

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHI TIẾT
XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN AN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN AN, HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

(Ban hành kèm theo quyết định số: 4068...../QĐ-UBND

UBND HUYỆN VĨNH CỬU ngày 26 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Vĩnh Cửu)
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

QUY HOẠCH ĐÃ THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT

Kèm Quyết định số 4068...../QĐ-UBND, ngày 26 tháng 6 năm 2025
CỦA UBND HUYỆN VĨNH CỬU

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
XÂY DỰNG HUYỆN VĨNH CỬU



Trần Uy Danh

CHỦ ĐẦU TƯ

CTY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

CƯỜNG THUẬN IDICO



*P. Tổng Giám Đốc
Vũ Tiến Dũng*

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CTY TNHH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG

ĐA ĐIỂM



Tổng Phước Hoàng

Tháng 06 /2025

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1.

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, sửa chữa, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An, xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO làm chủ đầu tư, đã được phê duyệt tại Quyết định số ~~4068~~.../QĐ-UBND ngày ~~26~~.../...~~6~~.../...~~2025~~... của UBND huyện Vĩnh Cửu.

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 thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

ĐIỀU 3.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các quy định quản lý xây dựng phải dựa trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

ĐIỀU 4.

UBND huyện Vĩnh Cửu giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Vĩnh Cửu kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An. Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn Chủ Đầu tư và nhân dân thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

ĐIỀU 5. RANH GIỚI VÀ PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

5.1. Vị trí ranh giới

Cụm Công nghiệp Tân An với diện tích khoảng **446.376,8 m²** có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường Cộ Cây Xoài, khu tái định cư xã Tân An.
- Phía Đông Nam: giáp đất công nghiệp (CCN Tân An giai đoạn 2).
- Phía Nam: giáp hành lang an toàn đường điện 220kV và 500 kV.
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp và hàng rào nghĩa trang giáo xứ Gò Xoài.

5.2. Quy mô diện tích, tỷ lệ quy hoạch

Cụm Công nghiệp Tân An có diện tích khoảng **446.376,8 m²**, được xác định theo Trích lục và Biên vẽ Bản đồ địa chính khu đất số 826/2021 do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 21/05/2021 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 24/05/2021.

Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

ĐIỀU 6. MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT LẬP QUY HOẠCH

6.1. Mục tiêu

Cụ thể hóa quy hoạch phát triển ngành công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Vĩnh Cửu và quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Cửu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và thu hút đầu tư.

Tạo cơ sở cho việc kêu gọi đầu tư các hạng mục trong Cụm Công nghiệp. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động của địa phương.

Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi đất quy hoạch.

Tạo môi trường làm việc thuận lợi cho đội ngũ cán bộ công chức; nâng cao hiệu lực và hiệu quả công tác quản lý Nhà nước, đáp ứng yêu cầu phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá và hội nhập của đất nước.

6.2. Tính chất

Cụm công nghiệp Tân An là cụm công nghiệp địa phương hỗn hợp, đa ngành nghề nhằm phục vụ cho việc di dời, sắp xếp, thu hút các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở địa phương vào đầu tư sản xuất, kinh doanh, ưu tiên các ngành công nghiệp nhẹ, ít gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo các điều kiện kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường hoàn chỉnh đồng bộ, cụ thể:

- Ngành công nghiệp cơ khí và công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí;
- Ngành may mặc, giày da;
- Công nghiệp hỗ trợ công nghiệp công nghệ cao;
- Công nghiệp chế biến gỗ;
- Công nghiệp chế biến nông sản;
- Một số ngành công nghiệp hỗ trợ và các ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường khác và ưu tiên ngành nghề truyền thống của địa phương.

Các ngành nghề không được bố trí vào Cụm công nghiệp: công nghiệp sử dụng và thải nhiều nước, công nghiệp thải ra nhiều chất thải, khí thải độc hại trong quá trình sản xuất, công nghiệp dệt nhuộm, sản xuất giấy, thuốc da, tinh chế tinh bột, các loại lò giết mổ, sản xuất thức ăn gia súc và một số ngành nằm trong danh sách tạm dừng thu hút đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai.

ĐIỀU 7. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN

7.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

Đất xây dựng khu công nghiệp phải được quy hoạch phù hợp với tiềm năng phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế - xã hội và các chiến lược phát triển có liên quan của từng địa phương.

Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định tại bảng tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp sau:

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1
Chú thích: đất giao thông và cây xanh không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

7.2. Chỉ tiêu xây dựng

CHỈ TIÊU XÂY DỰNG

Chức năng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao (m)
Khu trung tâm điều hành – dịch vụ	35 - 40	02 – 06	08 - 35
Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	30 – 50	01 – 03	≤ 20

CHỈ TIÊU CHIỀU CAO VÀ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	$\leq 5.000m^2$	$10.000m^2$	$\geq 20.000m^2$
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
>40	70	40	35

ĐIỀU 8. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

8.1. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy – xí nghiệp + phụ trợ	302.038,59	67,66
	- Đất xây dựng các nhà máy – xí nghiệp	209.555,49	46,94
	- Đất xây nhà máy – xí nghiệp hiện hữu (Công ty TNHH SX Nội Thất Mỹ trước là công ty TNHH Tuấn Lộc) (Công ty TNHH Gỗ Hố Nai M&M)	92.483,10	20,72
2	Đất trung tâm điều hành – dịch vụ	10.743,67	2,41
3	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	8.912,33	2,0
	- Trạm xử lý nước thải	4.591,11	1,03

	- Bãi xe - CTR	3.361,95	0,76
	- Trạm cấp nước	959,27	0,21
4	Đất cây xanh	56.101,24	12,57
	- Đất cây xanh tập trung	40.489,50	9,07
	- Đất cây xanh cách ly	15.611,74	3,50
5	Đất giao thông	68.580,97	15,36
	- Đất giao thông đối nội	63.637,87	14,25
	- Đất giao thông đối ngoại	4.943,10	1,11
TỔNG CỘNG:		446.376,80	100

8.2. Phân khu chức năng:

8.2.1. Khu trung tâm quản lý, điều hành – dịch vụ Cụm Công nghiệp

Khu trung tâm quản lý điều hành Cụm Công nghiệp có diện tích 10.743,67 m² chiếm khoảng 2,41% diện tích Cụm Công nghiệp, bố trí tại cổng chính vào CCN. Trong khu trung tâm được tổ hợp các công trình có cùng chức năng, bố trí nhiều công trình hoặc hợp khối cao tầng, tạo điểm nhấn cho không gian lõi vào chính CCN với mật độ xây dựng từ 35-40% và tầng cao 02 - 06 tầng.

Khu vực này bao gồm:

- Văn phòng của Ban quản lý điều hành CCN.
- Các công trình công cộng dịch vụ: căn tin, bưu điện, trạm thông tin di động BTS, phòng cháy chữa cháy, bảo hiểm, ngân hàng, các không gian trưng bày giới thiệu sản phẩm, trung tâm giới thiệu việc làm, bảo vệ môi trường, hội trường câu lạc bộ, nhà ăn, các dịch vụ khác ...

8.2.2. Khu vực các xí nghiệp công nghiệp

Các xí nghiệp công nghiệp của Cụm Công nghiệp được bố trí trên cơ sở tổ chức mạng lưới đường Cụm Công nghiệp, những phần đất có hình dáng và diện tích thuận lợi nhất có các lõi vào chính tiếp cận trực tiếp với các trục giao thông của Cụm Công

nghiệp. Khu đất này sẽ được chia thành các Cụm Công nghiệp nhỏ được đánh số ký hiệu từ A đến C. Ký hiệu Cụm Công nghiệp này sẽ được chia thành các lô đất cho từng xí nghiệp công nghiệp. Mật độ xây dựng trong các lô đất này trung bình 35-70% và diện tích cây xanh trong từng lô xí nghiệp công nghiệp $\geq 20\%$.

Chia khu đất thành 23 lô đất xây dựng xí nghiệp với 5 nhóm diện tích:

- Nhóm A : diện tích trung bình 0,82 – 0,83 ha/lô (tổng cộng 3 lô)
- Nhóm B : diện tích trung bình 0,54 – 0,80 ha/lô (tổng cộng 10 lô)
- Nhóm C : diện tích trung bình 0,9 – 1,5 ha/lô (tổng cộng 7 lô)
- Nhóm D : diện tích trung bình 1,72 – 1,89 ha/lô (tổng cộng 2 lô)
- Nhóm E2 : diện tích trung bình 1,17 ha/lô (1 lô)
- Và khu đất nhà máy XN hiện hữu là : 92,483.10 m²

Việc phân các lô đất thuận tiện cho các nhà đầu tư lựa chọn, tùy theo nhu cầu đầu tư có thể thuê 1 đến nhiều lô đất, hoặc phân chia lô nhỏ hơn đều thuận lợi. Hầu hết các lô đất đều vuông vức.

Tổng diện tích 302.038,59 m² chiếm khoảng 67,66% diện tích Cụm Công nghiệp.

8.2.3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

Tổng diện tích bố trí 8.912,33 m² chiếm khoảng 2,0% diện tích đất Cụm Công nghiệp. Bao gồm:

- Trạm xử lý nước thải: được bố trí tại nơi có địa hình thấp, gần nguồn xả, gần khu vực cây xanh cách ly nằm ở phía Tây Nam Cụm Công nghiệp. Diện tích 4.591,11 m² chiếm khoảng 1,03% diện tích Cụm Công nghiệp.
- Bãi xe – khu trung chuyển chất thải rắn: được bố trí tại khu vực phía Tây Nam ranh Cụm Công nghiệp Tân An và Cụm Công nghiệp Đức Gang. Diện tích 3.361,95 m² chiếm khoảng 0,76% diện tích Cụm Công nghiệp.
- Trạm bơm: được bố trí tại khu vực phía Tây Nam giáp ranh với bãi rác lô A1.1 và trạm xử lý nước thải. Diện tích 959,27 m² chiếm khoảng 0,21% diện tích Cụm Công nghiệp.

