

TỈNH ĐỒNG THÁP
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG THÁP

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU
KHU CÔNG NGHIỆP TÂN PHƯỚC 5
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP

Đồng Tháp, 2026

NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU
KHU CÔNG NGHIỆP TÂN PHƯỚC 5
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH ĐỒNG THÁP

.....: .../..... NGÀY... THÁNG ... NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH,
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

.....: .../..... NGÀY... THÁNG ... NĂM 2026

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG MINH
NGÀY..... THÁNG NĂM 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Kiên

MỤC LỤC

MỤC LỤC	I
DANH MỤC BẢNG	IV
DANH MỤC HÌNH ẢNH	V
I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU	1
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
I.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch	1
I.2.1. Các căn cứ pháp lý.....	1
I.2.2. Cơ sở tài liệu, số liệu và bản đồ.....	3
I.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch.....	3
I.4. Quy mô diện tích lập quy hoạch.....	4
II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN.....	5
II.1. Địa hình, địa mạo, địa chất	5
II.1.1. Địa hình	5
II.1.2. Địa mạo.....	5
II.1.3. Địa chất.....	5
II.2. Khí hậu và thủy văn.....	6
II.2.1. Đặc điểm khí hậu.....	7
II.2.2. Đặc điểm thủy văn.....	9
III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	11
III.1. Hiện trạng giao thông	11
III.1.1. Giao thông đối ngoại	11
III.1.2. Giao thông đối nội	11
III.2. Hiện trạng cấp thoát nước	12
III.2.1. Hiện trạng cấp nước.....	12
III.2.2. Hiện trạng thoát nước	12
III.3. Hiện trạng cấp điện.....	13
III.4. Thông tin liên lạc.....	13
III.5. Hiện trạng dân cư	13
III.6. Hiện trạng ngập lụt.....	14
IV. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN	15
IV.1. Định hướng theo điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021-2030 (phê duyệt tại quyết định số 1410/QĐ-UBND)	15
IV.1.1. Vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền.....	15
IV.1.2. Vùng công nghiệp Tân Phước	16
IV.2. Yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.....	16
IV.3. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết	17
V. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	19
V.1. Dự báo quy mô dân số, lao động	19

V.1.1.	Về quy mô dân số	19
V.1.2.	Về quy mô lao động	19
V.2.	Dự báo sơ bộ các khu chức năng, cơ sở hạ tầng	20
V.2.1.	Sơ bộ khu chức năng	20
V.2.2.	Chỉ tiêu về sử dụng đất, cơ sở hạ tầng.....	21
VI.	YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG.....	22
VI.1.	Yêu cầu về điều tra, khảo sát hiện trạng	22
VI.2.	Yêu cầu về đánh giá hiện trạng	22
VI.3.	Yêu cầu về thu nhập tài liệu, số liệu và cơ sở dữ liệu	22
VII.	YÊU CẦU VỀ CÁC NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU	23
VII.1.	Tên quy hoạch.....	23
VII.2.	Mục tiêu quy hoạch	23
VII.3.	Các nguyên tắc lập quy hoạch.....	23
VII.4.	Các yêu cầu đối với công tác lập quy hoạch	24
VII.4.1.	Yêu cầu chung về lập quy hoạch.....	24
VII.4.2.	Yêu cầu cụ thể	25
VIII.	YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM, KINH PHÍ, TIỀN ĐỘ	27
VIII.1.	Thành phần hồ sơ quy hoạch	27
VIII.1.1.	Quy định chung về thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu.....	27
VIII.1.2.	Quy định cụ thể về thành phần hồ sơ quy hoạch chung theo giai đoạn ...	27
VIII.2.	Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo	28
VIII.3.	Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung.....	30
VIII.3.1.	Quy định về đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã phê duyệt hoặc chấp thuận	30
VIII.3.2.	Quy cách soạn thảo văn bản	30
VIII.3.3.	Quy cách thể hiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch	30
VIII.3.4.	Số lượng hồ sơ.....	31
VIII.4.	Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung	31
VIII.4.1.	Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch.....	31
VIII.4.2.	Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch	31
VIII.5.	Dự kiến về kinh phí và nguồn kinh phí	32
VIII.5.1.	Dự kiến về kinh phí	32
VIII.5.2.	Nguồn vốn	33
VIII.5.3.	Tổ chức thực hiện	33
VIII.6.	Kế hoạch thực hiện.....	33
VIII.6.1.	Kế hoạch lập nhiệm vụ quy hoạch	33

VIII.6.2.	Kế hoạch lập quy hoạch	33
-----------	------------------------------	----

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.	Nhiệt độ (T) các tháng trong năm giai đoạn 1980 – 2020 (đơn vị: °C).....	7
Bảng 2.	Độ ẩm trung bình tháng (%).....	8
Bảng 3.	Tổng lượng mưa tháng qua các giai đoạn quan trắc (mm).....	8
Bảng 4.	Tốc độ gió trung bình trạm Mỹ Tho giai đoạn 1980-2020.....	9
Bảng 5.	Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo	28

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Vị trí dự án KCN Tân Phước 5.....	4
Hình 2. Địa hình Đồng Tháp	5
Hình 3. Ảnh xạ đất lún đầu tiên của ĐBSCL do khai thác nước ngầm (Nguồn: Cổng thông tin địa môi trường).....	6
Hình 4. Vị trí các trạm khí tượng chính ở ĐBSCL và vùng lân cận	7
Hình 5. Kịch bản nước biển dâng của vùng ĐBSCL (nguồn: Viện khoa học thủy lợi Việt Nam)	10
Hình 6. Phương án bố trí khu, cụm công nghiệp trong vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền.....	15
Hình 7. Vùng công nghiệp Tân Phước được hình thành trên không gian 03 xã	16

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Việc lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp là yêu cầu cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế tại khu vực 03 ngày càng mạnh mẽ theo định hướng phát triển của xã.

Theo phương hướng phát triển ngành công nghiệp trong Quyết định số 1410/QĐ-UBND ngày 13/05/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, hình thành các vùng công nghiệp trọng điểm gắn với lợi thế địa kinh tế và kết nối với các trục giao thông chiến lược. Trong đó, hình thành Vùng công nghiệp Tân Phước bao gồm 03 xã: xã Tân Phước 1, xã Tân Phước 3 và xã Hưng Thạnh, ưu tiên thu hút các dự án quy mô lớn, công nghệ hiện đại vào các ngành hàng có lợi thế xuất khẩu.

Do đó, việc lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp là cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp theo định hướng Quy hoạch tỉnh; tạo động lực phát triển kinh tế cho xã; tiến hành kêu gọi đầu tư, hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển công nghiệp. Đáp ứng mục tiêu đưa xã Tân Phước 3 trở thành trung tâm về phát triển công nghiệp - thương mại - dịch vụ quan trọng của tỉnh Đồng Tháp.

I.2. Căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch

I.2.1. Các căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 146/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 146/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 và Luật số 146/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1663/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Tháp năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ

quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026;

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

Căn cứ Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 23/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Nghị định số 54/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định việc hành nghề khoan nước dưới đất, kê khai, đăng ký, cấp phép, dịch vụ tài nguyên nước và tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 23/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 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 số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1762/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tiền Giang thời kỳ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-TTg ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1410/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các

đồ án quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng 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 Công văn số 2281/UBND-ĐTQH ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về chủ trương lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5, tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ các văn bản pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn và tài liệu có liên quan đến quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, quản lý khu công nghiệp, đất đai, đầu tư, bảo vệ môi trường, tài nguyên nước, phòng cháy, chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật và quản lý phát triển theo quy hoạch.

1.2.2. Cơ sở tài liệu, số liệu và bản đồ

Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và các nội dung điều chỉnh, cập nhật có liên quan;

Các quy hoạch ngành, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành, quy hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, công nghiệp, đô thị, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

Các tài liệu, số liệu về hiện trạng dân cư, lao động, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, thủy văn, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy và các điều kiện tự nhiên của khu vực lập quy hoạch;

Các bản đồ địa hình, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ giao thông, thủy hệ, hạ tầng kỹ thuật và các bản đồ chuyên đề khác có liên quan;

Các quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng, dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư, khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các dự án khác đã, đang và dự kiến triển khai trong khu vực có liên quan đến phạm vi lập quy hoạch;

Các kết quả khảo sát thực địa, điều tra hiện trạng, làm việc với địa phương, cơ quan quản lý chuyên ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch

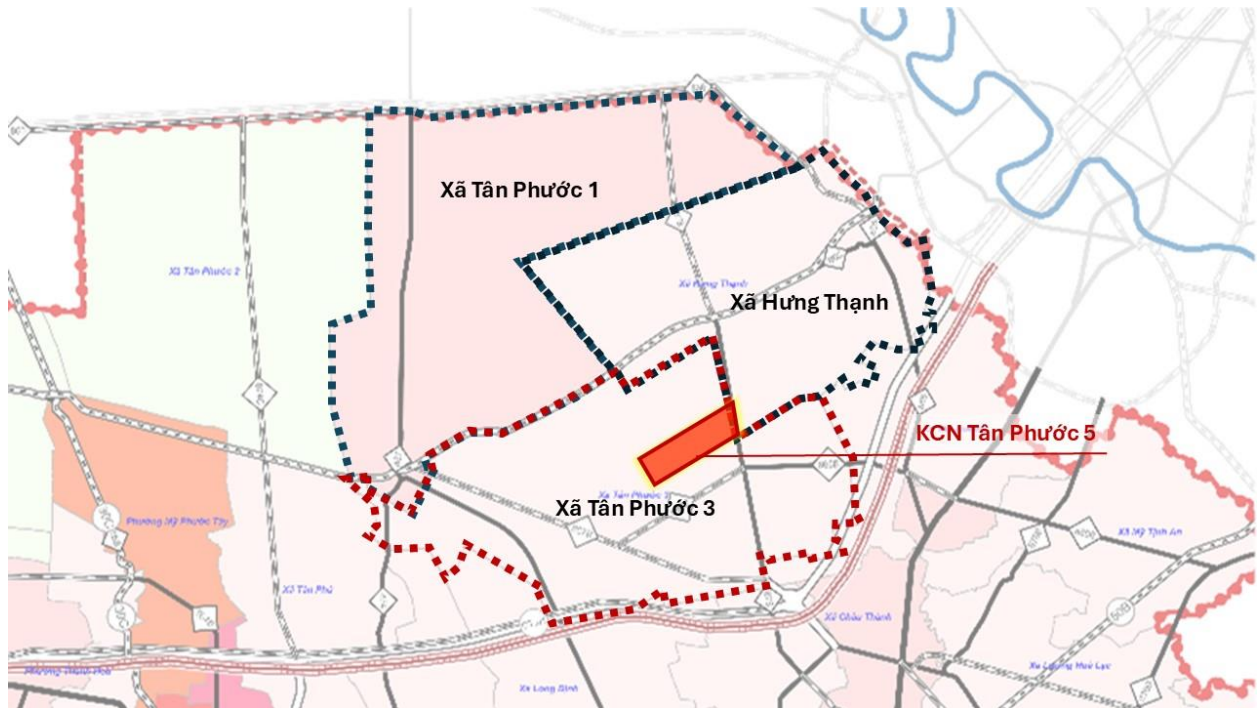
Về vị trí, Khu công nghiệp Tân Phước 5 nằm ở trung tâm xã **Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp**, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 50 km, cách tỉnh Vĩnh Long khoảng 40 km, có tứ cận như sau:

Phía Bắc: giáp đường huyện 43 (đường Nam Kênh 3);

Phía Nam: giáp đường 514;

Phía Đông: giáp đường huyện 44 (đường Tây Kênh Năng), xã Hưng Thạnh;

Phía Tây: giáp đường Nam Kênh 7.



