

# **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000  
KHU NHÀ MÁY VEDAN VIỆT NAM  
TẠI XÃ PHƯỚC THÁI – HUYỆN LONG THÀNH  
– TỈNH ĐỒNG NAI**

**CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN HỮU HẠN  
VEDAN VIỆT NAM**

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
GIÁM ĐỐC CAO CẤP**

**Tung Yung Sheng**

**ĐƠN VI LẬP ĐIỀU LỆ  
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG MAI - ARCHI**

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Tuyết Mai**



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000**  
**KHU NHÀ MÁY VEDAN VIỆT NAM**  
**TẠI XÃ PHƯỚC THÁI – HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1719/QĐ-UBND, ngày 28 tháng 05 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 loại công trình theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam, thuộc xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định 1719/QĐ-UBND ngày 28 tháng 05 năm 2020.

**Điều 2:**

Ngoài những nội dung trong bản quy định quản lý xây dựng này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới khu vực quy hoạch còn phải tuân theo những quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

**Điều 3:**

Việc thay đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung quy định quản lý xây dựng phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**Điều 4:**

UBND huyện Long Thành thống nhất việc quản lý xây dựng trên địa bàn toàn huyện và Phòng quản lý đô thị huyện Long Thành là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện Long Thành thực hiện việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam là đơn vị chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc của dự án này.

## CHƯƠNG II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 5:

##### **5.1. Vị trí, ranh giới:**

- Vị trí khu đất có ranh giới hạn như sau:
  - + Phía Bắc : giáp Khu dân cư và Công ty Kim Nhật;
  - + Phía Nam : giáp Khu công nghiệp Gò Dầu và Cảng Gò Dầu A;
  - + Phía Đông : giáp Quốc lộ 51;
  - + Phía Tây : giáp sông Thị Vải.

##### **5.2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:**

- Tổng diện tích lập quy hoạch : 1.200.000,00 m<sup>2</sup> (120,00ha).
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

##### **5.3. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:**

- Thực hiện theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng khác có liên quan.

- Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

##### \* Chỉ tiêu về tầng cao (khu vực dự kiến xây dựng mới):

- + Khu xây dựng công trình công nghiệp : tối đa 4 tầng;
- + Khu xây dựng văn phòng, hành chính, dịch vụ : tối đa 7 tầng;
- + Khu công viên cây xanh : tối đa 01 tầng.

##### \* Chỉ tiêu về mật độ xây dựng (khu vực dự kiến xây dựng mới):

- + Khu xây dựng công trình công nghiệp : 55 – 70%;
- + Khu xây dựng văn phòng, hành chính, dịch vụ : 55 – 65%;
- + Khu công viên cây xanh : 0 – 5%.
- + Khu hạ tầng kỹ thuật : 40%.

##### \* Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- *Tiêu chuẩn cấp điện:*

- + Công trình công nghiệp (đã xây dựng): giữ nguyên theo hiện trạng;
- + Các khu vực dự kiến xây dựng : 200 - 300KW/ha.

- *Tiêu chuẩn cấp nước:*

- + Công trình công nghiệp (đã xây dựng): giữ nguyên theo hiện trạng;
- + Các khu vực dự kiến xây dựng : 35 - 40m<sup>3</sup>/ha/ngày.đêm.

- *Tiêu chuẩn rác thải:*

- + Công trình công nghiệp : 0,2 tấn/ha/ngày;
- + Sinh hoạt : 1,0 kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 80 -100% nước cấp.
- Thông tin liên lạc:
  - + Công trình công nghiệp : 12 thuê bao/ha;
  - + Văn phòng, hành chính, dịch vụ : 30 thuê bao/ha.

**Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình toàn khu</b>		<b>650.470,3</b>	<b>54,21</b>
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng công trình công nghiệp</b>		<b>551.849,9</b>	<b>45,99</b>
<i>a</i>	<i>Đất đã xây dựng</i>	CN	391.113,0	32,59
<i>b</i>	<i>Đất dự kiến</i>	MR	160.736,9	13,39
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng văn phòng, hành chính, dịch vụ</b>		<b>98.620,4</b>	<b>8,22</b>
<i>a</i>	<i>Đất đã xây dựng</i>	DH	16.362,1	1,36
<i>b</i>	<i>Đất dự kiến</i>	DV	82.258,3	6,85
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh, thể dục thể thao</b>		<b>239.986,0</b>	<b>20,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất cây xanh tập trung</b>	<b>CX</b>	<b>127.457,1</b>	<b>10,62</b>
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>CXCL</b>	<b>112.528,9</b>	<b>9,38</b>
<b>III</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>AH</b>	<b>84.782,2</b>	<b>7,07</b>
<b>IV</b>	<b>Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đã xây dựng)</b>	<b>HT</b>	<b>35.684,4</b>	<b>2,97</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>		<b>189.077,2</b>	<b>15,76</b>
<b>1</b>	<b>Đất sân bãi</b>	<b>SB</b>	<b>37.539,4</b>	<b>3,13</b>
<b>2</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>		<b>151.537,8</b>	<b>12,63</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.200.000,0</b>	<b>100,00</b>

**Điều 7: Phân khu chức năng và các quy định về chỉ tiêu xây dựng**

**7.1. Khu đất xây dựng công trình công nghiệp:**

\* Công trình công nghiệp đã xây dựng:

- Tổng diện tích: 391.113,0m<sup>2</sup> tương đương 32,59% so với diện tích đất toàn khu dự án.

- Vị trí: tập trung phần lớn tại trung tâm dự án được đầu tư xây dựng từ những năm 1993 cho đến nay. Những công trình công nghiệp được triển khai xây dựng theo các Giấy phép xây dựng đã được cấp theo quy định của từng thời kỳ.

Quy định về xây dựng Công trình công nghiệp đã xây dựng:

- + Mật độ xây dựng : quy định theo từng hạng mục công trình được cấp phép quy hoạch và cấp phép xây dựng đã duyệt trước đây;

- + Tầng cao xây dựng : quy định theo từng hạng mục công trình được cấp phép quy hoạch và cấp phép xây dựng đã duyệt trước đây;
- + Khoảng lùi : quy định theo từng hạng mục công trình được cấp phép quy hoạch và cấp phép xây dựng đã duyệt trước đây.

*\* Công trình công nghiệp dự kiến xây dựng mới:*

- Tổng diện tích: 160.736,9m<sup>2</sup> tương đương 13,39% so với diện tích đất toàn khu dự án.
- Vị trí: được bố trí tại các khu vực thích hợp xây dựng công trình công nghiệp trong tương lai, với khoảng cách ly vệ sinh phù hợp cho các hoạt động sản xuất.

*Quy định về xây dựng Công trình công nghiệp dự kiến xây dựng mới:*

- + Mật độ xây dựng : 55 - 70%;
- + Tầng cao xây dựng : tối đa 04 tầng;
- + Chiều cao công trình : được nghiên cứu sao cho phù hợp theo nhu cầu dây chuyền công nghệ sản xuất của công trình công nghiệp dự kiến;
- + Khoảng lùi :  $\geq 6\text{m}$  (đối với các mặt tiếp giáp ranh và lộ giới đường).

**7.2. Công trình văn phòng, hành chính, dịch vụ:**

- Tổng diện tích: 98.620,4m<sup>2</sup> tương đương 8,22% so với diện tích đất toàn khu.
- Vị trí: được bố trí tiếp giáp đường số 3 (đường song hành Quốc lộ 51 và đường Cảng Gò Dầu A), rất thuận lợi trong việc tiếp cận và quản lý, điều hành khu nhà máy Vedan.

*Quy định về xây dựng Công trình văn phòng – hành chính – dịch vụ:*

- + Mật độ xây dựng : 55 – 65%;
- + Tầng cao xây dựng : tối đa 07 tầng;
- + Khoảng lùi :  $\geq 6\text{m}$  (đối với các mặt tiếp giáp ranh và lộ giới đường).

**7.3. Công viên cây xanh và khoảng cách ly vệ sinh:**

- Tổng diện tích: 239.986,0m<sup>2</sup> tương đương 20,00% so với diện tích đất toàn khu dự án. Trong đó:
  - + Đất cây xanh tập trung: 127.457,1m<sup>2</sup> chiếm 10,62% so với diện tích đất toàn khu dự án.
  - + Đất cây xanh cách ly: 112.528,9m<sup>2</sup> chiếm 9,38% so với diện tích đất toàn khu dự án.
- Vị trí: được bố trí tập trung tại khu trung tâm của dự án và một số vị trí xung quanh các hồ nước nhằm tạo cảnh quan xanh trong lành.

