sai lệch (cao hơn) so với Bảng cơ cấu sử dụng đất do phân trùng lặp của các tuyến đường khi qua giao lộ.

### 2.3. Hệ thống giao thông Khu đô thị :

#### a. Khu A – Khu đô thị:

- Đường liên khu vực : Có 04 tuyến gồm đường Đ11 trục chính Khu liên hợp (lộ giới 60m) và các đường A17, đường N11 dọc kênh Xáng và đường dọc kênh Đông (có lộ giới từ 20 – 28m), nối Khu A Đô thị với các khu vực xung quanh. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường liên khu vực đạt 10,13%.

- Đường khu vực : Gồm 06 tuyến có lộ giới từ 15 – 24m. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường khu vực đạt 14,33%.
- Đường phân khu vực : Gồm 26 tuyến có lộ giới từ 13 – 30m. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường khu vực đạt 22,36%.

*Bảng thông kê hệ thống đường giao thông tại Khu A – Khu đô thị:*

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt cắt ngang (m)			Thực hiện (m)	Còn lại (m)
					Via hè (m)	Mặt đường (giải phân cách)	Via hè (m)		
<b>Đường trục chính khu liên hợp</b>									
1	Đường Đ11	3.251	60	195.060,0	10	7+(2)+7,5+(7)+7,5+(2)+7	10	3.251	
<b>I Đường liên khu vực</b>									
2	Đường N11 dọc kênh Xáng	760	20	15.200,0		12	8		760
3	Đường dọc kênh Đông	772	28	21.616,0	10	8	10		772
4	Đường A17	760	24	18.240,0	6	12	6		760
<b>II Đường khu vực</b>									
5	Đường A2	3.015	14	42.210,0	2	8	4	270	2.745
6	Đường A3	358	18	6.444,0	5	8	5	358	
7	Đường A19	745	18	13.410,0	5	8	5		745
8	Đường A35	363	24	8.712,0	6	12	6		363
9	Đường A37	363	24	8.712,0	6	12	6		363
10	Đường A40	1.414	15	21.210,0	5	8	2		1.414
<b>III Đường phân khu vực</b>									
11	Đường A1	340	13	4.420,0	3	7	3		340
12	Đường A5	343	12	4.116,0	3	6	3	343	
13	Đường A7	361	24	8.664,0	6	12	6	361	
14	Đường A9	164	30	4.920,0	5	8 - 4 - 8	5	164	
15	Đường A9.2	590	18	10.620,0	5	8	5	590	
16	Đường A9.3	138	18	2.484,0	5	8	5	138	
17	Đường A9.4	146	18	2.628,0	5	8	5	146	
18	Đường A9.5	138	18	2.484,0	5	8	5		138
19	Đường A9.6	590	18	10.620,0	5	8	5	340	250
20	Đường A11	361	15	5.415,0	4	7	4	361	
21	Đường A11.A	343	12	4.116,0	3	6	3	343	
22	Đường A12	755	18	13.590,0	5	8	5	755	
23	Đường A14.1	844	18	15.192,0	5	8	5		844
24	Đường A14.2	600	18	10.800,0	5	8	5		600
25	Đường A15	361	18	6.498,0	5	8	5	361	
26	Đường A16	317	12	3.804,0	3	6	3	317	
27	Đường A25	346	18	6.228,0	5	8	5		346
28	Đường A27	361	18	6.498,0	5	8	5		361
29	Đường A31	346	15	5.190,0	4	7	4		346
30	Đường A32	1.917	18	34.506,0	5	8	5		1917
31	Đường A33	344	15	5.160,0	4	7	4		344

32	Đường A39	185	15	2.775,0	4	7	4	185
33	Đường A41	361	15	5.415,0	4	7	4	361
34	Đường A47	724	18	13.032,0	5	8	5	724
35	Đường A53	188	15	2.820,0	5	8	2	188
36	Đường A55	361	18	6.498,0	5	8	5	361
<b>Cộng diện tích</b>				<b>549.307,0</b>				

(\*) Tổng diện tích đất giao thông có sai lệch (cao hơn) so với Bảng cơ cấu sử dụng đất do phân trùng lấp của các tuyến đường khi qua giao lộ.

**b. Khu B – Khu đô thị:**

- Đường liên khu vực : Có 04 tuyến gồm đường Đ11 trục chính Khu liên hợp (lộ giới 60m) và các đường N1, đường Đ4, đường Đ5 (lộ giới từ 24 – 47m) nối Khu B Đô thị với các khu vực xung quanh. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường liên khu vực đạt 6,57%.
- Đường khu vực : Gồm 08 tuyến có lộ giới 24m. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường khu vực đạt 15,20%.
- Đường phân khu vực : Gồm 13 tuyến có lộ giới từ 18 – 24m. Tỷ lệ đường giao thông tính đến đường khu vực đạt 18,39%.

**Bảng thông kê hệ thống đường giao thông tại Khu B – Khu đô thị:**

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt cắt ngang (m)			Thực hiện (m)	Còn lại (m)
					Via hè (m)	Mặt đường (giải phân cách)	Via hè (m)		
<b>Đường trục chính khu liên hợp</b>									
1	Đường Đ11	890	60	53.400,0	10	7+(2)+7,5+(7)+7,5+(2)+7	10		890
<b>I Đường liên khu vực</b>									
2	Đường N1	3.640	47	171.080,0	10	12+(3)+12	10		3640
3	Đường Đ4	530	24	12.720,0	6	12	6		530
4	Đường Đ5	1.100	24	26.400,0	6	12	6		1100
<b>II Đường khu vực</b>									
5	Đường N1.2	1.715	24	41.160,0	6	12	6		1.715
6	Đường N1.3	1.560	24	37.440,0	6	12	6		1.560
7	Đường N2	2.573	24	61.752,0	6	12	6		2573
8	Đường N3	4.273	24	102.552,0	6	12	6		4273
9	Đường Đ4.1	1.073	24	25.752,0	6	12	6		1073
10	Đường Đ4.2	1.073	24	25.752,0	6	12	6		1073
11	Đường Đ5.1	1.073	24	25.752,0	6	12	6		1073
12	Đường Đ5.2	1.073	24	25.752,0	6	12	6		1.073
<b>III Đường phân khu vực</b>									
13	Đường Đ1	200	24	4.800,0	6	12	6		200
14	Đường Đ2.1	700	24	16.800,0	6	12	6		700
15	Đường Đ3	540	24	12.960,0	6	12	6		540
16	Đường Đ4.2ND	240	18	4.320,0	5	8	5		240
17	Đường Đ5ND	240	18	4.320,0	5	8	5		240
18	Đường Đ5.1ND	240	18	4.320,0	5	8	5		240

19	Đường Đ5.3	328	24	7.872,0	6	12	6	328
20	Đường Đ7.1	530	24	12.720,0	6	12	6	530
21	Đường Đ8.1	230	24	5.520,0	6	12	6	230
22	Đường N1.1	745	24	17.880,0	6	12	6	745
23	Đường N1.4	760	18	13.680,0	5	8	5	760
24	Đường N1.ND	300	24	7.200,0	6	12	6	300
24	Đường N2.0	639	24	15.336,0	6	12	6	639
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông khác</b>							
25	Đất thuộc lộ giới đường ĐT.782			2.132,0				
	<b>Cộng diện tích</b>			<b>739.372,0</b>				
(*) Tổng diện tích đất giao thông có sai lệch (cao hơn) so với Bảng cơ cấu sử dụng đất do phần trùng lặp của các tuyến đường khi qua giao lộ.								

### 3. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Theo quy hoạch	Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn
<b>Đường giao thông Khu công nghiệp</b>				
1	Tốc độ thiết kế	km/h	40	20 - 60
2	Bán kính đường cong nằm	m	≥ 30	≥ 20
3	Bán kính bó vỉa	m	≥ 15	≥ 12
3	Tầm nhìn tại giao lộ	m	≥ 20	≥ 20
5	Kết cấu áo đường		BTN - BTXM	BTN - BTXM
6	Tải trọng thiết kế	tấn	10 - 12	10 - 12
<b>Đường Khu đô thị</b>				
7	Tốc độ thiết kế	km/h	40 - 50	40 - 50
8	Bán kính cong nằm	m	15 - 60	15 - 60
9	Bán kính bó vỉa	m	8 - 12	8 - 12
10	Tầm nhìn giao lộ	m	20 - 40	20 - 40
11	Kết cấu áo đường		BTN	BTN
12	Tải trọng thiết kế	tấn	10 - 12	10 - 12

### 4. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) trong Khu công nghiệp thống nhất là 6m từ hàng rào khu đất xây dựng (phía tiếp giáp đường giao thông). Không áp dụng đối với các công trình phụ như Nhà bảo vệ, nhà xe, trạm điện v.v...
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) trong Khu đô thị áp dụng theo bảng sau:

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤ 16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

### 5. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật :

- Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật : Bao gồm các hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt và sản xuất – PCCC, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc được xây dựng mới hoàn toàn, đặt toàn bộ trên vỉa hè hoặc dải cây xanh cảnh quan dọc đường, khoảng cách giữa các đường dây đường ống kỹ thuật được bố trí theo quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo vận hành an toàn và thuận tiện khi bảo trì, sửa chữa.

