

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP XUÂN HƯNG**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3158/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2020  
của UBND tỉnh Đồng Nai)*

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1:** Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án: Đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng, đã được phê duyệt tại **Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2020** của UBND tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2:** Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Dự án **Đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng** còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

**Điều 3:** Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng các công trình trong cụm công nghiệp, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND tỉnh.

**Điều 4:** UBND tỉnh Đồng Nai giao cho UBND huyện Xuân Lộc, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Xuân Lộc, UBND xã Xuân Hưng kiểm tra, giám sát việc xây dựng tại cụm công nghiệp Xuân Hưng, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

## CHƯƠNG II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### **Điều 5: Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch**

Cụm công nghiệp địa phương xã Xuân Hưng có diện tích khoảng 183.904,3 m<sup>2</sup> (kể cả phần diện tích đất thuộc phạm vi hành lang đường bộ nằm dọc theo quốc lộ 1A). Được UBND tỉnh giới thiệu địa điểm và chấp thuận cho UBND huyện Xuân Lộc lập quy hoạch các cụm công nghiệp trên địa bàn các xã Xuân Hưng, Suối Cát, Sông Ray tại Quyết định số 3310 QĐ.CT.UBT ngày 12 tháng 09 năm 2002.

Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc: giáp với rẫy mì và suối lớn.
- Phía Nam: giáp với quốc lộ 1A.
- Phía Đông: giáp cánh đồng trồng lúa nước và rẫy mì.
- Phía Tây: giáp với cánh đồng lúa nước, rẫy mì, rẫy trà....

#### **Điều 6: Xác định tính chất và mục tiêu lập quy hoạch**

##### **1. Tính chất:**

- Đáp ứng đầy đủ về các điều kiện hạ tầng như cấp điện, cấp thoát nước... tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tập trung sản xuất, nâng cao hiệu quả sản xuất và chất lượng sản phẩm.

- Đảm bảo được vấn đề vệ sinh môi trường, không gây ô nhiễm cho các khu dân cư lân cận.

- Giải quyết được việc làm cho nguồn lao động tại địa phương cũng như các địa phương lân cận.

##### **2. Mục tiêu:**

- Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

Là cụm công nghiệp địa phương sản xuất đa ngành, phân làm hai loại công nghiệp sạch và công nghiệp ít ô nhiễm không hạn chế thể loại, ưu tiên một số ngành sản xuất phù hợp với ngành nghề truyền thống và vùng nguyên liệu tại địa phương.

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phục vụ nhu cầu của các đối tượng phục vụ trong vùng quy hoạch; Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo đảm mối liên kết trong xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hệ thống hạ tầng ngoài hàng rào.

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai dự án, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

#### **Điều 7: Quy hoạch sử dụng đất**

Khu đất quy hoạch có tổng diện tích khoảng 161.229,5 m<sup>2</sup> (khoảng 16,12295 ha), được phân bố theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	SỐ LAO ĐỘNG (người)	TỶ LỆ
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP</b>		<b>91,778.0</b>	<b>1,101</b>	<b>56.9%</b>
1	XÍ NGHIỆP CÔNG NGHIỆP DIỆN TÍCH LỚN	CN-1;2	50,404.0	605	55%
2	XÍ NGHIỆP CÔNG NGHIỆP DIỆN TÍCH NHỎ, VỪA	CN-3;6	41,374.0	496	456%
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ</b>		<b>4,483.0</b>	<b>30</b>	<b>2.8%</b>
	Nhà điều hành + dịch vụ kỹ thuật	GD1	4,483.0		
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>30,406.0</b>		<b>18.9%</b>
1	Cây xanh cách ly	CX-1;4	26,587.0		
2	Mặt nước	MN	3,819.0		
<b>IV</b>	<b>ĐẤT ĐẦU MỐI HT.KT</b>	<b>ĐMHT</b>	<b>1,801.0</b>		<b>1.1%</b>
	Trạm xử lý nước thải		1,801.0		
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		<b>32,761.5</b>		<b>20.3%</b>
-	<b>TỔNG DIỆN TÍCH DỰ ÁN</b>		<b>161,229.5</b>	<b>1,131</b>	<b>100%</b>

### **Điều 8: Quy định về chỉ tiêu xây dựng**

#### ***A. Các chỉ tiêu kiến trúc và quy hoạch được định nghĩa như sau:***

- **Mật độ xây dựng:** Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình trên toàn bộ diện tích lô đất.

