

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP QUANG TRUNG
TẠI XÃ QUANG TRUNG - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2020
của UBND tỉnh Đồng Nai)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất do Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng làm Chủ đầu tư, đã được phê duyệt tại quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2: Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

Điều 3: Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi điều lệ phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Điều 4: UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Xây Dựng, UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Quang Trung quản lý, kiểm tra, giám sát việc xây dựng Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng - thực hiện đúng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5: Phạm vi áp dụng:

1. Vị trí ranh giới:

- Vị trí khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có phạm vi giới hạn như sau:
 - + Phía Tây - Bắc : Giáp Quốc lộ 20.
 - + Phía Tây - Nam : Giáp đường nhựa Bình Lộc.
 - + Phía Đông – Bắc : Giáp đất trồng cây cao su – dự kiến hình thành khu dân cư.
 - + Phía Tây : Giáp đất trống.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 79,87ha (798.741,0m²)..
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất trong khu vực:

- Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất được quy hoạch bao gồm các thành phần chức năng như sau:
 - + Đất xây dựng nhà máy
 - + Đất dịch vụ công nghiệp
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật
 - + Kho bãi
 - + Cây xanh
 - + Giao thông
- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
I	Đất xây dựng nhà máy	NM	505.009,81	63,23	50 - 70	1 - 3	48
1	Đất xây dựng nhà máy NM-1	NM-1	50.213,16		50 - 70	1 - 3	5
2	Đất xây dựng nhà máy NM-2	NM-2	75.840,96		50 - 70	1 - 3	6
3	Đất xây dựng nhà máy NM-3	NM-3	74.665,23		50 - 70	1 - 3	6
4	Đất xây dựng nhà máy NM-4	NM-4	83.376,10		50 - 70	1 - 3	8
5	Đất xây dựng nhà máy NM-5	NM-5	86.272,87		50 - 70	1 - 3	8
6	Đất xây dựng nhà máy NM-6	NM-6	68.993,42		50 - 70	1 - 3	8
7	Đất xây dựng nhà máy NM-7	NM-7	65.648,07		50 - 70	1 - 3	7
II	Đất dịch vụ cụm công nghiệp	DV	20.951,58	2,62	≤40	1 - 5	
1	Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-1	DV-1	4.235,00		≤40	1 - 5	
2	Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-2	DV-2	6.237,33		≤40	2 - 5	
3	Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-3	DV-3	5.469,32		≤40	3 - 5	
4	Đất dịch vụ cụm công nghiệp DV-4	DV-4	5.009,93		≤40	4 - 5	
III	Đất kho bãi	KB	22.010,11	2,76			
IV	Đất cây xanh công viên	CX	103.210,95	12,92	0 - 5	0 - 1	
1	Đất cây xanh công viên	CX	62.058,17	7,77	0 - 5	0 - 1	
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	41.152,78	5,15			
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	12.745,00	1,60			
1	Trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác		12.595,00	1,58	≤70	0 - 2	
2	Trạm thu phát sóng di động		150,00	0,02			
IV	Đất giao thông	GT	134.813,55	16,88			
1	Giao thông đối nội		92.059,25	11,53			
2	Giao thông đối ngoại (Song hành QL20)		26.923,28	3,37			
3	Giao thông đối ngoại (Bình Lộc - Suối Tre)		15.831,02	1,98			
TỔNG CỘNG			798.741,00	100,00			48

Điều 7: Cơ cấu quy hoạch:

1. Công trình dịch vụ điều hành:

- Công trình dịch vụ cụm công nghiệp được bố trí phân tán đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu vực.
- Tổng diện tích khoảng 20.951,58 m², chiếm 2,62% diện tích lập quy hoạch, với tầng cao 1-5 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

2. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Khu hạ tầng kỹ thuật (trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác): Có diện tích 12.745 m², chiếm 1.60% diện tích lập quy hoạch, cao từ 0-2 tầng, mật độ xây dựng ≤70%. Bố trí phía Tây Bắc dự án.

