| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>XÃ VĨNH THẠNH TRUNG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 3806/QĐ-UBND | *Vĩnh Thạnh Trung, ngày 29 tháng 9 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500**

## ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VĨNH THẠNH TRUNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;*

*Căn cứ Luật số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội về Luật Quy hoạch;*

*Căn cứ Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang về việc thành lập Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 306/QĐ-UBND ngày 07 tháng 03 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 03 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về phân cấp phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung xã trên địa bàn tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Thông báo số 1400/TB-SXD ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 20/04/2026 của UBND xã Vĩnh Thạnh Trung về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thạnh Trung nhiệm kỳ 2026-2031;*

*Căn cứ Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thạnh Trung về việc phê duyệt Quy hoạch chung xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang đến năm 2050;*

*Căn cứ Công văn số 7831/SXD-QH&PTĐT ngày 24/7/2023 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến đối với Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Công văn số 3701/STC-QLCL ngày 12/8/2026 của Sở Công thương về việc ý kiến Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 8090/STC-THQH ngày 13/8/2026 của Sở Tài chính về việc ý kiến Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 10469/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 22/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 53/PCCC-TM ngày 07/8/2026 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về việc phúc đáp tờ trình số 116TTr-UBND ngày 03/8/2026 của UBND xã Vĩnh Thạnh Trung;*

*Căn cứ Báo cáo số 65/BCTĐ-PKT ngày 28 tháng 9 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thạnh Trung về việc báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ kết quả biểu quyết thống nhất ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 38/TTr-MP-ML-689*

*ngày 28 tháng 9 năm 2026 của Công ty TNHH Mỹ Luông 689 và Báo cáo thẩm định báo cáo kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500.*

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

**1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:**

**a. Phạm vi ranh giới:**

Địa điểm: ấp Mỹ Thuận, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang.

- Phía Bắc giáp dân cư cặp kênh Xép Kha Tam Boong.
- Phía Tây giáp tuyến dân cư cặp Quốc lộ 91.
- Phía Đông giáp tuyến dân cư cặp Sông Hậu.
- Phía Nam giáp với đất nông nghiệp và dân cư.

**b. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: 733.250 m2 tương đương 73,32 ha.

- Quy mô dân số dự kiến làm việc tại cụm công nghiệp: khoảng 5.000 người (chỉ tiêu trung bình: khoảng 60-70 người/ha đất công nghiệp, bao gồm lao động làm việc, sử dụng dịch vụ trong cụm công nghiệp).

**c. Thời hạn lập quy hoạch:**

- Giai đoạn ngắn hạn: 2026 – 2030.

- Giai đoạn dài hạn: 2026 – 2050.

**2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:**

**a. Quan điểm:**

- An Giang là một trong các tỉnh thành của Vùng Kinh tế trọng điểm đồng bằng sông Cửu Long. Nằm phía Tây Nam của Việt Nam, là vùng đất đầu nguồn sông Cửu Long. Phía Bắc giáp Đồng Tháp và Campuchia, phía Nam giáp Cà Mau, phía Đông giáp Cần Thơ, phía Tây giáp Biển Đông. Có hệ thông giao thông đường bộ khá thuận lợi và đang được đầu tư xây dựng các tuyến đường cao tốc kết nối với các tỉnh thành khác. Có 02 nhánh sông Tiền và sông Hậu chảy qua địa phận An Giang, rất thuận lợi cho vận chuyển hàng hóa, đi lại bằng đường bộ lẫn đường thủy.

- Là cửa ngõ giao thương có từ lâu đời giữa vùng Đồng bằng sông Cửu Long, TP Hồ Chí Minh với các nước tiểu vùng Mekong: Campuchia - Thái Lan và Lào.

- Trong những năm qua Vùng Kinh tế trọng điểm đồng bằng sông Cửu Long đã đóng vai trò là một trung tâm lớn về sản xuất lúa gạo, nuôi trồng, đánh

bắt và chế biến thủy hải sản, đóng góp lớn vào xuất khẩu nông thủy sản của cả nước.

- Trong những năm tới Chính phủ giao cho Vùng Kinh tế trọng điểm vùng đồng bằng sông Cửu Long tiếp tục đóng vai trò trung tâm lớn của đồng bằng sông Cửu Long về sản xuất lúa gạo, nuôi trồng, đánh bắt và chế biến thủy sản, đóng góp lớn vào xuất khẩu nông thủy sản của cả nước; đóng vai trò quan trọng trong chuyển giao công nghệ sinh học, cung cấp giống, các dịch vụ kỹ thuật, chế biến và xuất khẩu các sản phẩm nông nghiệp cho cả vùng đồng bằng sông Cửu Long.

- Thực hiện chủ trương của Tỉnh ủy và UBND tỉnh An Giang về việc phát triển công nghiệp và đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp tập trung, nhằm thu hút đầu tư, thúc đẩy nền kinh tế xã hội của tỉnh, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hóa và đô thị hóa của tỉnh.

- Nhu cầu về vị trí và mặt bằng phục vụ sản xuất công nghiệp ngày càng lớn đồng thời đáp ứng được yêu cầu về an toàn và đảm bảo vệ sinh môi trường là cần thiết.

- Việc hình thành các cụm công nghiệp có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy kinh tế, ổn định và tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư phát triển theo ngành nghề, theo thành phần kinh tế và theo lãnh thổ.

- Do đó, cần phải phát triển hạ tầng cơ sở và hạ tầng xã hội, để đáp ứng nhu cầu trên để phát triển công nghiệp cần khuyến khích mọi thành phần kinh tế và phải tuân theo quy hoạch phát triển nhằm tiết kiệm trong đầu tư, tiết kiệm đất đai, có điều kiện để dễ dàng kiểm soát và có biện pháp bảo vệ môi trường một cách thuận lợi và hiệu quả nhất.

- Thu hút mạnh vốn đầu tư trong và ngoài nước, mở ra nhiều ngành sản phẩm mới, thu hút nhiều lao động, tăng kim ngạch xuất khẩu và đóng góp cao cho việc tăng thu ngân sách. Đồng thời các ngành công nghiệp chế biến, nông sản, thực phẩm, dược phẩm, điện tử, may mặc, giày da, công nghiệp phụ trợ,...phát triển nhanh và chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu nội bộ ngành công nghiệp. Kéo theo các ngành sản xuất truyền thống như, vật liệu xây dựng,...Có nhiều chuyển biến về công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm, đứng vững và phát triển trên thị trường trong và ngoài nước.

- Vì vậy, bên cạnh việc phát triển các khu, cụm công nghiệp hiện có như Khu công nghiệp Bình Hoà, Khu công nghiệp Bình Long hiện có thuộc địa bàn và lân cận, tỉnh còn cho phép đầu tư các khu, Cụm công nghiệp mới tại xã Vĩnh Thạnh Trung để nhằm đẩy mạnh quá trình công nghiệp hóa và liên kết với các khu, cụm công nghiệp hiện có thành một mạng lưới phát triển công nghiệp của Tỉnh.