- **Tầng cao tối đa:** Số tầng cao nhất mà một công trình có thể có trong phạm vi lô đất.

- **Hệ số sử dụng đất:** là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất.

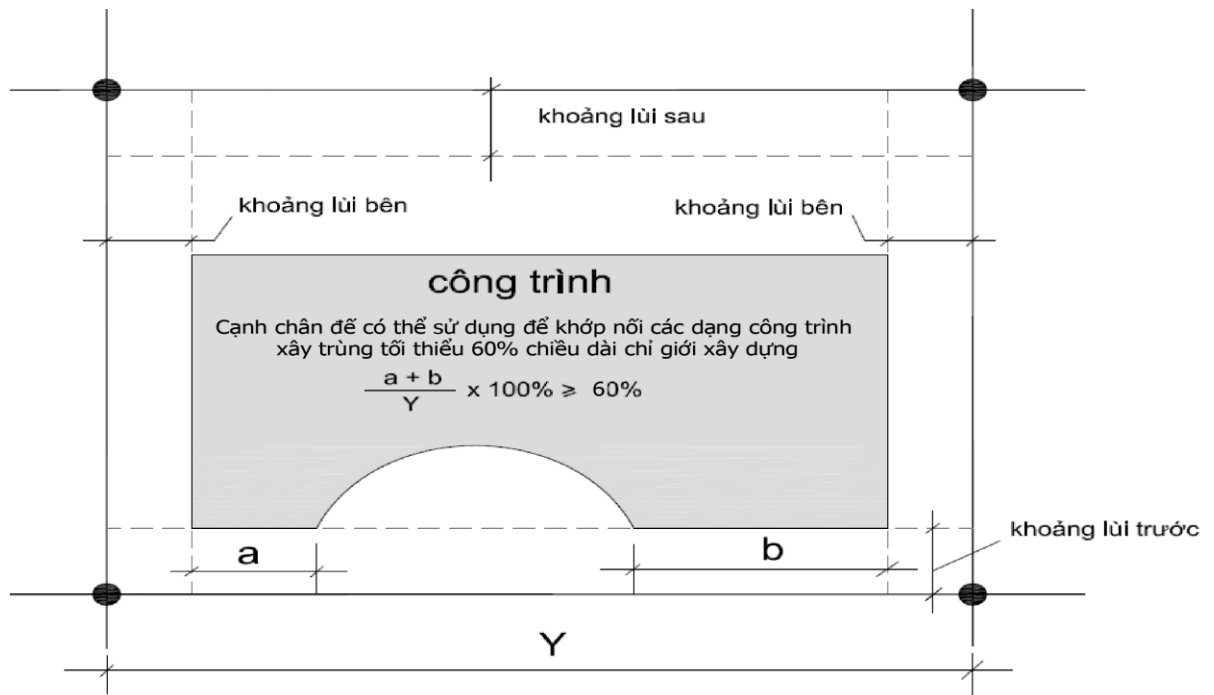
#### **- Khoảng lùi:**

Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và hai bên công trình.

+ Khoảng lùi trước là khoảng cách được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình.

+ Khoảng lùi sau là khoảng cách được tính từ ranh giới hạn phía sau khu đất đến chỉ giới xây dựng quy định. (khoảng lùi bên: là khoảng lùi được tính từ ranh với 2 lô đất liền kề đến chỉ giới xây dựng công trình tương ứng).

Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:



**Ghi chú:** Phần trăm (%) cạnh chân để công trình có thể sử dụng để khớp nối các dạng công trình được định hướng trong mặt bằng tổng thể (dưới dạng cầu đi bộ hay hành lang có mái che .v.v.).

## B. Các quy định cụ thể cho từng lô đất:

### 1. Khu nhà điều hành + dịch vụ kỹ thuật:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 4.483m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Số tầng cao : 02 tầng.
- Chiều cao tầng trệt : +4,20m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao tầng 2 : +8,10m (3,90m).
- Chiều cao mái : +11,60m (3,50m).
- Nền nhà cao 0,45m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: không nhỏ hơn 6,0m.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 4,0m.
- Ống đứng cấp, thoát nước âm tường.
- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền phải ở độ cao trên 2,70m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường giao thông.