3. Kho bãi:

- Gồm kho bãi hàng hóa và bãi đậu xe.
- Có diện tích 22.010,11m², chiếm 2,76% diện tích lập quy hoạch. Bố trí gần khu hạ tầng kỹ thuật 2 phía Đông Nam dự án.

4. Nhà máy:

- Là khu sản xuất nguyên liệu cho các ngành.
- Tổng diện tích 505.009,81m², chiếm 63,23% diện tích lập quy hoạch, cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 50-70%.

5. Đất giao thông và sân đường:

- Để thuận lợi cho việc tiếp cận dự án và tổ chức cấu trúc phân khu chức năng, phương án quy hoạch bố trí hai trục giao thông chính theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây chạy dọc theo các tuyến nhà máy có vai trò là trục động lực thúc đẩy sự phát triển chung toàn dự án.
- Diện tích đất giao thông khoảng 134.813,55m², chiếm 16,88% diện tích lập quy hoạch. Trong đó:
 - + Đất giao thông đối nội khoảng 92.059,25m², chiếm 11,53% diện tích lập quy hoạch
 - + Đất giao thông song hành QL 20 khoảng 26.923,28m² chiếm 3,37% diện tích lập quy hoạch
 - + Đất giao thông đối ngoại (Bình Lộc – Suối Tre) khoảng 15.831,02m² chiếm 1,98% diện tích lập quy hoạch

6. Cây xanh:

- Công viên tập trung bố trí tại phía Bắc và Đông Nam dự án, chạy dọc theo đường giao thông nội bộ, phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân, công nhân. Cây xanh phân tán trải dài theo trục đường chính củ dự án. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 62.058,17m², chiếm 7,77% diện tích lập quy hoạch. Tầng cao từ 0-1 tầng, mật độ xây dựng 0-5%.
- Cây xanh cách ly bố trí phía Đông và phía Tây dự án, với diện tích 41.152,78m², chiếm 5,15% diện tích lập quy hoạch.

Quy định cụ thể đối với từng loại công trình:

– Khối nhà xưởng:

- + Tầng cao tối đa : 01 - 03 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 22m.
- + Mật độ xây dựng : 50 - 70%.
- + Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6,0 m.

– Công trình dịch vụ công nghiệp:

- + Tầng cao tối đa : 01 - 05 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : ≤ 22m.
- + Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- + Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6,0 m.

– **Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- + Tầng cao tối đa : 01 - 02 tầng.
- + Mật độ xây dựng : $\leq 70\%$.

– **Khu cây xanh**

- + Tầng cao tối đa : 01 tầng.
- + Mật độ xây dựng : $\leq 05\%$.

– **Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Tiêu chuẩn cấp điện	250kw/ha
Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	120 - 150 lít/người/ngày
Tiêu chuẩn cấp nước sản xuất công nghiệp	22 - 45 m ³ /ha/ngày
Tiêu chuẩn nước thải	80 - 100% nước cấp
Tiêu chuẩn rác thải	
+ Nhà xưởng sản xuất	0,2 tấn/ha/ngày
+ Văn phòng	1,0 - 1,2 kg/người/ngày
Tiêu chuẩn thông tin liên lạc	0,5 máy/người

Điều 8: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khu hạ tầng kỹ thuật (trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và tập trung rác): Có diện tích 12.745 m², chiếm 1.60% diện tích lập quy hoạch, cao từ 0-2 tầng, mật độ xây dựng $\leq 70\%$. Bố trí phía Tây Bắc dự án.

Điều 9: Xây dựng công viên cây xanh

- Công viên tập trung bố trí tại phía Bắc và Đông Nam dự án, chạy dọc theo đường giao thông nội bộ, phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao,... của người dân, công nhân. Cây xanh phân tán trải dài theo trục đường chính củ dự án. Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 62.058,17m², chiếm 7,77% diện tích lập quy hoạch. Tầng cao từ 0-1 tầng, mật độ xây dựng 0-5%.
- Cây xanh cách ly bố trí phía Đông và phía Tây dự án, với diện tích 41.152,78m², chiếm 5,15% diện tích lập quy hoạch.