### 6. Khái toán kinh phí phần giao thông (chưa xây dựng):

TT	Khu chức năng	Diện tích XD mới (m <sup>2</sup> )		Kinh phí (triệu đồng)		Kinh phí (triệu đồng)
		Mặt đường	Vỉa hè	Mặt đường	Vỉa hè	
1	Khu A – KCN	94.517	41.730	113.420	20.865	134.285
2	Khu B – KCN	398.508	374.072	478.209	187.036	665.245
3	Khu A – KĐT	127.418	139.349	152.902	69.675	222.576
4	Khu B – KĐT	368.082	348.472	441.698	174.236	615.934
	<b>Tổng cộng</b>					<b>1.638.040</b>

**Ước tính kinh phí xây dựng đường giao thông Khu liên hợp còn lại khoảng 1.638,04 tỷ đồng.**



## II. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MẶT:

### 1. Hiện trạng địa hình :

- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, hướng dốc từ Bắc – Đông Bắc xuống phía Nam – Tây Nam. Cao nhất khoảng +17.2m tại bờ kênh Đông và khoảng +16.3m phía Đông Nam của Khu B- Khu công nghiệp. Thấp nhất khoảng +2.0m khu vực giáp rạch Cầu Ngang – sông Sài Gòn.

### 2. Giải pháp san nền:

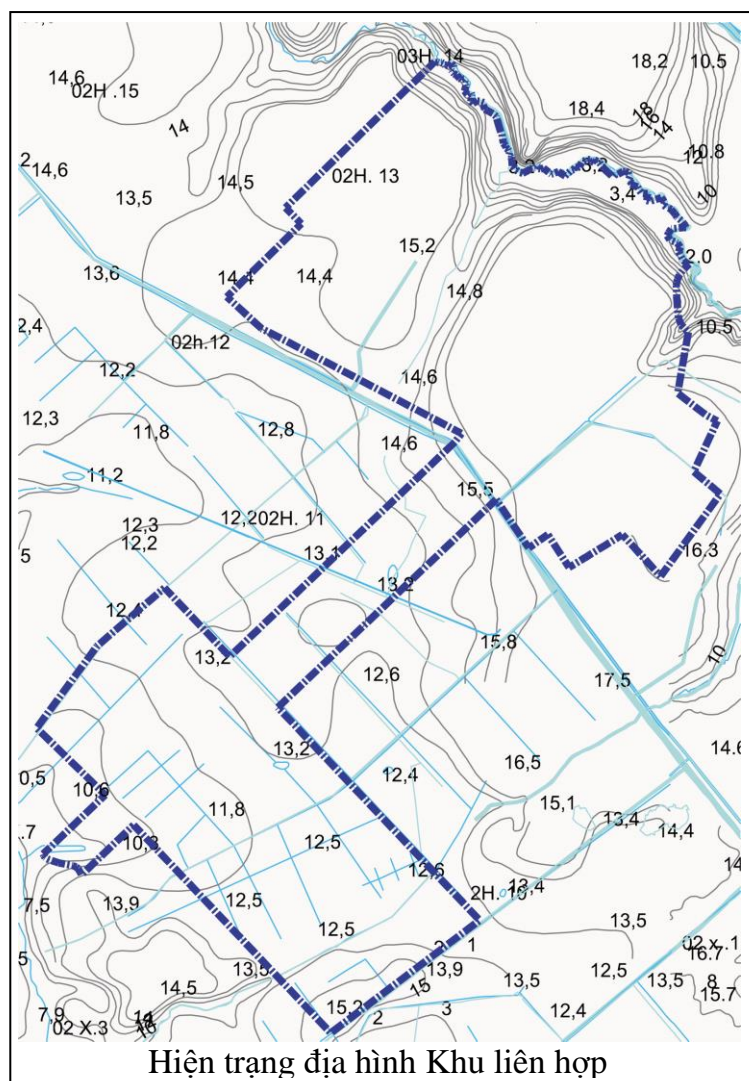
- Chủ yếu là tận dụng địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ. Độ dốc nền thiết kế dọc theo các trục đường chính trong Khu liên hợp với  $i_{xd} \geq 0,001$ .
- Riêng khu vực sát rạch Cầu Ngang địa hình rất thấp được quy hoạch thành dải hành lang cây xanh – công viên dọc kênh để hạn chế đất đắp, khu vực dân cư lùi vào trong cần tôn nền từ 1,0m đến 1,5m tạo mặt bằng xây dựng.

### 3. Cao độ xây dựng :

- Căn cứ hiện trạng địa hình, bản đồ quy hoạch giao thông Khu liên hợp, không chế cao độ xây dựng trung bình như sau:
  - + Khu A – Khu công nghiệp phía Nam từ cao độ +10,9m (cửa ngõ phía Tây Nam) đến cao độ +12,4m (khu vực phía Đông Nam gần kênh N18).
  - + Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc từ cao độ +13,2m (đoạn tiếp giáp Khu B – Đô thị) đến cao độ +16,7m (phía Đông Nam).
  - + Khu A – Đô thị từ cao độ +11,7m (đoạn gần kênh Xáng) đến cao độ +17,1m (phía sát kênh Đông)
  - + Khu B – Đô thị từ cao độ +2,10 (đoạn sát rạch Cầu Ngang) đến cao độ +16,91m (phía giáp ranh Khu B – Khu công nghiệp).

### 4. Thoát nước mặt :

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt và công nghiệp. nước mưa trên toàn bộ bề mặt đô thị sẽ được gom về các trục giao thông chính sau đó được xả thẳng ra các nguồn tiếp nhận kênh rạch bao quanh theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả. Cụ thể như sau :
  - + Khu A – Khu công nghiệp phía Nam thoát ra các hướng kênh Xáng, suối Bà Tươi, suối Cầu Đúc.



- + Khu B – Khu công nghiệp phía Bắc thoát ra các kênh đào dọc dải cây xanh cách lý với Khu B – Đô thị và chảy vào kênh hiện hữu dọc theo đường Đ4 – rạch Cầu Ngang.
- + Khu A – Đô thị thoát ra kênh Mang Trà – kênh đào tại ranh phía Tây Bắc để thoát ra kênh Xáng.
- + Khu B – Đô thị thoát ra rạch Cầu Ngang.
- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT, công hộp kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công T=3 năm. Kích thước công biến đổi từ D400mm đến B3200mm. Tổ chức thoát nước một bên đối với các trục đường có lộ giới dưới 30m, còn các trục đường có lộ giới lớn hơn 30m thì phải tiến hành tổ chức hệ thống thoát nước hai bên.
- Chọn độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu là 0.7m nhằm đảm bảo công làm việc bình thường dưới tác dụng của xe cộ và các tải trọng khác liên quan.

+ Quy trình tính toán thủy lực như sau:

$$Q = \psi \cdot q \cdot F \quad (l/s)$$

Trong đó :

$Q$  : lưu lượng mưa rào thiết kế (l/s)

$q$  : cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)

$F$  : diện tích tụ nước (ha)

$\psi$  : hệ số dòng chảy

+ Hệ số dòng chảy  $\psi$  :

TT	Các loại vật liệu phủ mặt	$\psi$
1	Mặt đường nhựa, bê tông xi măng, mái nhà	0,74
2	Mặt đường đá lát, mặt đường nhựa láng mặt	0,60
3	Mặt đường cấp phối	0,45
4	Mặt đường đá dăm	0,40
5	Mặt đường đất	0,30
6	Công viên, thảm cỏ	0,15

+ Cường độ mưa rào thiết kế  $q$  (l/s/ha) :

$$q = ((20+b)^n \times q_{20} \times (1+C \lg P)) / (T+b)^n$$

Trong đó :

$q$  : cường độ mưa rào thiết kế (l/s/ha)

$T$  : thời gian mưa tính toán (phút)

$P$  : chu kỳ tràn công (năm)

$A, C, b, n$  : tham số phụ thuộc khu vực

Theo sổ tay thủy văn của khu vực như sau

$$C=0,2288; b = 28,53 ; n = 1,075 ; q_{20} = 302,4$$

+ Chu kỳ tràn công  $P$  (năm) : 3 năm

□ Thời gian mưa tính toán  $t$  (phút)

$$T = t1 + t2 + t2' \text{ (phút)}$$

□ Thời gian tập trung nước ở mặt đất  $t1$

$$t1 = 5 \div 15 \text{ (phút)}$$

□ Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu  $t2$

$$t2 = 1,25.Lr/vr \text{ (phút)}$$

( $Lr$  ;  $vr$  : chiều dài rãnh và vận tốc chảy trong rãnh)

□ Thời gian nước chảy trong ống cống  $t2'$

$$t2' = K.\Sigma Li/vi \text{ (phút)}$$

( $Lr$  ;  $vr$  : chiều dài cống và vận tốc chảy trong cống

$K$  : hệ số xét đến sức chứa tạm thời , =2)

+ Tính toán thủy lực đường ống :

$$Q = \omega . v \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó :

$Q$  : lưu lượng ( $\text{m}^3/\text{s}$ );  $\omega$  : tiết diện ướt của ống ( $\text{m}^3$ )

$v$  : tốc độ nước chảy ( $\text{m/s}$ )

Vận tốc :  $v = C . (R.i)^{0,5}$  . Trong đó : độ dốc thủy lực;  $h$  : chênh cao đầu và cuối ống ( $\text{m}$ );  $l$  : chiều dài ống cống ( $\text{m}$ );  $R = \omega/X$  : bán kính thủy lực ( $\text{m}$ );  $X$  : chu vi ướt ( $\text{m}^2$ );  $C = (1/n)*R^{1/6}$  : hệ số lưu tốc;  $n$  : hệ số nhám