- Chính vì vậy việc lập Quy hoạch cụm công nghiệp Mỹ Phú, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang, tỉ lệ 1/500 là cần thiết hết sức cấp bách, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư và quản lý xây dựng trong thời gian sắp tới.

b. Mục tiêu:

- Ấp Mỹ Thuận, xã Vĩnh Thạnh Trung, tỉnh An Giang hiện nay với cơ cấu sử dụng đất đa số là đất phục vụ sản xuất nông nghiệp. Xã Vĩnh Thạnh Trung có quy mô dân số khoảng 41.996 người, trong đó số nam 20.881 người, nữ 21.115 người *(số liệu theo niên giám thống kê năm 2025)*. Kinh tế phát triển chưa tương xứng với tiềm lực hiện có.

- Do đó, việc hình thành cụm công nghiệp vừa và nhẹ sẽ góp phần tăng hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội thêm một bước tiến mới, tận dụng được tối đa nguồn nhân lực, lao động sẵn có tại địa phương, tạo môi trường thuận lợi thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài, góp phần phát triển kinh tế - xã hội xã Vĩnh Thạnh Trung nói riêng, tỉnh An Giang nói chung.

- Quy hoạch xây dựng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cụm công nghiệp. Phân chia các lô đất cho từng xí nghiệp công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng đầu tư công nghiệp.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc.

- Đảm bảo sự hài hòa giữa bảo vệ môi trường và phát triển, đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Sau khi đầu tư hoàn thiện sẽ hình thành một cụm công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại đủ điều kiện để tiếp nhận các ngành công nghiệp sản xuất hàng hóa có công nghệ tiên tiến, sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế

- Cụ thể hóa quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh An Giang và huyện Châu Phú trước đây và xã Vĩnh Thạnh Trung hiện nay đã được phê duyệt.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Mỹ Phú nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất nằm trong quy hoạch được duyệt.

- Góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đánh thức tiềm năng kinh tế và công nghiệp toàn xã.

- Thu hút đầu tư của các doanh nghiệp ngoài nước, thông qua đó tiếp nhận công nghệ cao và trình độ tổ chức quản lý tiên tiến từng bước kích thích sự phát triển chung của khu vực;

- Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp Mỹ Phú đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và hài hoà kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh. Cụm công nghiệp sau khi hình thành và đi vào hoạt động sẽ biến vùng đất nông nghiệp hoạt động sản xuất kém hiệu quả trở thành một cụm công nghiệp tập trung, gắn liền với sự phát triển các khu, cụm công nghiệp của toàn vùng nói chung và của tỉnh An Giang nói riêng.

- Tạo điều kiện đáp ứng nhu cầu đầu tư vào cụm công nghiệp tỉnh An Giang của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Góp phần giải quyết công ăn việc làm ổn định, tăng thêm thu nhập cho người dân địa phương.

- Cụm công nghiệp có khu vực cảng Cụm công nghiệp phục vụ hoạt động vận tải hàng hoá. Cảng đường thuỷ và cụm công nghiệp có mối tương quan và cần thiết, bổ trợ thúc đẩy sự phát triển chung, đồng thời kéo theo cơ sở hạ tầng phát triển dịch vụ logistic.

- Khu vực vùng nước hoạt động của khu vực Cảng cụm công nghiệp Mỹ Phú: thông luồng để đáp ứng nhu cầu cho tàu chở hàng có tải trọng 5000 tấn lưu thông ra vào cảng được thuận lợi.

- Quản lý tình hình hoạt động của cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật, đảm bảo phát triển bền vững và đầu tư có hiệu quả

**3. Tính chất/chức năng/vai trò:**

- Là cụm công nghiệp định hướng phát triển đa ngành nghề, không phục vụ công nghiệp nặng và các ngành gây ô nhiễm môi trường.

- Đáp ứng nhu cầu phục vụ các cơ sở sản xuất, tạo dựng cơ sở hạ tầng làm nền tảng phát triển bền vững cho ngành công nghiệp của địa phương.

- Dự án được đầu tư xây dựng mới báo gồm các thành phần: đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC, thông tin liên lạc, các trụ sở làm việc, cây xanh, cầu cảng ...

- Dự án gồm nhiều hạng mục tổ hợp thành một quần thể kiến trúc, phù hợp phương án phân kỳ đầu tư.

**4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:**

**4.1 Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu quy hoạch |
|---|---|---|---|
| **I** | **Quy mô diện dân số dự kiến làm việc tại cụm công nghiệp** | 60-70 người/ha đất công nghiệp | 5000 |
| **II** | **Các loại đất trong cụm công nghiệp** | | |
| 1 | Nhà máy – kho tàng | % | ≥55 |
| 2 | Công trình đầu mối kỹ thuật | % | ≥1 |
| 3 | Công trình điều hành, dịch vụ | % | ≥1 |
| 4 | Giao thông | % | ≥10 |
| 5 | Cây xanh | % | ≥10 |
| **III** | **Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác:** | | |
| 1 | Tiêu chuẩn cấp nước | | |
| | Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp | m3/ha ngày đêm | 20 (cho tối thiểu 60% diện tích |

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu quy hoạch |
|---|---|---|---|
| | | | đất công nghiệp) |
| | Tỷ lệ cấp nước | % | 100 |
| | Nước tưới vườn hoa, công viên | lít/$m^2$ sàn/ngày đêm | ≥03 |
| | Nước tưới rửa đường | lít/$m^2$ sàn/ngày đêm | ≥0,4 |
| | Nước chữa cháy | Lít/s/1 đám cháy Xảy ra đồng thời 1 đám cháy | 20 |
| | Nước rò rỉ | % | 3 |
| | Nước cho bản thân nhà máy cấp nước | % | 4 |
| 2 | Tiêu chuẩn thoát nước thải | | |
| | Tỷ lệ thu gom nước thải | % lượng nước thải phát sinh để xử lý | 80 |
| 3 | Chất thải rắn và vệ sinh môi trường | | |
| | Rác thải | tấn/ha–ngày.đêm | ≥0,3 |
| | Tỷ lệ thu gom | % | 100 |
| 4 | Tiêu chuẩn cấp điện | | |
| 1 | Tiêu chuẩn cấp điện Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, điện tử, vi tính, dệt | Kw/ha đất công nghiệp | 200 |

**4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất CCN:**

| Stt | Loại đất | Quy chuẩn QCXDVN 01: 2021/BXD (%) |
|---|---|---|
| 1 | Đất các khu kỹ thuật | ≥1 |
| 2 | Đất Giao thông | ≥10 |
| 3 | Đất Cây xanh | ≥10 |

- Mật độ xây dựng nhà máy, kho trong từng lô đất: ≤70%
- Tầng cao cho các nhà máy: từ 1-3 tầng.
- Chiều cao tối đa 16m.