*Quy định về xây dựng Công viên cây xanh và khoảng cách ly vệ sinh:*

- + Mật độ xây dựng : 0 – 5%;

- + Tầng cao xây dựng : tối đa 01 tầng;
- + Chiều cao công trình : được nghiên cứu phù hợp theo nhu cầu sử dụng;
- + Khoảng lùi :  $\geq 6\text{m}$  (đối với các mặt tiếp giáp ranh và lộ giới đường).

#### **7.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Diện tích quy hoạch 35.684,4m<sup>2</sup>, chiếm 2,97% so với diện tích đất quy hoạch toàn khu. Các công trình đã xây dựng như: trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải,... Tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng và các quy định khác được giữ nguyên theo hiện trạng.

#### **Điều 8: Quy định về hàng rào:**

- Hàng rào có hình thức thoáng nhẹ, tạo mỹ quan và thống nhất trên từng khu vực.
- Chiều cao tối đa của hàng rào: 2,5m.
- Chiều cao trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng và chiếm tối thiểu 60% diện tích mặt đứng của tường rào.

#### **Điều 9: Quy định về vật góc giao lộ:**

- Góc giao lộ của 2 đường áp dụng kích thước vật góc tối thiểu 5mx5m mỗi bên.

#### **Điều 10: Những quy định đối với các hạng mục xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

##### **10.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

##### ***10.1.1. Giao thông đường bộ***

##### ***❖ Giao thông đối ngoại:***

- Khu vực quy hoạch có 2 tuyến giao thông lớn hiện trạng như sau:
  - + Quốc lộ 51 : chạy dọc ranh phía Đông.
  - + Đường Cảng Gò Dầu A : chạy dọc ranh phía Nam.
- Hai tuyến đường trên đã được xây dựng và đưa vào khai thác từ lâu.
- Giao thông đối ngoại được kết nối với khu dự án quy hoạch thông qua 3 điểm liên kết (đã xây dựng và đang khai thác):
  - + Cổng số 1: Kết nối đường số 4 hiện hữu vào Quốc lộ 51.
  - + Cổng số 2: Kết nối đường số 8 hiện hữu vào đường Cảng Gò Dầu A.
  - + Cổng số 3: Kết nối đường số 5 hiện hữu vào đường Cảng Gò Dầu A.

##### ***❖ Giao thông nội bộ:***

- Hiện nay, mạng lưới đường giao thông chính nằm trong các khu vực công trình công nghiệp, công trình dân dụng hiện hữu đã được xây dựng tương đối hoàn chỉnh và đang khai thác tốt.
- Xây dựng mới 4 tuyến đường: Khu vực phía Bắc dự án xây dựng tuyến đường số 15; khu vực phía Đông xây dựng tuyến đường số 3, số 13 và số 14.

- Cấp đường thiết kế :
  - + Tuyến giao thông chính là đường số 8: lộ giới 40m.
  - + Toàn bộ các tuyến đường đã xây dựng và xây dựng mới trong khu quy hoạch được thiết kế là đường nội bộ.
- Vận tốc thiết kế :
  - + Đường nội bộ: vận tốc thiết kế  $V_{tk} = 40\text{km/h}$ .
- Tải trọng thiết kế:
  - + Đường được tính toán thiết kế với tải trọng trục 10tấn/trục;
  - + Mô đun đàn hồi tối thiểu yêu cầu:  $E_{yc} = 120\text{Mpa}$  (chưa tính hệ số độ tin cậy).
- Quy mô và mặt cắt ngang đường:
  - + Đường số 13 & số 14 : lộ giới 15m (mặt cắt 6-6), bao gồm :
    - o Chiều rộng mặt đường 9m;
    - o Vía hè hai bên, mỗi bên rộng 3m.
  - + Đường số 15: lộ giới 16m (mặt cắt 7-7), bao gồm :
    - o Chiều rộng mặt đường 8m;
    - o Vía hè hai bên, mỗi bên rộng 4m.
  - + Đường số 3: lộ giới 14m (mặt cắt 8-8), bao gồm :
    - o Chiều rộng mặt đường 8m;
    - o Vía hè hai bên, mỗi bên rộng 3m.