## 5. Khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>KHỐI LƯỢNG ĐÃ THI CÔNG</b>				
<b>A</b>	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>				
1	Cống BTCT D600	m	833	1,7	1.391,9
2	Cống BTCT D800	m	7.836	2,5	19.425,4
3	Cống BTCT D1000	m	3.113	3,3	10.235,5
4	Cống BTCT D1200	m	3.528	4,5	15.727,8
5	Cống BTCT D1500	m	528	6,1	3.202,8
6	Mương hở B400	m	5.149	1,2	5.993,4
7	Mương hở B3000	m	1.313	10,2	13.354,5
8	Cửa xả	cái	20	15,9	317,6
<b>B</b>	<b>Khu A - Đô thị</b>				
1	Cống BTCT D400	m	722	1,0	741,5
2	Cống BTCT D600	m	2.809	1,7	4.693,8
3	Cống BTCT D800	m	1.519	2,5	3.765,6
4	Cống BTCT D1000	m	730	3,3	2.400,2
5	Cống BTCT D1200	m	1.595	4,5	7.110,5
6	Cống BTCT D2000	m	26	15,2	394,3
7	Cống hộp 2(2mx2m)	m	28	20,9	585,9
8	Cửa xả	cái	16	15,9	254,1
<b>C</b>	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>				

1	Mương hở B1200	m	2.784	3,6	10.078,1
2	Mương hở B1400	m	3.332	4,2	14.071,0
<b>II KHỐI LƯỢNG CÒN LẠI</b>					
<b>A Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>					
1	Cống BTCT D800	m	242	2,5	599,9
2	Cống BTCT D1000	m	323	3,3	1.062,0
3	Cống BTCT D1200	m	693	4,5	3.089,4
4	Cống BTCT D1500	m	91	6,1	552,0
5	Mương hở B400	m	1.622	1,2	1.888,0
6	Mương hở B1200	m	760	3,6	2.751,2
7	Mương hở B1500	m	620	4,5	2.805,5
8	Mương hở B3000	m	1.460	10,2	14.849,7
9	Cửa xả	cái	4	15,9	63,5
<b>B Khu A - Đô thị</b>					
2	Cống BTCT D600	m	13.394	1,7	22.381,4
3	Cống BTCT D800	m	6.386	2,5	15.830,9
4	Cống BTCT D1000	m	3.723	3,3	12.241,2
5	Cống BTCT D1200	m	3.074	4,5	13.703,9
6	Cống BTCT D1500	m	639	6,1	3.876,2
9	Cửa xả	cái	21	15,9	333,5
<b>C Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>					
1	Cống BTCT D600	m	3.984	1,7	6.653,3
2	Cống BTCT D800	m	4.006	2,5	9.934,9
3	Cống BTCT D1000	m	2.989	3,3	9.833,8
4	Cống BTCT D1200	m	4.429	4,5	19.753,3
5	Cống BTCT D1500	m	7.535	6,1	45.737,5
6	Cống BTCT D1800	m	4.901	7,6	37.149,6
7	Cống hộp 3000x3000	m	973	10,2	9.893,4
8	Cửa xả	cái	27	15,9	428,8
9	Mương hở B600	m	2.166	1,2	2.512,6
10	Mương hở B2000	m	896	6,9	6.182,4
11	Mương hở B3000	m	1.675	10,2	17.034,8
<b>D Khu B - Đô thị</b>					
1	Cống BTCT D600	m	12.851	1,7	21.474,0
2	Cống BTCT D800	m	7.415	2,5	18.381,8
3	Cống BTCT D1000	m	5.371	3,3	17.659,8
4	Cống BTCT D1200	m	108	4,5	481,5
5	Cửa xả	cái	22	15,9	349,4
<b>TỔNG :</b>					<b><u>433.233,1</u></b>

**Ước tính tình phí xây dựng hệ thống thoát nước mặt Khu liên hợp còn lại khoảng 433,233 tỷ đồng.**

### III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

#### 1. Hiện trạng cấp nước :

Hiện tại hệ thống cấp nước trong khu A khu công nghiệp đã được xây dựng tương đối hoàn chỉnh với nhà máy nước số 1 công suất hiện hữu 15000m<sup>3</sup>/ngày (dự kiến sẽ nâng lên 30000m<sup>3</sup>/ngày) cùng mạng lưới các tuyến ống D150-D600 cung cấp nước sạch đến các nhà máy xí nghiệp trong khu. Ngoài ra, một phần khu A khu đô thị và một phần khu B khu công nghiệp cũng đã có mạng lưới cấp nước với nguồn nước hiện tại từ nhà máy nước số 1.

#### 2. Nguồn nước:

Nguồn nước mặt từ hệ thống kênh chính Đông (dẫn nước từ hồ Dầu Tiếng) chảy ngang qua khu quy hoạch với tổng lưu lượng thiết kế của kênh Đông là 78.8 m<sup>3</sup>/s. Tần suất cấp nước 95% /năm. Dự kiến lấy nước từ hệ thống kênh này thông qua các vị trí đầu nối trên kênh chính Đông và trên kênh nhánh N18 để dẫn nước về các hồ chứa trong các nhà máy nước cấp cho khu quy hoạch.

#### 3. Tiêu chuẩn - nhu cầu dùng nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước Khu công nghiệp : 30 – 40m<sup>3</sup>/ha/ngày.
- Tiêu chuẩn dùng nước Khu đô thị : 150 lít/người/ngày.
- Tổng nhu cầu dùng nước cho Khu liên hợp khoảng 120.000 m<sup>3</sup>/ngày. Trong đó, còn tính đến nhu cầu dùng nước cho khu tái định cư của dự án do trước đây khu tái định cư quy hoạch nhà máy sử dụng nước ngầm, hiện nay theo quy định không cho phép khai thác nước ngầm nên phương án là xây dựng hệ thống cấp nước từ Khu B Công nghiệp qua.

#### 4. Nhà máy nước :

Xây dựng 03 nhà máy nước mặt lấy nước từ kênh Đông để xử lý từ đó bơm cấp nước cho khu công nghiệp và khu đô thị dịch vụ.

- Nhà máy nước số 1: Tại Khu A - Khu công nghiệp phía Nam, công suất 30.000m<sup>3</sup>/ngày. Xây dựng tuyến kênh dẫn nước từ kênh N18 dẫn về hồ chứa nước thô của nhà máy nước để xử lý cấp nước cho khu vực.
- Nhà máy nước số 2: Tại khu A - Khu đô thị giáp kênh Xáng, công suất 30.000m<sup>3</sup>/ngày. Xây dựng tuyến kênh dẫn nước từ kênh chính Đông dẫn về hồ chứa nước thô của nhà máy nước để xử lý cấp nước cho khu vực.
- Nhà máy nước số 3: Tại Khu B - Khu công nghiệp trên bờ Bắc của Kênh Đông, công suất 60.000m<sup>3</sup>/ngày,. Nhà máy nước thu nước thô trực tiếp từ kênh chính Đông dẫn về hồ chứa nước thô trong nhà máy để xử lý và cấp nước cho khu vực. Xây dựng 2 tuyến ống Ø800 thu nước từ kênh Đông để dẫn về nhà máy nước, chiều dài mỗi ống 220m.

Ngoài ra để phục vụ cấp nước cho các nhà máy có nhu cầu dùng nước lớn tại Khu A - Khu công nghiệp phía Nam, dự kiến xây dựng một trạm bơm nước thô tại vị trí Nhà máy nước số 2 để bơm cấp nước thô theo tuyến ống riêng cho các nhà máy này.

#### 5. Mạng lưới đường ống cấp nước :

- Toàn khu được chia làm 3 khu vực cấp nước chính tương ứng với phạm vi cấp nước của 3 nhà máy nước



- Mạng lưới cấp nước liên kết theo dạng mạch vòng để đảm bảo cấp nước được liên tục trong khu công nghiệp và khu đô thị, đồng thời vẫn có thể cô lập giữa các vùng khi cần thiết thông qua các van chặn.
- Các tuyến ống trong khu được phân làm 3 cấp: cấp 1 gồm các ống truyền tải D500-D800 từ nhà máy nước, cấp 2 gồm các ống D300-D450 phân phối nước cho khu vực theo các trục đường chính, cấp 3 gồm các ống D100-D200 cấp nước đến từng nơi tiêu thụ. Tổng chiều dài mạng lưới là 125km

#### 6. Khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng		Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
			Đã thi công	Còn lại		
<b>I</b>	<b>Khu A - Khu công nghiệp</b>					
1	D600	m	717			
2	D500	m	372			
3	D400	m	7.158	988	2,8	2.766
4	D350	m	1.263			
5	D300	m	5.848	813	1,8	1.463
6	D200	m	108	3.791	1,0	3.601
7	D150	m	5.902	3.346	0,5	1.573
8	Nhà máy nước sạch	m <sup>3</sup> /ng	15.000	15.000	4,0	60.000
<b>II</b>	<b>Khu A - Khu đô thị</b>					
1	D600	m	73			
2	D400	m	3.332	3.247	2,8	9.092
3	D300	m	162	195	1,8	351
4	D250	m		293	1,2	352
5	D200	m		167	1,0	159
6	D150	m	1.868	4.164	0,5	1.957
7	D100	m	1.433	7.751	0,3	1.938
8	D80	m		566	0,2	85
9	D50	m	586			
10	Nhà máy nước sạch	m <sup>3</sup> /ng		30.000	4,0	120.000
<b>III</b>	<b>Khu B - Khu công nghiệp</b>					
1	D800	m		307	12,0	3.684
2	D600	m	22	1.057	8,0	8.456
3	D450	m		853	3,6	3.071
4	D400	m	738	5.303	2,8	14.848
6	D300	m	84	12.638	1,8	22.748
7	D250	m	3.184			
8	D200	m		12.294	1,0	11.679
9	D150	m		8.922	0,5	4.193
10	Nhà máy nước sạch	m <sup>3</sup> /ng		60.000	4,0	240.000
<b>IV</b>	<b>Khu B - Khu đô thị</b>					
1	D400	m		1.003	2,8	2.808
2	D300	m		2.702	1,8	4.864
3	D250	m		601	1,2	721
4	D200	m		4.870	1,0	4.627