### 2. Khu các xí nghiệp diện tích lớn:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Tổng diện tích đất : 50.404m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 55%.
- Số tầng cao : 01 tầng.
- Chiều cao : +7,50m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao mái : +12,50m (5,00m).
- Độ vưon hiên : 3,50m.
- Nền nhà cao 0,35m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: không nhỏ hơn 6,0m.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 4,0m.

### **3. Khu các xí nghiệp diện tích nhỏ, vừa:**

- Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...
- Tổng diện tích đất : 41.370m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa : 68%.
- Số tầng cao : 01 tầng.
- Chiều cao : +7,50m (cao độ nền cốt ±0,00m).
- Chiều cao mái : +12,50m (5,00m).
- Độ vưon hiên : 3,50m.
- Nền nhà cao 0,35m so với vỉa hè hoàn thiện.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: không nhỏ hơn 6,0m.
- Khoảng lùi phía sau nhà: không nhỏ hơn 4,0m.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 6,0m.

### **4. Khu công viên cây xanh:**

- Mật độ xây dựng : tối đa 05%
- Tầng cao xây dựng : tối đa 1 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,5.

### **Điều 9: Các quy định khác về mỹ quan đường phố và hạ tầng kỹ thuật:**

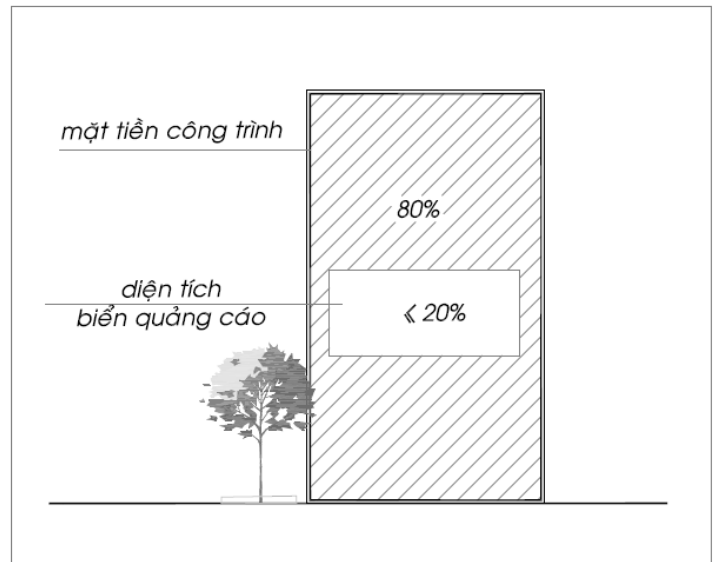
#### **1. Quy định về mỹ quan đường phố trong cụm công nghiệp:**

Mặt tiền công trình, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Biển quảng cáo không được che lấp cửa sổ và cửa ra vào. Biển

quảng cáo treo tại mặt tiền công trình có diện tích bình không lớn quá 20% diện tích mặt tiền .

- Mặt ngoài các xí nghiệp công nghiệp không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Phải tuân thủ theo hồ sơ thiết kế đô thị của các đơn vị tư vấn và các văn bản phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhằm tạo một khoảng không gian cảnh quan tốt.



## 2. Quy định về san nền:

Hình: Quy định diện tích biển quảng cáo

- Cao độ san nền trong khu vực được san nền được thiết kế từ cao độ (+) 97.05m đến (+) 107.60m.

+ Khu vực giới hạn từ quốc lộ 1A đến suối lạng: độ dốc san nền đi theo hai hướng chính: hướng từ Tây sang Đông với độ dốc 0,8-1%, hướng Tây Nam-Đông Bắc có độ dốc 0,6-1%.

+ Khu vực còn lại: độ dốc san nền theo hướng Tây Bắc-Đông Nam, độ dốc san nền 0,8-1,07%, hướng tây sang đông độ dốc san nền 0,6%, hướng tây sang đông độ dốc san nền 0,87%.

- Nền được đầm chặt với hệ số  $K = 0.9$ ;

- Hệ số mái dốc nền đắp : 1:1.5

- Hệ số mái dốc nền đào : 1:1

## 3. Quy định về xây dựng và an toàn giao thông:

### a. Quy định về xây dựng giao thông

- Các quy định về kích thước lô đất, mật độ xây dựng, quy cách hàng rào, góc vạt tại các giao lộ, lộ giới hẻm, quy định chiều cao, khoảng cách giữa 2 dãy nhà, giữa 2 công trình,... được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Lộ giới: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản vẽ “*Bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông; Bản đồ chỉ giới xây dựng - chỉ giới đường đỏ*”.