### **10.1.2. Giao thông đường thủy**

- Phía Tây dự án tiếp giáp sông Thị Vải, được Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt 02 Cầu Cảng (Cảng Phước Thái) tổng chiều dài 340m, tiếp nhận cỡ tàu từ 10.000 ÷ 12.000 DWT. Hiện nay, đã xây dựng Cảng Phước Thái và đi vào hoạt động.

### **10.2. Quy hoạch san nền:**

- Giữ nguyên san nền hiện trạng khu vực đã xây dựng và đang khai thác phù hợp với quy hoạch các khu chức năng (theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

- San nền (đào đắp nền) đối với các khu vực mở rộng. Cao độ san nền phải đảm bảo liên kết với cao độ các khu vực đã xây dựng lân cận, đảm bảo không ngập úng cục bộ hoặc ngập lụt do thủy triều, khối lượng đào đắp nhỏ nhất mà vẫn đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật và mỹ quan,...

- Cao độ thiết kế san nền:
  - + Cao độ thiết kế san nền là cốt san nền hoàn thiện theo cốt chuẩn Quốc gia (Hệ tọa độ VN-2000).
  - + Thiết kế cao độ san nền khu vực xây dựng công trình thuộc khu mở rộng của dự án được thực hiện theo giải pháp sau:



- Cao độ thiết kế san nền tối thiểu là +3,00m đối với khu vực đắp nền xây dựng công trình. Khu vực đào hồ nước thì giữ nguyên hiện trạng.
- Cao độ các lô đất tại vị trí tiếp giáp mép ngoài vỉa hè phải bằng cao độ thiết kế đường tại vị trí này.
- San nền cố gắng bám theo cao độ và hướng dốc của địa hình tự nhiên để tránh đào sâu, đắp cao.
- Tạo mặt bằng tương đối phẳng để thuận lợi cho việc xây dựng công trình.
- Mặt bằng sau khi san nền đảm bảo độ dốc thoát nước mặt.

### **10.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:**

- Giữ nguyên mạng lưới tuyến thoát nước mặt hiện trạng trong các khu vực công trình công nghiệp, công trình dân dụng mà hiện trạng đã xây dựng và đang khai thác mà phù hợp với quy hoạch các khu chức năng trong đồ án.

- Quy hoạch xây dựng mới các tuyến thoát nước mặt đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực quy hoạch mở rộng, xây dựng mới.

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế theo nguyên lý tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mặt và thoát nước thải đi riêng.

- Hiện trạng hệ thống thoát nước mặt: Hiện đã có tuyến mương xây dẫn nước từ các khu vực và đổ ra các Sông rạch thông qua các cửa xả.

- Quy hoạch xây dựng mới hệ thống thoát nước mặt: Toàn khu vực quy hoạch mở rộng được thu gom và đổ vào các tuyến mương hiện hữu. Các khu vực quy hoạch mở rộng nhỏ và rải rác khác được tự chảy xuống các ao hồ, kênh rạch lân cận.

- Lưu lượng nước mưa: Lưu lượng nước mưa của từng khu vực được tính toán trong mục “Phương pháp tính toán thủy lực”.

- Hệ thống cống được thiết kế đảm bảo thu nước mặt đường và thu nước từ các lô nhà, các công trình trong khu.

- Toàn bộ hố ga và hệ thống cống nước mặt đều được thiết kế nằm dưới vỉa hè.

### **10.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn nước lấy nước từ các tuyến ống cấp nước hiện hữu trong dự án.

- Giữ nguyên mạng lưới cấp nước hiện trạng trong các công trình công nghiệp, công trình dân dụng mà hiện trạng đã xây dựng và đang khai thác mà phù hợp với các khu chức năng.

- Quy hoạch xây dựng mới các tuyến cấp nước nhằm phục vụ cho các khu vực dự kiến mở rộng.