5	D150	m		14.136	0,5	6.644
6	D100	m		1.853	0,3	463
<b>TỔNG (I + II + II + IV)</b>						<b>532.144</b>

**Ước tính tình phí xây dựng hệ thống cấp nước Khu liên hợp còn lại khoảng 532,14 tỷ đồng.**

#### **IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:**

##### **1. Tiêu chuẩn – nhu cầu nước thải, rác thải:**

- Tiêu chuẩn nước thải bằng 80% nước cấp hữu ích.
- Tổng lượng nước thải toàn Khu liên hợp khoảng 60.000 – 76.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn rác thải Khu công nghiệp : 0,5 tấn/ha/ngày.
- Tiêu chuẩn rác thải Khu đô thị : 1,5 kg/người/ngày.
- Tổng lượng rác thải : khoảng 1.300 tấn/ngày

##### **2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường :**

###### **a. Nhà máy xử lý nước thải :**

- Xây dựng 05 nhà máy Xử lý nước thải tập trung.
  - + Nhà máy XLNT 1: Công suất dự kiến 10.000m<sup>3</sup>/ngày.
  - + Nhà máy XLNT 2: Công suất dự kiến 12.000m<sup>3</sup>/ngày.
  - + Nhà máy XLNT 3: Công suất dự kiến 7.000m<sup>3</sup>/ngày.
  - + Nhà máy XLNT 4: Công suất dự kiến 24.000m<sup>3</sup>/ngày.
  - + Nhà máy XLNT.B: Công suất dự kiến 13.000m<sup>3</sup>/ngày.
- Công suất các Nhà máy XLNT được thiết kế và nâng cấp theo phân đợt xây dựng.
- Nước thải sinh hoạt và sản xuất đều phải được xử lý qua 02 cấp:
  - + Cấp 1: Qua trạm xử lý cục bộ đối với nước thải sản xuất hoặc bể tự hoại đối với nước thải sinh hoạt.
  - + Cấp 2: Qua nhà máy XLNT tập trung.
- Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn loại A mới được xả ra nguồn tiếp nhận.

###### **b. Mạng lưới thoát nước thải :**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống cống ngầm có đường kính  $\Phi$ 300-  $\Phi$ 800, bố trí đi dưới vỉa hè dọc các tuyến đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0.7 m (tính đến đỉnh cống), độ dốc cống đảm bảo độ dốc tối thiểu 1/D, vận tốc nước chảy nhỏ nhất 0,6 m/s đảm bảo cống không bị lắng cặn và vận tốc nước chảy lớn nhất 3 m/s đảm bảo không phá hủy cống và mối nối.
- Vật liệu cống dùng cống BTCT chịu tải trọng H10 đối với cống trên vỉa hè, và cống chịu tải trọng H30 đối với cống qua đường. Cống áp lực dùng ống HDPE.
- Do đặc điểm địa hình phía Nam kênh Đông đến đường ĐT782 (Khu A Công nghiệp và Khu A Đô thị) tương đối bằng phẳng tuy nhiên dọc theo hướng thoát nước chính có những chỗ trũng cục bộ và có suối chắn ngang, dự kiến sẽ dùng 3 trạm bơm dọc theo các tuyến cống chính để đưa nước thải về trạm xử lý:
  - + Trạm bơm số 1: công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày, đặt tại suối Cầu Đúc, bơm nước thải về trạm XLNT số 4

+ Trạm bơm số 2: công suất 9.300 m<sup>3</sup>/ngày, đặt tại đường Đ11 để bơm nước thải qua kênh Xáng về trạm XLNT số 4.

+ Trạm bơm số 3: công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày, đặt tại đường Đ11 để bơm nước thải qua kênh Mang Trà.

c. Vệ sinh môi trường :

- Rác thải Khu liên hợp được các công ty dịch vụ công ích thu gom tại nguồn và vận chuyển đến Khu xử lý rác thải tập trung của Tỉnh để xử lý.

**3. Khối lượng và kinh phí xây dựng:**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>KHỐI LƯỢNG ĐÃ THI CÔNG</b>				
<b>A</b>	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>				
1	Cống BTCT D300	m	9.917	0,96	9.540
2	Cống BTCT D400	m	3.351	1,15	3.860
3	Cống BTCT D600	m	607	1,67	1.014
4	Cống BTCT D800	m	778	2,48	1.929
5	Ống HDPE D168	m	210	0,50	104
6	Trạm bơm trung chuyển	cái	1	1.522,84	1.523
7	Nhà máy xử lý nước thải	m <sup>3</sup> /ngđ	9.900	7,60	75.240
<b>B</b>	<b>Khu A - Đô thị</b>				
1	Cống BTCT D300	m	6.798	0,96	6.540
1	Cống BTCT D400	m	265	1,15	305
1	Ống HDPE D168	m	100	0,50	50
1	Trạm bơm trung chuyển	cái	1	1.522,84	1.523
<b>C</b>	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>				
1	Cống BTCT D300	m	804	0,96	773
2	Cống BTCT D400	m	3.210	1,15	3.698
<b>II</b>	<b>KHỐI LƯỢNG CÒN LẠI</b>				
<b>A</b>	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>				
1	Cống BTCT D300	m	1.155	0,96	1.111
2	Nhà máy xử lý nước thải	m <sup>3</sup> /ngđ	27.100	7,60	205.960
<b>B</b>	<b>Khu A - Đô thị</b>				
1	Cống BTCT D300	m	14.530	0,96	13.978
2	Cống BTCT D400	m	2.760	1,15	3.180
3	Cống BTCT D600	m	1.226	1,67	2.049
4	Ống HDPE D168	m	40	0,50	20
5	Trạm bơm trung chuyển	cái	1	1.522,84	1.523
6	Nhà máy xử lý nước thải	m <sup>3</sup> /ngđ			
<b>C</b>	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>				
1	Cống BTCT D400	m	19.315	1,15	22.212,25
2	Cống BTCT D600	m	2.288	1,67	3.823
3	Ống HDPE D168	m	77	0,50	38
4	Trạm bơm trung chuyển	cái	1	1.522,84	1.523
5	Nhà máy xử lý nước thải	m <sup>3</sup> /ngđ	22.000	7,60	167.200
<b>D</b>	<b>Khu B - Đô thị</b>				

1	Cống BTCT D300	m	33.185	0,96	31.924
2	Cống BTCT D400	m	1.495	1,15	1.722
3	Cống BTCT D600	m	1.943	1,67	3.247
4	Ống HDPE D168	m	767	0,50	380
5	Trạm bơm trung chuyển	cái	1	1.522,84	1.523
6	Nhà máy xử lý nước thải	m <sup>3</sup> ./ngđ	13.000	7,60	98.800
<b>TỔNG :</b>					<b>666.310</b>

**Ước tính tình phí xây dựng hệ thống thoát nước thải Khu liên hợp còn lại khoảng 666,31 tỷ đồng.**

## V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN:

### 1. Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là lưới điện quốc gia, từ trạm Tây Ninh 2 (220/110kV) từ Trảng Bàng. Trong Khu liên hợp xây dựng các trạm 110/22kV theo từng giai đoạn phát triển.
- Trong tương lai xây dựng thêm trạm 220/110kV Phước Đông tại Khu B – Khu công nghiệp và các trạm 110/22kV cấp điện cho khu quy hoạch.

### 2. Phụ tải tính toán:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
<b>A</b>	<b>KHU CÔNG NGHIỆP</b>		
1	- Diện tích đất công nghiệp	ha	2.189,11
2	- Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	250
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	4.000
4	- Điện năng	triệu kWh/năm	2.630
5	- Công suất điện	kW	657.591
<b>B</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ KHU A</b>		
	<b>Dân dụng</b>		
1	- Dân số	người	50.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	500
5	- Điện năng	triệu kWh/năm	75
6	- Công suất điện	kW	25.000
	<b>Công trình công cộng và dịch vụ</b>		
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	- Điện năng CTCC (40% dân dụng)	triệu kWh/năm	30
9	- Công suất điện CTCC và dịch vụ	kW	12.000
<b>C</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ KHU B</b>		
	<b>Dân dụng</b>		
1	- Dân số	người	80.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500
3	- Thời gian sử dụng công suất	h/năm	3.000

4	- Phụ tải bình quân	W/người	500
5	- Điện năng	triệu kWh/năm	120
6	- Công suất điện	kW	40.000
<b>Công trình công cộng và dịch vụ</b>			
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	- Điện năng CTCC (40% dân dụng)	triệu kWh/năm	48
9	- Công suất điện CTCC và dịch vụ	kW	19.200
	Cộng công suất (A+B+C)	kW	753.791
	Cộng điện năng (A+B+C)	triệu kWh/năm	2.903,36
	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	triệu kWh/năm	3.338,87
	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kW	866.859,65
	Hệ số sử dụng		0,85
	Hệ số công suất		0,90
	<b>TỔNG CÔNG SUẤT</b>	<b>KVA</b>	<b>818.700,78</b>