**4.3. Chỉ tiêu kiến trúc – xây dựng CCN:**

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình, áp dụng cho các công trình Ban quản lý cụm công nghiệp, dịch vụ - phúc lợi xã hội:

- Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà:

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao <46m phải đảm bảo ≥1/2 chiều cao công trình (≥ 1/2h) và không được nhỏ hơn 7m. (≥7m).

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao <46m phải đảm bảo ≥1/3 chiều cao công trình (≥ 1/3h) và không được nhỏ hơn 4m. (≥4m).

+ Các dãy nhà, công trình phải có đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình ≥4,0m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Khoảng lùi của công trình:

| **Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất XD công trình (m)** | **Chiều cao 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 |

• Khoảng cách vệ sinh giữa các xí nghiệp công nghiệp và khu dân cư (theo TCVN 4449 - 1987 Phân loại xí nghiệp, kho theo cấp độc hại và khoảng cách ly vệ sinh):

- Xí nghiệp độc hại cấp 3: L>300m.
- Xí nghiệp độc hại cấp 4: L>100m.
- Xí nghiệp độc hại cấp 5: L>50m.

*(L là khoảng cách tính bằng mét).*

• Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp:

| **Trong lô đất XD nhà máy** | **Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%)** |
|---|---|
| + Xây dựng phân tán | 20 |
| + Trong khu, CCN tập trung | 20 |

### 4.4. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

#### *4.4.1. Chỉ tiêu cấp nước:*

• Cấp Nước TCVN 13606: 2023 - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế, thì tiêu chuẩn dùng nước cho nhu cầu sản xuất công nghiệp được chọn chỉ tiêu như sau:

| Stt | Hạng mục | Chỉ tiêu cấp nước |
|---|---|---|
| 1 | Cụm công nghiệp, nhà máy (tối thiểu 20m3/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp) | Q1 = 30 $m^3$/ha |
| 2 | Cấp nước sinh hoạt trong cơ sở sản xuất công nghiệp | 45 lít/người/ca |
| 3 | Cấp nước sạch các công trình công cộng (BQL và dịch vụ công cộng) | Q2 =2,5% Q1 |
| 4 | Nước tưới cây | Q3= 3 lít/m2 |
| 5 | Nước tưới đường | Q4= 0,4 lít/m2 |
| 6 | Nước dự phòng | 10% tổng lưu lượng nước |
| 7 | Nước rò rỉ | 2% tổng lưu lượng nước |
| 8 | Nước cho bản thân nhà máy cấp nước | 4% tổng lưu lượng nước |
| 9 | Nước chữa cháy | 1 đám cháy, chỉ tiêu 20l/s trong 3 giờ |

***4.4.2. Chỉ tiêu về thoát nước thải, thu gom chất thải rắn:***

- Tiêu chuẩn nước thải sản xuất lấy bằng 100% tiêu chuẩn nước cấp. Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý tập trung của khu phải đạt yêu cầu chất lượng giới hạn cột A của QCVN 40: 2025/BTNMT mới được phép xả vào nguồn thoát bên ngoài.

- Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp phải được xử lý 2 cấp:

+ Cấp 1: tại nơi sản xuất theo đúng quy định của ban quản lý cụm công nghiệp trước khi thoát ra hệ thống thu gom của cụm công nghiệp tập trung về trạm xử lý.

+ Cấp 2: xử lý triệt để đạt QCVN 40: 2025/BTNMT, cột A của Bộ Nông nghiệp và Môi trường sau đó thoát ra sông Hậu.

- Thu gom chất thải rắn công nghiệp đạt 100%.

***4.4.3. Chỉ tiêu thiết kế giao thông:***

- Mô đun đàn hồi yêu cầu tối thiểu: $E_{yc}$ = 155 Mpa.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n$ = 2%-3%.
- Bán kính đường cong bó vỉa. R ≥20m.

***4.4.4. Chỉ tiêu thiết kế điện:***

- Chỉ tiêu cấp điện cho nhà máy, kho tàng: 50-350 kw/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu Trung tâm điều hành & dịch vụ công cộng: 100 kw/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu kỹ thuật: 200 kw/ha.

**5. Các nội dung chính của quy hoạch:**

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

**5.1.1. Quy hoạch sử dụng đất:**

***5.1.1.1. cơ cấu sử dụng đất CCN:***

| STT | LOẠI ĐẤT | TIÊU CHUẨN (QC01:2021) | TỶ LỆ (%) | DIỆN TÍCH (M2) |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH** | | **75,59** | **554.180** |
| **1** | **ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP** | | **67,53** | **495.152** |
| *1,1* | *Đất xây dựng nhà máy, kho, bãi* | | *67,53* | *495.152* |
| **2** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | | **1,78** | **13.027** |
| 2,1 | *Trạm cấp nước* | | *0,68* | *5.014* |
| 2,2 | *Khu vực xử lý nước thải* | | *1,09* | *8.013* |
| **3** | **ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ - LOGISTIC** | | **1,17** | **8.550** |
| *3,1* | *Đất công trình logistic - Cảng CCN Mỹ Phú* | | 1,17 | 8.550 |
| **4** | **ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ** | | **5,11** | **37.451,0** |
| **B** | **ĐẤT CÂY XANH - THẢM CỎ** | **Tối thiểu 10%** | **10,83** | **79.445** |
| **C** | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **Tối thiểu 10%** | **10,57** | **77.487** |
| **D** | **ĐẤT SÂN BÃI PHỤC VỤ LOGISTIC** | | **3,02** | **22.138** |
| | **TỔNG CỘNG** | | **100,0** | **733.250** |

**5.1.2. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:**

***5.1.2.1. Khu vực công trình sản xuất công nghiệp:***

- Cây xanh được bố trí xung quanh đất xây dựng nhà máy tối thiểu là 5m, tạo khoảng cách thông thoáng và cách ly với lô đất liên kề.
- Bố trí đường nội bộ quanh nhà máy rộng 5,0m để phục vụ phòng cháy chữa cháy và vận chuyển hàng hoá nội bộ.
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu trong từng lô đất là: 20%.
- Số tầng cao: từ 1-5 tầng.
- Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,0m.

***5.1.2.2. Khu vực công trình phụ trợ Logistic:***

• Bố trí đường nội bộ quanh nhà máy rộng 5,0m để phục vụ phòng cháy chữa cháy và vận chuyển hàng hoá nội bộ.

• Phạm vi xây dựng nhà máy, kho xưởng đều cách ranh tối thiểu là 10m (5m đường và 5m cây xanh).

• Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

• Mật độ cây xanh tối thiểu trong từng lô đất là: 20%.

• Số tầng cao: từ 1-5 tầng.

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,0m; Cos sân nền ≥+4,86m.

