

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: \_\_\_\_\_/QĐ-SXD

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

Tỉnh Đồng Nai, ngày tháng năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
Khu Công Nghiệp Long Đức-GĐ2  
đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 348/QĐ-UBND  
ngày 06 tháng 02 năm 2020**

**GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG**

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị năm 2009.
- Căn cứ Luật xây dựng năm 2014.
- Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây Dựng;
- Căn cứ Công văn số \_\_\_\_/UBND-ĐT ngày \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ v/v thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Đức II tại xã Long Đức, huyện Long Thành do Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức làm đầu tư với quy mô 274,34 ha.
- Căn cứ quyết định số \_\_\_\_/\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ v/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Long Đức-GĐ2 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần VRG Long Đức tại công văn số \_\_\_\_ /  
ngày \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Long Đức-GĐ2 tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số \_\_\_\_/QĐ-UBND ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_.

**Điều 2.** Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, Công ty cổ phần VRG Long Đức có trách nhiệm tổ chức công bố công khai Quy định quản lý này theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các quy định về

quản lý quy hoạch trước đây tại khu vực quy hoạch.

**Điều 4.** Công ty cổ phần VRG Long Đức, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, các Sở ngành có liên quan, và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC**

Tỉnh Đồng Nai, ngày tháng năm 2019

## QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000)  
Khu Công Nghiệp Long Đức-GĐ2  
đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số \_\_\_\_/QĐ-UBND  
ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số \_\_\_\_/QĐ-SXD ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm  
\_\_\_\_ của Giám đốc Sở Xây Dựng)*

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:**

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Long Đức-GĐ2 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số \_\_\_\_/QĐ-UBND ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_ làm cơ sở để quản lý xây dựng.

2. Công ty cổ phần VRG Long Đức, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Đức-GĐ2 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt ngày ....../.../....

#### **Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:**

##### **a. Ranh giới:**

Khu công nghiệp Long Đức – Giai đoạn 2 thuộc xã Long Đức - huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường dân sinh hiện hữu và ranh KCN Long Đức 1.
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp hiện hữu.
- Phía Nam giáp khu quy hoạch cơ quan phía Nam của Văn phòng Quốc hội.
- Phía Tây giáp các đất quy hoạch các khu dân cư.

Quy mô Khu công nghiệp : khoảng **293,9ha (\*)**.

*(\*) Trong đó diện tích giới thiệu địa điểm cho Công ty cổ phần VRG Long Đức là 274,39 ha, Công ty Jco là 9,5 ha, Công ty Nano là 10,0ha.*

##### **b. Tính chất khu quy hoạch:**

Là khu công nghiệp đa ngành tập trung vào các ngành công nghiệp có công nghệ hiện đại, ít gây ô nhiễm môi trường, ưu tiên các loại hình công nghệ cao sử dụng lao động có tay nghề, công nghiệp phụ trợ và các hoạt động logistic.

c. Quy mô diện tích Khu công nghiệp: 293,9 ha.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU QUY HOẠCH**

TT	THÀNH PHẦN	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	QCXDVN 01:2008
1	<b>Đất xây dựng nhà máy</b>	<b>202,33</b>	<b>68,85</b>	<b>≥ 55%</b>
2	<b>Đất điều hành - dịch vụ</b>	<b>10,47</b>	<b>3,56</b>	<b>≥ 1%</b>
	<i>Nhà điều hành - Dịch vụ</i>	0,66		
	<i>Công an PCCC</i>	0,67		
	<i>Công an Khu công nghiệp</i>	0,35		
	<i>Hải quan Khu công nghiệp</i>	0,66		
	<i>Trụ sở dân quân thường trực</i>	0,33		
	<i>Khu Dịch vụ tổng hợp 1</i>	1,88		không có nhà ở công nhân
	<i>Khu Dịch vụ tổng hợp 2</i>	1,94		
	<i>Khu Dịch vụ tổng hợp 3</i>	3,98		
3	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>4,90</b>	<b>1,67</b>	<b>≥ 1%</b>
	<i>Trạm điện 110kv/22</i>	0,54		
	<i>Trạm tăng áp cấp nước</i>	1,24		
	<i>Nhà máy nước dự phòng</i>	0,95		
	<i>Nhà máy xử lý nước thải</i>	2,11		
	<i>Trạm phát sóng di động BTS (06 trạm)</i>	0,06		
4	<b>Đất cây xanh</b>	<b>32,07</b>	<b>10,91</b>	<b>≥ 10%</b>
	<i>Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan (ngoài lộ giới)</i>	26,37		
	<i>Đất cây xanh tập trung Khu công nghiệp</i>	5,70		
5	<b>Đất xây dựng kho bãi</b>	<b>17,7</b>	<b>6,02</b>	
6	<b>Đất giao thông</b>	<b>26,43</b>	<b>8,99</b>	<b>≥ 8%</b>
	<i>Đất giao thông nội bộ Khu công nghiệp</i>	26,23		
	<i>Đất bãi xe buýt</i>	0,2		
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293,9</b>		