### 3. Lưới điện:

- Tuyến 500kV, 220kV: Theo quy hoạch ngành điện, phát triển hệ thống lưới điện 6, xây dựng các phát tuyến 500kV và 220kV, như sau:
  - + Tuyến 220kV Trảng Bàng đi trạm Tây Ninh mạch kép, chiều dài 45km, tiết diện 400mm<sup>2</sup>, dọc theo đường ĐT782.
  - + Tuyến 500kV, dự kiến đến năm 2025 sẽ xuất phát từ trạm Củ Chi đi trạm Tây Ninh, chiều dài 60km, đi qua Khu liên hợp.
- Tuyến 110kV và trạm 110/22kV:
  - + Hiện có tuyến 110kV của trạm Trảng Bàng đi dọc đường ĐT782.
  - + Để đảm bảo điện năng cung cấp cho các nhà đầu tư trong khu quy hoạch, cần xây dựng các trạm biến áp 110/22kV, ram máy biến áp được chọn là 40MVA hoặc 63MVA. Dung lượng trạm và số lượng trạm như sau:
    - Giai đoạn đến 2020: Đã xây dựng 3 trạm, tổng dung lượng: 441MVA, cấp điện cho khu A – Khu công nghiệp phía Nam, khu A - Khu đô thị.
    - Giai đoạn đến 2025: 4 trạm, tổng dung lượng: 378MVA, cấp điện cho khu B – Khu công nghiệp phía Bắc, Khu A - Khu đô thị.
    - Giai đoạn đến 2030: dự kiến nâng cấp 2 trạm tổng dung lượng vào khoảng: 200MVA để cung cấp cho Khu B – Khu đô thị.
- Tuyến 22kV:
  - + Xây dựng các phát tuyến 22kV từ các trạm 110kV để cấp điện cho các khu vực dân cư, công nghiệp.
  - + Các tuyến trung thế được đấu thành mạch vòng nhằm tăng độ tin cậy và an toàn trong cung cấp điện.
  - + Các tuyến trung thế là đường dây trên không và cáp ngầm.



+ Các trạm hạ thế 22/0,4kV có bán kính cấp điện 300m đến 500m, là loại đặt trong nhà hoặc trạm compact, dung lượng trạm từ 320kVA đến 630kVA.

+ Hệ thống chiếu sáng đường giao thông dùng loại đèn cao áp sodium 250W , lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 6-8 mét, khoảng cách giữa các trụ đèn từ 25 - 45m, được thiết kế trong đồ án quy hoạch chi tiết, các tuyến cáp chiếu sáng sử dụng cáp XLPE/PVC đi ngầm.

#### 4. Khối lượng và kinh phí xây dựng:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
<b>A</b>	<b>PHẦN ĐÃ XÂY DỰNG</b>				
	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>				
1	Trạm biến thế 110/22KV (2 trạm)	MVA	252		
2	Trạm biến thế 110/22KV (1 trạm)	MVA	189	600	113.400
3	Đường dây trung thế 22KV đi nổi	km	42,20	600	25.320
4	Trạm biến thế 22/0,4KV cấp điện chiếu sáng	kVA	495	1,8	8910
5	Cáp ngầm hạ áp kèm chiếu sáng lõi đi	km	34,30	700	24.010
	<b>Khu A - Đô thị (giai đoạn 1)</b>				
6	Đường dây trung thế 22KV đi nổi	km	11,02	600	6.612
7	Cáp ngầm hạ áp 0,4kV	km	2,32	1.300	3.016
8	Cáp ngầm hạ áp kèm chiếu sáng lõi đi	km	2,30	700	1.610
	<b>Cộng</b>				<b>174.859</b>
<b>B</b>	<b>PHẦN XÂY DỰNG MỚI</b>				
	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>				
1	Trạm biến thế 110/22KV (3 trạm)	MVA	252	600	151.200
3	Đường dây trung thế 22KV đi nổi	km	53,60	600	32.160
4	Trạm biến thế 22/0,4KV cấp điện chiếu sáng	kVA	495	1,8	891
5	Cáp ngầm hạ áp kèm chiếu sáng lõi đi	km	37,74	700	26.418
	<b>Khu A - Đô thị (giai đoạn 2)</b>				
6	Trạm biến thế 110/22KV (1 trạm)	MVA	189	600	75.600
7	Cáp ngầm trung thế 22kV	km	5,90	2.800	16.520
8	Cáp ngầm hạ áp kèm chiếu sáng lõi đi	km	29,50	700	20.650
	<b>Khu B - Đô thị</b>				
1	Nâng cấp trạm biến thế 110/22kV	MVA	200	600	120.000
2	Cáp ngầm trung thế 22kV	km	40	2.800	112.000
3	Cáp ngầm hạ áp kèm chiếu sáng lõi đi	km	36	700	25.200
	<b>Cộng</b>				<b>580.639</b>

**Ước tính kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện Khu liên hợp còn lại khoảng 580,64 tỷ đồng.**

## VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:

### 1. Dự kiến nhu cầu :

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu liên hợp công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của viễn thông tỉnh Tây Ninh.
- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực. Tổng nhu cầu dùng máy trong Khu liên hợp như sau :

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
<b>A</b>	<b>KHU CÔNG NGHIỆP</b>		
1	- Diện tích đất công nghiệp	ha	2.189,11
2	- Tiêu chuẩn cấp máy	Máy/ha	10
5	- Nhu cầu cấp máy	Máy	21.920
<b>B</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ KHU A</b>		
	<b>Dân dụng</b>		
1	- Dân số	người	50.000
2	- Tiêu chuẩn cấp máy	Máy/người	0,3
3	- Nhu cầu cấp máy	Máy	15.000
	<b>Công trình công cộng và dịch vụ</b>		
4	- Nhu cầu cấp máy CTCC (20% dân dụng)	Máy	3.000
<b>C</b>	<b>KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ KHU B</b>		
	<b>Dân dụng</b>		
1	- Dân số	người	80.000
2	- Tiêu chuẩn cấp máy	Máy/người	0,3
3	- Nhu cầu cấp máy	Máy	24.000
	<b>Công trình công cộng và dịch vụ</b>		
4	- Nhu cầu cấp máy CTCC (20% dân dụng)	Máy	4.800
	<b>Cộng công suất (A+B+C)</b>	<b>Máy</b>	<b>68.720</b>
	<b>* Tổng nhu cầu có tính đến 10% dự phòng</b>	<b>Máy</b>	<b>75.600</b>

### 2. Nguồn:

- Từ trạm Viễn thông Tây Ninh sẽ có 1 tuyến cáp viễn thông cấp cho khu vực thiết kế. Tuyến cáp viễn thông này sẽ đấu nối với các tổng đài sẽ lắp đặt trong Bru điện của Khu vực. Từ dàn phối tuyến MDF của tổng đài sẽ cho ra các tuyến cáp viễn thông đưa tới các khu vực tùy theo yêu cầu và sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

### 3. Giải pháp quy hoạch:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TTLL cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp viễn thông phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng viễn thông theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng

phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

a. Mục tiêu:

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp cũng như nhu cầu của người dân trong Khu đô thị.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, nhà máy xí nghiệp trong khu vực.

b. Hình thức :

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- Các tuyến cáp viễn thông sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa tới đến chân các công trình.

c. Quy mô:

- Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô :

❖ **Cáp :**

- Xây dựng tuyến cáp viễn thông từ trạm viễn thông của Tỉnh tới khu vực thiết kế.
- Xây dựng tuyến cáp viễn thông đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).
- Các đường cáp viễn thông được chôn ngầm trên trục đường trong khu vực và sử dụng các loại cáp : từ 10 đôi đến 500 đôi.
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các nhà máy, xí nghiệp là ngắn nhất.
- Cáp trong mạng nội bộ của khu dân cư chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5 và 0,6mm.
- Tùy theo nhu cầu đăng ký số lượng thuê bao của các nhà máy, xí nghiệp, ta sẽ đi cáp ngầm đến từng nhà máy, xí nghiệp theo số lượng mà họ yêu cầu.
- Ngoài ra căn cứ theo yêu cầu của nhà máy, xí nghiệp trong Khu công nghiệp hoặc cơ quan, người dân trong Khu dân cư mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp đồng hoặc cáp quang tới tận công trình.

❖ **Tuyến cống bê:**

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê trong khu vực : tất cả các tuyến cống bê có dung lượng là 2-4 ống PVC  $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$  được đi một hoặc hai bên hệ đường tùy theo nhu cầu.
- Bể cáp trong khu vực sử dụng loại bể đổ bê tông loại 1,2 3 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 80m đến 150m.
- Tại các giao lộ được bố trí các tủ cáp có dung lượng lớn để thuận tiện cho việc lắp đặt các tập điểm cho từng khu vực sau này.
- Sử dụng ống nhựa PVC màu vàng cam có đường kính 110x5mm dày 5ly nông 1 đầu.

