

## QUY ĐỊNH

### Quản lý quy hoạch và xây dựng theo điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5506/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND thành phố Long Xuyên)

## PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:

1.1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 5506/QĐ-UBND, ngày 19 tháng 12 năm 2022.

1.2. Căn cứ vào hồ sơ điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bản Quy định này, Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T phối hợp với phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao; Thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

### Điều 2. Quy định về quy mô diện tích:

2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Vành đai trong thành phố Long Xuyên;
- Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp và Khu đô thị Vàm Cống;
- Phía Tây Nam giáp đất quy hoạch khu công nghiệp;

- Phía Đông Nam giáp rạch Mương Thơm.

## 2.2. Tính chất:

- Là khu công nghiệp có chức năng cấp vùng với vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế tỉnh An Giang; Chủ trương không thu hút các ngành nghề thuộc danh mục cấm hoặc hạn chế do ô nhiễm môi trường.

- Là khu công nghiệp tập trung phát triển các ngành nghề (Khuyến khích 04 ngành nghề đã được đề xuất, bao gồm: Chế biến lương thực thực phẩm; May mặc, da giày; Công nghệ thông tin, điện - điện tử; Sản xuất vật liệu xây dựng. Ngoài ra có thể bổ sung thêm các ngành nghề công nghiệp đảm bảo tiêu chí Xanh - Sạch như: công nghiệp dược, công nghệ sinh học, công nghệ môi trường,...) kết hợp dịch vụ Logistics kho vận, được tập trung đầu tư xây dựng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đồng bộ, hiện đại.

## 2.3. Quy mô:

- Diện tích quy hoạch khu công nghiệp khoảng: 199,20ha.

- Quy mô lao động: Khoảng 7.800 người.

**Bảng cân bằng đất sau khi điều chỉnh**

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất khu công nghiệp</b>	<b>193,31</b>	
<b>I</b>	<b>Đất công nghiệp</b>	<b>101,95</b>	<b>52,74</b>
	- Đất nhà máy	71,74	37,11
	- Đất dịch vụ hậu cần Logistic	30,21	15,63
<b>II</b>	<b>Đất các khu kỹ thuật</b>	<b>3,92</b>	<b>2,03</b>
<b>III</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ, tiện ích công cộng</b>	<b>15,37</b>	<b>7,95</b>
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>28,05</b>	<b>14,51</b>
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh mặt nước</b>	<b>44,02</b>	<b>22,77</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài khu công nghiệp</b>	<b>5,89</b>	
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>199,20</b>	<b>100</b>

## Điều 3. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Quy hoạch các khu chức năng trong khu công nghiệp phải bảo đảm giảm thiểu ảnh hưởng của các loại hình sản xuất gây ô nhiễm với các loại hình sản xuất khác; thuận lợi cho công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.

- Các nhà máy và công trình khác trong khu công nghiệp có khoảng cách an toàn môi trường theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng

kỹ thuật để giảm thiểu khả năng ảnh hưởng đến các cơ sở khác trong khu công nghiệp và các đối tượng kinh tế - xã hội xung quanh khu công nghiệp.

- Hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường được bố trí phù hợp với các loại hình đầu tư trong khu công nghiệp, bảo đảm giảm thiểu tác động xấu đối với môi trường xung quanh.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, rạch, theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên xung quanh khu vực dự án; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

## **PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 4. Quy định về đất xây dựng nhà máy, dịch vụ hậu cần logistics:**

Đất xây dựng các nhà máy, dịch vụ hậu cần logistics có tổng diện tích 101,95ha, chiếm tỷ lệ 52,74% diện tích KCN, bao gồm:

- Đất xây dựng các nhà máy: Diện tích 71,74ha, chiếm tỷ lệ 37,11% diện tích KCN. Gồm 8 khu, ký hiệu A, B, C, D, E, F, G, H; phân chia thành 50 lô đất có diện tích từ 1ha ~ 4ha.

- Đất dịch vụ hậu cần Logistics: Diện tích 30,21ha, chiếm tỷ lệ 15,63% diện tích KCN. Gồm 5 khu, kí hiệu L1, L2, L3, L4, L5; phân chia thành 14 lô đất có diện tích từ 1ha ~ 4ha.

- Các nhóm nhà máy công nghiệp, kho tàng có thể linh hoạt trong việc phân chia hoặc ghép lại phù hợp với yêu cầu của từng loại hình nhà máy về quy mô, công nghệ của các ngành công nghiệp.