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

a. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan toàn Khu công nghiệp

Khu công nghiệp Long Đức – Giai đoạn 2 phát triển gắn với hệ thống giao thông đối ngoại quan trọng của huyện Long Thành như đường QL.51, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu ở phía Tây, quy hoạch đường tỉnh Bắc Sơn – Long Thành ở phía Đông, đường tỉnh ĐT.769 ở phía Nam; ngoài ra có 02 tuyến

đường huyện quan trọng là đường huyện Tam Phước – Lộc An và đường huyện Bình Sơn – Long Bình.

Khu công nghiệp Long Đức – Giai đoạn 2 còn liền kề với các dự án Khu dân cư Lộc Khang – khu quy hoạch các cơ quan phía Nam của Quốc hội. Từ đó làm căn cứ định hướng cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian tạo thành một tổng thể hài hòa. Bố cục không gian kiến trúc, các công trình dịch vụ, nhà máy... phù hợp với tính chất và động lực phát triển cho từng khu vực, có mối liên kết chặt chẽ, đảm bảo hài hòa cảnh quan chung trong tổng thể không gian kiến trúc toàn khu, cũng như mối liên hệ mật thiết về định hướng phát triển không gian các khu vực lân cận trong vùng.

**b. Quy định về thiết kế công trình, cây xanh, các vùng đặc trưng cần kiểm soát**

**❖ Công trình nhà máy, xí nghiệp:**

Các công trình nhà công nghiệp được bố trí với quy mô từ 2 – 5 ha hoặc có thể hợp thửa để tạo thành các lô lớn phù hợp cho các chủ đầu tư xây dựng các nhà máy có quy mô sản xuất lớn cũng như đảm bảo sân bãi phục vụ tốt cho ngành công nghiệp tương thích.

Công trình nhà máy sản xuất khi thiết kế thi công phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế công trình nhà xưởng về kỹ thuật đối với các chức năng hoạt động cụ thể cũng như các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao công trình, mật độ cây xanh ( $\geq 20\%$ ) trong từng thửa đất...

**❖ Đối với khu vực đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan dọc đường giao thông:**

Bố trí cây xanh cách ly bao quanh khu công nghiệp, đặc biệt tại các vị trí tiếp giáp với dân cư nhằm tạo cảnh quan, tránh ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân và cải thiện môi trường vi khí hậu cho toàn khu vực.

Cây xanh dọc theo các tuyến giao thông là cây lâu năm, lớn, tán rộng tạo bóng mát, khuyến khích các loại cây có hoa hạn chế sự đơn điệu, hình thành nét đặc thù trong khu vực. Tùy theo những tuyến đường mà chọn các loại cây có tán phù hợp với điều kiện tự nhiên khu vực.

**❖ Các vùng đặc trưng cần kiểm soát:**

Các cơ sở sản xuất của các nhà máy trong toàn khu sau khi dự án đi vào hoạt động rất dễ xảy ra tình trạng ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến môi trường sống cũng như cảnh quan tự nhiên trong khu vực. Với thực trạng hiện nay, khu vực quy hoạch có thể được xem như đảm bảo về mặt môi trường vi khí hậu. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng cũng như đi vào hoạt động cần phải tuân thủ các nguyên tắc về bảo vệ môi trường, thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm. Chủ đầu tư cũng như chính quyền địa phương cần theo dõi và có các biện pháp ngăn chặn kịp thời nhằm hạn chế vấn đề ô nhiễm cũng như góp phần tạo lập một môi trường sống xanh, sạch, đẹp hạn chế ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan xung quanh khu vực.