- Các tuyến cống bê P110x5mm sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,6m. Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính 110x5mm độ dày 6,8mm chôn sâu trên 1,0m.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Kinh phí (triệu đồng)
<b>A</b>	<b>KHỐI LƯỢNG ĐÃ XÂY DỰNG</b>				
	<b>Khu A - Khu công nghiệp phía Nam</b>				
1	Bê đổ bê tông 2 nắp đan 1 lớp ống	Cái	217	40	8.680
2	Bê đổ bê tông 1 nắp đan 1 lớp ống	Cái	16	20	320
3	Tuyến 1 ống Ø 110x5mm	km	22,4	150	3.355,5
4	Trạm thu phát sóng điện thoại BTS	Cái	11	560	6.160
	<b>Khu A - Đô thị (giai đoạn 1)</b>				
5	Bê đổ bê tông 2 nắp đan 1 lớp ống	Cái	39	40	1.560
6	Bê đổ bê tông 1 nắp đan 1 lớp ống	Cái	142	20	2.840
7	Tuyến 1 ống Ø 110x5mm	km	16,3	150	2.445
8	Trạm thu phát sóng điện thoại BTS	Cái	1	560	
	<b>Cộng</b>				<b>25.360,5</b>
<b>B</b>	<b>KHỐI LƯỢNG CÒN LẠI</b>				
	<b>Khu B - Khu công nghiệp phía Bắc</b>				
1	Bê đổ bê tông 2 nắp đan 1 lớp ống	Cái	52	40	2.080
2	Bê đổ bê tông 1 nắp đan 1 lớp ống	Cái	603	20	12.060
3	Tuyến 4 ống Ø 110x5mm	km	19,7	600	11.820
4	Tuyến 2 ống Ø 110x5mm	km	40,9	300	12.270
5	Trạm thu phát sóng điện thoại BTS	Cái	10	560	5.600
	<b>Khu A - Đô thị (giai đoạn 2)</b>				
6	Bê đổ bê tông 2 nắp đan 1 lớp ống	Cái	80	40	3.200
7	Bê đổ bê tông 1 nắp đan 1 lớp ống	Cái	162	20	3.240
8	Tuyến 4 ống Ø 110x5mm	km	5,6	600	3.360
9	Tuyến 2 ống Ø 110x5mm	km	17,7	300	5.310
10	Trạm thu phát sóng điện thoại BTS	Cái	6	560	3.360
	<b>Khu B - Đô thị</b>				
1	Bê đổ bê tông 2 nắp đan 1 lớp ống	Cái	40	40.0	1.600
2	Bê đổ bê tông 1 nắp đan 1 lớp ống	Cái	450	20.0	9.000
3	Tuyến 4 ống Ø 110x5mm	km	9,7	600.0	5.832
4	Tuyến 2 ống Ø 110x5mm	km	34,3	300.0	10.290
5	Trạm thu phát sóng điện thoại BTS	Cái	9	560.0	5.040
	<b>Cộng</b>				<b>94.062</b>

**Ước tính kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc Khu liên hợp còn lại khoảng 94,06 tỷ đồng.**

## **PHẦN VIII :**

# **ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

### **I. PHẠM VI VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**

#### **1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá**

##### **1.1. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược có quy mô trên toàn Khu liên hợp, diện tích 2.837,11 ha

##### **1.2. Nội dung nghiên cứu**

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015; Thông tư số 27/2015/TT-BXD ngày 29/05/2015 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD. Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược gồm các nội dung cụ thể sau:

- Quá trình tổ chức thực hiện đánh giá môi trường chiến lược, phạm vi nghiên cứu của đánh giá môi trường chiến lược và các vấn đề môi trường chính liên quan đến chiến lược, quy hoạch, kế hoạch;
- Đánh giá tác động đến các vấn đề môi trường chính trong trường hợp thực hiện chiến lược, quy hoạch, kế hoạch;
- Đề xuất điều chỉnh chiến lược, quy hoạch, kế hoạch và các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường;
- Kết luận.

#### **2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng**

Tổng hợp, phân tích, đánh giá thực trạng môi trường khu vực bao gồm: quy mô; sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn; các ảnh hưởng đối với môi trường của khu vực ...

Tổng hợp, phân tích, đánh giá các phương án quy hoạch và dự kiến quy hoạch, quy mô mở rộng; điều kiện hình thành và khả năng tiếp nhận của khu vực hiện hữu ...

Tổng hợp, phân tích, đánh giá các môi ảnh hưởng như: địa hình; nguồn nước; khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường; hướng gió; khoảng cách so với khu vực nội thị, bán kính phục vụ; công nghệ ...

Tổng hợp, phân tích, đánh giá, dự báo và lượng hóa các yếu tố môi trường trên cơ sở so sánh với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể:

- Chất lượng nước đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, QCVN 08:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt, QCVN 09:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất; QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- Chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh; QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh; QCVN 19:2009/BTNMT –



Quy chuẩn kỹ thuật về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ; QCVN 20:2009/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ.

- Mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

- Bảo đảm 100 % chất thải rắn, chất thải độc hại được phân loại, thu gom và xử lý.

### 3. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

Quá trình điều tra, khảo sát, thu thập thông tin hiện trạng để đánh giá môi trường chiến lược thông qua việc khảo sát thực trạng môi trường trong khu vực. Thu thập kế thừa và tổng hợp tài liệu liên quan đến môi trường khu vực. Công tác điều tra, khảo sát, thu thập thông tin hiện trạng này đủ để tiến hành đánh giá môi trường chiến lược phù hợp quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG

### 1. Mục tiêu

Đảm bảo phát triển cân đối, bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường.

Duy trì chất lượng nước, chất lượng không khí, mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn.

### 2. Các vấn đề môi trường chính

**Bảng 1. Bảng các vấn đề chung và mục tiêu bảo vệ môi trường**

Vấn đề môi trường	Thành phần môi trường MT bị ảnh hưởng	Mục tiêu môi trường
Ô nhiễm không khí	Không khí	Đảm bảo chất lượng môi trường không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT và QCVN 20:2009/BTNMT.
Ô nhiễm nguồn nước	Nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2015/BTNMT.
	Nước dưới đất	Đảm bảo chất lượng nước dưới đất đạt QCVN 09:2015/BTNMT.
Cây xanh	Không khí, con người	Đảm bảo diện tích cây xanh đạt > 10% (theo QCVN 01:2008/BXD)
Sử dụng nguồn nước	Tài nguyên nước (nước mặt, nước dưới đất)	Không sử dụng nước dưới đất, 100% nhà máy sử dụng nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất.
Thoát nước và xử lý nước thải	Nước mặt, nước dưới đất	Đảm bảo 100% nước thải sản xuất và sinh hoạt được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN 14:2008/BTNMT

Thu gom và xử lý chất thải rắn	Môi trường đất, không khí, nước	Đảm bảo 100% chất thải rắn phát sinh được phân loại tại nguồn, có đăng ký chủ nguồn thải và được thu gom.
--------------------------------	---------------------------------	---

### III. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG :

Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời đã đi vào hoạt động khoảng 10 năm (*Xem Phần II: Đánh giá hiện trạng Khu liên hợp*), hàng năm công tác bảo vệ môi trường được quan tâm thực hiện đúng theo các chương trình đã đề ra như :

- Thực hiện lấy mẫu ở các vị trí với tần suất 4 lần/năm với các nguồn thải và 2 lần/năm đối với không khí xung quanh, nước mặt nguồn tiếp nhận.
- Nộp báo cáo hai lần /năm theo quy định.
- Kết quả quan trắc cho thấy việc chấp hành thực hiện quan trắc và chất lượng môi trường của Khu liên hợp khá tốt.
  - + Về chất lượng không khí lấy mẫu tại 09 khu vực đều đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh theo QCVN 05:2013/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT, QCVN 26:2010 /BTNMT, QCVN 27:2010/BTNMT .
  - + Về chất lượng nước mặt lấy mẫu tại 06 điểm đều đạt QCVN 08-MT:2015/BTNMT.
  - + Về chất lượng nước thải sau xử lý lấy mẫu tại 13 điểm đều đạt **cột A, QCVN 40:2011/BTNMT**

*(Theo Báo cáo giám sát định kỳ của Khu liên hợp mà Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG đã kết hợp với Công ty TNHH KHCN và PTMT Phương Nam tiến hành khảo sát, đo đạc và lấy mẫu của Quý I vào ngày 05/06/2017)*

Tại các khu vực đã giải phóng mặt bằng nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng, mức độ ô nhiễm chủ yếu từ khói, bụi do các phương tiện cơ giới lưu thông và tác động trong quá trình xây dựng hạ tầng (giao thông). Riêng khu vực chưa giải phóng mặt bằng các tác động đến môi trường do sinh hoạt của người dân như : không có hệ thống xử lý nước thải, khói bụi – ô nhiễm đất do chôn – đốt rác sinh hoạt v.v...

Như vậy, Nhận xét chung về hiện trạng môi trường trong Khu liên hợp tại các khu vực đã – đang và chưa xây dựng thì chất lượng môi trường trong Khu liên hợp là khá tốt.

### IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH:

#### 1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và mục tiêu bảo vệ môi trường:

Theo quan điểm, mục tiêu chung đã xác định ở phần Mở đầu, việc Quy hoạch phân khu hoàn toàn dựa trên quan điểm bảo vệ môi trường.

*Đánh giá sự phù hợp giữa định hướng mục tiêu quy hoạch và mục tiêu bảo vệ môi trường*

Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường					Mục tiêu văn hóa xã hội			
	Tài nguyên nước mặt	Tài nguyên nước dưới đất	Môi trường không khí	Cảnh quan tự nhiên	Biến đổi khí hậu	Tái định cư	LĐ và việc làm	Di sản văn hóa	Chất lượng cuộc sống
Xây dựng công trình (nhà máy sản xuất, công trình xử lý nước thải tập trung, công trình bảo vệ,...)									
Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp (cấp thoát nước, điện và chiếu sáng,...)									
Xây dựng mạng lưới đường giao thông									
Xây dựng khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly									

	Xung đột/kiềm chế tuyệt đối
	Xung đột/kiềm chế đáng kể
	Tích cực/hỗ trợ
	Hỗ trợ hoàn toàn
	Tác động không chắc chắn
	Tác động không quan trọng

## 2. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện:

Khu liên hợp không ảnh hưởng đến các thành phần môi trường bao gồm: điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học; Các tai biến địa chất (trượt, sạt lở đất, động đất), úng ngập, lũ lụt; Sử dụng tài nguyên (nước ngầm, đất nông nghiệp và lâm nghiệp, tài nguyên khoáng sản...); vấn đề xã hội; các vấn đề về văn hóa, di sản.