*5.1.2.3. Khu vực cảng cụm công nghiệp:*

• Cao độ mặt nền mặt bến cảng CCN hoàn thiện: ≥+5,8m.

• Cao độ nền sân bãi – logistic hoàn thiện: ≥+4,86m.

• Bố trí phao neo đậu tàu 5000 DWT, số lượng 3 phao, khoảng cách giữa các trụ là 300m, nằm trong hành lang an toàn đường thuỷ, khoảng cách đến kè CCN là 5m và ranh quy hoạch ngoài kè 30m.

Bố trí trụ tựa tàu dọc theo kè ranh quy hoạch, khoảng cách giữa các trụ là 50m.

*5.1.2.4. Khu vực công trình hành chính – dịch vụ:*

**a. Công trình hành chính – ban quản lý (2.482m²).**

• Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

• Số tầng cao: từ 1-3 tầng.

• Chiều cao xây dựng ≤16m.

• Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0.

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,35m.

**b. Khu dịch vụ (DV1: 10.877m²).**

• Vai trò: Xây dựng khu thương mại (mua sắm cho công nhân, chuyên gia); Trạm sạc xe điện; Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

• Mật độ xây dựng tối đa: 69,78% (nội suy từ bảng 2.10 QCVN 01.2021)

• Số tầng cao: từ 1-3 tầng.

• Chiều cao xây dựng ≤16m.

• Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,49 (nội suy từ bảng 2.12 QCVN 01.2021).

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,35m (theo hệ cao độ Quốc gia).

**c. Khu dịch vụ (DV2: 5.341m²).**

• Vai trò cung cấp dịch vụ bao gồm: Khu trưng bày, giới thiệu sản phẩm; Dịch vụ logistics, giao nhận hàng hóa; Khu thể thao sinh hoạt cộng đồng cho người lao động; Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

• Mật độ xây dựng tối đa: 76,66% (nội suy từ bảng 2.10 QCVN 01.2021).

• Số tầng cao: từ 1-3 tầng.

• Chiều cao xây dựng ≤16m.

• Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,8 (nội suy từ bảng 2.12 QCVN 01.2021).

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,35m (theo hệ cao độ Quốc gia).

**d. Khu dịch vụ (DV3: 18.280m$^2$).**

• Vai trò: Xây dựng khu lưu trú cho công nhân, người lao động, chuyên gia, phục vụ cho cụm công nghiệp; Căn tin, cửa hàng tiện ích phục vụ doanh nghiệp và người lao động; Trạm sạc xe điện, bãi giữ xe; Nhà thuốc; Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

• Dự kiến phục vụ tối đa khoảng 2000 công nhân và chuyên gia lưu trú. Nhu cầu diện tích bình quân 8m2/người (không bao gồm diện tích khu phụ như nhà vệ sinh, hành lang chung…)

• Mật độ xây dựng tối đa: 46,95% (nội suy từ bảng 2.10 QCVN 01.2021).

• Số tầng cao: từ 1-10 tầng.

• Chiều cao xây dựng đến 37m.

• Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,4 (nội suy từ bảng 2.12 QCVN 01.2021).

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,35m (theo hệ cao độ Quốc gia).

**e. Khu vực xây dựng cho lực lượng công an đảm bảo ANTT (500m$^2$).**

• Vai trò: đảm bảo an ninh trật tự cho cụm công nghiệp.

• Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

• Số tầng cao: 1-3; chiều cao xây dựng: ≤16m.

• Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0.

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,35m (theo hệ cao độ Quốc gia).

***5.1.2.5. Khu vực hạ tầng kỹ thuật:***

**a. Khu cấp nước (5.014m$^2$).**

• Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước sinh hoạt của khu dân cư, tại điểm lấy nước vào nhà, tính từ mặt đất không được < 10 m.

• Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

• Số tầng cao: 1,0.

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,3m (theo hệ cao độ Quốc gia).

**b. Khu nhà máy xử lý nước thải (8.013m$^2$).**

• Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy xử lý nước thải (XLNT) với chiều rộng ≥ 10 m.

• Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó.

• Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT): Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi, khoảng cách là 15m.

• Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

• Số tầng cao: 1,0.

• Cao độ nền hoàn thiện: ≥+5,3m (theo hệ cao độ Quốc gia).

***5.1.2.6 Cây xanh (79.445m$^2$).***

• Mật độ cây xanh: 10,83% (tối thiểu 10%).

• Cây xanh trong cụm công nghiệp Mỹ Phú được chia thành 2 loại là cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan.

**a. Cây xanh cách ly:**

• Bố trí cây xanh trong khoảng cách ly của cụm công nghiệp tối thiểu là 10m.

• Cao độ nền: ≥+4,8m. (theo hệ cao độ Quốc gia)

**b. Cây xanh cảnh quan:**

• Vai trò: tạo cảnh quan, điểm nhấn trong cụm công nghiệp, trồng các loại cây tạo cảnh quan đẹp và đặc trưng như sen, hồng lộc…

• Cao độ nền: ≥+5,1m. (theo hệ cao độ Quốc gia).

***5.1.2.7. Hệ thống giao thông (77.487m²).***

**a. Lòng đường giao thông:**

• Mật độ xây dựng: 10,57% (tối thiểu 10%).

Cao độ thiết kế thấp nhất của đường +4,86m (theo hệ cao độ Quốc gia).

**b. Vỉa hè:**

• Cao độ nền vỉa hè: ≥+5,01m (theo cao độ hoàn thiện của đường).

***5.1.2.8. Cấp nước chữa cháy:***

• Trên mạng ống cấp nước CCN, dọc theo các đường bố trí các họng lấy nước chữa cháy, trụ nổi đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các công trình là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m.

• Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà ≥ 100 mm.

**5.1.3. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:**

| STT | | LOẠI ĐẤT | MÃ LÔ ĐẤT | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA(%) | DIỆN TÍCH (M2) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH** | | | | **75.59** |
| **I** | | **ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP** | | | **495,152** | **67.53** |
| **A** | | **Đất nhà máy - Khu A** | **A** | | **195,438** | **26.65** |
| | 1 | *Khu nhà máy A1* | *A1* | *70* | *24,562* | *3.35* |
| | 2 | *Khu nhà máy A2* | *A2* | *70* | *29,726* | *4.05* |
| | 3 | *Khu nhà máy A3* | *A3* | *70* | *40,369* | *5.51* |
| | 4 | *Khu nhà máy A4* | *A4* | *70* | *37,846* | *5.16* |
| | 5 | *Khu nhà máy A5* | *A5* | *70* | *30,584* | *4.17* |
| | 6 | *Khu nhà máy A6* | *A6* | *70* | *32,351* | *4.41* |
| **B** | | **Đất nhà máy - Khu B** | ***B*** | | **195,405** | **26.65** |
| | 1 | *Khu nhà máy B1* | *B1* | *70* | *15,396* | *2.10* |
| | 2 | *Khu nhà máy B2* | *B2* | *70* | *18,729* | *2.55* |
| | 3 | *Khu nhà máy B3* | *B3* | *70* | *33,527* | *4.57* |