**❖ Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và quản lý xây dựng :**

Các yêu cầu về cảnh quan: Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa, phù hợp với quy

hoạch được duyệt.

Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình thiết kế: phải có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý lập dự án và hồ sơ thiết kế cơ sở, các công trình kiến trúc cần đảm bảo đúng các yêu cầu của quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan của đề án, bảo đảm tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành.

Các khu chức năng, các công trình trong khu quy hoạch phải được đầu tư với các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật đáp ứng yêu cầu của đề án và được thông qua Ban quản lý dự án này. Các trường hợp khác phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho khu vực phải được tiến hành đồng bộ và hoàn chỉnh nhằm đảm bảo cung cấp một hệ thống hạ tầng kỹ thuật đúng tiêu chuẩn.

Trong quá trình triển khai thực hiện cũng như trong quá trình sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra giám sát nhằm đảm bảo hình thành một khu quy hoạch theo đúng định hướng mà đề án hướng đến; đảm bảo theo các quy định về vệ sinh môi trường và quản lý xây dựng của đề án, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý về sau của các cấp chính quyền địa phương.

#### **Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

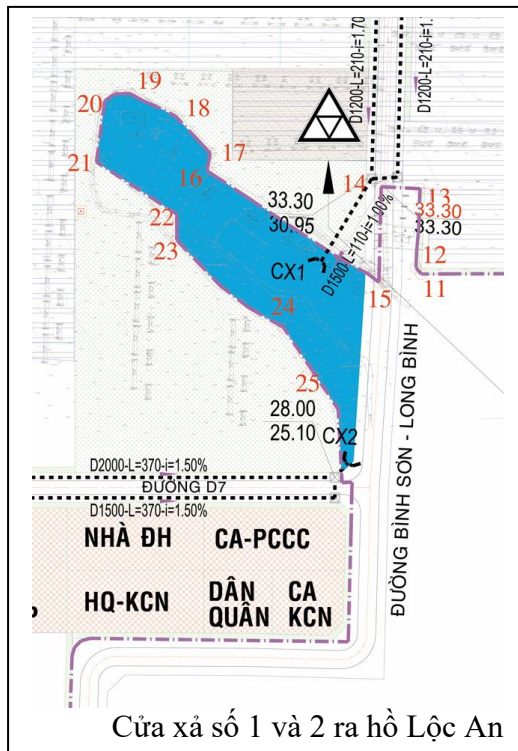
##### **1. Về san nền và thoát nước mặt:**

###### **a. San nền:**

- Khu vực có độ dốc địa hình tự nhiên bằng phẳng, nên giải pháp nền phần lớn là san lấp cục bộ cho từng hạng mục công trình và dọn dẹp mặt bằng, tuy nhiên có hai khu vực xây dựng nằm tại vị trí tự thủy phía Đông Bắc và phía Tây Nam Khu công nghiệp nên cần phải đắp để tạo mặt bằng xây dựng và độ dốc thoát nước, chiều cao đắp nền trung bình 2.70m. Code xây dựng từ +39,80m phía Đông Bắc xuống +30.80m ở ranh phía Nam.
- Tổng khối lượng đất đắp nền: 1.354.695m<sup>3</sup>
- Khối lượng đất đào nền: 3.413.713m<sup>3</sup>

###### **b. Thoát nước mặt:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép 800 ÷ B2500,
- Tách riêng hệ thống thoát thu gom nước mưa với thu gom nước thải. Nước mưa được thu gom và xả ra 02 nguồn tiếp nhận là khu vực hồ Lộc An và suối Khê phía Tây Nam qua 03 cửa xả như sau:



- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán là 5 năm cho khu công nghiệp và 1 năm cho khu nhà ở.
- Chọn độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,7m cho cống đặt dưới lòng đường và phần xe chạy.
- Cống đặt dưới lòng đường dùng cống H30.