Có ảnh hưởng đến chất lượng đất, nước, không khí. Trong phạm vi nghiên cứu, xem xét và đưa ra các khía cạnh môi trường bị tác động như bảng sau:

Diễn biến và các tác động môi trường chính của các thành phần quy hoạch

TT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường
1	Công trình (nhà ở, công trình hạ tầng xã hội, nhà máy, khu xử lý nước thải, khu hành chính,...)	Làm mất đất nông nghiệp; Phát sinh bụi và tiếng ồn từ hoạt động xây dựng; Phát sinh chất thải từ quá trình hoạt động sản xuất của nhà máy trong khu công nghiệp; Gia tăng ô nhiễm không khí do phát thải của nhà máy.
2	Hạ tầng (mạng lưới cấp thoát nước, điện, chiếu sáng, TTLL,...)	Phát sinh tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng; Suy thoái nguồn nước do xử lý chưa đạt Quy chuẩn cho phép hoặc xả thải trái phép chưa qua xử lý; Nguy cơ về sức khỏe và an toàn đối với công nhân làm việc trong quá trình xây dựng; Bùn thải thu gom không đúng quy trình hoặc thải bỏ không đúng nơi quy định.
3	Hạ tầng giao thông: các trục giao thông đối ngoại và đối nội trong KCN	Làm suy giảm chất lượng không khí do gia tăng các chất gây ô nhiễm từ các phương tiện giao thông; Phát sinh tiếng ồn và bụi; Tai nạn do các vụ va chạm xe; Gia tăng ô nhiễm do dầu nhớt thải, nhiên liệu rò rỉ trong quá trình vận chuyển; Vương vãi các loại vận liệu, nguyên liệu trong quá trình vận chuyển.
4	San nền (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng)	Mất thảm phủ thực vật; Gây xói mòn đất; Phát sinh tiếng ồn và bụi.
5	Thu gom và vận chuyển chất thải rắn	Mùi phát sinh từ quá trình lưu trữ, vận chuyển từ nơi thu gom đến nơi xử lý;

**3. Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của Quy hoạch**

- **Đánh giá, so sánh ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến môi trường:** Việc quy hoạch không gây tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường do được đầu tư có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi theo đồng bộ. Trong các bước lập dự án đầu tư cụ thể đã xác định cụ thể các phương án xử lý phù hợp, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, môi sinh.
- **Khoảng cách ly đến các khu ở (khu dân cư) và công trình nhạy cảm:** Đề xuất khoảng cách ly an toàn vệ, giảm thiểu ô nhiễm theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, trong khu vực vùng cách ly này cấm xây dựng .
- **Chế độ thủy văn và nước thải sinh hoạt:** toàn bộ Khu liên hợp được xây dựng một hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt và công nghiệp cho từng nhà máy và từng khu vực dân cư, thu gom nước thải chung cho toàn bộ Khu liên hợp, và các tuyến cống thu gom nước mưa dọc theo các tuyến đường trong Khu liên hợp.

*Ma trận xác định tác động của các hoạt động dự kiến trong quy hoạch đến các thành phần môi trường*

Các hoạt động chính	Môi trường tự nhiên						Môi trường kinh tế xã hội				Mức độ tác động		Tổng
	Nước mặt	Nước ngầm	Không khí	Đất	Đa dạng sinh học	Cảnh quan	Chuyển dịch cơ cấu ngành nghề	Cơ hội, việc làm	Sức khỏe cộng đồng	Rủi ro, sự cố	Tích cực	Tiêu cực	
San nền	-1	-1	-2	-3	-3	-3	0	+1	-1	-2	+1	-16	-15
Xây dựng hạ tầng	-2	-2	-2	-2	0	0	+2	+2	-2	-3	+4	-13	-9
Xây dựng công trình	-3	-2	-3	-2	0	0	+2	+2	-3	-3	+4	-16	-12
Mạng lưới giao thông	-2	-1	-2	-1	0	0	+2	+2	-3	-3	+4	-12	-8
Hoạt động của khu dịch vụ, thương mại	-2	-1	-1	-1	0	0	+3	+3	0	0	+6	-5	+1
Hoạt động của nhà máy	-3	-3	-3	-1	0	0	+3	+3	-2	-3	+6	-15	-9
<b>Tổng</b>	<b>-13</b>	<b>-10</b>	<b>-13</b>	<b>-10</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>-11</b>	<b>-14</b>	<b>25</b>	<b>-77</b>	<b>-52</b>

**Ghi chú:** Mức tác động

3: tác động mạnh

1: tác động nhẹ

2: tác động trung bình

0: không có tác động

Tác động tích cực mang dấu dương (+), tác động tiêu cực mang dấu âm (-).

**Nhận xét:** Trong quá trình thực hiện quy hoạch (trong giai đoạn xây dựng và hoạt động) môi trường nước và không khí bị tác động tiêu cực nhiều nhất do hoạt động xây dựng hạ tầng, nhà máy khu công nghiệp và trong quá trình đi vào sản xuất của các nhà máy, riêng môi trường không khí còn chịu nhiều tác động do hoạt động phát thải của các xe cơ giới trên mạng lưới giao thông. Đa dạng sinh học và cảnh quan bị tác động trong quá trình san nền (mất thảm phủ thực vật, một số loài di cư vì không còn nơi trú ngụ,...). Việc hình thành Khu liên hợp mang lại nhiều lợi ích về mặt chuyển dịch cơ cấu ngành lao động, tạo cơ hội việc làm tuy nhiên cũng gây nên xáo trộn do dân cư từ vùng khác đến và các rủi ro về tai nạn lao động trong quá trình xây dựng và hoạt động Khu công nghiệp. Sức khỏe cộng đồng tại các khu vực lân cận bị tác động tiêu cực do phát thải từ Khu công nghiệp.

**4. Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện Quy hoạch**

**4.1. Phát thải từ các tuyến giao thông chính**



Hoạt động của các loại xe cơ giới làm phát sinh khí thải (NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>, VOCs,...) từ quá trình đốt nhiên liệu của động cơ.

Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm do phương tiện giao thông dựa trên đánh giá của WHO về các thông số ô nhiễm, tính toán lượng nhiên liệu tiêu thụ trung bình cho xe con chạy xăng quy đổi, lộ giới và chiều dài các tuyến đường theo quy hoạch.

#### 4.2. Phát thải từ hoạt động của các nhà máy trong Khu công nghiệp

##### a. Nước thải

Ước lượng tải lượng và nồng độ ô nhiễm trong nước thải trong Khu liên hợp.

Nguồn thải	Nồng độ chất ô nhiễm (mg/l)			
	BOD	COD	Tổng N	Tổng P
Khu liên hợp	21,01	50,49	14,74	1,32

Tải lượng các chất ô nhiễm:

Khu công nghiệp	Công suất tổng (m <sup>3</sup> /ngày.đêm)	Tỉ lệ lấp đầy	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày.đêm)			
			BOD	COD	Tổng N	Tổng P
Khu liên hợp	Khoảng 60.000	100%	126,06	302,94	88,44	7,92

##### b. Chất thải rắn

Chất thải rắn phát sinh bao gồm: chất thải rắn không nguy hại và chất thải rắn nguy hại.

Khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh theo bảng sau :

Thành phần	Diện tích (ha)	Tỉ lệ lấp đầy (%)	Tổng lượng chất thải rắn (tấn/ngày)
Khu công nghiệp	2189,11	100%	1096
Khu đô thị	648	100%	195

##### c. Các tác động không liên quan đến chất thải

Dự án tác động tiêu cực lên tài nguyên và đa dạng sinh học chủ yếu trong quá trình phát quang và san lấp mặt bằng. Trong giai đoạn này việc san lấp sẽ làm mất đi nơi cư trú của một số loài sinh vật sinh sống dựa vào các thực vật trong khu vực. Toàn bộ các loài cây sẽ bị chặt bỏ làm mất đi thảm xanh cân bằng vi khí hậu trong khu vực. Việc bê tông hóa toàn bộ khu vực quy hoạch gây mất khả năng tự thấm của đất.

Tuy nhiên do khu vực dự án chủ yếu trồng cây nông nghiệp, có độ đa dạng sinh học ít phong phú, chỉ có một số ít loài động vật sinh sống và hầu như không có loài quý hiếm trong danh mục cần bảo tồn.

Việc thi công dự án có ảnh hưởng tới các khu dân cư lân cận từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, ảnh hưởng tới an toàn xã hội do công nhân và người dân gần khu vực dự án.

## V. CÁC GIẢI PHÁP ĐỂ KIỂM SOÁT Ô NHIỄM:

Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường được đưa ra như sau:

### 1. Giải pháp về quy hoạch, thiết kế, quản lý, vận hành:

Đối với Khu liên hợp để khống chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường dự án và khu vực xung quanh sẽ áp dụng đồng bộ nhiều biện pháp khác nhau. Trong đó sẽ giải quyết tốt việc quy hoạch các thành phần chức năng gồm khu công nghiệp và Khu đô thị.