| STT | | LOẠI ĐẤT | MÃ LÔ ĐẤT | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA(%) | DIỆN TÍCH (M2) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4 | *Khu nhà máy B4* | *B4* | *70* | *34,029* | *4.64* |
| | 5 | *Khu nhà máy B5* | *B5* | *70* | *41,369* | *5.64* |
| | 6 | *Khu nhà máy B6* | *B6* | *70* | *27,635* | *3.77* |
| | 7 | *Khu nhà máy B7* | *B7* | *70* | *24,720* | *3.37* |
| **C** | | **Đất nhà máy - Khu C** | ***C*** | | **56,404** | **7.69** |
| | 1 | *Khu nhà máy C1* | *C1* | *70* | *26,551* | *3.62* |
| | 2 | *Khu nhà máy C2* | *C2* | *70* | *29,853* | *4.07* |
| **D** | | **Đất nhà máy - Khu D** | ***D*** | | **47,905** | **6.53** |
| | 1 | *Khu nhà máy, kho bãi phục vụ logistic D1* | *D1* | *70* | *5,336* | *0.73* |
| | 2 | *Khu nhà máy, kho bãi phục vụ logistic D2* | *D2* | *70* | *10,946* | *1.49* |
| | 3 | *Khu nhà máy, kho bãi phục vụ logistic D3* | *D3* | *70* | *9,800* | *1.34* |
| | 4 | *Khu nhà máy, kho bãi phục vụ logistic D4* | *D4* | *70* | *10,060* | *1.37* |
| | 5 | *Khu nhà máy, kho bãi phục vụ logistic D5* | *D5* | *70* | *11,763* | *1.60* |
| **II** | | **ĐẤT CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ - LOGISTIC** | | | **8,550** | **1.17** |
| **E** | | **Công trình Logistic Bến Thuỷ nội địa** | **P** | | **8,550** | **1.17** |
| | | Công trình xây dựng cảng CCN Mỹ Phú | *P* | | *8,550* | *1.17* |
| **III** | | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | | | **13,027.00** | **1.78** |
| 1 | | Trạm cấp nước | CN | 70 | 5,014 | 0.68 |
| 2 | | Khu vực xử lý nước thải | NT | 70 | 8,013 | 1.09 |
| **IV** | | **ĐẤT CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH - DỊCH VỤ** | | | **37,451.00** | **5.11** |
| 1 | | Ban quản lý cụm công nghiệp | HC | 80 | 2,482.0 | 0.34 |
| 2 | | Quỹ đất dùng cho lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự CCN Mỹ Phú | AN | 80 | 500 | 0.07 |
| 3 | | Công trình dịch vụ - tiện ích | DV | | 34,469 | 4.70 |
| | 1 | *Khu dịch vụ 1 khu dịch vụ thương mại, trạm sạc xe điện* | *DV1* | *69,78* | *10,877* | *1.48* |
| | 2 | *Khu dịch vụ 2 - khu giới thiệu trưng bày sản phẩm, logistic, giao nhận hàng hoá* | *DV2* | *76,66* | *5,341* | *0.73* |
| | 3 | *Khu dịch vụ 3 - dịch vụ lưu trú, cửa hàng tiện ích, bãi giữ xe, nhà thuốc* | *DV3* | *46,95* | *18,251* | *2.49* |
| **V** | | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **GT** | | **77,487.00** | **10.57** |
| **VI** | | **ĐẤT SÂN BÃI PHỤC VỤ LOGISTIC** | **SB** | | **22,138.00** | **3.02** |
| **VII** | | **ĐẤT CÂY XANH** | | | **79,445.00** | **10.83** |

| STT | LOẠI ĐẤT | MÃ LÔ ĐẤT | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA(%) | DIỆN TÍCH (M2) | TỶ LỆ (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cây xanh cảnh quan | CX | - | *335.0* | 0.05 |
| 2 | Cây xanh cách ly | CXL | | 79,110 | 10.79 |
| 1 | *Cây xanh cách ly 1* | *CXL1* | - | *41,846* | |
| 2 | *Cây xanh cách ly 2* | *CXL2* | - | *4,811* | |
| 3 | *Cây xanh cách ly 3* | *CXL3* | - | *7,418* | |
| 4 | *Cây xanh cách ly 4* | *CXL4* | - | *13,903* | |
| 5 | *Cây xanh cách ly 5* | *CXL5* | | *11,132* | |
| | **TỔNG CỘNG** | | | **733,250** | **100.00** |

**5.1.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

**Không gian quy hoạch:**

Bố cục quy hoạch tổ chức không gian Cụm công nghiệp có các không gian kiến trúc và cảnh quan chủ đạo như sau:

- Trục đường kết nối với Quốc lộ 91 đi qua giữa cụm công nghiệp theo hướng từ Tây Nam tới Đông Nam kết nối Cụm công nghiệp với các khu vực khác trong Tỉnh.

- Tuyến đường dọc theo hướng Tây Bắc – Đông Nam kết nối toàn bộ các khu chức năng trong cụm công nghiệp và kết nối với các tuyến đường hiện hữu trong khu vực như tuyến đường Mậu Thân có đông dân cư sinh sống.

- Cảng cụm công nghiệp Mỹ Phú giáp tuyến sông Hậu với công suất phù hợp cho các tàu thuỷ 5000DWT kết nối sông Hậu với tuyến giao thông đường bộ của địa phương.

- Nhà điều hành, các công trình dịch vụ Cụm công nghiệp và các nhà máy cần có bộ mặt kiến trúc đẹp, hiện đại, có khoảng lùi thích hợp và được kết hợp với cây xanh để tạo bộ mặt kiến trúc sinh động.

- Cổng của Cụm công nghiệp được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại hoành tráng tạo tầm nhìn đẹp từ hướng đường chính và đảm bảo đạt tiêu chí riêng có tính chất biểu tượng của chủ đầu tư.

- Các nhà máy cần có mặt đứng công trình kiến trúc chính quay ra đường trong cụm công nghiệp để tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan. Hệ thống hàng rào và cây xanh bao quanh các xí nghiệp công nghiệp cần nhất quán, đồng bộ, hệ thống biển quảng cáo, logo công ty cần được thiết kế đẹp tạo tầm nhìn đẹp, tránh làm ảnh hưởng tầm nhìn cho hoạt động cơ giới và mỹ quan chung của cụm công nghiệp.

- Tổ chức bãi đỗ xe hợp lý trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy, phân luồng giao thông trong các nhà máy hợp lý, tránh chồng chéo luồng hàng và luồng người cũng như điểm giao cắt giữa giao thông của nhà máy với cụm công nghiệp.