#### ▪ Giao thông đối ngoại:

- Đường QL1A đoạn qua khu vực quy hoạch có quy mô 4 làn xe cơ giới và 2 làn xe hỗn hợp với chiều rộng nền đường là 20,5m. Dải phân cách cứng giữa hai chiều xe chạy. Hành lang an toàn hai bên là 20m. Lộ giới 60,5m.

#### ▪ Giao thông đối nội:

Có lộ giới tối thiểu 15m, gồm: lòng đường 7m và vỉa hè mỗi bên 4m. Đường D3 (mặt cắt 3-3); đường D4, D5 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 18,50m gồm: lòng đường 10,50m

vía hè mỗi bên 4m; đường D2 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 21,50m gồm: lòng đường 11,50m  
vía hè một bên 5m.

+ Riêng một số đường phục vụ xe chữa cháy như đường D1 (mặt cắt 5-5) có lộ  
giới 7m; đường D6 (mặt cắt 4-4) có lộ giới:

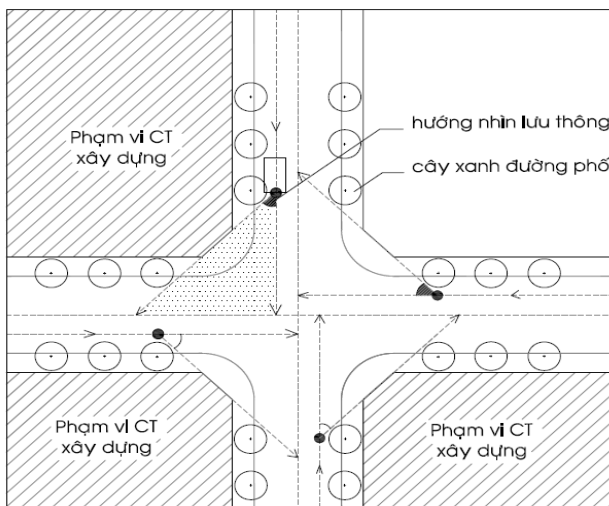
▪ **Kết cấu mặt đường và vỉa hè:**

- + Bê tông nhựa chặt (9,5) dày 4cm SKN
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5Kg/m<sup>2</sup>
- + Bê tông nhựa chặt (12,5) dày 6cm SKN
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1Kg/m<sup>2</sup>
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 20cm SKN  $K \geq 0.98$
- + Cấp phối đá dăm loại II dày 25cm SKN  $K \geq 0.98$
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế  $K \geq 0,98$
- Kết cấu vỉa hè :
- + Lát gạch Terrazo 400x400x30(mm)
- + Lớp vữa XM M75 dày 2cm
- + BT đá 1x2M200 dày 10cm
- + Đất nền đào đắp tới cao độ thiết kế  $K \geq 0,95$ .

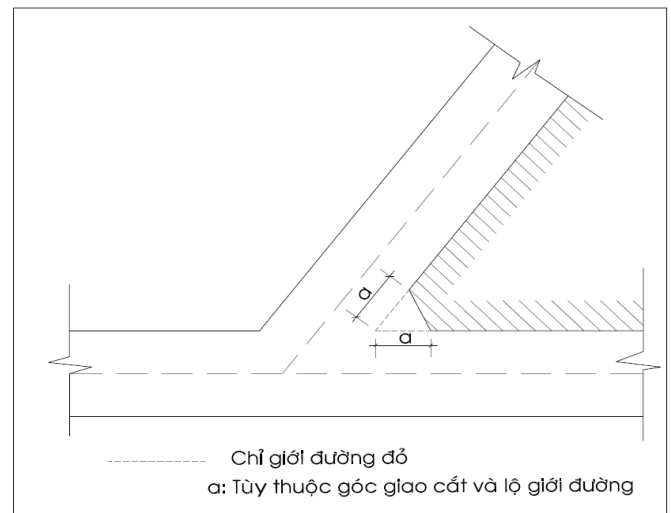
**BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH GIAO THÔNG**