Hình 1. Vị trí dự án KCN Tân Phước 5

I.4. Quy mô diện tích lập quy hoạch

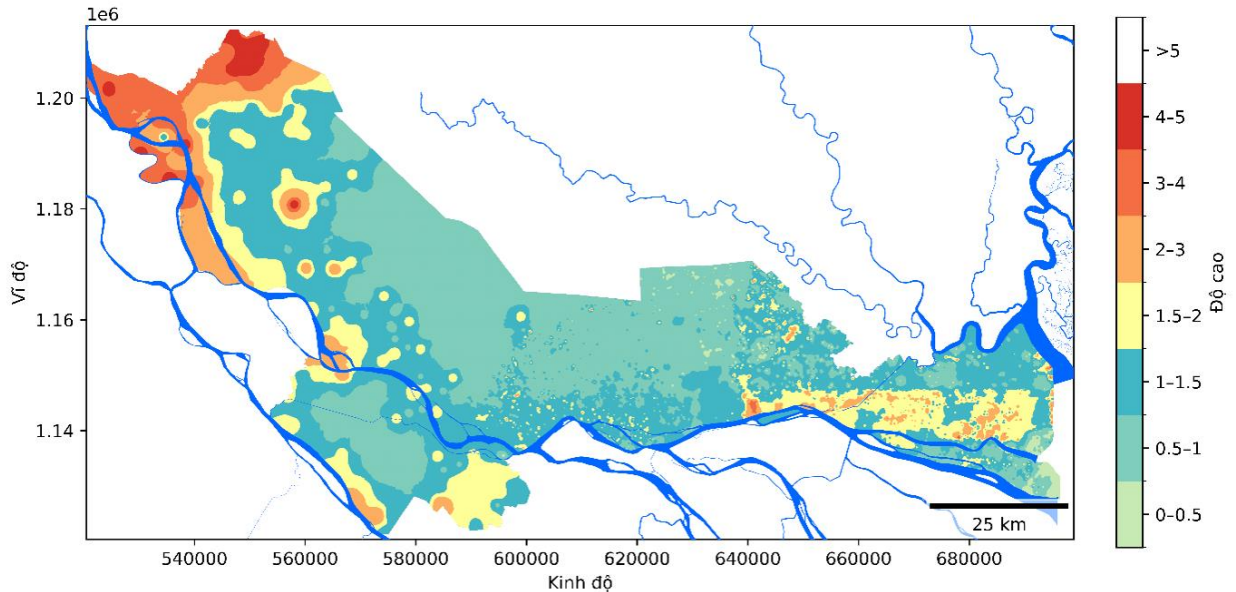
Quy mô diện tích lập quy hoạch: 270 ha

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

II.1. Địa hình, địa mạo, địa chất

II.1.1. Địa hình

Khu vực quy hoạch có đặc điểm địa hình thấp, bằng phẳng, độ dốc tự nhiên rất nhỏ, phù hợp với đặc trưng chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long và vùng Đồng Tháp Mười. Theo đặc điểm địa hình toàn tỉnh Đồng Tháp, địa hình có xu hướng thấp dần từ phía Bắc, Tây Bắc về phía Nam và Đông Nam; khu vực trung tâm và nội đồng phổ biến các bề mặt đồng bằng thấp, cao độ không lớn, độ dốc mặt đất nhỏ, khả năng tiêu thoát nước tự nhiên hạn chế.



Hình 2. Địa hình Đồng Tháp

Trong phạm vi khu công nghiệp Tân Phước 5, địa hình hiện trạng dự kiến chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất trồng cây, kênh mương nội đồng, bờ thửa, bờ bao và các tuyến giao thông nông thôn. Bề mặt địa hình ít biến đổi mạnh nhưng bị chia cắt cục bộ bởi hệ thống mương, rạch, bờ vùng và bờ thửa hiện hữu. Đây là điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức mặt bằng xây dựng khu công nghiệp theo mô hình tập trung, bố trí các lô đất công nghiệp, kho bãi, giao thông nội bộ, cây xanh, mặt nước và hạ tầng kỹ thuật.

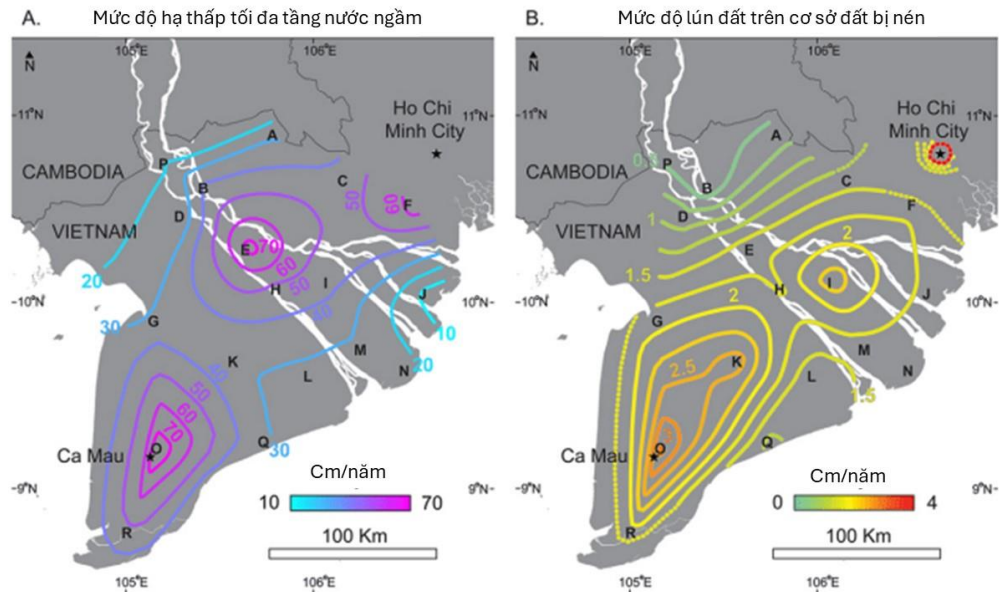
II.1.2. Địa mạo

Về địa mạo, khu vực Tân Phước 3 thuộc vùng đồng bằng trũng thấp, được hình thành bởi quá trình bồi tụ phù sa, lắng đọng trầm tích mịn và cải tạo thủy lợi trong thời gian dài. Địa mạo khu vực mang đặc trưng của vùng Đồng Tháp Mười, bao gồm các bề mặt bằng phẳng, trũng thấp, mạng lưới kênh mương dày và các khu vực đất phèn đã được cải tạo phục vụ sản xuất nông nghiệp.

II.1.3. Địa chất

Địa chất khu vực mang đặc trưng của vùng đồng bằng sông Cửu Long, chủ yếu gồm các trầm tích Đệ tứ với thành phần phổ biến là bùn, sét, sét pha, bột sét và cát mịn. Theo đặc điểm chung của tỉnh Đồng Tháp, các lớp đất yếu thường nằm gần mặt đất, có khả năng chịu tải thấp, độ nén lún lớn và thời gian cố kết kéo dài. Đây là yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư hạ tầng, giải pháp móng công trình, ổn định nền

đường, nền nhà xưởng và các công trình kỹ thuật đầu mối.



Hình 3. Ảnh xạ đất lún đầu tiên của ĐBSCL do khai thác nước ngầm (Nguồn: Cổng thông tin địa môi trường)

II.2. Khí hậu và thủy văn

Khu vực quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa của đồng bằng sông Cửu Long, quanh năm nóng ẩm, nền nhiệt cao và tương đối ổn định. Khí hậu phân hóa thành hai mùa rõ rệt: mùa khô từ khoảng tháng 12 đến tháng 4 năm sau, chịu ảnh hưởng chủ yếu của gió mùa Đông Bắc; mùa mưa từ khoảng tháng 5 đến tháng 11, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam.

Theo số liệu khí hậu cấp tỉnh và các trạm quan trắc vùng lân cận, nhiệt độ trung bình tháng dao động khoảng 24,5 đến 28,6 độ C, tháng nóng nhất thường rơi vào tháng 4. Nhiệt độ cao nhất có thể đạt trên 35 độ C vào cao điểm mùa khô, trong khi nhiệt độ thấp nhất thường xuất hiện vào các tháng cuối năm và đầu năm sau. Nền nhiệt cao, ổn định là điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất công nghiệp quanh năm, ít bị gián đoạn bởi rét hoặc biến động nhiệt độ cực đoan.



Hình 4. Vị trí các trạm khí tượng chính ở ĐBSCL và vùng lân cận

II.2.1. Đặc điểm khí hậu

Xã Tân Phước 3 nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, đồng nhất trên địa giới toàn tỉnh, quanh năm nóng, ẩm, có chế độ nhiệt tương đối cao. Mỗi năm có hai mùa rõ rệt: mùa khô (từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau trùng với gió mùa Đông Bắc) và mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11 trùng với gió mùa Tây Nam).

II.2.1.1. Giờ nắng

Số giờ nắng trung bình một năm là 2.709 giờ; số giờ nắng trung bình 1 ngày từ 7÷7,5 giờ; số giờ nắng bình quân ngày mùa mưa 5÷7 giờ/ngày, thấp hơn mùa nắng (8÷9,6 giờ/ngày).

Lượng bức xạ bình quân ngày 444 cal/cm². Tổng lượng bức xạ bình quân năm 162 Kcal/cm². Tháng có lượng bức xạ cao nhất là tháng 3, thấp nhất là tháng 10.

II.2.1.2. Nhiệt độ không khí

Nhiệt độ trung bình tháng tại khu vực thay đổi từ 24,5÷28,6°C. Tháng nóng nhất là tháng 4. Nhiệt độ cao nhất dao động từ 30,6 đến 35,5°C, nhiệt độ thấp nhất dao động từ 18,6 đến 23,4°C.

Bảng 1. Nhiệt độ (T) các tháng trong năm giai đoạn 1980 – 2020 (đơn vị: °C)

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
T trung bình	24,8	25,3	27,4	28,6	27,8	27,0	26,5	26,4	26,3	26,1	26,0	24,5

T cao nhất	31,3	32,0	34,4	35,5	34,6	33,6	32,8	32,7	32,7	32,0	31,8	30,6
T thấp nhất	18,9	19,7	21,7	23,4	23,1	22,6	22,2	22,4	22,4	22,2	21,0	18,6

II.2.1.3. Độ ẩm không khí

Khu vực có ẩm trung bình tháng là 81,1%, trong đó độ ẩm cao nhất 84,9% (tháng 8), độ ẩm thấp nhất 77,5% (tháng 4). Độ ẩm chủ yếu là do gió mùa Tây Nam trong mùa mưa, do đó độ ẩm thấp nhất thường xảy ra vào mùa khô và cao nhất vào giữa mùa mưa. Giống như nhiệt độ không khí, quá trình biến đổi độ ẩm tương đối đồng nhất và không có sự đột biến.

Cụ thể về độ ẩm không khí bình quân năm dao động trong khoảng 78,2% – 85,9% và thay đổi theo mùa. Trong mùa khô, độ ẩm không khí thấp, và tháng có độ ẩm thấp nhất là tháng 4 với 78,2%. Khi bắt đầu vào mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11) thì độ ẩm không khí tăng lên, và giá trị cực đại ghi nhận được là vào tháng 10 (85,9%).