**Yêu cầu kiến trúc công trình:**

- Bố cục nhà máy cần phải thoả mãn các yêu cầu về tổ chức luồng hàng, luồng người thuận tiện, an toàn về phòng cháy nổ, an ninh, vệ sinh môi trường, mỹ quan cụm công nghiệp.

- Các công trình kiến trúc: Được thiết kế đơn giản về hình thức hiệu quả về dây truyền công năng cũng như cơ động linh hoạt trong sản xuất, màu sắc hài hoà phù hợp với cảnh quan chung, với những khoảng lùi và chiều cao hợp lý tạo tầm nhìn đẹp và ấn tượng. Tổ chức nhiều hình thức kiến trúc nhà công nghiệp tránh lặp lại liên tục xoá bỏ cảm giác nhàm chán trên diện rộng của bề mặt công trình.

- Kiến trúc công trình công cộng dịch vụ: Hình thức kiến trúc hiện đại, hợp khối các công trình và có sự kết hợp hài hoà với hệ thống cây xanh trong khuôn viên khu đất.

- Hệ thống đèn đường, biển chỉ dẫn: Bố trí tại các vị trí đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định, chọn những hình thức đèn có những tính năng đáp ứng tốt về yêu cầu cho cụm công nghiệp (Bền, rẻ, hiệu quả đầu tư cao).

**Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

Yêu cầu về giao thông, cảnh quan và an toàn cháy nổ, chỉ giới xây dựng theo QCVN 01.2021 xác định như sau:

• Đường lộ giới dưới 19 m.

+ Đối với CT có chiều cao dưới 19m thì không cần lùi được thi công sát vỉa hè.

+ Công trình xây dựng cao 22m thì tính từ vỉa hè lùi vào 3m.

+ Công trình xây dựng cao 25m thì cần lùi từ vỉa hè vào 4m.

+ Công trình xây dựng có chiều cao lớn hơn 28m thì lùi 6m tính từ vỉa hè.

• Đường lộ giới từ 19-22m.

+ Công trình thi công dưới 22m thì không cần chừa khoảng lùi được xây sát vỉa hè.

+ Công trình 22-25m cần xây lùi tính từ vỉa hè ra 3m.

+ Công trình xây dựng cao hơn 28m thì lùi từ vỉa hè vào 6m.

• Đường lộ giới hơn 22m.

+ Công trình xây cao 28 không cần lùi được xây sát vỉa hè.

+ Công trình xây cao hơn 28m thì xây lùi từ vỉa hè vào 6m.

**5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**5.2.1 Quy hoạch giao thông:**

- Đường chính là đường A1 (lộ giới 33m): Bề rộng mặt đường 11m mỗi bên, ở giữa là dãy phân cách cây xanh 2m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật

mỗi bên 4,5m là đường trung tâm của cụm công nghiệp, nối trực tiếp từ Quốc lộ 91 đi qua cụm công nghiệp dẫn xuống bến thủy nội địa.

- Đường A2 (lộ giới 24) bề rộng mặt đường 15m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật mỗi bên 4,5m, tạo trục kết nối chính với cảng thuỷ nội địa.

- Đường A3 (lộ giới 15m) bề rộng mặt đường rộng 9m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật mỗi bên 3m vuông góc với các tuyến A4, A7 vai trò là tuyến phụ trợ kết nối từ CCN tới bến thủy nội địa và ngược lại.

- Đường A4 (lộ giới 27m) bề rộng mặt đường 18m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật mỗi bên 4,5m cắt vuông góc với trục đường chính A1 có vai trò tiếp cận đến các khu sản xuất trong cụm công nghiệp.

- Đường nội bộ A5, A6 (lộ giới 15m) bề rộng mặt đường 9m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật mỗi bên 3m cắt vuông góc với trục đường chính A1, có vai trò kết nối khu chức năng, hành chính, dịch vụ với các khu sản xuất và bến thuỷ.

- Đường A7 (lộ giới 13,5m) bề rộng mặt đường 9m, vỉa hè kết hợp hành lang kỹ thuật một bên 4,5m hướng vuông góc với trục đường chính A2 và A3, tiếp giáp bến thuỷ có vai trò là bến trung chuyển phục vụ logicstic và cảng cụm công nghiệp.

- Điểm đấu nối với đường tránh QL91 là các nút giao thông cùng mức.

- Giảm thiểu tối đa các nút giao thông đảm bảo mạng lưới đường tương đối mạch lạc và khoảng cách giữa các nút giao thông cắt hợp lý.

- Các bãi đỗ xe nội bộ sẽ được bố trí trong từng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở dịch vụ hoặc công cộng.

| Stt | Tuyến đường | Quy cách | | | | | | Kết cấu |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Lề trái (m) | Lòng đường (m) | Lề phải (m) | Lộ giới (m) | Khoảng lùi | Mặt cắt | |
| 1 | Đường A1 | 4.5 | 22 | 4.5 | 33 | 0 | Đường A1 | Nhựa |
| 2 | Đường A2 | 4.5 | 15 | 4.5 | 24 | 0 | Đường A2 | Nhựa |
| 3 | Đường A3 | 3 | 9 | 3 | 15 | 0 | Đường A3 | Nhựa |
| 4 | Đường A4 | 4.5 | 18 | 4.5 | 27 | 0 | Đường A4 | Nhựa |
| 5 | Đường A5 | 3 | 9 | 3 | 15 | 0 | Đường A5 | Nhựa |
| 6 | Đường A6 | 3 | 9 | 3 | 15 | 0 | Đường A6 | Nhựa |
| 7 | Đường A7 | 4.5 | 9 | 0 | 13.5 | 0 | Đường A7 | Nhựa |

*GHI CHÚ:
- Nếu tuyến đường có lộ giới dưới 19m, công trình cao trên 28m thì khoảng lùi tối thiểu 6m.
- Nếu tuyến đường có lộ giới từ 19-22m, công trình cao trên 28m thì khoảng lùi tối thiểu 6m.
- Nếu tuyến đường có lộ giới từ 22m trở lên, công trình cao trên 28m thì khoảng lùi tối thiểu 6m.
- Khoảng lùi là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

***Các thông số kỹ thuật của đường giao thông trong CCN:***

- Tốc độ thiết kế: V = 40Km/h.
- Cao độ thiết kế đường thấp nhất +4,86 m.
- Độ dốc ngang mặt đường: $i_n$ = 2%-3%.
- Bán kính đường cong bó vỉa: R ≥20m.
- Tầm nhìn góc đường khu vực, nội bộ L = 10 ÷ 30m.
- Mô đun đàn hồi yêu cầu tối thiểu Eyc = 155 MPa.
- Tải trọng trục tiêu chuẩn Q = 120kN.

**5.2.2. Quy hoạch san nền:**

- Cao trình san lấp ≥+4,2 m (cao độ quốc gia Hòn Dấu).
- Vật liệu san nền: Cát hoặc đất khai thác ở địa phương hoặc Campuchia.