**Bảng thống kê sử dụng đất nhà máy, dịch vụ hậu cần logistics**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu lô đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Mật độ XD (%)</b>	<b>Tầng cao tối đa (tầng)</b>	<b>Số lô</b>
<b>I.1</b>	<b>ĐẤT NHÀ MÁY</b>		<b>71,74</b>		<b>5</b>	<b>50</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà máy khu A</b>	<b>A</b>	<b>8,04</b>	<b>50-70</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
		A1	1,79		5	

		A2	2,20		5	
		A3	2,20		5	
		A4	1,85		5	
<b>2</b>	<b>Đất nhà máy khu B</b>	<b>B</b>	<b>8,75</b>	<b>50-70</b>	5	<b>8</b>
		B1	0,82		5	
		B2	0,84		5	
		B3	1,18		5	
		B4	1,18		5	
		B5	1,18		5	
		B6	1,18		5	
		B7	1,18		5	
		B8	1,18		5	
<b>3</b>	<b>Đất nhà máy khu C</b>	<b>C</b>	<b>13,23</b>	<b>50-70</b>	5	<b>10</b>
		C1	1,15		5	
		C2	1,78		5	
		C3	1,75		5	
		C4	1,09		5	
		C5	1,65		5	
		C6	1,09		5	
		C7	1,39		5	
		C8	1,15		5	
		C9	1,03		5	
		C10	1,14		5	
<b>4</b>	<b>Đất nhà máy khu D</b>	<b>D</b>	<b>2,89</b>	<b>50-70</b>	5	<b>2</b>
		D1	1,21		5	
		D2	1,68		5	
<b>5</b>	<b>Đất nhà máy khu E</b>	<b>E</b>	<b>4,93</b>	<b>50-70</b>	5	<b>4</b>
		E1	1,33		5	
		E2	1,12		5	
		E3	1,18		5	
		E4	1,30		5	
<b>6</b>	<b>Đất nhà máy khu F</b>	<b>F</b>	<b>7,32</b>	<b>50-70</b>	5	<b>5</b>
		F1	2,18		5	
		F2	2,11		5	
		F3	0,94		5	
		F4	1,08		5	
		F5	1,01		5	
<b>7</b>	<b>Đất nhà máy khu G</b>	<b>G</b>	<b>9,22</b>	<b>50-70</b>	5	<b>7</b>
		G1	1,30		5	
		G2	1,19		5	
		G3	1,07		5	
		G4	1,13		5	
		G5	2,32		5	
		G6	1,04		5	
		G7	1,17		5	
<b>8</b>	<b>Đất nhà máy khu H</b>	<b>H</b>	<b>17,36</b>	<b>50-70</b>	5	<b>10</b>
		H1	1,67		5	

		H2	1,48		5	
		H3	3,30		5	
		H4	1,07		5	
		H5	0,92		5	
		H6	0,92		5	
		H7	2,15		5	
		H8	2,16		5	
		H9	1,85		5	
		H10	1,85		5	
<b>I.2</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ HẬU CẦN LOGISTIC</b>		<b>30,21</b>	<b>50-70</b>	<b>5</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Đất dịch vụ hậu cần logistic khu L1</b>	<b>L1</b>	<b>5,25</b>		5	<b>3</b>
		L1-1	2,00		5	
		L1-2	1,54		5	
		L1-3	1,71		5	
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ hậu cần logistic khu L2</b>	<b>L2</b>	<b>7,86</b>	<b>50-70</b>	5	<b>3</b>
		L2-1	2,97		5	
		L2-2	2,60		5	
		L2-3	2,29		5	
<b>3</b>	<b>Đất dịch vụ hậu cần logistic khu L3</b>	<b>L3</b>	<b>7,08</b>	<b>50-70</b>	5	<b>4</b>
		L3-1	1,91		5	
		L3-2	1,87		5	
		L3-3	1,77		5	
		L3-4	1,53		5	
<b>4</b>	<b>Đất dịch vụ hậu cần logistic khu L4</b>	<b>L4</b>	<b>5,39</b>	<b>50-70</b>	5	<b>2</b>
		L4-1	2,78		5	
		L4-2	2,60		5	
<b>5</b>	<b>Đất dịch vụ hậu cần logistic khu L5</b>	<b>L5</b>	<b>4,62</b>	<b>50-70</b>	5	<b>2</b>
		L5-1	2,31		5	
		L5-2	2,31		5	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>101,95</b>			<b>64</b>

**\* Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch cụ thể như sau:**

- Tầng cao xây dựng cho các nhà máy tối đa: 05 tầng.
- Tỷ lệ đất cây xanh trong từng nhà máy, kho tàng :  $\geq 20\%$ .
- Mật độ xây dựng của lô đất nhà máy, kho tàng tối đa: 50-70%.
- Chỉ giới xây dựng: Đối với công trình chính.