Bảng 2. Độ ẩm trung bình tháng (%)

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Độ ẩm trung bình	79,2	78,4	78,3	78,2	81,7	83,8	84,3	84,6	84,8	85,9	83,2	81,5

II.2.1.4. Mưa

Tổng lượng mưa bình quân năm tại các trạm quan trắc dao động từ 1295,3 - 1525,6 mm. Theo số liệu phân tích trong giai đoạn này cho thấy lượng mưa tập trung 90-95% vào các tháng mùa mưa (tháng 5–11) và tập trung cao điểm vào tháng 8-10 (với 15-25 ngày mưa/tháng) với lượng mưa bình quân tháng từ 150,1 – 297,2 mm.

Nhìn chung, do mưa phân bố không đều theo không gian tại các trạm phân bố giảm dần theo hướng Tây Nam – Đông Bắc, các khu vực phía Tây Nam có lượng mưa năm lớn hơn, mùa mưa kéo dài hơn và ổn định hơn các khu vực phía Đông Bắc) khiến ảnh hưởng ít nhiều đến việc sản xuất nông nghiệp cũng như nuôi trồng thủy sản. Theo phân tích, 90-95% lượng mưa tập trung vào thời điểm ngập lũ khiến tình hình trầm trọng hơn, trong khi đó vào mùa khô thì rất ít mưa khiến xảy ra tình trạng khô hạn kéo dài.

Bảng 3. Tổng lượng mưa tháng qua các giai đoạn quan trắc (mm)

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
Mỹ Tho	10,5	2,1	7,6	46,0	147,1	211,2	193,0	194,4	235,0	270,7	102,5	33,6	1453,7
An Hữu	9,6	3,8	12,5	37,7	117,8	156,0	199,5	169,0	216,7	239,6	102,5	36,9	1301,6
Long Định	13,8	11,7	19,0	60,5	165,1	179,5	180,7	194,3	242,8	275,8	129,3	53,2	1525,6
Mỹ Phước	13,4	8,7	13,4	45,2	120,6	138,2	171,8	161,6	213,5	244,6	127,6	36,8	1295,3
Gò Công Đông	4,5	2,2	5,9	41,0	187,7	202,4	199,2	184,5	258,5	277,0	78,2	24,5	1465,8
Chợ Gạo	8,0	2,2	7,3	54,1	152,7	191,7	187,9	175,7	233,9	264,7	100,1	38,9	1417,0
Châu Thành	7,1	2,4	9,9	41,7	118,2	157,9	179,6	189,2	213,7	242,8	101,8	42,3	1306,6
Cái Bè	11,6	4,7	12,2	44,2	135,6	152,2	198,4	150,1	229,8	261,6	112,3	43,6	1356,4

Hậu Mỹ Bắc	8,0	7,5	22,6	50,3	145,5	157,5	162,4	163,1	242,0	297,2	169,5	52,0	1477,4
------------	-----	-----	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	--------

II.2.1.5. Gió

Các loại gió chính và hướng gió thịnh hành:

Gió mùa Tây Nam (Mùa mưa - Tháng 5 đến tháng 11): Mang theo nhiều hơi nước. Hướng gió thịnh hành là hướng Tây chiếm tần suất 60 – 70% với tốc độ trung bình gần 2,4 m/s.

Gió mùa Đông Bắc (Mùa khô - Tháng 12 đến tháng 4 năm sau): Mang không khí khô hơn. Hướng gió thịnh hành là hướng Đông Bắc chiếm tần suất 50 – 60%, tiếp đến là hướng Đông chiếm 20 – 30%. Tốc độ gió trung bình đạt 3,8 m/s. Gió thổi cùng hướng với cửa sông làm tăng tác động thủy triều, xâm nhập mặn và xói lở (thường gọi là gió chướng).

Tốc độ gió trung bình: Tốc độ gió trung bình các tháng dao động từ 1,1 ÷ 2,2 m/s. Tốc độ gió trung bình cao nhất vào cuối mùa khô (tháng 3) đạt 2,2 m/s và thấp nhất vào cuối mùa mưa (tháng 10) đạt khoảng 1,1 m/s.

Bão: Là vùng ít bão. Những cơn bão đổ bộ vào nơi này rất hiếm, thường xuất hiện từ tháng 11 đến đầu tháng 12 dương lịch hoặc cuối mùa khô đầu mùa mưa. Thống kê trong 51 năm (1961–2011) cả vùng chỉ chịu ảnh hưởng của 4 cơn bão đổ bộ.

Bảng 4. Tốc độ gió trung bình trạm Mỹ Tho giai đoạn 1980-2020

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
TB (m/s)	1,60	2,10	2,19	1,80	1,30	1,60	1,80	2,00	1,51	1,10	1,20	1,20	1,60

II.2.2. Đặc điểm thủy văn

Chế độ thủy văn tại xã Tân Phước 3 chịu tác động của 3 yếu tố: lũ thượng nguồn sông Mê Kông, mưa nội đồng và thủy triều biển Đông. Hằng năm hình thành 2 mùa rõ rệt: mùa lũ trùng với mùa mưa và mùa kiệt trùng với mùa khô. Khu vực này có nguồn nước ngọt dồi dào và không bị xâm nhập mặn.

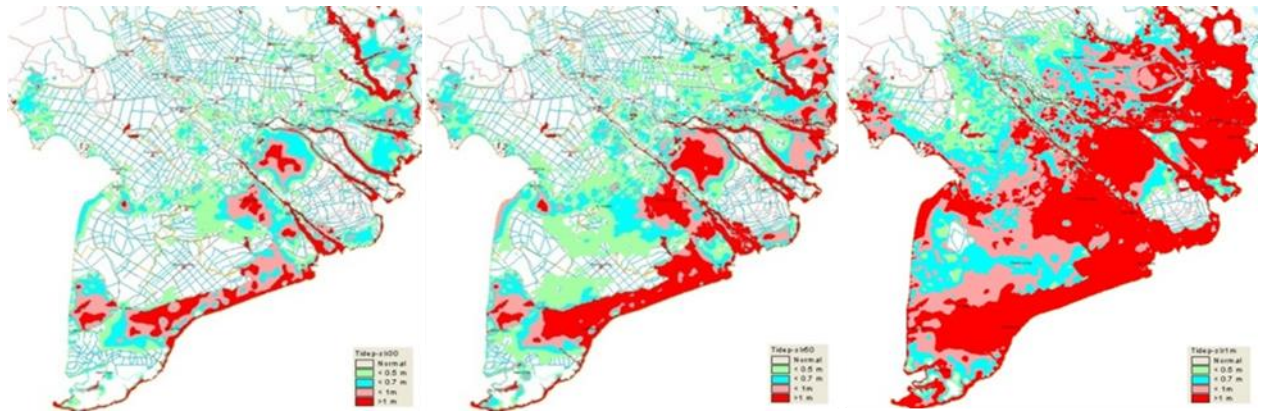
II.2.2.1. Mùa kiệt

Mùa kiệt kéo dài từ cuối tháng 11 đến trung tuần tháng 5 năm sau, mực nước nội đồng giảm dần và cạn kiệt nhất vào tháng 4. Đầu mùa mưa (tháng 5) xuất hiện hiện tượng nước mặt bị nhiễm phèn. Dưới tác động của kịch bản nước biển dâng, triều cường hạ lưu dội ngược làm dòng chảy lưu thông kém, khiến phèn khó rửa trôi.

II.2.2.2. Mùa lũ

Mùa lũ kéo dài từ tháng 7 đến tháng 11 hàng năm. Do địa hình xã phẳng, lũ từ sông chính đổ vào hệ thống kênh rạch nội đồng gặp lúc triều dâng gây ra hiện tượng ngập lụt diện rộng với thời gian kéo dài.

Khi nước biển dâng cao (từ 0.5"m" đến trên 1"m" theo các kịch bản nghiêm trọng) dòng thoát lũ ra biển bị chặn lại. Hệ quả là vùng xã Tân Phước 3 sẽ bị ngập sâu hơn và lâu hơn.



Hình 5. Kịch bản nước biển dâng của vùng ĐBSCL (nguồn: Viện khoa học thủy lợi Việt Nam)

III. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

Khu vực lập quy hoạch Khu công nghiệp Tân Phước 5 thuộc xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, có quy mô khoảng 270 ha. Hiện trạng khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp, đất trồng, kênh mương nội đồng, bờ thửa, đường giao thông nông thôn và một số khu vực dân cư phân bố phân tán. Khu đất nằm trong vùng có địa hình thấp, bằng phẳng, mạng lưới thủy lợi phát triển, chịu ảnh hưởng rõ của chế độ mưa theo mùa và điều kiện thủy văn vùng Đồng Tháp Mười.

Về tổng thể, khu vực có lợi thế về quỹ đất, khả năng tổ chức mặt bằng tập trung và tiếp cận các tuyến giao thông đối ngoại hiện hữu. Tuy nhiên, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật còn mang tính nông thôn, chưa đáp ứng ngay yêu cầu phát triển khu công nghiệp tập trung. Do đó, quá trình lập quy hoạch cần đánh giá đầy đủ hiện trạng giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, dân cư và tình trạng ngập lụt đề xuất phương án đầu tư hạ tầng đồng bộ.

III.1. Hiện trạng giao thông

III.1.1. Giao thông đối ngoại

Tuyến đường huyện 43 có lộ giới quy hoạch khoảng 30 m, chạy dọc theo ranh giới phía Tây Bắc của Khu công nghiệp Tân Phước 5. Tuyến đường này đóng vai trò là trực tiếp cận quan trọng của khu công nghiệp, kết nối khu đất với mạng lưới giao thông khu vực và các tuyến đối ngoại chính. Trong tương lai, tuyến đường huyện 43 cần được tổ chức đầu nối hợp lý với hệ thống giao thông nội bộ của khu công nghiệp, bảo đảm khả năng tiếp nhận lưu lượng xe tải, xe container, xe phục vụ công nhân và phương tiện dịch vụ.

Tuyến đường huyện 44 có lộ giới quy hoạch khoảng 30 m, chạy dọc theo ranh giới phía Đông Bắc của Khu công nghiệp Tân Phước 5. Đây là tuyến giao thông có ý nghĩa quan trọng trong việc phân tán lưu lượng ra vào khu công nghiệp, hỗ trợ kết nối khu đất với các khu vực lân cận và các trục giao thông cấp cao hơn. Việc tiếp giáp đồng thời với đường huyện 43 và đường huyện 44 tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức nhiều hướng tiếp cận, hạn chế phụ thuộc vào một cổng chính duy nhất và tăng tính linh hoạt trong vận hành giao thông.

Hiện trạng các tuyến đường đối ngoại khu vực cơ bản đáp ứng nhu cầu giao thông nông thôn và vận chuyển quy mô nhỏ. Tuy nhiên, để phục vụ khu công nghiệp, cần rà soát năng lực mặt đường, tải trọng khai thác, bán kính rẽ, khả năng đầu nối, hệ thống thoát nước dọc tuyến và hành lang an toàn giao thông.

III.1.2. Giao thông đối nội

Hiện trạng giao thông bên trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là các tuyến đường đất, đường nông thôn, đường bờ kênh, bờ thửa và lối đi phục vụ sản xuất nông nghiệp. Mạng lưới giao thông hiện hữu có quy mô nhỏ, mặt cắt hẹp, khả năng chịu tải hạn chế, chủ yếu phục vụ xe máy, xe nông nghiệp và phương tiện vận chuyển nhỏ. Các tuyến đường này chưa hình thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh và chưa đáp ứng yêu cầu tổ chức giao thông cho khu công nghiệp.