## 2. Về giao thông:

KCN Long Đức II kết nối với hệ thống đường bộ của khu vực qua các trục đường chính như sau :

- Đường Lò Gạch – Cầu Nước trong phía Bắc Khu công nghiệp nối ra Quốc lộ 51 ở phía Tây khoảng 4,0km.
- Đường huyện huyện Tam Phước – Lộc An và Bình Sơn – Long Bình (quy hoạch lộ giới 32m) là đường hiện hữu qua Khu công nghiệp nối với TL.769 ở phía Nam Khu công nghiệp cách 2,0km.

Mạng lưới đường giao thông trong Khu công nghiệp được quy hoạch như sau:

TT	TÊN ĐƯỜNG	Ký hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang đường		
					Via hè	Mặt đường	Via hè
<b>I</b>	<b>ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH</b>						
1	Đường D1 (Đường dân sinh hiện hữu phía Bắc)	1-1	1.332	32,0	7,0	18,0	7,0
2	Đường D4 (ĐH Tam Phước - Lộc An)	2-2	1.990	32,0	7,0	8-2-8	7,0
3	Đường D7	3-3	1.400	26,0	7,0	12,0	7,0
<b>II</b>	<b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>						
1	Đường D2 (đoạn 1)	3-3	1.417	26,0	7,0	12,0	7,0
2	Đường D2 (đoạn 2)	3'-3'	752	15,0	2,0	8,0	5,0
3	Đường D3	4-4	1.028	18,0	5,0	8,0	5,0
4	Đường D5 (đoạn 1)	3-3	478	26,0	7,0	12,0	7,0
5	Đường D5 (đoạn 2)	5-5	500	32,0	8,0	16,0	8,0
6	Đường D6 (ĐH. Bình Sơn - Long Bình)	5-5	240	32,0	8,0	16,0	8,0
7	Đường D7	3-3	1.400	26,0	7,0	12,0	7,0
8	Đường D9	6-6	490	24,0	7,0	10,0	7,0

TT	Loại đường	Lộ giới (m)	Tốc độ thiết kế (km/h)	Bán kính bó via (m)	Tải trọng trục (tấn)	Tầm nhìn tối thiểu (m)			Loại áo đường
						Tầm nhìn dừng xe (m)	Tầm nhìn ngược chiều (m)	Tầm nhìn vượt xe (m)	
1	Đường trực chính	32, 26	40	≥15	10-12 tấn	75	150	350	BT Nhựa
2	Đường nội bộ	15, 18, 24, 26, 32	40	≥15	10-12 tấn	75, 30	150, 60	350, 150	BT Nhựa



### **3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:**

#### **a. Nguồn điện**

- Việc cấp điện cho Khu công nghiệp Long Đức – GD2 bằng tuyến 110KV và trạm 110/22KV là cần thiết vì các trạm 110KV hiện có tại các khu lân cận không đủ công suất để cung cấp cho Khu công nghiệp Long Đức-GD2.
- Nguồn cấp cho trạm giảm áp là tuyến 110KV lấy từ trạm 220/110KV An Phước (hướng tuyến 110KV từ Khu công nghiệp Long Đức I dẫn tới).
- Tại KCN Long Đức-GD2 sẽ xây dựng một trạm giảm áp trung gian 110/22KV-1×63MVA cho toàn khu.
- Khi trạm 110/22KV bị sự cố thì nguồn điện dự phòng sẽ được lấy từ các trạm phát điện, do các chủ đầu tư lắp đặt theo công nghệ của từng nhà máy.