**5.2.3. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa riêng bao gồm thoát nước mưa khu vực CCN và thoát nước mưa cho dân cư chung quanh ranh CCN.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt + nước thải sản xuất được tách riêng biệt.

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu vào hệ thống mương thoát nước bố trí dọc đường theo 02 khu vực gồm thượng lưu xả ra kênh Đòn Dong, qua cống hộp 2mx2m ngang QL91, khu vực hạ lưu xả ra sông Hậu.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTLT bố trí dưới các hè đường cụm công nghiệp.

- Hệ thống thoát nước mưa xung quanh CCN bằng mương BTCT tại ranh đất quy hoạch, đảm bảo không ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt của người dân liền kề.

- Nước mưa từ các khu vực nhà máy được thu gom bằng các rãnh thoát nước đậy đan của từng khu vực rồi mới đấu nối trực tiếp vào rãnh thoát nước mưa bên ngoài. Các đoạn đấu nối này sẽ do các nhà máy xây dựng.

**5.2.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn cấp nước lấy từ nhà máy cấp nước công suất 3.000 $m^3$/ngày đêm trong cụm công nghiệp.

- Đường ống truyền tải và phân phối được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ có đường kính D100 – D315 mm. Ống cấp nước là ống nhựa HDPE, chịu áp lực theo tiêu chuẩn.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy và chữa cháy (PCCC) ngoài nhà của Cụm công nghiệp được thiết kế dùng chung mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt và sản xuất, bảo đảm vừa cấp nước thường xuyên vừa đáp ứng nhu cầu chữa cháy khi có sự cố. Mạng lưới được thiết kế theo dạng mạch vòng, bảo đảm cấp nước liên tục, hạn chế mất nước khi một đoạn ống phải sửa chữa hoặc xảy ra sự cố.

- Trụ chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ theo quy chuẩn hiện hành (150m), bảo đảm mọi công trình trong cụm công nghiệp đều được tiếp cận thuận lợi khi chữa cháy.

**2.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

***5.2.5.1. Quy hoạch thoát nước thải:***

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất từ các nhà máy thành viên bắt buộc phải được xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn xả thải đầu vào của Cụm công nghiệp trước khi đấu nối vào hệ thống thu gom chung. Sau đó, Trạm xử lý nước thải tập trung sẽ xử lý triệt để, đảm bảo nước thải đầu ra đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp (QCVN 40:2025/BTNMT) trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Kiểu hệ thống thoát nước: Là mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn. Hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Các loại nước thải công nghiệp của các nhà máy trong cụm công nghiệp phải được xử lý sơ bộ đến giới hạn tiêu chuẩn cho phép, trước khi xả ra hệ thống cống thu gom của cụm công nghiệp và được dẫn đến khu xử lý tập trung.

- Nước thải các công trình công cộng, dịch vụ cụm công nghiệp được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi xả trực tiếp vào mạng lưới thoát nước thải của CCN.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải chung cho cụm công nghiệp với công suất cả 02 giai đoạn đạt 2.400 $m^3$/ngày đêm.

- Mạng lưới đường cống thoát nước thải được bố trí phía sau các lô đất. Trên trục đường ống bố trí hố thăm với khoảng cách mỗi ga từ 25-40m để đảm bảo phục vụ cho mọi lô đất và tránh giao cắt nhiều với các đường dây, đường ống kỹ thuật khác.

- Hệ thống cống thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy, có độ dốc đảm bảo theo tiêu chuẩn.

- Mạng lưới sử dụng ống nhựa HDPE gân xoắn có đường kính D200mm đến 560mm.

***5.2.5.3. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn:***

- Chất thải rắn của các công trình công cộng và dịch vụ được thu gom, phân loại và lưu giữ tạm thời trong các thùng chứa chất thải rắn bố trí phù hợp trong khu vực và thỏa thuận với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Tại các nhà máy thứ cấp bên trong cụm công nghiệp được thu gom, lưu giữ tại khu vực tập kết trong phạm vi từng cơ sở; các doanh nghiệp tự thỏa thuận với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

**a. Chất thải nguy hại:**

- Bố trí kho chứa chất thải nguy hại đặt tại nhà máy xử lý nước thải tập

trung. Diện tích 20 $m^2$.

**b. Chất thải thông thường:**

- Bố trí kho chứa chất thải thông thường đặt tại nhà máy xử lý nước thải tập trung. Diện tích 20 $m^2$.

**5.2.6. Quy hoạch cấp điện:**

***5.2.6.1. Nguồn cấp điện:***

- Cụm công nghiệp Mỹ Phú được cấp nguồn điện từ trạm 110kV Châu Đốc. Bên cạnh đó sử dụng Điện năng lượng mặt trời áp mái trên các nhà xưởng sản xuất, nhà làm việc, công trình xây dựng khác, là một giải pháp có hiệu quả đầu tư dài hạn rất tốt và thân thiện với môi trường.

- Tổng công suất yêu cầu của cụm công nghiệp Mỹ Phú là 6,93MW tương đương với 9,6MVA.

**a. Hệ thống lưới điện trung áp 22kV:**

- Bố trí hệ thống lưới điện 22KV dọc theo các trục đường nội bộ để đảm bảo thuận lợi cung cấp nguồn điện.

- Bố trí các trạm biến áp hạ thế 22/0.4 kV, sử dụng trạm treo có công suất phù hợp nhu cầu từ 160KVA đến 560KVA cho hạ tầng kỹ thuật, khu hành chính và khu dịch vụ.

**b. Hệ thống điện năng lượng mặt trời (NLMT):**

- Cách thức: Cụm công nghiệp thường có hệ thống lưới điện nội bộ hạ thế hoặc trung thế do chủ đầu tư hạ tầng quản lý. Điện mặt trời từ mái xưởng, hoặc nhà làm việc, hoặc công trình xây dựng khác, sẽ được hòa vào lưới nội bộ này để cấp cho nhà máy và các nhu cầu điện khác.

- Bên mua - bán: Chủ mái xưởng (hoặc đơn vị EPC đầu tư) ký hợp đồng mua bán điện trực tiếp (PPA) với các nhà máy tiêu thụ hoặc thông qua chủ đầu tư hạ tầng khu/cụm công nghiệp.

**5.2.7. Quy hoạch chiếu sáng:**

- Hệ thống chiếu sáng được đề xuất theo 02 giải pháp: đèn sử dụng lưới điện hoặc đèn năng lượng mặt trời. Cả hai giải pháp sử dụng đèn LED công suất khoảng 100–150W, bố trí một bên hoặc hai bên vỉa hè tùy theo chiều rộng đường và kết quả tính toán chiếu sáng. Đèn được điều khiển tự động theo thời gian hoặc cảm biến ánh sáng.