Do đặc điểm khu đất hiện trạng là không gian sản xuất nông nghiệp, hệ thống đường nội bộ hiện nay phân bố theo bờ vùng, bờ thửa và kênh mương. Hướng tuyến chưa ổn định, mặt đường chưa được đầu tư đồng bộ, một số đoạn có thể bị ảnh hưởng bởi ngập nước, lún nền hoặc xuống cấp vào mùa mưa. Vì vậy, trong quá trình quy hoạch

cần tổ chức lại toàn bộ mạng lưới giao thông nội bộ theo cấu trúc khu công nghiệp, bảo đảm kết nối rõ ràng giữa cổng chính, cổng phụ, các lô đất công nghiệp, khu hành chính dịch vụ, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và trạm xử lý nước thải.

Mạng lưới giao thông nội bộ cần được thiết kế theo cấp đường phù hợp, bao gồm đường trục chính, đường khu vực và đường nhánh tiếp cận từng lô đất. Đường trục chính cần có mặt cắt đủ lớn để phục vụ xe tải nặng, xe container, xe chữa cháy và phương tiện cứu hộ. Các tuyến đường khu vực và đường nhánh cần bảo đảm bán kính quay xe, tải trọng nền mặt đường, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước và hệ thống hào kỹ thuật.

III.2. Hiện trạng cấp thoát nước

III.2.1. Hiện trạng cấp nước

Hiện trạng khu vực lập quy hoạch chủ yếu phục vụ sản xuất nông nghiệp và dân cư phân tán, do đó nhu cầu cấp nước hiện nay chưa lớn. Nguồn nước hiện hữu chủ yếu gồm nước mặt từ hệ thống kênh mương nội đồng, nước sinh hoạt nông thôn và một phần nước dưới đất do các hộ dân khai thác phân tán.

Hệ thống kênh mương trong khu vực có vai trò quan trọng trong cấp nước tưới tiêu, tiêu thoát nước và cải tạo đất. Tuy nhiên, nguồn nước mặt có thể biến động theo mùa. Vào mùa khô, mực nước kênh rạch có thể hạ thấp, dòng chảy chậm và khả năng tự làm sạch suy giảm. Vào đầu mùa mưa, khu vực có khả năng chịu ảnh hưởng của nước phèn do rửa trôi từ đất sản xuất, kênh mương và tầng đất phèn nông.

Hiện trạng cấp nước chưa đáp ứng yêu cầu phát triển khu công nghiệp tập trung. Khi khu công nghiệp đi vào hoạt động, nhu cầu dùng nước sẽ tăng đáng kể, bao gồm nước sản xuất, nước sinh hoạt, nước tưới cây, rửa đường, vệ sinh công nghiệp và nước phục vụ phòng cháy chữa cháy. Do đó, quy hoạch cần xác định rõ nguồn cấp nước chính, ưu tiên đầu nối với hệ thống cấp nước tập trung của khu vực hoặc nguồn cấp nước liên vùng, hạn chế khai thác nước dưới đất tự phát.

Hệ thống cấp nước của khu công nghiệp cần được đầu tư đồng bộ gồm tuyến ống truyền tải, mạng lưới phân phối, bể chứa, trạm bơm tăng áp, trụ cứu hỏa và hệ thống kiểm soát lưu lượng, áp lực, chất lượng nước. Đối với các ngành nghề sử dụng nhiều nước, cần khuyến khích giải pháp tuần hoàn nước, tái sử dụng nước sau xử lý và áp dụng công nghệ tiết kiệm nước.

III.2.2. Hiện trạng thoát nước

Hiện trạng thoát nước của khu vực chủ yếu dựa vào địa hình tự nhiên và hệ thống kênh mương nội đồng. Qua ảnh hiện trạng có thể nhận thấy khu vực KCN Tân Phước 5 nằm trong không gian ruộng vườn, các ô đất nông nghiệp được chia cắt bởi nhiều tuyến mương, rạch và bờ thửa. Đây là hệ thống tiêu thoát nước tự nhiên và thủy lợi quan trọng của khu vực.

Do địa hình thấp, bằng phẳng và độ dốc nhỏ, khả năng thoát nước tự nhiên chậm, nhất là trong mùa mưa hoặc khi mực nước kênh rạch xung quanh dâng cao. Hệ thống mương hiện hữu chủ yếu phục vụ tiêu thoát nước nông nghiệp, chưa được thiết kế theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị hoặc khu công nghiệp. Một số tuyến mương có thể bị bồi lắng, thu hẹp tiết diện hoặc bị chia cắt bởi bờ vùng, đường nông thôn và hoạt động canh tác.

Khi lập quy hoạch, cần khảo sát đầy đủ hướng thoát nước hiện trạng, cao độ bờ ruộng, cao độ đáy mương, mực nước mùa mưa, mùa khô và khả năng tiếp nhận nước

của các tuyến kênh tiêu bên ngoài. Các tuyến kênh, mương có vai trò tiêu thoát nước khu vực cần được giữ lại, cải tạo hoặc hoàn trả bằng tuyến thoát nước thay thế, tránh san lấp làm mất khả năng điều tiết nước chung.

Đối với khu công nghiệp, hệ thống thoát nước cần tổ chức theo các quy định hiện hành.

III.3. Hiện trạng cấp điện

Hiện trạng cấp điện trong khu vực chủ yếu phục vụ dân cư nông thôn, sản xuất nông nghiệp, bơm tưới và một số cơ sở nhỏ. Mạng lưới điện hiện hữu có quy mô hạn chế, chủ yếu là các tuyến trung thế, hạ thế và trạm biến áp phân phối nhỏ nằm dọc theo các tuyến đường dân sinh. Hệ thống này chưa đáp ứng yêu cầu phụ tải lớn, liên tục và ổn định của khu công nghiệp tập trung.

Khi hình thành KCN Tân Phước 5, nhu cầu cấp điện sẽ tăng mạnh, phụ thuộc vào ngành nghề thu hút đầu tư, quy mô nhà xưởng, kho bãi, hệ thống xử lý nước thải, cấp nước, chiếu sáng, bơm tiêu thoát nước và các công trình dịch vụ. Vì vậy, cần rà soát khả năng đấu nối từ lưới điện khu vực, vị trí các tuyến điện hiện hữu, hành lang an toàn lưới điện và nhu cầu bố trí trạm biến áp mới.

Hệ thống cấp điện trong khu công nghiệp cần được quy hoạch đồng bộ, có khả năng phân kỳ đầu tư và mở rộng công suất theo từng giai đoạn.

III.4. Thông tin liên lạc

Hiện trạng khu vực chủ yếu đáp ứng nhu cầu dân cư, gồm mạng di động, internet và một số tuyến cáp viễn thông dọc các trục đường hiện hữu. Khi phát triển khu công nghiệp, cần đầu tư hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ, phục vụ quản lý vận hành, sản xuất, an ninh, phòng cháy chữa cháy, quan trắc môi trường và quản lý hạ tầng kỹ thuật.

Hạ tầng viễn thông nên được bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc dọc vỉa hè các tuyến đường nội bộ. Cần dự phòng không gian cho hệ thống camera, mạng internet băng rộng, truyền dữ liệu, điều khiển hạ tầng thông minh và các dịch vụ số phục vụ doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

III.5. Hiện trạng dân cư

Dân cư trong và xung quanh khu vực lập quy hoạch phân bố chủ yếu theo tuyến đường và tuyến kênh. Các cụm dân cư hiện hữu tập trung nhiều hơn tại phía Bắc, Tây Nam, Đông Nam và khu vực kết nối về KCN Long Giang, trong khi phần lớn diện tích bên trong khu đất vẫn là đất nông nghiệp, mương rạch và bờ thửa. Hình thái cư trú mang đặc trưng nông thôn, mật độ xây dựng thấp, nhà ở phân tán, gắn với sản xuất nông nghiệp và giao thông kênh đường hiện hữu.

Hoạt động kinh tế của dân cư chủ yếu liên quan đến sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nhỏ, lao động tự do và một số hoạt động phi nông nghiệp quy mô hộ gia đình. Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư còn ở quy mô nông thôn, chưa hình thành các trung tâm dịch vụ lớn trong phạm vi khu đất.

Việc hình thành KCN Tân Phước 5 sẽ làm thay đổi đáng kể cơ cấu sử dụng đất, sinh kế và không gian cư trú hiện hữu. Vì vậy, cần rà soát chi tiết số hộ dân, số nhân khẩu, loại đất, nhà ở, công trình trên đất, mồ mả, công trình tôn giáo tín ngưỡng nếu có, các tuyến đường dân sinh, kênh mương và hạ tầng phục vụ cộng đồng. Đây là cơ sở để xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chuyển đổi sinh kế phù hợp.

Đối với các khu dân cư tiếp giáp nhưng nằm ngoài ranh quy hoạch, cần bố trí cây xanh cách ly, hành lang kỹ thuật, đường gom hoặc giải pháp kiểm soát môi trường phù hợp. Các khu vực có khả năng phát sinh tiếng ồn, bụi, khí thải, mùi, giao thông xe tải hoặc nước thải cần được bố trí cách xa khu dân cư hiện hữu và có giải pháp giảm thiểu tác động.

Trong dài hạn, khu công nghiệp có thể tạo thêm việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy phát triển dịch vụ, nhà ở công nhân và các hoạt động hỗ trợ sản xuất. Tuy nhiên, quá trình phát triển cần kiểm soát tốt xung đột giữa không gian công nghiệp và khu dân cư nông thôn hiện hữu, nhất là về giao thông, môi trường nước, tiếng ồn và an toàn phòng cháy chữa cháy.

III.6. Hiện trạng ngập lụt

Khu vực KCN Tân Phước 5 nằm trong vùng địa hình thấp, bằng phẳng, độ dốc nhỏ và có mạng lưới kênh mương dày. Đây là điều kiện tự nhiên thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp nhưng cũng làm tăng nguy cơ ngập úng cục bộ khi chuyển đổi sang khu công nghiệp nếu không tổ chức san nền và thoát nước đồng bộ.

Hiện trạng thoát nước phụ thuộc chủ yếu vào kênh mương nội đồng. Vào mùa mưa, lượng nước mưa tập trung lớn, trong khi khả năng tiêu thoát tự nhiên chậm do địa hình thấp và mực nước kênh rạch có thể dâng cao. Khi mực nước bên ngoài cao, nước trong khu vực khó thoát tự chảy, có thể gây ngập cục bộ trên các ô đất thấp, đường nội đồng, khu dân cư tuyến và vùng sản xuất nông nghiệp.

Ngoài ngập do mưa tại chỗ, khu vực cần xem xét tác động của mùa lũ vùng Đồng Tháp Mười. Vào thời kỳ lũ, mực nước trên sông, kênh, rạch tăng, làm giảm khả năng tiêu thoát nước nội đồng.