+ Lùi tối thiểu :  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Khoảng cách đến hàng rào nhà xưởng liền kề khi thiết kế công trình phải bố trí đường cứu hỏa tối thiểu là: 3,5m theo quy định.

**\* Lưu ý:**

- Các ô đất công nghiệp được quy định mật độ xây dựng tối đa 70%, tuy nhiên đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Tầng cao tối đa quy định trong mỗi lô đất công nghiệp không quá 5 tầng, đối với những ngành nghề công nghiệp đặc thù và yêu cầu đặc biệt về các công trình hạ tầng như tháp quan sát, cột nước, ống khói ... nhà đầu tư có thể điều chỉnh tầng cao sau khi được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.

- Công trình thiết kế phải phù hợp với yêu cầu riêng của từng loại hình công nghiệp dựa trên dây chuyền công nghệ và đặc điểm của từng xí nghiệp, đặc điểm công trình. Do vậy kiến trúc cần tạo một thể thống nhất, hài hoà.

- Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thông thoáng, thích hợp.

- Hình khối, màu sắc công trình trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 chỉ mang tính chất minh họa. Khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi, các hạng mục kiến trúc công trình cần đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể tại bước triển khai dự án tùy thuộc và diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình.

**Điều 5. Quy định về đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ, tiện ích công cộng:**

Diện tích 15,37ha, chiếm tỷ lệ 7,95% diện tích KCN. Bao gồm:

- Đất hành chính (Ký hiệu HC): Diện tích 0,46ha.
- Đất dịch vụ, tiện ích công cộng (Ký hiệu DV1): Diện tích 3,61ha.
- Đất dịch vụ, tiện ích công cộng (Ký hiệu DV2): Diện tích 2,26ha.
- Đất dịch vụ, tiện ích công cộng (Ký hiệu DV3): Diện tích 3,23ha. Gồm 2 khu, ký hiệu DV3-1 và DV3-2.

- Đất dịch vụ, tiện ích công cộng (Ký hiệu DV4): Diện tích 5,81ha. Gồm 3 khu, ký hiệu DV4-1, DV4-2 và DV4-3.

**Bảng thống kê sử dụng đất khu hành chính, dịch vụ, tiện ích công cộng**

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô
1	Đất hành chính	HC	0,46	50-65	8	1
2	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng	DV1	3,61	50-65	8	1
3	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng	DV2	2,26	52-67	8	1
4	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng	DV3	3,23			2
		DV3-1	1,63	53-68	8	
		DV3-2	1,60	53-68	8	
5	Đất dịch vụ, tiện ích công cộng	DV4	5,81			3
		DV4-1	1,89	52-67	8	
		DV4-2	2,07	52-67	8	
		DV4-3	1,85	52-67	8	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>15,37</b>			8

**5.1. Công trình hành chính KCN gồm 01 lô đất ký hiệu HC:**

- Mật độ xây dựng: 50 - 65%.
- Tầng cao tối đa: 8 tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi tối thiểu:  $\geq 6m$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
  - + Lùi tối thiểu:  $\geq 3m$  so với ranh đất liền kề.

**5.2. Công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN là công trình được phân loại theo công năng sử dụng theo quy định của pháp luật, bao gồm 07 lô đất ký hiệu DV1, DV2, DV3-1, DV3-2, DV4-1, DV4-2, DV4-3:**

- Quy mô từ 1,5 - 3ha.
- Mật độ xây dựng: 50 – 68%.
- Tầng cao tối đa: 8 tầng.
- Dự kiến gồm các chức năng sau: Công trình y tế; Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình thương mại; Công trình thể thao, văn hóa. Các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng khi triển khai dự án sẽ xác định chức năng cụ thể và thiết kế công trình phù hợp.
- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi tối thiểu:  $\geq 6\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Lùi tối thiểu:  $\geq 3\text{m}$  so với ranh đất liền kề.