TT	Tên đường	Chiều dài(m)	Mặt cắt	Bề rộng(m)			Diện tích(m <sup>2</sup> )		
				M/đường	Vía hè	Lộ giới	M/đường	Vía hè	Đất GT
1	<b>Đường D1</b>	314.62	<b>5-5</b>	4	1+2	7	1,294.90	975.84	2,270.74
2	<b>Đường D2</b>	583.57	<b>1-1</b>	11.5	5+5	21.5	6,338.13	4,947.23	11,285.36
3	<b>Đường D3</b>	215.70	<b>3-3</b>	7	4+4	15	1,673.28	1,710.46	3,383.74
4	<b>Đường D4</b>	265.46	<b>2-2</b>	10.5	4+4	18.5	2,918.73	2,108.74	5,027.47
5	<b>Đường D5</b>	288.38	<b>2-2</b>	10.5	4+4	18.5	3,016.20	2,164.64	5,180.84
6	<b>Đường D6</b>	680.21	<b>4-4</b>	4	2+2	8	2,977.86	2,623.49	5,601.35
	<b>Tổng cộng</b>	2,347.94					<b>18,219.10</b>	<b>14,530.40</b>	<b>32,749.50</b>

## b. Quy định về an toàn giao thông:



**Hình: Quy định về an toàn giao thông**



**Hình: Quy định vạt góc**

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Vạt góc tại ngã ba, ngã tư kích thước vạt góc tùy thuộc và góc cắt giao lộ và được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Bán kính bó vỉa theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các công trình ở góc đường phải đảm bảo tuân thủ tối thiểu các quy định trong bảng sau (TCXDVN 9411:2012).

**Bảng: Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới**

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn $45^0$	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng $45^0$	5,0 x 5,0
$90^0$	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng $135^0$	3,0 x 3,0
Lớn hơn $135^0$	2,0 x 2,0

Ngoài ra, tại các nút giao thông có cao độ chênh lệch lớn, cần tuân thủ các tiêu chuẩn về vạt góc theo Quy chuẩn của Bộ xây dựng và các tiêu chuẩn ngành có liên quan hiện hành.

## 4. Quy định về cây xanh:

▪ Cây xanh:

- 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).

Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo ở bảng sau (TCXDVN 104 – 2007 : Đường đô thị) :

**Bảng: Khoảng cách tối thiểu từ dải cây xanh đến công trình.**

<i>Từ công trình hạ tầng</i>	<i>Khoảng cách tối thiểu (m)</i>	
	<i>Tới tim góc cây bóng mát</i>	<i>Tới bụi cây</i>
Mép ngoài tường nhà, công trình		
Mép ngoài cửa kên, mương, rãnh.	5	1,5
Chân mái dốc đứng, thềm đất.	2	1
Chân hoặc mép trong của tường chắn.	1	0,5
Hàng rào cao dưới 2m	3	1
Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn	2	1
	1	1
Mép ngoài hè đường, đường đi bộ	0,75	0,5
Ống cấp nước, thoát nước	1,5	-
Dây cáp điện lực, điện thông tin	2	0,5
Mép ngoài phần xe chạy, lề gia cố	2	1

*Ghi chú:*

*Các trị số trong bảng trên được tính với cây có đường kính tán không quá 5m. Các loại cây có tán rộng hơn 5m và rễ cây ăn ngang ra xa thì khoảng cách phải tăng thêm cho thích hợp.*

- Hướng dẫn cụ thể:

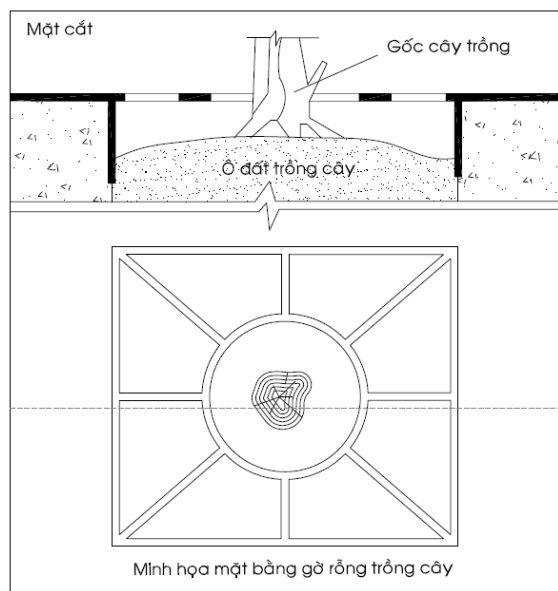
+ Cây xanh công viên: các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

+ Cây xanh đường phố:

▪ Cây xanh đường phố trong khu quy hoạch do chủ đầu tư trồng, quản lý và chăm sóc.