IV. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN

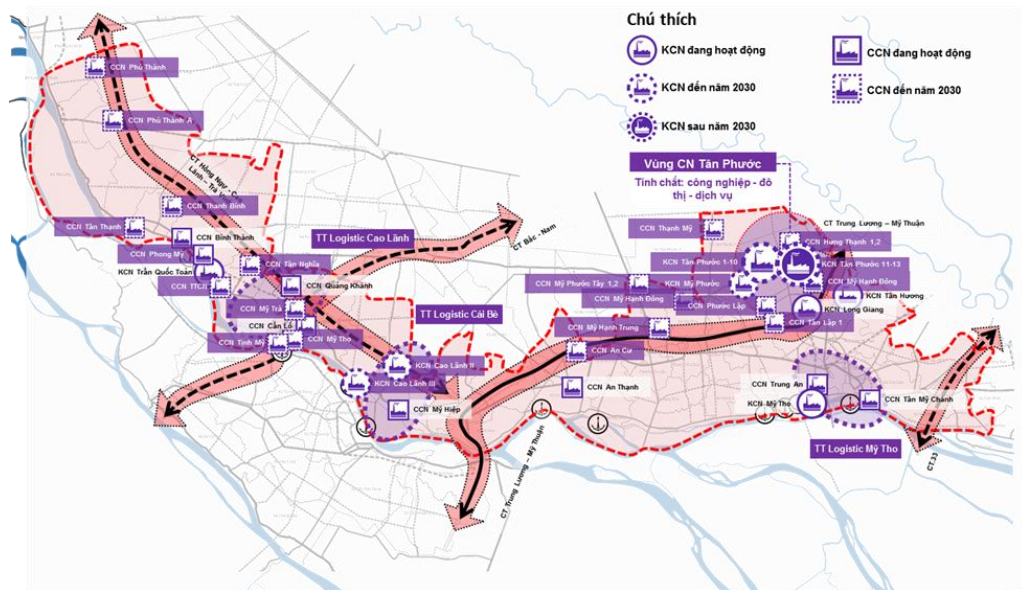
IV.1. Định hướng theo điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021-2030 (phê duyệt tại quyết định số 1410/QĐ-UBND)

Căn cứ theo Quyết định 1410/QĐ-UBND ngày 13/05/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Phát triển nhanh công nghiệp, kinh tế biển có lợi thế, logistics ven biển, dịch vụ cảng,... theo hướng hiện đại, bền vững, trở thành động lực tăng trưởng kinh tế chủ yếu. Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến gắn kết chặt chẽ với vùng nguyên liệu. Thu hút các dự án sử dụng công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, tạo giá trị gia tăng cao. Tổ chức lại không gian công nghiệp và hình thành các vùng công nghiệp trọng điểm với lợi thế địa kinh tế và kết nối với các trục giao thông chiến lược.

IV.1.1. Vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền

Khu công nghiệp Tân Phước 5 thuộc Xã Tân Phước 3, là một trong 50 xã, phường thuộc Vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền. Đây là vùng động lực trung tâm của Tỉnh, tập trung phát triển kinh tế đô thị, công nghiệp chế biến, thương mại, dịch vụ, logistics, du lịch, đồng thời thúc đẩy công nghiệp công nghệ cao và chuyển đổi số. Hình thành chuỗi không gian đô thị – công nghiệp – dịch vụ liên hoàn dọc sông Tiền, gắn với các khu, cụm công nghiệp công nghệ cao và khu công nghệ số tập trung, phát triển hệ sinh thái đổi mới sáng tạo, nghiên cứu – đào tạo và hạ tầng số phục vụ sản xuất, logistics và thương mại.



Hình 6. Phương án bố trí khu, cụm công nghiệp trong vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền

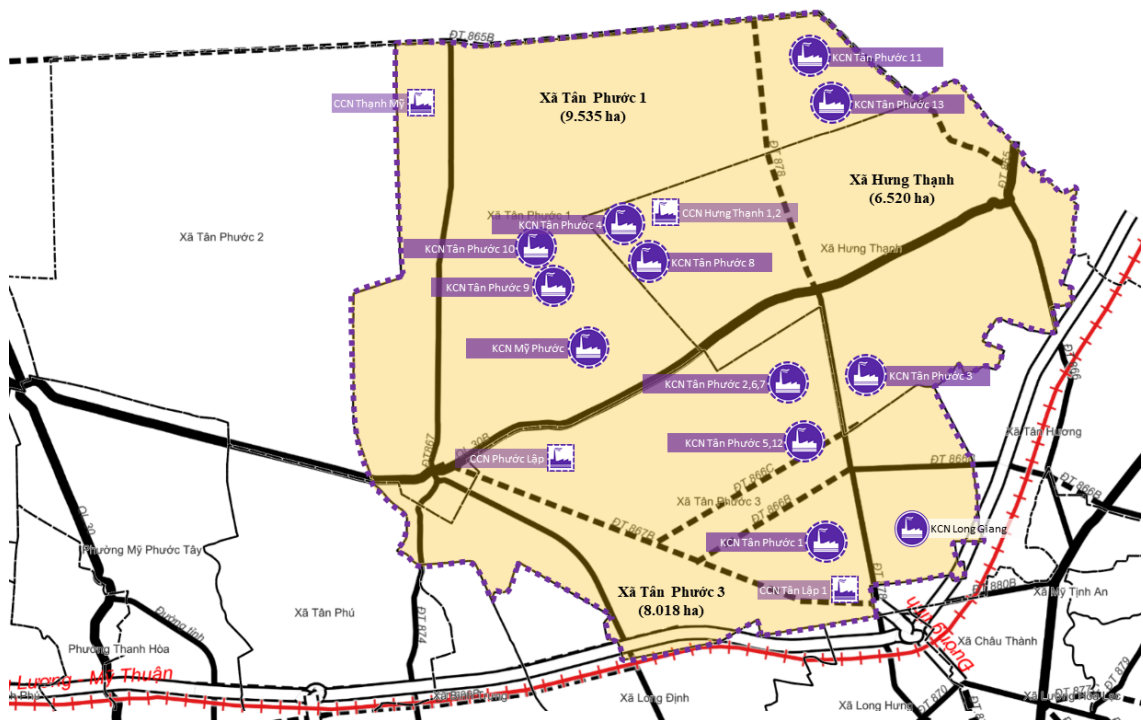
Phát triển các khu, cụm công nghiệp công nghệ cao và khu công nghệ số tập trung, ưu tiên các lĩnh vực công nghệ thông tin, tự động hóa, công nghệ sinh học, công nghệ sau thu hoạch, công nghiệp hỗ trợ và công nghiệp sáng tạo. Thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện trong quản lý đô thị, sản xuất công nghiệp, logistics và thương mại dịch vụ; hình thành hệ sinh thái chuyển đổi số gắn với đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp, trung tâm nghiên cứu – đào tạo, trung tâm dữ liệu và nền tảng số phục vụ kinh tế đô thị và kinh tế nông nghiệp.

Phát triển công nghiệp chế biến nông sản (trái cây, thủy sản) liên hợp chất lượng cao; công nghiệp dược phẩm gắn với phát triển y học cổ truyền; thúc đẩy các mô hình cụm kinh tế công nghiệp – công nghệ – nghiên cứu – đào tạo trở thành động lực phát triển đô thị mở rộng và đổi mới khu vực nông thôn.

IV.1.2. Vùng công nghiệp Tân Phước

Vùng công nghiệp Tân Phước được hình thành tại không gian 03 xã: xã Hưng Thạnh, Tân Phước 1 và Tân Phước 3 ở khu vực phía Đông của Vùng kinh tế - xã hội trung tâm dọc sông Tiền, nơi có điều kiện thuận lợi về quỹ đất, hạ tầng kỹ thuật và khả năng kết nối liên vùng.

Khu vực này được định hướng trở thành vùng công nghiệp quy mô lớn, giữ vai trò là cực tăng trưởng mới của tỉnh, tập trung phát triển các khu công nghiệp đa ngành, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chế biến, chế tạo và logistics. Trên cơ sở phát huy vai trò hạt nhân của KCN Long Giang hiện hữu, từng bước hình thành chuỗi các KCN Tân Phước trong giai đoạn đến năm 2030, kết hợp với hệ thống CCN vệ tinh, trung tâm logistics, kho bãi và các dịch vụ hỗ trợ sản xuất, tạo thành không gian công nghiệp tập trung có tính liên kết cao.



Hình 7. Vùng công nghiệp Tân Phước được hình thành trên không gian 03 xã

Ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dành quỹ đất phục vụ phát triển công nghiệp, định hướng hình thành các khu, cụm công nghiệp bổ sung mới, tập trung các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, cảng cạn, trung tâm công nghiệp xanh, chuỗi sản phẩm.

IV.2. Yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt

Trên cơ sở Quyết định số 1410/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Khu công nghiệp Tân Phước 5 được xác định là khu công nghiệp ưu tiên kêu gọi đầu tư, có quy mô khoảng 270 ha, thuộc xã Tân Phước 3. Khu công nghiệp này nằm trong tổng thể Vùng công nghiệp Tân Phước, gắn với KCN Long

Giang hiện hữu và chuỗi các KCN Tân Phước được định hướng phát triển mới trong giai đoạn quy hoạch.

Các định hướng phát triển tại quy hoạch cấp trên có tác động trực tiếp đến quy hoạch phân khu KCN Tân Phước 5 bao gồm: định hướng phát triển Vùng công nghiệp Tân Phước thành vùng công nghiệp tập trung quy mô lớn; định hướng phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, logistics, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp công nghệ cao và các ngành sản xuất thân thiện với môi trường; định hướng tổ chức hệ thống khu, cụm công nghiệp theo mô hình tập trung, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ hỗ trợ sản xuất; đồng thời gắn phát triển công nghiệp với kiểm soát môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất, nước, năng lượng.

Đối với không gian phát triển công nghiệp, quy hoạch cấp trên xác định Vùng công nghiệp Tân Phước là không gian tiếp nhận các ngành công nghiệp quy mô lớn, góp phần giảm áp lực phát triển công nghiệp tại các khu vực đô thị trung tâm dọc sông Tiền. KCN Tân Phước 5 vì vậy cần được quy hoạch không phải như một khu công nghiệp đơn lẻ, mà là một bộ phận trong chuỗi không gian công nghiệp Tân Phước, có quan hệ chức năng với KCN Long Giang, KCN Tân Phước 1, KCN Tân Phước 6, KCN Tân Phước 7, KCN Tân Phước 12 và các khu, cụm công nghiệp lân cận.

Đối với định hướng sử dụng đất, quy hoạch cấp trên cho phép chuyển đổi có chọn lọc một phần quỹ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để phục vụ phát triển khu, cụm công nghiệp, nhưng phải gắn với hiệu quả sử dụng đất, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và hạn chế tác động đến các vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm. Đây là yêu cầu quan trọng khi cụ thể hóa cơ cấu sử dụng đất của KCN Tân Phước 5, nhất là trong bối cảnh khu vực hiện trạng còn chủ yếu là đất nông nghiệp, kênh mương nội đồng và dân cư phân tán.

Đối với hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành, quy hoạch cấp trên đã định hướng bổ sung hệ thống cấp điện phục vụ các khu công nghiệp, trong đó có KCN Tân Phước 5. Nội dung này là cơ sở để quy hoạch phân khu xác định nhu cầu phụ tải, vị trí công trình đầu mối, hành lang tuyến điện, mạng lưới cấp điện trung thế, chiếu sáng và các yêu cầu về cấp điện an toàn, ổn định cho sản xuất công nghiệp...

Đối với hạ tầng thủy lợi, cấp thoát nước và thích ứng biến đổi khí hậu, khu vực Tân Phước nằm trong vùng địa hình thấp, bằng phẳng, chịu ảnh hưởng của mưa theo mùa, hệ thống kênh mương nội đồng và điều kiện thủy văn vùng Đồng Tháp Mười. Tài liệu hiện trạng tự nhiên của tỉnh cho thấy địa hình thấp, đất yếu, mưa tập trung theo mùa, nguồn nước mặt phân bố không đều và một số nơi có khả năng chịu ảnh hưởng nước phèn đầu mùa mưa. Đây là các yếu tố tác động trực tiếp đến quy hoạch san nền, thoát nước mưa, hồ điều hòa, xử lý nước thải, kiểm soát ngập và bảo vệ chất lượng nước mặt của khu công nghiệp.