- Nguồn nước: Lấy từ hồ nước 60.000 m<sup>3</sup> trong khu nhà máy Vedan Việt Nam. Lượng nước cấp nếu thiếu sẽ được lấy từ tuyến ống cấp nước ngoài dự án (lấy từ tuyến nằm trên Quốc lộ 51 hoặc lấy từ tuyến nằm trên đường Cảng Gò Dầu A).

- Đối với các tuyến cấp nước phục vụ cho khu vực mở rộng:

- + Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp: mạng vòng và mạng nhánh; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.
- + Ống cấp nước được ưu tiên bố trí trên vỉa hè và chạy dọc theo các tuyến đường trong dự án.
- + Mạng lưới ống cấp được bố trí sao cho chiều dài các tuyến ống nhỏ, đảm bảo lưu lượng và áp lực cho tất cả các điểm lấy nước trong dự án, đồng thời đảm bảo việc giao cắt với các đường ống khác trong dự án.
- + Để đảm bảo áp lực nước và các trụ cứu hỏa thì tuyến ống được bố trí gồm ống có đường kính D100.

- Toàn khu vực mở rộng được thiết kế bố trí 24 trụ cứu hỏa để chữa cháy. Các trụ được bố trí trên vỉa hè tại các giao lộ. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100 - 150m.

- Các biện pháp phòng cháy chữa cháy trong các khu chức năng: Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO2 loại 5 kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các qui định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện..... Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư cũng sẽ phối hợp với Công an PCCC để tiến hành thỏa thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an PCCC.

## **10.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

### ***10.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải***

- Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).
- Giữ nguyên hệ thống thoát nước thải hiện trạng trong các công trình công nghiệp, công trình dân dụng hiện trạng đã xây dựng và đang khai thác phù hợp với các khu chức năng.
- Quy hoạch xây dựng mới các tuyến thoát nước thải đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực mở rộng và các khu xử lý nước thải.
- Nước thải sinh hoạt các khu vệ sinh phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi bơm về các khu xử lý nước thải số 1, 2, 3;
- Xây dựng mới 1 trạm xử lý nước thải sinh hoạt với công suất 470m<sup>3</sup>/ngày.đêm nằm ở khu xử lý nước thải số 4 hiện trạng. Nước thải sau khi xử lý được đổ vào đầu ra các khu xử lý nước thải số 2 (cửa xả số 4);
- Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải, đạt tiêu chuẩn thoát nước theo QCVN 14:2008, cột B. Sau đó, sẽ được đổ vào cửa xả số 4;

- Công nghệ của trạm xử lý nước thải: công nghệ trạm xử lý nước thải sinh học MBBR. Khu xử lý được chọn nằm bán âm trên mặt đất, xung quanh trồng cây xanh. Với công nghệ này thì không có mùi hôi khi ở gần trạm và không cần khoảng cách ly cây xanh xung quanh trạm.

- Khả năng chịu tải của nguồn tiếp nhận: theo kết quả tính toán trên thì dự án đảm bảo khả năng chịu tải của nguồn tiếp nhận.

- Trạm bơm nước thải: Xây dựng 1 trạm bơm chuyên cấp nước thải sinh hoạt với công suất 470m<sup>3</sup>/ngày.đêm tại vị trí gần cống số 1 của dự án và chênh cao bơm khoảng 2m để chuyển nước thải về khu XLNT số 2;

- Truyền tải nước thải công nghiệp bằng ống Inox và chảy có áp.

### **10.5.2. Quản lý chất thải rắn**

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác của huyện Long Thành hoặc của tỉnh Đồng Nai. Chất thải rắn công nghiệp: Chủ đầu tư hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải rắn công nghiệp hoặc được phân loại ngay tại nhà máy trước khi đưa vào thu gom vận chuyển đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung trên địa bàn tỉnh.

- Chất thải rắn chủ yếu là chất công nghiệp: thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, nhựa, cao su, giấy, thủy tinh, kim loại ... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

- Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại ngay tại công trình công nghiệp trước khi đưa vào thu gom vận chuyển để giảm tải lượng rác thải đưa về khu xử lý chất thải rắn.

- Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực sau: khu công trình công nghiệp, các khu hành chính, dịch vụ và khu cư xá...