▪ Cây xanh đường phố: các ô trồng cây khuyến khích xây không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất.

▪ Via hè trong khu dự án trồng cây theo Quyết định số: 4627/QĐ-UBND, ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành danh mục cây cần bảo tồn, cây nguy hiểm, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trong đô thị trên địa bàn tỉnh đồng Nai.



**Hình: Minh họa gờ rỗng trồng cây**

**Bảng: Phân loại cây bóng mát và các yêu cầu kỹ thuật**

Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m đến 8 m	0,6m	Từ 3m đến 5 m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

▪ 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.

## 5. Quy định hướng dẫn hệ thống điện:

▪ **Hệ thống điện công trình công nghiệp:**

+ Thiết kế hệ thống điện cần căn cứ vào yêu cầu công nghệ và tuân theo các quy định có liên quan.

+ Hệ thống điện hạ thế được đi đi nổi trên vỉa hè cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế hệ thống điện, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu trong từng công trình phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn của Việt Nam và phải do đơn vị có chức năng lập theo quy định Nhà nước và được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền trước khi thi công.

+ Các yêu cầu về an toàn điện như khoảng cách của công trình đến các đường dây trung thế, hạ thế, các loại dây dẫn điện,... phải tuyệt đối đảm bảo theo tiêu chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành về an toàn điện và phải được các cơ quan có thẩm quyền xét duyệt trước khi thực hiện thi công đấu nối.

+ Thiết kế điện xí nghiệp cần sử dụng đến mức tối đa các thiết bị tiêu chuẩn đã chế tạo thành bộ như các bảng phân phối điện, tủ điện.

+ Tại đầu vào của đường dây cần trực phải đặt các thiết bị sau:

- Trường hợp lấy điện thang từ bảng hoặc trạm phân phối thì đặt máy cắt điện hạ áp hoặc cầu giao hộp.

- Trường hợp lấy điện từ đường trực chính thì đặt máy cắt hạ áp có bảo vệ liên hợp.

Không cho phép sử dụng đường dây cấp điện cho cầu trực để cung cấp điện cho các thiết bị khác nhau.

#### ▪ Điện chiếu sáng đường phố:

+ Phải tuân thủ tuyệt đối về an toàn điện và tiêu chuẩn hiện hành về điện chiếu sáng đường bộ.

#### 6. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp thoát nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án:

Sử dụng nước từ trạm cấp nước Tâm Hòa (tổng công suất 500m<sup>3</sup>/ngày đêm), thông qua tuyến ống chuyển tải D.150 dọc Quốc lộ 1A.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế về phân bố trí, lắp đặt và kết nối hệ thống cấp thoát nước cho các công trình trong toàn khu tuân theo các quy chuẩn và quy định về cấp thoát nước của Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành, đồng thời phải đảm bảo một hệ thống hiện đại và đủ đáp ứng theo nhu cầu tối thiểu.

+ Tất cả các bản vẽ thiết kế của hệ thống cấp thoát nước như: thiết kế, lắp đặt, kết nối và quy cách vật liệu của từng công trình phải được tư vấn thiết kế có chức năng lập theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa vào thi công lắp đặt.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.

- Chỉ cho phép thiết kế thoát nước mưa bên trong nhà trong trường hợp nhà hợp khối quá lớn hoặc chiều rộng nhà lớn hơn 60 m, không thể làm máng thoát nước trên mái.

- Khi tổ chức thoát nước mưa trong nhà, đường thoát nước dưới nền có thể làm bằng ống gang hoặc ống bê tông cốt thép. Khi không có yêu cầu chống ẩm cao cho phép làm rãnh thoát nước mưa có nắp đậy bằng tấm bê tông tháo lắp được

- Nguồn tiếp nhận đầu cuối:

Nguồn tiếp nhận nước mưa và nước thải sau xử lý là Suối Lạng, đây là 1 nhánh phụ lưu thượng nguồn của suối Gia Ui.