IV.3. Sơ bộ xác định những vấn đề chính cần giải quyết

- An sinh cho nhân dân trong khu vực quy hoạch, tạo công ăn việc làm cho nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp và nhà ở tái định cư (nếu có).
- Quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.
- Kết nối giao thông đường tỉnh, đường huyện chạy qua khu vực lập quy hoạch.
- Kết nối hạ tầng các khu vực lân cận.

- Hoàn trả kênh tưới tiêu, bố trí hành lang cách ly, có giải pháp tránh ảnh hưởng của KCN tới dân cư.
- Đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường sinh thái khu vực.
- Xác định phạm vi ranh giới nghiên cứu, diện tích, tính chất và quy mô khu vực lập quy hoạch.
- Điều tra, khảo sát và thu thập số liệu liên quan, các quy hoạch, dự án đã được lập và phê duyệt trong khu vực.
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch vùng, quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.
- Lập bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất để cụ thể hóa của quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành hoặc quy hoạch liên quan đã được phê duyệt, nghiên cứu cập nhật, khớp nối và đề xuất điều chỉnh một số nội dung tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan trong phạm vi nghiên cứu.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường;
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hài hòa với cảnh quan khu vực lân cận.
- Quy hoạch hệ thống đường giao thông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn của hệ thống giao thông khu công nghiệp, kết nối hợp lý với mạng lưới giao thông các khu vực lân cận.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, bao gồm:
 - + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
 - + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;
 - + Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
 - + Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô (phụ tải, diện tích sử dụng đất) các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, chiếu sáng công cộng;
 - + Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
 - + Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước thải, chất thải;
- Đề xuất các quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch.
- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.
- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có).
- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, các quy định chủ yếu về kết nối giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

V. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

V.1. Dự báo quy mô dân số, lao động

V.1.1. Về quy mô dân số

KCN Tân Phước 5 là khu công nghiệp tập trung, không định hướng bố trí dân cư thường trú trong phạm vi ranh giới khu công nghiệp. Do đó, sau khi khu công nghiệp hình thành, dân số thường trú trong phạm vi khu đất được định hướng di dời, tái định cư hoặc bố trí ổn định ngoài ranh khu công nghiệp theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dân số trong phạm vi khu công nghiệp chủ yếu là dân số làm việc ban ngày, bao gồm công nhân, cán bộ quản lý, chuyên gia, lao động kỹ thuật, nhân viên logistics, nhân viên dịch vụ, nhân viên vận hành hạ tầng và người đến giao dịch. Nhóm dân số này không cư trú thường xuyên trong khu công nghiệp nhưng tạo ra nhu cầu lớn về giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn, y tế, an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, bãi đỗ xe và các dịch vụ hỗ trợ.

V.1.2. Về quy mô lao động

Căn cứ vào quy mô lao động của một số khu công nghiệp đã hình thành trong khu vực và định hướng thu hút các loại hình công nghiệp sạch, công nghiệp chế biến, chế tạo, logistics và công nghiệp ứng dụng công nghệ cao, suất lao động bình quân được dự báo khoảng 70 đến 90 lao động/ha đất nhà máy, kho tàng, logistics. Mức dự báo này phù hợp với khu công nghiệp có xu hướng tăng tỷ lệ tự động hóa, giảm dần các ngành thâm dụng lao động giản đơn và tăng tỷ trọng lao động kỹ thuật, quản lý, vận hành công nghệ.

Với cơ cấu sử dụng đất dự kiến, đất nhà máy, kho tàng, logistics của KCN Tân Phước 5 khoảng 190 ha.

Theo suất lao động bình quân nêu trên, quy mô lao động dự báo như sau:

Chỉ tiêu tính toán	Giá trị
Quy mô khu công nghiệp	270 ha
Đất nhà máy, kho tàng, logistics dự kiến	Khoảng 190 ha (70% theo QCVN)
Quy mô lao động làm tròn phục vụ quy hoạch (70-90 lao động/ha))	Khoảng 13.000 đến 17.000 lao động

Trên cơ sở đó, quy mô lao động của KCN Tân Phước 5 khi lấp đầy được dự báo khoảng 13.000 đến 17.000 lao động.

Trong giai đoạn đầu, khi tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 30%, quy mô lao động có thể đạt khoảng 4.000 đến 5.000 người.

Giai đoạn phát triển, khi tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 60% đến 80%, quy mô lao động có thể đạt khoảng 8.000 đến 13.500 người.

Giai đoạn ổn định, khi khu công nghiệp cơ bản lấp đầy, quy mô lao động đạt khoảng 13.000 đến 17.000 người.

Cơ cấu lao động dự kiến bao gồm lao động sản xuất trực tiếp, lao động kỹ thuật, lao động quản lý, lao động logistics, dịch vụ hỗ trợ và lao động vận hành hạ tầng khu công nghiệp. Trong đó, lao động sản xuất trực tiếp vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất, nhưng

tỷ lệ lao động kỹ thuật, quản lý công nghệ, bảo trì, kiểm định, logistics và vận hành hạ tầng có xu hướng tăng theo định hướng phát triển công nghiệp hiện đại.

Nguồn lao động phục vụ khu công nghiệp dự kiến được huy động tại chỗ từ xã Tân Phước 3, các xã trong Vùng công nghiệp Tân Phước, khu vực đô thị trung tâm dọc sông Tiền và thu hút lao động từ các địa phương lân cận trong vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Khi khu công nghiệp đi vào hoạt động, nhu cầu về nhà ở công nhân, nhà lưu trú chuyên gia, dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục, đào tạo nghề và giao thông đưa rước công nhân sẽ tăng lên đáng kể. Các chức năng này không bố trí trong lõi sản xuất của khu công nghiệp mà cần được tổ chức tại các khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở công nhân và khu dịch vụ hỗ trợ bên ngoài ranh khu công nghiệp, phù hợp với quy hoạch cấp trên và quy hoạch khu vực.

V.2. Dự báo sơ bộ các khu chức năng, cơ sở hạ tầng

V.2.1. Sơ bộ khu chức năng

Không gian KCN Tân Phước 5 được đề xuất tổ chức thành các nhóm khu chức năng chính gồm: khu sản xuất công nghiệp, khu kho tàng, logistics, khu hành chính dịch vụ, khu hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh mặt nước, khu giao thông và các hành lang kỹ thuật.

Khu sản xuất công nghiệp là khu chức năng chủ đạo, bố trí các lô đất nhà máy, xí nghiệp, nhà xưởng, cơ sở sản xuất, kho sản xuất và các công trình phụ trợ trong lô đất. Quy mô lô đất cần được tổ chức linh hoạt để có thể tiếp nhận nhiều loại hình nhà đầu tư, từ doanh nghiệp vừa và nhỏ, công nghiệp hỗ trợ đến các nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các ngành nghề bố trí trong khu sản xuất cần ưu tiên công nghiệp sạch, công nghệ cao, chế biến sâu nông sản, thực phẩm, bao bì, điện, điện tử, cơ khí, thiết bị y tế, dược phẩm và các ngành có giá trị gia tăng cao.

Khu kho tàng, logistics và dịch vụ hỗ trợ sản xuất được bố trí tại các vị trí thuận lợi về giao thông, gần cổng chính, đường trục chính và các điểm đầu nối đối ngoại. Khu vực này phục vụ lưu kho, trung chuyển, phân phối hàng hóa, bãi xe tải, bãi container, dịch vụ vận tải và các hoạt động hỗ trợ chuỗi cung ứng. Đây là chức năng quan trọng nhằm tăng khả năng liên kết giữa KCN Tân Phước 5 với KCN Long Giang, các KCN Tân Phước lân cận và hệ thống logistics của vùng.

Khu hành chính, dịch vụ và điều hành khu công nghiệp được bố trí gần cổng chính, thuận tiện tiếp cận từ đường đối ngoại và dễ nhận diện. Khu vực này gồm văn phòng quản lý khu công nghiệp, trung tâm điều hành, dịch vụ một cửa, dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, y tế, căng tin, an ninh, phòng cháy chữa cháy và các tiện ích thiết yếu phục vụ người lao động. Quy mô khu hành chính, dịch vụ cần vừa đủ, tránh chiếm dụng quá lớn quỹ đất sản xuất.

Khu hạ tầng kỹ thuật gồm trạm xử lý nước thải tập trung, trạm cấp nước, bể chứa nước, trạm bơm, trạm điện, khu lưu giữ chất thải rắn thông thường, khu lưu giữ tạm thời chất thải nguy hại, trạm phòng cháy chữa cháy và các công trình kỹ thuật phụ trợ. Khu hạ tầng kỹ thuật cần bố trí ở vị trí thuận lợi cho thu gom nước thải, thoát nước, vận hành kỹ thuật, đồng thời có khoảng cách ly phù hợp với khu sản xuất, khu hành chính và khu dân cư lân cận.

Khu cây xanh, mặt nước và hành lang cách ly có vai trò quan trọng trong việc tạo cảnh quan, giảm bụi, giảm tiếng ồn, cải thiện vi khí hậu, cách ly môi trường và điều tiết

nước mưa. Các dải cây xanh cần ưu tiên được tổ chức ven ranh khu công nghiệp, ven kênh mương, dọc các tuyến giao thông chính, xung quanh khu hạ tầng kỹ thuật và tại khu vực tiếp giáp dân cư.

Khu giao thông nội bộ được tổ chức theo mạng lưới liên thông, bảo đảm kết nối giữa các cổng ra vào, đường trục chính, đường khu vực, đường nhánh và từng lô đất công nghiệp. Hệ thống giao thông phải đáp ứng xe tải nặng, xe container, xe chữa cháy, xe đưa rước công nhân, xe dịch vụ và phương tiện vận hành hạ tầng. Tại các cổng ra vào cần bố trí làn chờ, khu kiểm soát xe, bãi đỗ tạm và khoảng lùi để hạn chế ùn tắc trên các tuyến đường đối ngoại.

V.2.2. Chỉ tiêu về sử dụng đất, cơ sở hạ tầng

Dự kiến áp dụng cho các ngành công nghiệp thuộc lĩnh vực như chế biến nông, lâm sản, lắp ráp và sản xuất hàng tiêu dùng, may mặc, lắp ráp điện tử,... tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và các chỉ tiêu theo quy hoạch.

- + Diện tích đất xây dựng các nhà máy, kho: $\geq 55\%$.
- + Diện tích đất xây dựng khu hành chính dịch vụ: $\leq 10\%$.
- + Diện tích đất xây dựng các khu hạ tầng kỹ thuật: $\geq 1\%$.
- + Đất cây xanh: $\geq 10\%$.
- + Đất giao thông: $\geq 10\%$.

(Đất cây xanh và giao thông không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở công nghiệp, kho tàng).

Trong đó chỉ tiêu sử dụng đất trong các lô đất xây dựng công nghiệp:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: $\leq 70\%$. (Mục 2.5.3, QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD, đối với các lô đất xây dựng nhà máy có 05 sàn sử dụng để sản xuất.)

- Chiều cao công trình:

- + Nhà máy, kho : ≤ 40 m.
- + Khu hành chính, dịch vụ: ≤ 50 m.