**\* Lưu ý:**

- Các công trình xây dựng cần phải được bố trí xây dựng thành một tổng thể không gian kiến trúc thống nhất, tạo bộ mặt cảnh quan cho khu công nghiệp. Đảm bảo về hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng công trình và hài hoà trong không gian toàn khu.

- Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thông thoáng, thích hợp.

- Hình khối, màu sắc công trình trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 chỉ mang tính chất minh họa. Khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi, các hạng mục kiến trúc công trình cần đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt. Các kết nối hạ tầng và lối vào công trình dịch vụ, nhà máy, logistics tiếp giáp tuyến tránh thành phố sẽ được cụ thể hóa trong các bước triển khai tiếp theo.- Mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể tại bước triển khai dự án tùy thuộc và diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình.

**Điều 6. Quy định về đất xây dựng các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật:**

Diện tích đất 3,92ha, chiếm tỷ lệ 2,03% diện tích KCN, bao gồm: Trạm cấp điện (TĐ), trạm cấp nước (TN), Trạm bơm tăng áp, khu xử lý nước thải (XLNT), thu gom xử lý chất thải rắn (CTR), dự trữ quỹ đất cho PCCC.

**Bảng thống kê sử dụng đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật**

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô
1	Trạm cấp nước	TN	0,93	65	2	1
2	Trạm cấp điện	TĐ	1,00	65	2	1
3	Trạm xử lý nước thải 1	XLNT.1	0,90	65	2	1
4	Trạm xử lý nước thải 2	XLNT.2	0,70	65	2	1
5	Thu gom chất thải rắn	CTR	0,39	65	2	1
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3,92</b>			<b>5</b>



- Những quy định khác khi xây dựng các công trình kỹ thuật đầu môi cần đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật chuyên ngành và tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

- Hình khối, màu sắc công trình trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 chỉ mang tính chất minh họa. Khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi, các hạng mục kiến trúc công trình cần đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể tại bước triển khai dự án tùy thuộc và diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình.

**Điều 7. Quy định về đất cây xanh, mặt nước:** Diện tích 44,02ha, chiếm tỷ lệ 22,77% diện tích KCN. Trong đó:

- Đất cây xanh: Diện tích 39,51ha, chiếm tỷ lệ 20,44% diện tích KCN, bao gồm: cây xanh cảnh quan trong KCN; cây xanh cách ly KCN; cây xanh cách ly khu quân sự.

- Đất mặt nước: Diện tích 4,51ha, chiếm tỷ lệ 2,33% diện tích KCN, gồm: rạch Cái Dung, kênh Ba Khuỳnh, kênh Trờì Đánh, kênh Tám Đánđ chạy cắt qua khu vực dự án, được giữ lại tạo cảnh quan và phục vụ công tác tiêu thoát nước.

**Bảng thống kê sử dụng đất cây xanh, mặt nước**

TT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô
<b>1</b>	<b>Cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>39,51</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>20</b>
<b>1.1</b>	<b>Cây xanh tập trung</b>		<b>13,34</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
	Cây xanh tập trung 1	CX1	2,82	5	1	
	Cây xanh tập trung 2	CX2	5,06	5	1	
	Cây xanh tập trung 3	CX3	2,40	5	1	
	Cây xanh tập trung 4	CX4	0,79	5	1	
	Cây xanh tập trung 5	CX5	1,11	5	1	
	Cây xanh tập trung 6	CX6	1,17	5	1	
<b>1.2</b>	<b>Cây xanh cách ly</b>		<b>13,63</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
	Cây xanh cách ly 1	CXCL1	1,49	5	1	
	Cây xanh cách ly 2	CXCL2	2,90	5	1	
	Cây xanh cách ly 3	CXCL3	1,07	5	1	
	Cây xanh cách ly 4	CXCL4	0,82	5	1	
	Cây xanh cách ly 5	CXCL5	3,27	5	1	
	Cây xanh cách ly 6	CXCL6	0,39	5	1	
	Cây xanh cách ly 7	CXCL7	1,48	5	1	