- Thoát nước thải: Hệ thống công thoát nước thải được xây mới hoàn toàn bằng công tròn BTCT, tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước thải từ khu vệ sinh của các xí nghiệp công nghiệp và khu điều hành, văn phòng trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại loại 3 ngăn theo đúng quy cách trước khi đổ vào hệ thống thu gom. Toàn bộ nước thải từ các công trình phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án nằm tại vị trí phía Đông của dự án, trên trục đường D4. Công suất của trạm  $Q=500m^3/ngày\ đêm$

+ Bể tự hoại: Xây dựng đúng quy cách và phải đủ dung tích để xử lý chất thải cho từng hộ gia đình trong khu vực khu dân cư.

### **7. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho khu quy hoạch:**

▪ Phòng cháy chữa cháy trong công trình:

+ Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình phải được nghiên cứu và thực hiện theo đúng các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải có sự đồng ý của cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt trước khi công trình được đưa vào sử dụng.

▪ Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình:

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt các họng nước cứu hỏa dọc theo các trục đường giao thông chính để phòng và chữa cháy an toàn khu dân cư theo đúng quy định của Sở Cảnh sát PCCC tỉnh Đồng Nai và theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

### **8. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình:**

- Trước khi khởi công xây dựng, chủ công trình phải đến liên hệ với cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng đến định vị và lập biên bản cắm mốc công trình tại hiện trường.

- Phải xây dựng theo đúng nội dung cho phép. Nếu có thay đổi phải có cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

- Trong quá trình xây dựng công trình không được vi phạm làm ảnh hưởng đến kỹ thuật hạ tầng đô thị như: giao thông, đường điện, cấp thoát nước, ... và các công trình lân cận.

- Khi xây dựng xong chủ công trình phải báo cơ quan quản lý xây dựng đến kiểm tra hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

- Mọi việc xây dựng trái với nội dung cấp phép sẽ bị xử lý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

### **9. Quy định về an toàn, vệ sinh khi thi công các công trình:**

- 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 *TCVN-5949 :1998 Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép*.

- 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.

**Điều 10: Quy định đối với việc thiết kế và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật cần tuân theo các tiêu chuẩn sau:**

Tất cả các hệ thống kỹ thuật sử dụng trong khu quy hoạch cần tuân thủ tuyệt đối các tiêu chuẩn và quy phạm Việt Nam hiện hành. Phải được sự phê duyệt của các cơ quan chức năng có thẩm quyền trước khi đưa vào sử dụng.

**1. Hệ thống cấp nước:**

- Đồng hồ nước và van nước lắp đặt cho từng công trình.

+ Đồng hồ nước và van nước phải được đặt bên ngoài trước mỗi xí nghiệp công nghiệp và sát với tường hành lang.

+ Trước khi nối đường ống nước vào hệ thống cấp nước mỗi chủ sử dụng phải hoàn tất hồ sơ thông qua chủ đầu tư thỏa thuận đăng ký xin cấp tại cơ quan quản lý chuyên ngành và được cơ quan chuyên ngành thiết kế, thi công lắp đặt.

**2. Hệ thống thoát nước:**

- Các đường thoát nước mưa và nước thải phải chia thành 2 hệ thống riêng biệt trong khuôn viên công trình của từng ô đất xây dựng và đấu nối vào hệ thống thoát nước tương ứng với toàn khu.

- Hồ ga thu nước thải riêng của từng công trình đặt trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của từng công trình cụ thể.

- Mỗi công trình phải lắp đặt bể tự hoại theo đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi cho chảy vào đường thoát nước thải chính. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật chắn bảo vệ.

- Hệ thống thoát nước của từng công trình đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Khách hàng không được tự ý thay đổi hoặc đục phá hệ thống thoát nước chung này và phải có trách nhiệm cho bất kỳ tổn hại nào phát sinh. Những đường ống nước nối từ trong công trình đến hồ thu nước thải phải dùng ống có đường kính đúng tiêu chuẩn và được lắp đặt với độ dốc tối thiểu theo quy định ngành hiện hành.

- Bể chứa nước đặt ngầm phải cách bể tự hoại, nếu khoảng cách không được đảm bảo thì cần phải có biện pháp để chống ô nhiễm và hấp thụ,... Việc xây dựng hồ thấm phải lưu ý đến việc đấu nối nước thải từ bể tự hoại vào cống thoát nước sau này.

**3. Hệ thống rác thải, khí thải:**

- Rác thải:

+ Các chủ sở hữu thuê đất phải có trách nhiệm hợp đồng với cơ quan vệ sinh đô thị để vận chuyển rác thải công nghiệp, sinh hoạt đến khu vực xử lý rác thải tập trung.