#### **b. Lưới điện**

- Từ trạm 110/22KV sẽ kéo 12 phát tuyến 22KV cấp cho toàn khu, mỗi tuyến mang tải khoảng 10 MVA. Để cung cấp điện cho Khu công nghiệp Long Đức – GD9 cần xây dựng 4 phát tuyến 22KV. Các tuyến 22KV trong Khu công nghiệp sẽ được xây dựng dọc theo các tuyến trục giao thông để dẫn đến các nhà máy, các tuyến này được xây dựng theo mạch vòng (vận hành hở có các thiết bị đóng cắt phụ tải để đảm bảo an toàn cấp điện).
- Để giảm kinh phí đầu tư cho các tuyến điện, có thể kết hợp các tuyến 22KV thành tuyến kép, hoặc các tuyến chiếu sáng có thể đi chung cột với tuyến 22KV. Cột trung thế nếu là tuyến đơn sẽ dùng cột bê tông ly tâm cao 12m, nếu cột đi tuyến kép sẽ dùng cột bê tông ly tâm cao 14m, khoảng cách các cột từ 50-60m.
- Dây dẫn dùng loại dây ACV: 125-240mm<sup>2</sup>. Trong giai đoạn đầu khi phụ tải còn thấp, chỉ nên lắp đặt 1 tầng xà (đường dây trên cùng), khi phụ tải phát triển thì lắp đặt tiếp 1 tầng xà nữa (thêm đường dây đi phía dưới).
- Việc xây dựng các trạm biến thế 22/0,4KV để cấp điện hạ thế tùy thuộc vào quy mô mỗi nhà máy và sẽ do các nhà máy tự xây dựng.

#### **c. Tuyến chiếu sáng đường**

- Để đảm bảo mỹ quan, cũng như an toàn trong Khu công nghiệp về lâu dài tuyến chiếu sáng nên dùng giải pháp đi ngầm.
- Sẽ sử dụng trạm riêng để cấp cho những tuyến chiếu sáng đường, dây dẫn dùng loại cáp ngầm, đèn chiếu sáng dùng bóng Sodium có công suất bóng từ 150-250W-220V (tùy chiều rộng lòng đường), khoảng cách các cột chiếu sáng từ 30-50m.

### **4. Về thông tin liên lạc:**

#### **a. Nguồn :**

- Từ Bưu điện huyện Long Thành sẽ có tuyến cáp đồng 2.400×2 đưa tới Khu công nghiệp Long Đức-GD2. Từ đây cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp.

#### **b. Giải pháp quy hoạch**

##### **❖ Mục tiêu**

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Long Đức-GD2.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ cho các nhà máy, xí nghiệp trong Khu công nghiệp.

#### ❖ **Hình thức**

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

#### ❖ **Quy mô**

- Xây dựng và lắp đặt Bưu điện cho Khu công nghiệp với diện tích khoảng 1000m<sup>2</sup> tại khu đất điều hành dịch vụ để xây dựng và lắp đặt tổng đài, phục vụ các nhu cầu như: điện thoại công cộng, chuyển fax nhanh, điện hoa, thanh toán cước điện thoại, Internet, v.v... cho Khu công nghiệp.
- Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với các quy mô:

#### ❖ **Cáp:**

- Các đường cáp được chôn ngầm trên trục đường trong Khu công nghiệp và sử dụng các loại cáp: từ 10 đôi đến 2.400 đôi.
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các nhà máy, xí nghiệp là ngắn nhất.
- Cáp trong mạng nội bộ của Khu công nghiệp chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê ngầm có tiết diện lõi dây 0,5÷0,6 mm<sup>2</sup>.

#### ❖ **Tuyến cống bê:**

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê trong khu vực: tất cả các tuyến cống bê đều có dung lượng là 2-4 ống PVC D110×5mm được đi hai bên hè đường trong Khu công nghiệp.
- Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 80m đến 120m.

#### ❖ **Trạm phát sóng di động (BTS):**

- Bố trí 06 trạm phát sóng di động BTS với bán kính 350m/trạm. Diện tích mỗi trạm 100m<sup>2</sup> đảm bảo yêu cầu sử dụng trong Khu công nghiệp.

### **5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:**

#### **a. Về cấp nước:**

##### ❖ **Nguồn nước và lựa chọn nguồn nước:**

- Trạm cấp nước 1 đóng vai trò là trạm bơm tăng áp chính cho Khu công nghiệp có công suất Q=9200 m<sup>3</sup>/ngày, tiếp nhận nguồn nước từ tuyến ống D1000 trên đường Quốc lộ 51 thông qua tuyến ống D350 dẫn về trạm.
- Từ tuyến ống P1000 trên quốc lộ 51 xây dựng 1 tuyến ống P350 theo đường Lò Gạch – Cầu Nước Trong dẫn nước về trạm cấp nước 1 từ đó cấp cho khu công nghiệp.
- Ngoài ra, trong tương lai dự kiến sau khi dự án hồ Lộ An được hoàn thành sẽ cung cấp nước cho trạm cấp nước 2 của khu công nghiệp để xử lý và bổ sung nguồn nước cấp cho khu quy hoạch.