	Cây xanh cách ly 8	CXCL8	0,32	5	1	
	Cây xanh cách ly 9	CXCL9	0,45	5	1	
	Cây xanh cách ly 10	CXCL10	0,32	5	1	
	Cây xanh cách ly 11	CXCL11	0,67	5	1	
	Cây xanh cách ly 12	CXCL12	0,45	5	1	
<b>1.3</b>	<b>Cây xanh quân sự</b>		<b>12,54</b>			<b>2</b>
	Cây xanh quân sự 1	CXQS1	11,53			
	Cây xanh quân sự 2	CXQS2	1,02			
<b>2</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>MN</b>	<b>4,51</b>			<b>7</b>
	Mặt nước 1	MN1	1,26			
	Mặt nước 2	MN2	0,95			
	Mặt nước 3	MN3	0,30			
	Mặt nước 4	MN4	0,16			
	Mặt nước 5	MN5	0,25			
	Mặt nước 6	MN6	0,76			
	Mặt nước 7	MN7	0,83			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>44,02</b>			<b>27</b>

- Khu công viên cây xanh cảnh quan được bố trí tại lõi trung tâm khu công nghiệp, tận dụng các kênh mương hiện trạng làm cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.

- Các dải cây xanh cách ly bố trí dọc ranh giới KCN với bên ngoài có chiều rộng  $\geq 10\text{m}$ , và cây xanh bảo vệ đường điện cao thế, kênh mương.

- Khu cây xanh cách ly quân sự bố trí tại phía Đông Bắc của dự án, đảm bảo an toàn trong phạm vi ranh giới khu vực quân sự, khu vực này chỉ trồng cây xanh và bố trí rào chắn để hạn chế người qua lại, không xây dựng công trình.

- Đất mặt nước: gồm rạch Cái Dung, kênh Ba Khuỳnh, kênh Trời Đánh, kênh Tám Đáng chạy cắt qua khu vực dự án, được giữ lại tạo cảnh quan và phục vụ công tác tiêu thoát nước.

- Cây xanh trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch và cây xanh cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây 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*)

- Lựa chọn loại cây trồng trong khu công nghiệp phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang.

Và Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

## **Điều 8. Quy định hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. San nền:**

- Cốt nền không chế thấp nhất là: +3,3m (theo hệ cao độ Quốc gia) và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Cốt nền cao nhất là: +6,0m (cao độ san nền tại các lô đất tiếp giáp cầu qua Rạch Cái Dung được điều chỉnh để phù hợp với độ dốc của các đường tiếp nối lên cầu qua Rạch Cái Dung.

- Độ dốc san nền  $\geq 0,4\%$ .

### **8.2. Thoát nước mưa:**

- Hướng thoát nước của dự án: Nước mưa được thoát vào hệ thống mương thoát nước bố trí dọc đường rồi xả vào rạch Cái Dung, rạch Mương Thom, kênh Tám Đàng, kênh Trời Đánh, kênh Ba Khuỳnh.

- Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa dùng kiểu hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn gồm: Hệ thống thoát nước mưa riêng, hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất riêng.

- Cấu tạo mạng lưới thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng mương có nắp đan, cống hộp, cống tròn BTCT bố trí dưới các hè đường, lòng đường trong khu công nghiệp.

+ Nước mưa trên mặt đường sẽ được thu vào các tuyến cống thoát nước mưa qua các hố thu nước ven đường.

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

-Việc xác định điểm đầu nối thoát nước mưa cụ thể cho các nhà máy sẽ được thực hiện ở bước sau. Phương án vật liệu, loại hình cống ở bước QHCT 1/500 mang tính chất định hướng. Giải pháp cấu tạo tối ưu của hệ thống thoát nước sẽ được xem xét lựa chọn ở bước sau.

### **8.3. Giao thông:**

#### **8.3.1. Kết nối giao thông bên ngoài KCN:**

- Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch kết nối với Quốc lộ 91 về phía Đông Bắc ra khu vực cảng sông Hậu. Cách cầu Vàm Cống khoảng 5km từ đây kết nối liên hoàn với TP Hồ Chí Minh. Tuyến đường vành đai đi xuyên qua dự án, kết nối trực tiếp với TP Long Xuyên.

- Giao thông đường thủy: Cảng Mỹ Thới (có khả năng tiếp nhận tàu đến 20.000 DWT) khoảng 1500m về phía Đông Bắc.

### 8.3.2. Giao thông đối ngoại:

- Đường tránh thành phố Long Xuyên – đường D4 (MC 1-1): Lộ giới 55m (5-7-2,5-12-2-12-2,5-7-5);

- Đường Vành đai trong: Lộ giới 42m;

- Đường kết nối ra cảng – đường N5 (MC 6-6): Lộ giới 30m (5-9-2-9-5).