+ Đối với rác thải phải được phân loại chứa trong bao bọc kín và tập trung tại các bờ rác quy định để các đơn vị chuyên ngành mang đi xử lý.

+ Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan chung.

- Môi trường:

+ Không được xả rác thải, khí thải gây khó chịu từ các căn hộ trong khu dân cư ra bên ngoài. Miệng ống xả khói phải được đưa lên mái công trình và chúng không được

hướng ra đường, mà phải đặt phía sau nhà và đúng tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường.

+ Nếu đặt máy lạnh ở mặt tiền phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố. Các bộ phận máy lạnh đặt ở mặt tiền các khu nhà cần được che chắn và bố trí hợp lý, không ảnh hưởng về mỹ quan khu vực.

### **CHƯƠNG III QUY ĐỊNH RIÊNG**

#### **Điều 11: Các quy định về lô đất xây dựng chung cư**

##### **Quy định chung:**

Các quy định về kích thước lô đất xây dựng, mật độ xây dựng, góc vạt tại các giao lộ, quy định chiều cao, khoảng cách giữa hai công trình,... được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

#### **Điều 12: Quy định riêng đối với từng loại công trình.**

##### **1. Quy định áp dụng cho các xí nghiệp công nghiệp trong khu quy hoạch.**

Chủ đầu tư tiến hành xây dựng công trình theo đúng mẫu thiết kế được thỏa thuận với cơ quan quản lý.

Ngoài việc tuân thủ điều lệ quản lý này, chủ đầu tư còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

##### **2. Quy định áp dụng cho công trình dịch vụ công cộng**

- Vườn hoa – cây xanh:

+ Việc trồng cây xanh công viên cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc 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).

+ Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc có hoa, quả hấp dẫn côn trùng).

- Giao thông nội bộ:

+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên các công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,... không chòng chẹo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

## CHƯƠNG IV

### CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC QUẢN LÝ XÂY DỰNG

#### **Điều 13: Quy định về quản lý**

- Chỉ được thi công công trình trong phạm vi ranh đất và chỉ giới xây dựng của từng lô đất.

- Trong quá trình thi công nếu có hư hỏng hạ tầng của khu vực lân cận, chủ đầu tư công trình phải chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi hoàn, phục hồi nguyên hiện trạng ban đầu.

#### **Điều 14: Cấp phép xây dựng**

Chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án xây dựng: quản lý vị trí xây dựng thuộc cụm công nghiệp Xuân Hưng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo thường xuyên việc xây dựng đến UBND huyện Xuân Lộc để quản lý.

#### **Điều 15: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất**

Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các đối tượng sử dụng thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình, sở hữu trong khu vực quy hoạch theo quy định hiện hành.

#### **Điều 16: Phân công trách nhiệm**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm:

+ Triển khai thực hiện dự án chậm nhất là 24 tháng sau khi có Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng. Đảm bảo xây dựng công trình và kết cấu hạ tầng theo quy hoạch và đảm bảo chất lượng.

- Chủ đơn vị, tập thể, cá nhân, đơn vị thiết kế công trình:

+ Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.

+ Ý thức về mức độ thẩm mỹ, bền vững, tiện ích và cảnh quan chung của công trình đô thị.

- Đơn vị thi công có trách nhiệm:

+ Thực hiện theo đúng quy định trong quy chế quản lý xây dựng.

+ Xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt.

+ Đảm bảo an toàn khi thi công.

+ Giữ vệ sinh, dọn dẹp hiện trường sau khi thi công.

- Cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương có trách nhiệm:

+ Tạo điều kiện cho chủ đầu tư triển khai dự án theo đúng quy định.

+ Tạo điều kiện cho chủ hộ được nhập hộ khẩu và tổ chức sinh hoạt theo khu phố, tiến tới xây dựng khu phố văn hóa.

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 17:** Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 18:** Dựa trên đồ án Quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng, các cơ quan quản lý xây dựng có trách nhiệm đưa ra những văn bản cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định này.

**Điều 19:** Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch. Các đơn vị sở hữu, sử dụng công trình trong cụm công nghiệp chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý theo các quy định hiện hành.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

**Điều 20:** Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
**Dự án: Đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng** gồm 5 chương, 20 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (để báo cáo);
- UBND huyện Xuân Lộc (để theo dõi và chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Xuân Lộc (để thực hiện);