**5.2.7. Quy hoạch khu vực cảng:**

***5.2.7.1. Khu vực cảng:***

- Loại bến: Bến tổng hợp, bến hàng hoá (trừ xăng dầu) tiếp nhận tàu có tải trọng hàng hoá 5000DWT (5000 tấn).

- Bến có chiều rộng 30m, dài 285m, độ sâu vùng nước đầu bến để tàu 5000 tấn neo đậu từ 7 đến 14m. Có bố trí cẩu bốc xếp (cẩu bờ cố định).

*5.2.7.2. Khu vực neo đậu:*

- Phạm vi vùng nước phía trước cụm công nghiệp khoảng 13,09 ha (nằm ngoài hành lang luồng) sau khi được nạo vét sẽ độ sâu nhỏ nhất 4,0m, tính đến mực nước số 0 hải đồ (mực nước số 0 hải đồ = MNTNLS (-0,90m) là khu vực neo đậu cho tàu có tải trọng <2000 DWT.

- Tàu có tải trọng <5000 DWT sẽ neo đậu tại bến có chiều sâu nhỏ nhất 7,0m (CĐ đáy -8,0m), tính đến mực nước số 0 hải đồ (mực nước số 0 hải đồ = MNTNLS (-0,90m).

- Vùng nèo đậu được bố trí 03 phao neo tàu tải trọng <2000DWT. Đặt cách khoảng 300m, cách biên hành lang luồng 25m.

- Mặt tiếp giáp tường kè có bố trí các trụ bảo vệ kè cách tường kè 5m, và cách khoảng 50m/trụ.

*5.2.7.3. Khu vực sân bãi hàng hoá ngoài trời (bãi hàng ngoài trời, bãi lưu kho):*

- Dự kiến diện tích 2,2ha, bố trí dọc theo bờ kè và ngay sau tuyến tiền duyên (cầu bến), chiều rộng từ 15 đến 44m, dài khoảng 945m.

**5.2.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Toàn bộ khu sẽ lắp đặt 01 tổng đài số thuê bao đáp ứng yêu cầu của khu. Cáp tín hiệu sử dụng cáp quang trục phân phối đến các thuê bao. Toàn bộ cáp được luồn trong tuyến ống gồm 04 ống nhựa uPVC D110 siêu bền (đảm bảo cho 03 DN sử dụng chung, mỗi DN 1 ống, 1 ống dự phòng) chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0.7m đối với dưới đường và 0.5m đối với ống trên hè. Hệ thống thông tin trục chính và các trục nhánh sẽ sử dụng cáp quang truyền dẫn.

- Bố trí 01 điểm lắp cột ăng ten tự đứng kiểu monopole cao <50m, mỗi cột đảm bảo lắp đặt cho 03 mạng thông tin di động phục vụ nhu cầu thuê bao.

- Hệ thống bể cáp ngầm được đặt với khoảng cách trung bình là 60-100m và những vị trí tuyến ống đổi hướng. Khi tuyến cáp đi qua đường được luồn trong ống thép D110 để đảm bảo không bị đứt cáp.

- Tất cả các thiết bị viễn thông được cung cấp đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế do các ISP lớn trong nước như Tập đoàn Viễn thông Việt Nam VNPT, Viettel, FPT, EVN...cung cấp và lắp đặt (Dự kiến chủ đầu tư cụm công nghiệp chỉ đầu tư hệ thống ống luồn cáp và giếng cáp).

**5.2.9. Phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ:**

- Trang bị 01 xe chữa cháy đặt tại nhà kho để phương tiện phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ có mái che, tường bao quanh, nằm trong quỹ đất dành cho lực lượng công an đảm bảo an toàn, trật tự CCN Mỹ Phú.

**5.2.10. Cây xanh:**

- Cây xanh tập trung: Bố trí tại các khu đất cây xanh công cộng, tạo không gian sinh hoạt, nghỉ ngơi cho người lao động và đóng vai trò điều hòa môi trường.

- Cây xanh cách ly: Trồng dọc ranh giới cụm công nghiệp, đặc biệt tại các vị trí tiếp giáp khu dân cư hoặc các khu vực nhạy cảm về môi trường, nhằm giảm thiểu tác động của bụi, tiếng ồn và khí thải. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m.

- Cây xanh đường phố: Trồng dọc các tuyến đường giao thông nội bộ, bảo đảm khoảng cách phù hợp với hệ thống điện, chiếu sáng và các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm; lựa chọn các loài cây có tán đẹp, rễ không phá hỏng kết cấu công trình, chịu hạn và dễ chăm sóc. Trồng cây gỗ nhỏ loại 1, trồng cách khoảng 10 m.

- Dải cây xanh cách ly: khoảng cách phụ thuộc chủng loại cây, thường 4–6 m/cây bố trí so le trồng hai hàng.

- Lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo quy định hiện hành về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

**5.3. Tác động môi trường và biên pháp giảm thiểu:**

- Chống ô nhiễm môi trường đất: Quản lý chặt hóa chất, dầu mỡ, thu gom toàn bộ phế thải xây dựng. Phân loại, lưu chứa và chuyển giao chất thải rắn cho đơn vị có chức năng xử lý định kỳ.

- Chống ô nhiễm môi trường nước: Phân loại nước thải: Nước sạch xả thẳng; nước nhiễm bẩn cơ học xử lý bằng lắng/lọc; nước nhiễm dầu, hóa chất, chất hữu cơ và sinh hoạt được xử lý sơ bộ (bể tách dầu, UASB, tự hoại...); Toàn bộ nước thải (trừ nước sạch) dẫn về trạm xử lý tập trung trước khi xả thải.

- Hạn chế ô nhiễm không khí: Giảm thiểu bụi thi công, trang bị bảo hộ lao động. Dùng công nghệ tiên tiến, thiết bị lọc bụi, thông gió và dây chuyền khép kín. Trồng cây xanh tạo cảnh quan và lọc không khí.

- Giảm thiểu tiếng ồn và chấn động: Bố trí khoảng cách ly hợp lý với khu dân cư, phân đợt xây dựng và phân lập khu vực có độ ồn cao. Dùng thiết bị chống rung, cách âm và dây chuyền ít tiếng ồn.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Công ty TNHH Mỹ Luông 689 và Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thạnh Trung và các Ngành có liên quan thực hiện nội dung:

- Tổ chức thực hiện quy hoạch gồm: kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ.

- Lưu trữ hồ sơ.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án theo diện tích quy hoạch được duyệt.

- Giám sát xây dựng theo quy hoạch và các hình thức tổ chức thực hiện khác theo yêu cầu riêng của từng quy hoạch được phê duyệt.

- Thỏa thuận cơ quan quản lý đường bộ đấu nối ra đường Quốc lộ 91.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Giám đốc Công ty TNHH Mỹ Luông 689, Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Giao Thông KTC và Thủ trưởng các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Ban ấp Mỹ Thuận;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Trà Bảo Khương**