**8.3.3. Giao thông nội bộ:** Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu công nghiệp đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu công nghiệp và đồng bộ thích hợp liên hệ giữa KCN với khu vực bên ngoài và các vùng phụ cận.

**Bảng thống kê hệ thống đường giao thông**

Stt	Tên tuyến	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Phân cách	Hè đường
1	Đường nội bộ D1	8-8	15,5	2 x 4		2,5 + 5
2	Đường nội bộ D2	2-2	24	2 x 7		2 x 5
3	Đường nội bộ D2A	3-3	32	2 x 7	8	2 x 5
4	Đường nội bộ D3	5-5	15,5	2 x 4		2 x 3,75
5	Đường nội bộ D5	5-5	15,5	2 x 4		2 x 3,75
6	Đường nội bộ D5A	8-8	15,5	2 x 4		2,5 + 5
7	Đường nội bộ D6	9-9	13	2 x 4		0 + 5
8	Đường nội bộ D7	2-2	24	2 x 7		2 x 5
9	Đường nội bộ D8	10-10	19	2 x 7		0 + 5
10	Đường nội bộ N1	8-8	15,5	2 x 4		2,5 + 5
11	Đường nội bộ N1A	8-8	15,5	2 x 4		2,5 + 5
12	Đường nội bộ N2	4-4	30	2 x 8	2	2 x 6
13	Đường nội bộ N3	7-7	13	2 x 4		0 + 5
14	Đường nội bộ N4	2-2	24	2 x 7		2 x 5
		6A-6A	36	2 x 11,5	3	2 x 5
15	Đường nội bộ N5 (Đường kết nối ra cảng)	6-6	30	2 x 9	2	2 x 5

- Cao độ nút (CĐN) được xác định chi tiết ở bước thiết kế tiếp theo phụ thuộc vào kiến trúc tầng trên cầu và độ dốc qua cầu.

- Thiết kế cảnh quan cây xanh đường phố và kết nối từ công lộ đất nhà máy ra các tuyến đường được thể hiện chi tiết trong các giai đoạn thiết kế sau quy hoạch.

#### **8.4. Cấp điện – Chiếu sáng:**

- Nguồn điện: Theo định hướng QHC thành phố Long Xuyên, KCN Vàm Cống được cấp nguồn điện từ trạm 110/22kV Long Xuyên 2 (2x63MVA). Ngoài ra có thể xem xét phương án cấp điện từ trạm 110/22 kV Thới Thuận (Cần Thơ). Về lâu dài, đề xuất xây dựng Trạm biến áp 110/22kV trong phạm vi ranh giới KCN để đảm bảo cấp điện ổn định cho KCN Vàm Cống, Khu đô thị Vàm Cống và các dự án tại khu vực phía Tây Nam thành phố Long Xuyên.

- Hệ thống lưới điện trung áp 22kV: dự kiến đầu tư xây đường dây trên không cấp điện cho từng lô đất.

+ Lưới điện trung thế trong khu công nghiệp được quy hoạch đi nổi, sử dụng dây nhôm tiết diện 70-240mm<sup>2</sup> đi trên cột bê-tông li tâm đi dọc trên hè để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo qui định. Phương án bố trí cột điện trung thế có thể được điều chỉnh ở bước lập dự án trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế và thỏa thuận với công ty điện lực tại địa phương.

+ Tại các nhà máy, xí nghiệp trong KCN sẽ có các trạm biến áp 22/0,4kV. Công suất của các trạm này sẽ phụ thuộc vào phụ tải điện của từng nhà máy, xí nghiệp.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Các trạm biến áp cấp điện phục vụ chiếu sáng, hạ tầng kỹ thuật... được đặt trong các khu đất cây xanh, các dải phân cách rộng hoặc trên vỉa hè. Kết cấu trạm biến áp sử dụng trạm treo, trạm kios hoặc trạm một cột....

- Chiếu sáng: Tùy theo chiều rộng đường bố trí cột đèn chiếu sáng dọc theo vỉa hè (1 hoặc cả 2 bên) hoặc trên dải phân cách giữa; khoảng cột trung bình 30-35m, độ cao treo đèn từ 8-12m. Tim cột cách mép bó vỉa 0,7m-0,8m; sử dụng đèn LED có công suất phù hợp. Sử dụng cột thép cao 8-12m.

+ Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng: tủ điều khiển chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp chiếu sáng có công suất 50KVA-22/0,4kV.

+ Cấp cấp nguồn từ tủ hạ thế trạm biến áp tới các tủ chiếu sáng sử dụng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC có tiết diện đảm bảo cấp điện áp làm việc và tổn thất điện áp trong giới hạn cho phép và được chôn ngầm. Cấp nguồn từ tủ điều khiển ra tuyến đèn sử dụng mạng 3pha/ 4dây. Các vỏ tủ điều khiển được nối với

hệ thống tiếp đất có điện trở tiếp đất theo quy định. Toàn bộ các cột thép đều được nối tiếp địa gồm 1 cọc tiếp địa, và được nối với hệ thống tiếp địa lặp lại.

- Trong các bước thiết kế sau quy hoạch, chỉ tiêu và công suất phụ tải điện cũng như phương án đi cáp điện sẽ được xem xét quyết định trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế và thỏa thuận với Công ty điện lực tại địa phương.

### **8.5. Cấp nước:**

- Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất của KCN sau khi điều chỉnh  $Q_{ng.max} = 6.800m^3/ngđ$  (không tính lưu lượng nước chữa cháy). Áp lực nước tại điểm bất lợi nhất được tính cho  $H = 15m$ .

- Nguồn nước cấp cho khu công nghiệp Vàm Cống là lấy từ nhà máy nước Vàm Cống (công suất giai đoạn 1 là  $15.000m^3/ngđ$ , giai đoạn 2 là  $30.000m^3/ngđ$ ).

- Ngoài ra, bố trí quỹ đất đặt trạm cấp nước tạm thời với công suất đáp ứng nhu cầu dùng nước của KCN và có thể đầu tư xây dựng công trình xử lý nước, trạm bơm tăng áp khi nguồn cấp nước sạch của thành phố Long Xuyên chưa thể cấp đến dự án. Công suất của trạm cấp nước tạm sẽ được xác định theo nhu cầu thực tế ở bước triển khai tiếp theo trên cơ sở thỏa thuận với các cơ quan chức năng.

- Mạng lưới cấp nước phân phối: Mạng lưới đường ống phân phối được bố trí dọc theo các hè đường khu công nghiệp có đường kính  $D = 225mm - 355mm$ . Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, ống được chôn dưới hè đường, lòng đường với độ sâu trung bình từ  $0,8m - 1m$  đến đỉnh ống.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường giao thông, trên mạng đường ống chính có đường kính  $D \geq 225mm$  để phục vụ nước chữa cháy. Khoảng cách tối đa lắp đặt các họng cứu hỏa là  $150m$ ; tính toán số đám cháy đồng thời xảy ra là 02 đám, lưu lượng để dập tắt mỗi đám cháy là  $100l/s$ . Xe cứu hỏa sẽ lấy nước từ các trụ cứu hỏa dọc đường để dập tắt đám cháy. Phương án bố trí trụ cứu hỏa, lưu lượng chữa cháy và quy mô kích thước đường ống cấp nước có thể được điều chỉnh ở bước lập dự án trên cơ sở thỏa thuận với cơ quan công an phòng cháy chữa cháy.

### **8.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:**

#### **8.6.1. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Tiêu chuẩn thu gom thải nước lấy bằng 80% tiêu chuẩn nước cấp (không bao gồm nước tưới cây rửa đường, nước dự phòng rò rỉ, nước cứu hỏa).

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

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

- Nước thải các công trình hành chính, dịch vụ, tiện ích công cộng khu công nghiệp được thu gom bằng hệ thống thoát nước trong nhà và được xử lý sơ bộ rồi xả trực tiếp vào mạng lưới thoát nước thải chung của KCN.

- Hướng thoát chính: Phần lưu vực phía Đông đường tránh Long Xuyên, nước thải của các nhà máy, công trình hành chính, dịch vụ, tiện ích công cộng, được thu gom tập trung về Trạm xử lý số 1 (công suất 2.500m<sup>3</sup>/ngày) đặt tại ô đất XLNT1 của khu công nghiệp. Phần lưu vực phía Tây đường tránh Long Xuyên, nước thải của các nhà máy, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng được thu gom tập trung về Trạm xử lý số 2 (Công suất 2.000m<sup>3</sup>/ngày) đặt tại ô đất XLNT2 của khu công nghiệp. Tại trạm xử lý, nước thải được xử lý đạt chất lượng theo quy định của Bộ tài nguyên môi trường. Nước thải sau khi được xử lý đạt yêu cầu, được quan trắc chất lượng nước và thoát ra rạch Cái Dung.