## ❖ Giải pháp quy hoạch cấp nước:

### • Trạm cấp nước 1:

Trạm cấp nước 1 đóng vai trò là trạm bơm tăng áp chính cho Khu công nghiệp có công suất  $Q=9200$  m<sup>3</sup>/ngày, tiếp nhận nguồn nước từ tuyến ống D1000 trên đường Quốc lộ 51 thông qua tuyến ống D350 dẫn về trạm.

Vị trí đặt trạm: đặt giáp ranh phía Tây Bắc của khu công nghiệp.

Các hạng mục trong trạm bơm bao gồm bể chứa và nhà trạm đặt máy bơm, trong trạm bơm bố trí thiết bị biến tần. Tiện ích của hệ thống bơm biến tần chỉ vận hành theo đúng nhu cầu thực tế với điện năng tiêu thụ thấp nhất nhưng vẫn đảm bảo duy trì áp lực mong muốn.

Công suất máy bơm :

- Bơm sản xuất+sinh hoạt: theo lưu lượng dùng nước giờ lớn nhất của khu quy hoạch ( $K_{\text{giờ}}=2.0$ ), bố trí 3 bơm điện với công suất mỗi bơm  $Q_{\text{bơm}}=412$  m<sup>3</sup>/h (trong đó 1 bơm làm việc liên tục, 1 bơm làm việc trong giờ dùng nước lớn nhất, và 1 bơm dự phòng), áp lực nước bơm  $H_b = 30$  m .
- Bơm chữa cháy: bố trí 1 bơm điện chữa cháy và 1 bơm diesel dự phòng, công suất mỗi bơm 108 m<sup>3</sup>/h

Dung tích bể chứa  $W = W_{\text{đh}} + W_{\text{cc}} + W_{\text{bt}} = 2319$  m<sup>3</sup>, làm tròn 2300 m<sup>3</sup>

- $W_{\text{đh}} = 20\% * Q = 1735$  m<sup>3</sup> (dung tích điều hoà của bể chứa nước.)
- $W_{\text{cc}} = 324$  m<sup>3</sup> (dung tích nước phục vụ chữa cháy trong 3 giờ liên tục  $q=151$ /s theo TCVN 2622 -1995)
- $W_{\text{bt}} = 3\% Q = 260$  m<sup>3</sup> (dung tích dự phòng trong bể chứa và vệ sinh bể).

### • Trạm cấp nước 2:

Trạm cấp nước 2 dự kiến sẽ bổ sung và dự phòng khoảng 30% công suất cho trạm cấp nước 1, tiếp nhận nguồn nước từ hồ Lọc An để xử lý và cấp cho khu, công suất trạm dự kiến  $Q=3000$  m<sup>3</sup>/ngày.

## ❖ Mạng lưới cấp nước sản xuất, sinh hoạt:

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng đảm bảo an toàn trong truyền tải và phân phối nước trong mạng lưới.
- Tuyến ống D450 đi ra từ trạm tăng áp từ đó rẽ nhánh cấp nước vào các tuyến ống chính D300 và D200 chạy dọc các trục đường chính trong khu công nghiệp. Các tuyến ống chính được liên kết với nhau bởi các tuyến ống nhánh D200 – D150 tạo thành mạng vòng cấp nước phân phối nước đến từng nơi tiêu thụ.
- Các tuyến ống cấp nước bằng vật liệu HDPE. Các tuyến ống đi ngầm dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống 1.1m tính đến đỉnh ống và cách móng công trình tối thiểu 1.5m.
- Cấp nước chữa cháy: tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy 15l/s/đám cháy với số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám trong thời gian 3 giờ. Các trụ cứu hỏa D100 được bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch với khoảng cách các trụ 150 m. Tổng số trụ cứu hỏa là 50 trụ.