- Các loại rác như thùng carton, giấy, nhựa, thủy tinh, kim loại có khả năng tái chế thì được thu gom và bán lại cho các đơn vị thu gom phế liệu có chức năng tái chế.

- Các loại rác thải nguy hại như bóng đèn thủy tinh, giẻ lau có dính dầu nhớt, hóa chất ....sẽ được thu gom riêng và xử lý chất thải nguy hại.

- Đối với bùn thải từ bể tự hoại, Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút đi xử lý.

## **10.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng**

### **10.6.1. Cấp điện:**

- Điểm đầu nối chính cho khu quy hoạch là tuyến cao thế 110KV đi qua khu dự án thông qua 01 trạm biến áp trung gian 110/11,4KV, công suất trạm là 125MVA trong khu quy hoạch (vị trí trạm thể hiện trên bản vẽ quy hoạch cấp điện). Ngoài ra còn có 2 xưởng nhiệt điện có công suất 12MW, 60MW cung cấp cho dự án.

- Từ trạm 110/11,4KV sẽ cấp cho tuyến 11,4KV đi trên Pipecrack dọc trên vỉa hè. Đối với khu thương mại, hành chính thì tuyến 11,4KV đi ngầm toàn bộ.

- Đường dây 11,4KV trong khu quy hoạch được xây dựng nổi, ngầm ở vị trí đầu nổi vào trạm biến áp, được thể hiện cụ thể trên bình đồ quy hoạch tổng thể cấp điện.

- Với công suất tính toán như trên, dự kiến tuyến chính cấp điện cho khu quy hoạch dùng cáp đồng 240mm<sup>2</sup> x1C đi trên mương cáp cao 8m, đoạn giao nhau với tuyến 110KV dùng cáp đồng CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-3AC-240mm<sup>2</sup> đi ngầm trong ống HDPE chịu lực.

- Căn cứ dự báo phát triển phụ tải tính toán, ta chọn biến áp hạ thế cho từng phụ tải đảm bảo cấp điện đủ cho mỗi khu vực (công suất điện được thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện).

- Toàn bộ hệ thống điện 11,4KV được đi nổi cho khu công nghiệp mở rộng và đi ngầm đối với khu thương mại và hành chính, tuyến chiếu sáng 0,4KV đi ngầm đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện quy hoạch phải đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

#### **10.6.2. Chiếu sáng đường giao thông:**

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp.

- Dùng cột thép tròn côn, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng.

- Dùng đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao 2m, độ vươn xa đèn 1,5m.

- Các trục đường trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường 6m dùng đèn bóng LED 2 cấp công suất 180/120W lắp trên trụ tròn côn cao 8m, đèn rời, cao độ treo đèn 10m, bố trí hai bên so le, một bên hoặc trên dải phân cách, khoảng cách trung bình giữa hai cột 30m.

- Dùng cáp CXV/DSTA-0.6/1KV có tiết diện 3x22+1x11mm<sup>2</sup>, 4Cx16mm<sup>2</sup> cấp điện cho hệ thống chiếu sáng.

- Điều khiển:

+ Từ 6h đến 11h đêm: sử dụng 100% công suất đèn;

+ Từ 11h đêm đến 6h sáng: tiết giảm công suất nhờ chế độ điều khiển tại tủ;

+ Ban ngày: tắt toàn bộ đèn;

+ Thời gian đóng cắt có thể điều chỉnh theo yêu cầu.

- Bảo vệ cho các tuyến cáp bằng MCCB-3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ cho từng đèn bằng RCBO 6A (30mA) đặt lại cửa trụ.

- Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: dùng hệ thống dây đồng trần M25 và hệ thống cọc tiếp địa dài 2,4m nối đất trung tính và tiếp đất an toàn tủ điện.  $R_{td} \leq 4\Omega$ .

#### **10.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

- Kéo tuyến cáp với dung lượng 500 thuê bao từ tổng đài bưu điện và trạm BTS hiện hữu nằm giao lộ đường số 3 và đường số 8.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Đáp ứng đủ nhu cầu cho khu quy hoạch về các dịch vụ viễn thông:

+ Thông tin thoại, fax truyền thông;

+ ADSL: đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như điện thoại, truyền data, internet. ....;

+ DDN: truyền số liệu.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống điện thoại sẽ được kết nối với các tổng đài khu vực được xây dựng trong từng giai đoạn đầu tư. Để phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung, hệ thống tổng đài, cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do các cơ quan thuộc ngành bưu chính viễn thông thiết kế và đầu tư xây dựng.