- Mạng lưới đường cống thoát nước thải được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường. Trên hệ thống cống thoát nước thải bố trí ga thăm với khoảng cách mỗi ga từ 25-40m để đảm bảo phục vụ cho mọi lô đất và tránh giao cắt nhiều với các đường dây, đường ống kỹ thuật khác.

- Mạng lưới cống thoát nước thải sử dụng ống nhựa HDPE gân xoắn có đường kính D300mm đến D400mm. Có thể sử dụng các giải pháp vật liệu đường ống khác thay thế tương đương trong giai đoạn thiết kế, trên cơ sở số liệu khảo sát địa chất công trình và tối ưu hóa về kinh tế, kỹ thuật.

- Hệ thống cống thoát nước thải hoạt động theo nguyên tắc tự chảy. Để giảm độ sâu chôn cống, đặt 04 trạm bơm chuyển bậc để bơm toàn bộ nước thải về trạm xử lý nước thải. Vị trí, số lượng trạm bơm chuyển bậc có thể điều chỉnh để phù hợp với chiều sâu đặt cống và kiến trúc cảnh quan.

#### **8.6.2. Quy hoạch thu gom chất thải rắn:**

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom xử lý là 16,82 tấn/ngày.đêm.

- Chất thải rắn của các công trình công cộng và dịch vụ được tập trung tại một điểm tập trung chất thải rắn và thỏa thuận với công ty vệ sinh môi trường hoặc đội vệ sinh của KCN thu dọn hàng ngày về bãi tập kết chất thải rắn của khu vực.

- Trên một số trục đường có bố trí các điểm trung chuyển rác thải cho toàn KCN. Chất thải rắn các nhà máy công nghiệp được thu gom và tập trung tại một điểm trong khuôn viên nhà máy sau đó được thu gom về khu xử lý chất

thải rắn của KCN. Chất thải rắn các nhà máy rất độc hại cần có xử lý sơ bộ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn. Các nhà máy cần có biện pháp sử dụng lại tối đa các chất thải ra để hạn chế lượng phát thải.

### **8.7. Thông tin liên lạc:**

- Bố trí 01 tổng đài số thuê bao đáp ứng yêu cầu của cả KCN. Cấp tín hiệu sử dụng cáp quang trục phân phối đến các thuê bao. Toàn bộ cáp được luồn trong tuyến ống chính gồm 04 ống nhựa PVC D110 siêu bền (đảm bảo cho 03 DN sử dụng chung, mỗi DN 1 ống, 1 ống dự phòng) chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu tối thiểu 0,7m đối với dưới đường và 0,5m đối với ống trên hè. Hệ thống thông tin trục chính và các trục nhánh sẽ sử dụng cáp quang truyền dẫn.

- Dự kiến bố trí 05 địa điểm phân bố đều trên toàn KCN để lắp cột ăng ten tự đứng kiểu monopol cao <50m, mỗi cột đảm bảo lắp đặt cho 03 mạng thông tin di động phục vụ gần 8.000 thuê bao, mỗi điểm yêu cầu tối thiểu 25m<sup>2</sup> (5x5m). Các điểm lắp đặt cột trên sẽ được thực hiện trong giai đoạn sau tại các vị trí đất công cộng của KCN.

- Hệ thống hạ tầng thông tin sẽ được xem xét thiết kế chi tiết phù hợp với công nghệ của các nhà cung cấp ở các bước sau quy hoạch.

## **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 9. Quy định thi hành:**

- Quy định quản lý xây dựng theo điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quy định này để hướng dẫn thực hiện theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý Đô thị để nghiên cứu trình UBND thành phố quyết định. Khi chưa có ý kiến của UBND thành phố thì không được thay đổi.

- Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.



**Điều 10. Quy định công bố thông tin:**

- Chủ đầu tư phối hợp phòng Quản lý Đô thị và các ban ngành thành phố tổ chức công bố điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên có trách nhiệm giúp UBND thành phố lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

**Điều 11.** Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng theo Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Các nhà máy, xí nghiệp trong khu công nghiệp chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này. Mọi vi phạm về điều khoản của Quy định này tùy thuộc vào mức độ sai phạm sẽ bị xử lý, phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

**Điều 12.** Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Vàm Cống, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T./.