Điều 10: San nền và thoát nước mưa:

– **San nền:**

- + Khu vực dự kiến quy hoạch có địa hình tương đối dốc cao ở đỉnh đồi trung tâm dự án và thấp dần về các bên, cao độ trung bình là +(127,00 ÷ 160,00)m..
- + Cao độ tự nhiên của khu vực trên cao nên không chịu ảnh hưởng mực nước thủy triều.
- + Bám sát địa hình tự nhiên, nhưng do ở trung tâm có đỉnh đồi tương đối cao do

đó khối lượng đào tương đối lớn. Thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

- + xác định cao độ thiết kế, lập lưới ô vuông 50m x 50m

– **Thoát nước mưa:**

- + Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.
- + Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè, dọc theo các trục đường. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống chịu được tải trọng tác động ($>0,5\text{m}$). Kết hợp với hệ thống hố ga bằng BTCT với khoảng cách từ 30~40m.
- + Phương án thiết kế như sau: Nước mưa được thu gom về phía Tây Bắc dự án thoát ra tại vị trí cửa xả suối Gia Kiệm hiện hữu. Tuyến cống D2500 làm mới nằm ngoài ranh quy hoạch của Cụm công nghiệp phải được đầu tư đồng bộ với hệ thống tuyến cống trong ranh để đảm bảo thoát nước thông suốt.
- + Tính toán mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với các tham số tính toán theo quy phạm hiện hành.

Điều 11: Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực là: Từ tuyến ống cấp nước bằng gang D600 nằm bên trái Quốc Lộ 20 cách Cụm công nghiệp Quang Trung khoảng 15m, tuyến ống lấy nước từ hệ thống cấp nước cho 5 xã Kiệm Tân và Khu đô thị Dầu Giây, giai đoạn 1, công suất 20.000 m³/ngày do Công ty Cổ phần cấp nước Gia Tân quản lý, vận hành và khai thác cung cấp nước cho nhân dân tại khu vực.
- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là $\leq 150\text{m}/1$ họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.
- Các tuyến ống trong dự án được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với $\varnothing 300, 200, 160, 110$. Độ sâu chôn ống bảo vệ $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.
- Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước
- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày là 3.254 m³/ng.đ

Điều 12: Thoát nước thải + Rác thải:

- Lưu lượng nước thải toàn khu là: 2.800 m³/ng.đ. (xét hệ số $k=1.2$)
- Trong khu dự án bố trí các tuyến cống thu gom nước thải từ các nhà máy đưa ra có đường kính D300 ~ D400 dọc theo các tuyến đường và các khu vực thuận tiện cho việc thu gom nước thải, đưa nước thải về khu xử lý nước thải, đặt tại khu vực cây xanh.

- Hệ thống thoát nước thải trong cụm công nghiệp được chia làm 2 phần:
 - + Hệ thống riêng trong từng nhà máy.
 - + Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung làm sạch lần 2.
 - + Hệ thống riêng trong từng nhà máy là công trình xử lý ngay tại nhà máy trước khi xả ra cống bên ngoài để loại bỏ các tạp chất đặc biệt để không làm ảnh hưởng tới quá trình xử lý của nhà máy xử lý chung.
 - + Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy là hệ thống thu gom nước thải đã qua xử lý của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt. Sau khi xử lý triệt để tại trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa dẫn ra cửa xả.
 - + Nước thải của khu Cụm công nghiệp sẽ được đi riêng với hệ thống thoát nước và nước thải phải được xử lý đạt các chỉ số nồng độ chất độc hại theo quy chuẩn Việt Nam 40:2011/BTNMT loại A.
- Rác:
 - + Hàng ngày thu gom rác đưa tới trạm trung chuyển rác đặt gần khu vực trạm xử lý nước thải, việc thu gom và vận chuyển rác của khu sử dụng chung với phương tiện của huyện Thống Nhất.
 - + Trong khu bố trí các thùng rác trên các trục đường.