- Vì vậy, trong dự án này để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và để đảm bảo mỹ quan đô thị tránh việc đào bới đường phố sau này, một hệ thống cống bê ngậm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

## **10.8. Quy định về cây xanh và vỉa hè:**

### **10.8.1. Cây xanh:**

- Hệ thống cây xanh trong dự án cần được tổ chức thành các dạng: hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình tổ chức gắn liền và liên tục thành dãy.

- Quy định chung:

+ Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hay làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ). Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo ở bảng sau (TCXDVN 104 – 2007: Đường đô thị):

Stt	Từ công trình hạ tầng	Khoảng cách tối thiểu (m)	
		Tới tim góc cây bóng mát	Tới bụi cây
1	Mép ngoài tường công trình	5	1,5
2	Mép ngoài của kênh, mương, rãnh	2	1
3	Chân mái dốc đứng, thềm đất	1	0,5
4	Chân hoặc mép trong của tường chắn	3	1
5	Hàng rào cao dưới 2m	2	1
6	Cột điện chiếu sáng, cột điện cầu cạn	1	1
7	Mép ngoài hè đường, đường đi bộ	0,75	0,5

Stt	Tư công trình hạ tầng	Khoảng cách tối thiểu (m)	
		Tới tim gốc cây bóng mát	Tới bụi cây
8	Ống cấp nước, thoát nước	1,5	-
9	Dây cáp điện lực, điện thông tin	2	0,5
10	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.*

+ 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).

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

- Các ô trồng cây quy định 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.

- Vĩa hè trong khu quy hoạch gồm có 2 dạng kích thước: dạng chiều rộng từ 5m, và dạng chiều rộng 6m được bố trí trồng cây loại 1 và loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 1 và loại 2 được xác định trong Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị).

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

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

- Tỷ lệ đất hoa viên cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng công trình đảm bảo chiếm tỷ lệ ≥ 20%.

**\* Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:**

- Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao (khuyến khích trồng cây dầu, sao, thông).

- Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

- Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại.

#### **10.8.2. Vĩa hè:**

- Vĩa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Vật liệu xây dựng sử dụng cho vĩa 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 vĩa hè phải được thống nhất trong toàn khu.

- Việc thay đổi làm mới vĩa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.

#### **10.9. Quy định về sắp xếp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:**

Quy định phương thức tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đường điện trung thế, hạ thế đi ngầm.

- Đường ống cấp nước sạch đi ngầm.

- Cống thoát nước mưa BTCT đi ngầm.

- Cống thoát nước thải đi ngầm.

- Đường cáp thông tin liên lạc đi ngầm.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổ chức xây dựng dọc phần đất hai bên đường xe chạy (vĩa hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.

#### **10.10. Quy định về thi công và quản lý các công trình HTKT:**

- Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được duyệt, chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành được Nhà nước ban hành.

- Trong giai đoạn đầu tư các công trình văn phòng, hành chính, dịch vụ trong phạm vi dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

### CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 11:**

Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam có trách nhiệm tổ chức đầu tư xây dựng theo nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 28/05/2020 và Quy định quản lý xây dựng này.

**Điều 12 :**

Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý xây dựng phải dựa trên hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam và Quy định quản lý xây dựng này để hướng dẫn việc thực hiện xây dựng.

**Điều 13 :**

Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

**Điều 14 :**

Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký.

**Điều 15 :**

Quy định quản lý xây dựng Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu nhà máy Vedan Việt Nam tại xã Phước Thái do Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam làm chủ đầu tư gồm 3 chương, 15 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai (Báo cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (Báo cáo);
- UBND huyện Long Thành (Chỉ đạo thực hiện);
- Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành (Phối hợp thực hiện);
- UBND xã Phước Thái (Phối hợp thực hiện);
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hữu hạn Vedan Việt Nam.



**Phụ lục 1**  
**VĂN BẢN PHÁP LÝ KÈM THEO**



**Phụ lục 2**  
**PHẦN BẢN VẼ KÈM THEO**