## b. Về thoát nước thải:

### ❖ Mạng lưới thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn.
- Hướng thoát nước chính theo hướng dốc địa hình là hướng Bắc Nam. Hệ thống cống ngầm tự chảy có đường kính  $\text{P}300 - \text{P}600$  bằng BTCT, bố trí đi dưới vỉa hè dọc các

tuyến đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu 0.7 m (tính đến đỉnh cống), độ dốc cống đảm bảo độ dốc tối thiểu 1/D, vận tốc nước chảy nhỏ nhất 0,6 m/s đảm bảo cống không bị lắng cặn và vận tốc nước chảy lớn nhất 3 m/s đảm bảo không phá hủy cống và môi nổi.

- Giếng kỹ thuật có kích thước 800x800mm đối với cống Ø300 – Ø400 và giếng có kích thước 1000x1000mm đối với cống Ø600. Khoảng cách giữa các giếng từ 30 – 50m.
- Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ cho thoát vào hệ thống cống nước mưa để xả ra nguồn tiếp nhận.

❖ **Nhà máy xử lý nước thải:**

- Công suất trạm xử lý nước thải là 6.000 m<sup>3</sup>/ngày.
- Vị trí đặt trạm: nằm giáp ranh phía Đông Nam của khu công nghiệp
- Dây chuyền công nghệ xử lý nước thải dự kiến :
- Trạm bơm → bể điều hòa → bể lắng 1 → bể aeroten → bể lắng 2 → khử trùng → hồ chứa xả → ra cống nước mưa → ra nguồn tiếp nhận
- Dây chuyền công nghệ xử lý bùn dự kiến :
- Bùn thải từ các bể lắng, bể Aeroten → Bể ổn định phân hủy bùn → Bể nén bùn → Thiết bị làm khô bùn → Đóng gói làm phân bón.

**c. Về Quy hoạch chất thải rắn :**

- Tiêu chuẩn chất thải rắn công nghiệp : 0.5 tấn/ha/ngày.
- Tổng lượng chất thải rắn công nghiệp: 125 tấn/ ngày.
- Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày và đưa về trạm tập trung chất thải rắn để phân loại, sau đó sẽ được Công ty môi trường đô thị Tỉnh vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của Tỉnh để xử lý.
- Trạm trung chuyển thu gom và ép rác nằm trong khuôn viên trạm XLNT tập trung nằm giáp ranh phía Đông Nam của Khu công nghiệp.

**6. Về đánh giá môi trường chiến lược:**

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh.
- Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.
- Đơn vị thi công xây dựng phải tổ chức các bãi đổ vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại khu vực nhà xây dựng.
- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.
- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư theo QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.
- Chọn thời điểm thích hợp trong ngày để tiến hành thi công công trình, tránh gây ô nhiễm tiếng ồn đối với các khu dân cư trong khu vực.

- Đơn vị thi công phải lập quy trình đảm bảo An toàn - Vệ sinh Môi trường trình chủ đầu tư và tư vấn giám sát phê duyệt trước khi thi công công trình;
- Mọi cán bộ - công nhân viên của các đơn vị tham gia xây dựng công trình phải được tập huấn về An toàn - Vệ sinh Môi trường.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:**

- **Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất xây dựng :**

TT	TÊN LÔ ĐẤT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (ha)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)
<b>1</b>	<b>Đất công nghiệp</b>		<b>202,33</b>	35 – 70%	Chiều cao xây dựng công trình và hệ số SDD tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất (nhưng phải tuân thủ quy định theo bảng 2.4 của QCXDVN01: 2008 BXD)
	A	Đất xây dựng nhà máy	48,23		
	B	Đất xây dựng nhà máy	12,84		
	C	Đất xây dựng nhà máy	42,52		
	D	Đất xây dựng nhà máy	33,74		
	E	Đất xây dựng nhà máy	4,71		
	F	Đất xây dựng nhà máy	9,98		
	G	Đất xây dựng nhà máy	13,95		
	H	Đất xây dựng nhà máy	11,37		
	I	Đất xây dựng nhà máy (JCO & NANO)	18,18		
	J	Đất xây dựng nhà máy	6,81		
<b>2</b>	<b>Đất công trình điều hành dịch vụ</b>		<b>10,47</b>	50%	≤ 09 tầng
	ĐHDV	Nhà điều hành - dịch vụ	0,66		
		Công an PCCC	0,67		
		Công an Khu công nghiệp	0,35		
		Hải quan Khu công nghiệp	0,66		
		Trung đội dân quân tự vệ KCN	0,33		
		Khu Dịch vụ tổng hợp_1	1,88		
		Khu Dịch vụ tổng hợp_2	1,94		
		Khu Dịch vụ tổng hợp_3	3,98		
<b>3</b>	<b>Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>4,90</b>	35 – 70%	Theo quy định tại bảng 2.4 của QCXDVN01: 2008 BXD
	CD	Đất xây dựng trạm cấp điện	0,54		
	CN-1	Trạm bơm tăng áp cấp nước	1,24		
	CN-2	Nhà máy cấp nước dự phòng	0,95		
	XLNT - CTR	Đất xây dựng NM xử lý nước thải và bãi tập trung chất thải rắn	2,11		
	BTS	Trạm BTS (06 trạm)	0,06		
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>32,07</b>	5%	1
	CX-	Đất cây xanh Khu công nghiệp	5,70		