VI. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG, YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG

Công tác điều tra, khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu và xây dựng cơ sở dữ liệu hiện trạng bảo đảm cung cấp đầy đủ và đồng bộ các thông tin phục vụ lập Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5.

Phạm vi điều tra, khảo sát bao gồm toàn bộ khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức không gian, kết nối giao thông, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, thoát nước, bảo vệ môi trường và triển khai đầu tư xây dựng khu công nghiệp. Cụ thể:

VI.1. Yêu cầu về điều tra, khảo sát hiện trạng

Công tác điều tra, khảo sát hiện trạng đảm bảo thể hiện trên nền bản đồ đất đai, thông tin địa chính, địa lý, cao độ, địa hình, địa vật trong toàn khu vực lập quy hoạch.

Bảo đảm các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật trong công tác điều tra, khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu chính xác.

Tiến hành khảo sát tại thực địa, đánh giá hiện trạng thực tế công trình xây dựng, hệ thống cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, rác thải, thông tin liên lạc, sông ngòi... hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Thu tập số liệu xã hội học về dân số, nhà ở, hộ dân, lao động, môi trường... đánh giá mức độ ảnh hưởng khi triển khai chi tiết đề có giải pháp giảm thiểu tác động.

VI.2. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng

Thống kê dân số, lao động, cơ cấu nghề nghiệp, tỷ lệ dân số, lao động (05 năm gần nhất); phân tích xu hướng phát triển dân số, các hiện tượng dịch cư, các vấn đề do đô thị hóa.. Tình trạng tăng giảm lực lượng sản xuất về chất và lượng, khả năng thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.

Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và không gian cảnh quan: Thống kê hiện trạng sử dụng đất và chỉ tiêu đất đai hiện trạng khu vực lập quy hoạch; phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng đất và các vấn đề tồn tại về sử dụng đất, cảnh quan không gian cần điều chỉnh trong giai đoạn tới; Nêu các vướng mắc, các thành quả, hướng đi tiếp.

Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường: Bao gồm chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, phòng cháy chữa cháy, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang... trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch. Xác định những vấn đề còn tồn tại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phát triển khu công nghiệp thời gian qua.

Đánh giá tổng hợp hiện trạng, nhận diện các vấn đề tồn tại về bố trí không gian, phân khu chức năng, đề xuất các vấn đề cần giải quyết và những nội dung quy hoạch cần điều chỉnh.

VI.3. Yêu cầu về thu nhập tài liệu, số liệu và cơ sở dữ liệu

Số liệu được thu thập từ nhiều nguồn như: thực tế khu vực lập quy hoạch phân khu, các nguồn cung cấp từ chính quyền địa phương, các cơ quan chuyên ngành và chủ đầu tư.

Phân tích số liệu từ định hướng quy hoạch, dự án, đề án có liên quan, định hướng bố trí tái định cư, định hướng phát triển kinh tế.

Thu thập, tổng hợp, so sánh và phân tích để lựa chọn các số liệu cần thiết liên quan đến công tác lập quy hoạch chi tiết cập nhật và đối chiếu các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định, nhu cầu, tính chất quy hoạch, triển khai dự án... để tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và bố trí cơ cấu sử dụng đất, đầu nổi hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho phù hợp.

Công tác khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình phục vụ lập Quy hoạch được thực hiện do đơn vị tư vấn khảo sát đo đạc được lựa chọn đáp ứng năng lực kinh nghiệm theo quy định.

VII. YÊU CẦU VỀ CÁC NỘI DUNG CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU

VII.1. Tên quy hoạch

Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5, tỷ lệ 1/2000

VII.2. Mục tiêu quy hoạch

Cụ thể hóa các định hướng phát triển khu công nghiệp theo quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021-2030, quy hoạch cấp trên và các quy hoạch có liên quan;

Tổ chức không gian phát triển hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương

Xác định cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng yêu cầu thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp trong từng giai đoạn.

Làm cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, quản lý xây dựng, lựa chọn dự án đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và lập các quy hoạch, dự án đầu tư tiếp theo theo quy định.

VII.3. Các nguyên tắc lập quy hoạch

Việc lập quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5 phải tuân thủ các nguyên tắc cơ bản sau:

- Quy hoạch phân khu phải cụ thể hóa các mục tiêu, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, định hướng tổ chức không gian, phân khu chức năng và phát triển hệ thống hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch chung. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan và không gian ngầm, nếu có, phải được xác định rõ, bảo đảm thống nhất và phù hợp với tính chất của khu công nghiệp.

- Việc lập quy hoạch phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, đất đai, đầu tư, bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan; đồng thời phù hợp với định hướng phát triển của điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Tháp thời kỳ 2021 đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch cấp trên có liên quan.

- Tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng của khu công nghiệp phải được nghiên cứu đồng bộ, bảo đảm kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các khu vực phát triển lân cận. Quy hoạch cần kế thừa có chọn lọc các

kết quả khảo sát, dữ liệu hiện trạng, định hướng và nội dung của các quy hoạch, dự án đã được phê duyệt.

- Các giải pháp quy hoạch phải phù hợp với điều kiện thực tế, nhu cầu phát triển và khả năng huy động nguồn lực; xác định lộ trình đầu tư hợp lý theo từng giai đoạn. Việc sử dụng đất, khai thác địa hình và hạ tầng hiện có phải bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả, hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường, chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu và các nguy cơ thiên tai.

- Các khu chức năng sản xuất, dịch vụ, điều hành, hạ tầng kỹ thuật, xử lý chất thải và cây xanh phải được bố trí hợp lý, bảo đảm khoảng cách an toàn, vệ sinh môi trường và yêu cầu vận hành. Hệ thống giao thông, hành lang kỹ thuật, cây xanh cách ly và cảnh quan phải đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời tạo lập môi trường sản xuất thuận tiện, an toàn và có chất lượng.

- Phát triển Khu công nghiệp Tân Phước 5 phải gắn với hệ thống đô thị, khu dân cư, nhà ở công nhân, dịch vụ và các công trình công cộng phục vụ người lao động. Quy hoạch phải góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực, đồng thời bảo đảm quốc phòng, an ninh, phòng cháy và chữa cháy, an toàn sản xuất, bảo vệ môi trường sinh thái và hạn chế ảnh hưởng đến đời sống cộng đồng dân cư.

VII.4. Các yêu cầu đối với công tác lập quy hoạch

VII.4.1. Yêu cầu chung về lập quy hoạch

Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tân Phước 5 phải cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch cấp trên, đáp ứng yêu cầu quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển khu công nghiệp.

Quy hoạch phân khu bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; nguyên tắc, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; yêu cầu bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống (nếu có) cho toàn khu vực lập quy hoạch;

- Xác định chức năng, chỉ tiêu lao động, sử dụng đất quy hoạch cho từng khu đất trong khu vực lập quy hoạch;

- Bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng;

- Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật; bố trí không gian ngầm (nếu có) đến các trục đường chính khu vực phù hợp với các giai đoạn phát triển, đầu tư xây dựng của khu chức năng;

- Giải pháp về bảo vệ môi trường.

** Các bản vẽ thể hiện nội dung quy hoạch phân khu khu công nghiệp được lập theo tỷ lệ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định.*

Thời hạn của quy hoạch phân khu khu công nghiệp được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh và theo yêu cầu quản lý, phát triển.

VII.4.2. Yêu cầu cụ thể

Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch;

Phân tích đánh giá hiện trạng:

- về điều kiện tự nhiên, xã hội, dân số, lao động (nếu có)
- Chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục của Thông tư 16/2025-TT-BXD
- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;
- Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư xây dựng đang được triển khai thực hiện (nếu có).

- Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết;

Xác định mục tiêu và định hướng phát triển

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch phân khu;
- Cụ thể hóa các yêu cầu, định hướng phát triển được xác định trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung và các quy hoạch có liên quan đối với khu vực lập quy hoạch phân khu.

Xác định các chỉ tiêu và nhu cầu phát triển

- Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và môi trường áp dụng trong đồ án phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Dự báo quy mô lao động, nhu cầu sử dụng đất, nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc,... và các dịch vụ, tiện ích phục vụ hoạt động của khu công nghiệp.

Sử dụng đất quy hoạch

- Xác định cơ cấu sử dụng đất và chức năng sử dụng đất trong từng ô phố hình thành bởi cấp đường phân khu vực, bao gồm đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, dịch vụ, điều hành, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, mặt nước và các chức năng khác.
- Xác định vị trí, quy mô diện tích, chức năng sử dụng, quy mô lao động và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng chức năng trong ô phố
- Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm và không gian ngầm (nếu có).

Tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan

- Đề xuất nguyên tắc và giải pháp tổ chức không gian đối với toàn khu công nghiệp, từng khu chức năng và các trục giao thông chính.
- Xác định các khu vực không gian mở, cây xanh cách ly, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn, ... trong khu vực lập quy hoạch phân khu;
- Tổ chức không gian phải bảo đảm yêu cầu về cảnh quan, vệ sinh môi trường, khoảng cách an toàn, phòng cháy và chữa cháy, đồng thời phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất công nghiệp.

Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa: Xác định cao độ nền xây dựng, lưu vực thoát nước, hướng thoát nước và mạng lưới thoát nước mưa.

- Giao thông

+ Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ; quy mô, mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của các tuyến đường.

+ Xác định vị trí, quy mô bến bãi, khu vực đỗ xe, điểm đầu nối giao thông, tuyến vận tải công cộng và các công trình phục vụ vận tải hàng hóa (nếu có).

- Cấp nước

+ Xác định nhu cầu, nguồn cấp nước, vị trí và quy mô các công trình đầu mối, trạm bơm, bể chứa và mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật khác

+ Bảo đảm nhu cầu cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt, tưới cây, vệ sinh và phòng cháy, chữa cháy.

- Cấp năng lượng và chiếu sáng

+ Xác định nhu cầu sử dụng điện và các nguồn năng lượng khác; vị trí, quy mô trạm biến áp, trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng.

+ Khuyến khích áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và năng lượng tái tạo phù hợp với điều kiện thực tế.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu, vị trí các công trình đầu mối và mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động, bảo đảm khả năng kết nối, quản lý và vận hành khu công nghiệp.

- Thoát nước thải và xử lý chất thải

+ Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn phát sinh; xác định mạng lưới thu gom, vị trí và quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

+ Bảo đảm nước thải được thu gom, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường; chất thải rắn và chất thải nguy hại được phân loại, lưu giữ, thu gom và xử lý theo quy định.

- Hạ tầng kỹ thuật dùng chung (nếu có): Xác định vị trí, quy mô hào kỹ thuật, tuynel kỹ thuật và các tuyến hạ tầng dùng chung (nếu có), nhằm bảo đảm thuận lợi trong quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa.

Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá các nguồn có khả năng gây ô nhiễm và khu vực có nguy cơ chịu tác động trong quá trình xây dựng, vận hành khu công nghiệp.

- Đề xuất giải pháp phòng ngừa, kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm (không khí, nước, đất, tiếng ồn, độ rung và chất thải,...).

- Xác định các yêu cầu về cây xanh cách ly, khoảng cách an toàn môi trường và bảo vệ hệ sinh thái, nguồn nước, khu dân cư lân cận.