Điều 13: Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án là: kết nối với đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc Quốc Lộ 20 đi nổi trên các trụ BTLT từ trạm biến áp 110/22kV Kiệm Tân.
- Xây dựng mới 5 trạm biến áp, trong đó 3 trạm biến áp T1-160kVA, T2-160kVA, T3-160kVA là trạm giàn cấp điện hạ thế cho khu vực công trình dịch vụ điều hành của cụm công nghiệp DV-1, 2, 3, trạm T4-250kVA là trạm giàn cấp cho công trình dịch vụ DV-4, kho bãi và trạm bơm nước và 1 trạm biến áp treo T5-3x50kVA cấp cho đèn chiếu sáng đường toàn khu và trạm xử lý nước thải.
- Các trạm biến áp phân phối cho từng nhà máy công nghiệp trong cụm công nghiệp sẽ được đầu tư xây dựng theo từng nhà máy, xí nghiệp theo từng giai đoạn đầu tư của người thuê/ mua lấy từ nguồn trung thế xây dựng mới của cụm công nghiệp để đảm bảo tính độc lập, an toàn cung cấp điện, vận hành kinh tế của hệ thống và đảm bảo hiệu quả kinh tế cao theo từng giai đoạn đầu tư.
- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện của cụm công nghiệp dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV đi dạng mạch vòng vận hành hở để tăng độ an toàn cung cấp điện nhằm giảm thiệt hại trong sản xuất khi có bất kỳ sự cố nào trên đường dây thì dễ dàng cô lập điểm gặp sự cố mà ít ảnh hưởng đến cung cấp điện nhất. Các tuyến trung thế đi trên trụ BTLT cao 12m, khoảng cách các trụ trung bình 40-50m, tổng chiều dài các tuyến trung thế là 4.535m. Đối với tuyến đường dây băng qua đường chính cụm

công nghiệp thì ngầm hóa tuyến nổi trên đoạn băng đường đó, khi đó bố trí ống lồng BTCT để đảm bảo được tải trọng tác động khi xe ra vào cụm công nghiệp.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 14,453 KVA.

Điều 14: Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu cung cấp cho cụm công nghiệp được lấy từ buro điện xã Quang Trung hay của một số doanh nghiệp viễn thông khác thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo tuyến đường quốc lộ 20..
- Toàn bộ hệ thống cấp được ngầm hóa
- Tổng dung lượng toàn khu là 700 thuê bao.

Điều 15: Quy định về sắp xếp đường dây đường ống kỹ thuật hạ tầng

- - Hệ thống kỹ thuật hạ tầng trong Cụm công nghiệp Quang Trung gồm có:
 - + Đường điện trung thế đi nổi trên trụ BTLT;
 - + Hạ thế chiếu sáng ngầm hóa
 - + Đường ống cấp nước sạch đi ngầm
 - + Cống thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm
 - + Cống thoát nước thải đi ngầm
 - + Đường cáp thông tin liên lạc ngầm hóa;
- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng được đặt ở phần đất dọc 2 bên mặt đường xe chạy trong các dải phân cách, cây xanh.
- Hệ thống kỹ thuật được sắp xếp thứ tự như sau:
- Về trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống không áp được ưu tiên thi công trước đường ống có áp v.v..

Chi tiết xem ở bản vẽ “*Tổng hợp đường dây, đường ống*”

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 16:

- Việc đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất phải tuân thủ các cơ sở pháp lý sau:
 - + Luật xây dựng hiện hành;
 - + Nội dung quyết định số /QĐ-UBND, ngày / /2020 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất do Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng làm Chủ đầu tư.

Điều 17:

- Sở Xây Dựng, UBND huyện Thống Nhất, UBND xã Quang Trung, Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng và các cơ quan đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa vào đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

Điều 18:

- Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 19:

- Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất do Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng làm Chủ đầu tư và nội dung điều lệ này được lưu giữ tại các nơi sau đây:
 - Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (chỉ đạo thực hiện);
 - UBND huyện Thống Nhất (phối hợp thực hiện);
 - Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất (phối hợp thực hiện);
 - Phòng Tài nguyên-Môi trường (phối hợp thực hiện);
 - UBND xã Quang Trung (phối hợp thực hiện);
 - Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng (thực hiện).

PHỤ LỤC 1 BẢN VẼ QUY HOẠCH