	KCN			
		Đất cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan dọc các trục đường (không thuộc lộ giới)	26,37	
<b>5</b>	<b>Đất kho bãi</b>		<b>17,70</b>	Theo quy định tại bảng 2.4 của QCXDVN01: 2008 BXD
	KB-1	Đất kho bãi	9,22	
	KB-2	Đất kho bãi	8,48	
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>26,43</b>	
	Đất giao thông nội bộ Khu công nghiệp		26,23	
	Đất bãi xe buýt		0,20	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>293,90</b>	
Mật độ xây dựng gộp toàn Khu công nghiệp tối đa là 50%.				
Chiều cao xây dựng công trình tối đa trong Khu công nghiệp là 45m				

## Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

TT	TÊN ĐƯỜNG	Ký hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang đường			Khoảng Lùi	
					Via hè	Mặt đường	Via hè	Lề trái (m)	Lề phải (m)
<b>I</b>	<b>ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH</b>								
1	Đường D1 (Đường dân sinh hiện hữu phía Bắc)	1-1	1.332	32,0	7,0	18,0	7,0	6	6
2	Đường D4 (ĐH Tam Phước - Lộc An)	2-2	1.990	32,0	7,0	8-2-8	7,0	6	6
3	Đường D7	3-3	1.400	26,0	7,0	12,0	7,0	6	6
<b>II</b>	<b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>								
1	Đường D2 (đoạn 1)	3-3	1.417	26,0	7,0	12,0	7,0	6	6
2	Đường D2 (đoạn 2)	3'-3'	752	15,0	2,0	8,0	5,0	6	6
3	Đường D3	4-4	1.028	18,0	5,0	8,0	5,0	6	6
4	Đường D5 (đoạn 1)	3-3	478	26,0	7,0	12,0	7,0	6	6
5	Đường D5 (đoạn 2)	5-5	500	32,0	8,0	16,0	8,0	6	6
6	Đường D6 (ĐH. Bình Sơn - Long Bình)	5-5	240	32,0	8,0	16,0	8,0	6	6
7	Đường D7	3-3	1.400	26,0	7,0	12,0	7,0	6	6
8	Đường D9	6-6	490	24,0	7,0	10,0	7,0	6	6

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.
- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.
- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm (nếu có) cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

### **Điều 8. Quy định tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố**

#### ❖ Quy định chung:

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ).
- Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

#### ❖ Quy định cụ thể:

- Cây xanh công viên: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.
- Cây xanh đường phố: Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc. Hệ thống cây xanh đường phố cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực và phải tuân thủ các yêu cầu theo tiêu chuẩn hiện hành.

#### ❖ **Via hè:**

- Via hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Vật liệu xây dựng sử dụng cho vỉa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong đô thị. Gạch lát vỉa hè phải được thống nhất trong toàn khu. Riêng khu quảng trường trung tâm cần được lát gạch màu nổi tạo không gian công cộng nổi bật và thu hút.
- Việc thay đổi làm mới vỉa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9.**

1. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký quyết định phê duyệt.
2. Căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần thực hiện tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới, quản lý mốc giới theo quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị và theo quy định của UBND Tỉnh.
3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm phối hợp Sở Xây dựng và các Sở ngành có liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này. Trong trường hợp đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình hoặc Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo UBND Tỉnh xem xét, giải quyết./.

**GIÁM ĐỐC**