Chương trình và dự án ưu tiên đầu tư:

- Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư;

- Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

VIII. YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM, KINH PHÍ, TIẾN ĐỘ

VIII.1. Thành phần hồ sơ quy hoạch

VIII.1.1. Quy định chung về thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu

Thực hiện theo Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD), thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu công nghiệp bao gồm:

Thành phần hồ sơ nhiệm vụ, quy hoạch bao gồm:

- Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt hoặc chấp thuận là hồ sơ bằng bản giấy được cơ quan có thẩm quyền đóng dấu xác nhận.

- Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn là tập hợp các tài liệu điện tử có liên quan với nhau, bao gồm:

+ Cơ sở dữ liệu số cơ bản là các tệp tin (file) bản vẽ và văn bản được in ấn thành một phần của hồ sơ bản giấy có đầy đủ nội dung quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này, không bao gồm các văn bản, tài liệu liên quan;

+ Cơ sở dữ liệu số pháp lý bao gồm các tệp tin (file) được số hóa, quét (scan) từ hồ sơ bằng bản giấy hoặc chứng thực điện tử, đầy đủ thành phần theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

+ Cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS) quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các tệp tin (file) được chuyển đổi thành dữ liệu địa lý từ cơ sở dữ liệu gốc;

**Hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn phải được xây dựng đồng thời trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; bảo đảm đáp ứng yêu cầu đối với việc quản lý, khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn;*

**Các nguyên tắc, yêu cầu kỹ thuật của hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại Chương V Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD).*

VIII.1.2. Quy định cụ thể về thành phần hồ sơ quy hoạch chung theo giai đoạn

VIII.1.2.1. Hồ sơ lấy ý kiến

Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng gồm báo cáo tóm tắt; các bản vẽ theo quy định, đáp ứng yêu cầu về việc lấy ý kiến được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch;

Hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức gồm hồ sơ bản giấy (thuyết minh, bản vẽ tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan) và hồ sơ điện tử quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD).

VIII.1.2.2. Hồ sơ trình thẩm định

Hồ sơ trình thẩm định gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Hồ sơ bản giấy hoặc bản sao điện tử bao gồm tờ trình, thuyết minh và bản vẽ trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định

tại Chương II, Chương III của Thông tư này, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD.

- Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD).

VIII.1.2.3. Hồ sơ trình phê duyệt

Hồ sơ trình phê duyệt gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định tại Chương II, Chương III của Thông tư này;

- Báo cáo thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.

Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD).

VIII.2. Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo

Bảng 5. *Danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo*

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
A	Hồ sơ nhiệm vụ	
1	Thuyết minh	
2	Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu.	
3	Các văn bản, tài liệu liên quan: - Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu trước đó (nếu có); Quyết định phê duyệt quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch cấp độ cao hơn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác và các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch. - Văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu; - Văn bản khác có liên quan.	
4	Bản vẽ: - Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch theo quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác; - Bản đồ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch; <i>Các bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu được thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ địa hình hiện trạng kết hợp bản đồ định hướng phát triển không gian hoặc bản đồ sử dụng đất quy hoạch.</i>	Tỷ lệ thích hợp

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
B	Hồ sơ quy hoạch	
1	Thuyết minh	
2	Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch phân khu và dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu.	
3	Các văn bản, tài liệu liên quan: - Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu; văn bản chỉ đạo, điều hành của cấp có thẩm quyền về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu; - Quyết định phê duyệt các quy hoạch liên quan; quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu lần trước (nếu có); - Văn bản khác có liên quan.	
4	Bản vẽ:	
4.1	Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch	Tỷ lệ thích hợp
4.2	Bản đồ hiện trạng: - Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan: Hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD); kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (dịch vụ, cây xanh công cộng, nhà ở công nhân, ...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh và các chức năng khác trong khu vực. - Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường	Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000
4.3	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch .	
4.4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	
4.5	Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
4.6	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: - Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp đường phân khu vực trở lên - Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu	Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
	sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	
4.7	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu	Tỷ lệ thích hợp

Lưu ý: Các nội dung thể hiện chi tiết thực hiện theo Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD) và các quy định có liên quan.

VIII.3. Số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ quy hoạch chung

VIII.3.1. Quy định về đóng dấu xác nhận hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã phê duyệt hoặc chấp thuận

- Sau khi quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt hoặc chấp thuận, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch hoàn thiện hồ sơ theo Quyết định phê duyệt hoặc chấp thuận, gửi hồ sơ đến cơ quan thẩm định quy hoạch để đóng dấu xác nhận theo mẫu được quy định tại Phụ lục của Thông tư này.

- Cơ quan thẩm định đóng dấu xác nhận tại thuyết minh, bản vẽ (tất cả các bản ghép) trong hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch.

VIII.3.2. Quy cách soạn thảo văn bản

Soạn thảo tờ trình thẩm định, báo cáo kết quả thẩm định, tờ trình phê duyệt, quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo các mẫu từ 01 đến 08 Phụ lục III ban hành bổ sung kèm theo Thông tư 43/2025/TT-BXD.

Cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn chịu trách nhiệm điền nội dung vào mẫu phù hợp với các yêu cầu được quy định của từng loại quy hoạch, cấp độ, tỷ lệ bản đồ tại các văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị.

Thể thức, kỹ thuật trình bày, ban hành các mẫu tại Phụ lục III thực hiện theo các quy định về soạn thảo, ký ban hành văn bản hành chính tại Chương II Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.

Mã số thông tin quy hoạch là một dãy số gồm 12 ký tự số được cấp tự động tại thời điểm thông tin được khởi tạo lần đầu trên hệ thống thông tin về hoạt động xây dựng để đảm bảo tính duy nhất, đồng bộ, thống nhất.

VIII.3.3. Quy cách thể hiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch

Nội dung thể hiện đối với thuyết minh, bản vẽ của nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn trong hồ sơ lấy ý kiến, hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt phải được trình bày rõ ràng, đầy đủ nội dung đối với từng loại, cấp độ quy hoạch và tuân thủ các quy định tại Chương II, Chương III và các phụ lục của Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD)

Hệ thống ký hiệu bản vẽ của nhiệm vụ và quy hoạch đô thị và nông thôn phải tuân thủ theo quy định tại các phụ lục kèm theo Thông tư 16/2025/TT-BXD (sửa đổi, bổ sung

bởi Thông tư 43/2025/TT-BXD; Thông tư 24/2026/TT-BXD).

Căn cứ điều kiện, đặc điểm phạm vi quy hoạch, có thể thành lập các bản đồ, sơ đồ riêng cho từng nội dung hiện trạng, định hướng hạ tầng kỹ thuật để bảo đảm thể hiện được đầy đủ các nội dung theo yêu cầu. Đồng thời lồng ghép các giải pháp, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy phù hợp với từng cấp độ quy hoạch theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Tất cả các sơ đồ, bản đồ trong thành phần bản vẽ của hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn phải thể hiện rõ phạm vi quy hoạch; ranh giới, tên các đơn vị hành chính trong, tiếp giáp phạm vi quy hoạch

VIII.3.4. Số lượng hồ sơ

Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận 07 bộ hồ sơ.

VIII.4. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch chung

Thực hiện theo Điều 36, 37 – Mục 6 - Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15), cụ thể:

VIII.4.1. Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch

Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch;
- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.
- Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan được yêu cầu có trách nhiệm cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai và bảo đảm quy chế dân chủ, công khai, minh bạch.

VIII.4.2. Yêu cầu về nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến về quy hoạch

Trách nhiệm lấy ý kiến được quy định như sau:

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch;

- Cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm lấy ý kiến trong quá trình thẩm định quy hoạch.

Đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định như sau:

- Ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia;
- Cộng đồng dân cư có liên quan;

Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

- Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo;

- Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

VIII.5. Dự kiến về kinh phí và nguồn kinh phí

VIII.5.1. Dự kiến về kinh phí

Căn cứ Thông tư số 17 /2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, tổng kinh phí lập quy hoạch sau thuế, làm tròn là **2.202.929.000 đồng** (Viết bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm linh hai triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn đồng chẵn).

Trong đó:

- Kinh phí quy hoạch đô thị (gồm kinh phí lập nhiệm vụ, kinh phí lập quy hoạch và kinh phí lập hồ sơ quy hoạch theo thông tin địa lý (GIS) là **1.964.887.200 đồng**;

- Tổng kinh phí khác liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn là **238.041.943 đồng**;

** Chi tiết tại Phụ lục I.*

VIII.5.2. Nguồn vốn

Nguồn vốn thực hiện: Nguồn ngân sách nhà nước theo tiến độ thực hiện nhiệm vụ và khả năng cân đối; nguồn lực hỗ trợ hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và nguồn kinh phí hợp pháp khác (nếu có).

VIII.5.3. Tổ chức thực hiện

Cơ quan phê duyệt: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp.

Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp.

VIII.6. Kế hoạch thực hiện

VIII.6.1. Kế hoạch lập nhiệm vụ quy hoạch

Kế hoạch lập nhiệm vụ: không quá 01 tháng (Quý thời gian trên không kể thời gian chủ đầu tư gửi hồ sơ lấy ý kiến các Sở, ban ngành liên quan, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng khác)

Thời gian lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch: 07 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Thời gian thẩm định: không quá 15 ngày, kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

VIII.6.2. Kế hoạch lập quy hoạch

Kế hoạch lập quy hoạch chung đô thị: không quá 09 tháng (Quý thời gian trên không kể thời gian chủ đầu tư gửi hồ sơ lấy ý kiến các Sở, ban ngành liên quan, các cơ quan thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt hoặc các lý do bất khả kháng khác)

Thời gian lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch: 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Thời gian lấy ý kiến của cộng đồng dân cư liên quan: ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.

Thời gian thẩm định: không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Phụ lục I: Bảng dự toán kinh phí

TT	Hạng mục công việc	Giá gốc tương đương ứng với quy mô	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán	Thuế VAT 10%	Thành tiền (đ)
1	2	3	4	5=(3*4)	6 =5*8%	7=5+6
1	Chi phí trực tiếp					
a	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	112.800.000	1,00	112.800.000	9.024.000	121.824.000
b	Chi phí lập đồ án quy hoạch	1.551.400.000	1,00	1.551.400.000	124.112.000	1.675.512.000
c	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo GIS (nếu có)	1.551.400.000	10%	155.140.000	12.411.200	167.551.200
	Cộng (1)			1.819.340.000	145.547.200	1.964.887.200
2	Phí thẩm định NVQH					-
3	Chi phí xin ý kiến cộng đồng (tính bằng dự toán chi tiết theo PL kèm theo)					-
4	Phí thẩm định quy hoạch	1.551.400.000	6,397%	99.243.058		99.243.058
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch	1.551.400.000	6,397%	99.243.058		99.243.058
6	Chi phí công bố quy hoạch (tính bằng dự toán chi tiết theo PL kèm theo)					-
7	Chi phí lựa chọn nhà thầu lập QH					12.277.360
7.1	Chi phí lập HSMT (Theo Nghị Định 214/2025/NĐ-CP ; tối thiểu 3.000.000 đồng, tối đa là 60.000.000 đồng)	1.819.340.000	0,20%	3.638.680		3.638.680
7.2	Chi phí đánh giá HSDT (Theo Nghị Định 214/2025/NĐ-CP ; tối thiểu 3.000.000 đồng, tối đa là 60.000.000 đồng)	1.819.340.000	0,20%	3.638.680		3.638.680
7.3	Chi phí thẩm định HSMT (Theo Nghị Định 214/2025/NĐ-CP ; tối thiểu 2.000.000 đồng tối đa là 30.000.000 đồng))	1.819.340.000	0,10%	1.819.340		2.000.000