Trong Khu công nghiệp đã bố trí phân lô các nhà máy, kết hợp với xây dựng cây xanh trong các đường nội bộ Khu công nghiệp, cây xanh dọc trục đường và cây xanh trong các nhà máy. Ngoài ra còn có khu vực cây xanh cách ly đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Trong Khu đô thị đã phân bố hệ thống cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan dọc đường và cây xanh ven kênh – rạch theo các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành, ngoài ra còn hệ thống cây xanh khuôn viên trong các công trình công cộng – nhà chung cư – nhà vườn – biệt thự.

Trong các khu vực cây xanh tập trung, các nhà máy cấp nước, nhà máy xử lý nước thải tập trung được bố trí các hồ điều tiết, hồ cảnh quan v.v... và cả những khu vực hồ chứa nước thô sẽ là những tác nhân cải tạo vi khí hậu cho Khu liên hợp.

### 2. Giải pháp trong quá trình hoạt động của khu vực:

#### a. Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

Tổng diện tích cây xanh – mặt nước của Khu liên hợp là **322,15 ha** chiếm 11,36% diện tích tự nhiên, diện tích cây xanh trong các nhà máy đảm bảo > 20%, trong các công trình dịch vụ - hạ tầng xã hội >30%. Trồng cây xanh quanh khu công nghiệp: cây xanh có nhiệm vụ giảm nhiệt độ, tăng diện tích che phủ thảm thực vật, chắn gió hạn chế tiếng ồn và giảm nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí.

Tất cả các nhà máy đều phải có hệ thống thoát khí theo quy định.

Trong những ngày nắng vào mùa khô phải có phương án rửa đường và xịt nước nhằm giảm tối thiểu ảnh hưởng của bụi và điều tiết nhiệt độ.

#### b. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:

Đảm bảo 100% nhà máy đầu tư trong Khu công nghiệp đều có trạm xử lý nước thải cục bộ trước khi xả thải ra hệ thống thu gom nước thải riêng của Khu công nghiệp. 100% nhà máy xử lý nước thải cục bộ đạt Quy chuẩn quy định (QCVN 40:2011/loại B/BTNMT).

Đảm bảo 100% các công trình nhà ở - công trình dịch vụ hạ tầng xã hội phải được xử lý bằng hệ thống bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống thu gom nước thải của Khu liên hợp.

Quy hoạch xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải và nâng công suất xử lý của trạm xử lý nước thải tập trung.

Nước thải sau xử lý có thể tái tuần hoàn để tưới cây và rửa đường trong ngày nắng.

#### c. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:

Đảm bảo 100% chất thải rắn của các nhà máy được phân loại và có đăng ký chủ nguồn thải với Sở TNMT, được các đơn vị có chức năng thu gom đến thu gom, vận chuyển và xử lý. Đối với chất thải nguy hại cần được phân loại, lưu trữ, thu gom, vận chuyển đúng quy trình tránh rò rỉ, vương vãi.

### **3. Chương trình giám sát môi trường:**

#### **a. Giám sát chất lượng không khí**

Thông số giám sát: Nhiệt độ, độ ẩm, tiếng ồn, bụi, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, HF, THC.

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 26:2010/BTNMT.

Tần suất giám sát: 6 tháng/lần, giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hoặc khi có ý kiến khiếu nại từ người dân.

#### **b. Giám sát chất lượng nước thải**

Thông số giám sát: pH, độ màu, TSS, BOD, COD, hàm lượng kim loại nặng(Cu, Hg, Zn, Cd, Pb, As,..), N tổng, P tổng, Coliform, dầu mỡ,...

Vị trí giám sát: tại đầu ra của trạm xử lý

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 40:2011/BTNMT

Tần suất giám sát: 3 tháng/lần, giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay ý kiến khiếu nại từ người dân.

#### **c. Giám sát thu gom chất thải rắn**

Giám sát cách thức thu gom, thực hiện vệ sinh và quy định phân loại và lưu trữ chất thải rắn. Bãi trung chuyển chất thải rắn.

Thông số giám sát: Lượng rác thải và thành phần.

Tần suất giám sát: 6 tháng/lần, giám sát đột xuất khi có sự cố môi trường hay ý kiến khiếu nại từ người dân.

#### **d. Giám sát khác**

Giám sát an toàn và sức khỏe định kỳ: 1 lần/năm

Tập huấn phòng cháy chữa cháy: 1 lần/năm

Tập huấn sơ cứu: 1 lần/ năm.

## **PHẦN IX : TIẾN ĐỘ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG PHÂN KỲ ĐẦU TƯ VÀ SƠ BỘ NHU CẦU VÀ NGUỒN VỐN**

### **I. TIẾN ĐỘ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG :**

- Toàn Khu liên hợp có tổng diện tích 2.837,11 ha với các thành phần :
  - o Khu A Khu công nghiệp phía Nam : 1.014,07 ha.
  - o Khu B Khu công nghiệp phía Bắc : 1.175,04 ha.
  - o Khu A – Đô thị dịch vụ : 247,0 ha.
  - o Khu B – Đô thị dịch vụ : 401,0 ha.
- Tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng như sau :
  - o Giai đoạn 1 (đã thực hiện): 1.262ha gồm Khu A – Công nghiệp và Khu A – Đô thị hiện đã đền bù, giải phóng mặt bằng.
  - o Giai đoạn 2 (đã thực hiện): 612,6ha trong tổng diện tích 1.175,04 ha đất Khu B – Công nghiệp hiện đã hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
  - o Giai đoạn 3 (chưa thực hiện): 965,4ha gồm 564,4ha đất thuộc Khu B – Công nghiệp và 401ha đất Khu B –Đô thị đang trong giai đoạn trình UBND tỉnh duyệt chủ trương cho thu hồi đất.

### **II. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ :**

Đến năm 2020, Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông-Bời Lời đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ - hạ tầng xã hội thiết yếu cho hoạt động sản xuất của doanh nghiệp trong Khu công nghiệp và sinh hoạt của dân cư trong đô thị gồm toàn bộ tổng diện tích Khu A – Công nghiệp; một phần Khu A – Đô thị (giai đoạn 1 – Khu A); một phần Khu B- Công nghiệp. phân kỳ đầu tư cho các giai đoạn tiếp theo như sau:

#### **1. Giai đoạn 2020 đến 2025 :**

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ - hạ tầng xã hội tại Khu A Công nghiệp
- Tiếp tục đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội tại Khu A Đô thị.
- Triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong Khu B Công nghiệp đảm bảo vận hành trước khi các nhà máy trong đi vào sản xuất.
- Triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 (965,4ha) khi có chủ trương của UBND tỉnh.

#### **2. Giai đoạn đến 2025 đến 2030 :**

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ - hạ tầng xã hội tại Khu B – Công nghiệp.
- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Khu B Đô thị.

### III. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ:

Các dự án ưu tiên đầu tư gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội phục vụ cho Khu liên hợp trong giai đoạn ngắn hạn, từ 2020 – 2025, như sau :

a. Khu A Đô thị :

- Hoàn thiện các dự án nhà ở tại Giai đoạn I – Khu A Đô thị và tiếp tục triển khai các dự án nhà ở trong khu quy hoạch.
- Các công trình hạ tầng xã hội như Trường học, Y tế, Nhà văn hóa – TDTT.
- Xây dựng Trạm điện số 6 công suất 3x63MVA;
- Xây dựng Nhà máy cấp nước công suất 30.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- Xây dựng hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

b. Khu công nghiệp :

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại, đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội tại các Khu Dịch vụ tại Khu A Công nghiệp.
- Đầu tư xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật tại Khu B Công nghiệp, nhất là Nhà máy xử lý nước thải số 1 đảm bảo hoạt động sản xuất của nhà đầu tư.

### IV. NHU CẦU VÀ NGUỒN VỐN THỰC HIỆN:

#### 1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Nhu cầu : Nhu cầu vốn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật cần thực hiện của Khu liên hợp còn lại theo bảng sau:

TT	Thành phần	Chi phí xây dựng còn lại (tỷ đồng)
1	Hệ thống đường giao thông	1.638,04
2	Hệ thống thoát nước mưa	433,23
3	Hệ thống cấp nước	532,14
4	Hệ thống thoát nước thải	666,31
5	Hệ thống cấp điện	580,64
6	Hệ thống thông tin liên lạc	94,06
	<b>Cộng</b>	<b>3.944,42</b>

b. Nguồn vốn : Nguồn vốn cho xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu liên hợp dự kiến gồm vốn Chủ đầu tư và vốn vay.

#### 2. Công trình hạ tầng xã hội :

TT	Hạng mục	Nguồn vốn
<b>I</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	
1	Công trình dịch vụ	Vốn chủ đầu tư + vốn khác
2	Công trình quản lý nhà nước	Vốn ngân sách
<b>II</b>	<b>Khu đô thị</b>	
1	Công trình nhà ở	Vốn chủ đầu tư + vốn khác
2	Công trình thương mại – dịch vụ	Vốn chủ đầu tư + vốn khác
3	Công trình công cộng	Vốn ngân sách +



	Vốn chủ đầu tư + vốn khác
--	---------------------------

(Vốn khác gồm các nguồn huy động tín dụng + vốn vay ngân hàng + vốn các nhà đầu tư thứ cấp v.v....)

## **PHẦN IX : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời mang tính kế thừa của đồ án quy hoạch chung đã được duyệt đồng thời cập nhật tiến độ đầu tư xây dựng, đề xuất các giải pháp phù hợp với tình hình hiện nay. Đồ án cũng đáp ứng được các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.
- Kính đề nghị các Sở, Ban ngành thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp công nghiệp – đô thị - dịch vụ Phước Đông – Bời Lời để làm cơ sở cho các bước tiếp theo.