8.2.4. Khu cây xanh

Tổ chức khu cây xanh tập trung và khu cây xanh cách ly, nhằm tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường cho Cụm Công nghiệp cũng như khu vực lân cận.

Khu cây xanh tập trung bố trí tại khu vực Tây Bắc và dãy cây xanh dọc bên trái trục chính từ đường Cộ vào đến giữa Cụm Công nghiệp là phần cây xanh đóng góp cho cảnh quan, môi trường xanh cho Cụm Công nghiệp xanh.

Diện tích cây xanh bao gồm diện tích cây xanh tập trung công viên, dải cây xanh cách ly là 56.101,24m² chiếm khoảng 12,57% diện tích Cụm Công nghiệp.

8.2.5. Khu đất giao thông

Bao gồm diện tích đường sử dụng cho toàn Cụm Công nghiệp, diện tích giao thông 68.580,97m² chiếm khoảng 15,36% diện tích Cụm Công nghiệp.

ĐIỀU 9. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI XÂY DỰNG TRONG KHU QUY HOẠCH

9.1. Quy định về chỉ giới xây dựng

Theo quy phạm tất cả các đường ống đều phải nằm dưới vỉa hè. Khoảng cách giữa mép ngoài đường ống với nhau theo quy định, cách tim cây xanh và tim cột đèn là 1,5 m.

Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (Chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ, nếu công trình được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, tức là ranh giới lô đất).

9.2. Quy định về kiến trúc cảnh quan và bố cục các công trình:

9.2.1. Trường hợp các công trình có chiều cao nhỏ hơn 46 m

Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 7m.

Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 4m.

9.2.2. Trường hợp các công trình có chiều cao ≥ 46 m

Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m.

Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.

9.2.3. Khoảng cách giữa các công trình có chiều cao khác nhau:

Lấy theo quy định của công trình có chiều cao lớn hơn.

9.2.4. Trường hợp công trình có chiều dài cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau:

Mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là cạnh dài của dãy nhà.

9.2.5. Khoảng lùi của công trình:

Theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong bảng Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bảng Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	≤ 19	$19 < 22$	$22 < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6

$19 \div < 22$	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

9.3. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT):

Phải đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và Cụm Công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác.

Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và Cụm Công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m.

Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

9.4. Quy định về kiến trúc

Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng – thẩm mỹ - thích dụng – kinh tế.

Các công trình công cộng đảm bảo khả năng hợp khối và dây chuyền công năng.

Đảm bảo phân khu chức năng cho các cụm nhà máy có chung tính chất sản xuất.

Dành tỷ lệ cây xanh bên ngoài nhà máy thích hợp để cách ly từng cụm nhà máy, xí nghiệp với khu vực xung quanh.

Giới hạn mật độ xây dựng hợp lý trong từng lô đất nhằm đảm bảo không gian trống (phần cây xanh trong từng nhà máy, xí nghiệp).

Phần đất cây xanh trong từng xí nghiệp nhà máy không tính vào quỹ đất cây xanh của Cụm Công nghiệp.

9.5. Quy định về vật liệu xây dựng

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt,...

9.6. Quy định về màu sắc

Sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng tông màu hài hoà trên bề mặt công trình. Hạn chế sử dụng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác.

9.8. Quy định về Khu đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Khu xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm: trạm bơm cấp nước, khu xử lý nước thải tập trung và khu trung chuyển chất thải rắn được xây dựng trong khu đất riêng, có cây xanh cách ly bao xung quanh, mật độ xây dựng không quy định cụ thể mà tùy thuộc công nghệ xử lý, tuy nhiên phải đảm bảo khoảng cách ly theo các tiêu chuẩn chuyên ngành.

9.9. Quy định về xây dựng các lô đất công nghiệp:

Trong phạm vi khu vực nhà máy:

- Mật độ xây dựng: 35 – 70% (theo quy chuẩn xây dựng và yêu cầu thực tế sản xuất).
- Diện tích cây xanh trong khuôn viên nhà máy: $\geq 20\%$.
- Chỉ giới xây dựng cách đường đỏ tối thiểu 6 m.
- Nhà sản xuất hoặc kho có chứa chất độc hại, dễ cháy nổ, phải có vành đai cây xanh cách ly và cách ly khu vực xung quanh tối thiểu 10m.
- Tường rào nhà máy đoạn tiếp giáp với đường giao thông xây dựng thông thoáng tạo mỹ quan, phân tiếp giáp giữa các nhà máy xây kín.
- Trong khu vực kho bãi, phải bố trí các kho thành từng nhóm theo phân loại hàng hóa trong kho và có đường giao thông thuận tiện, có bãi để xe, trang thiết bị phục vụ kho.

9.9. Quy định về cây xanh

9.9.1. Quy định chung

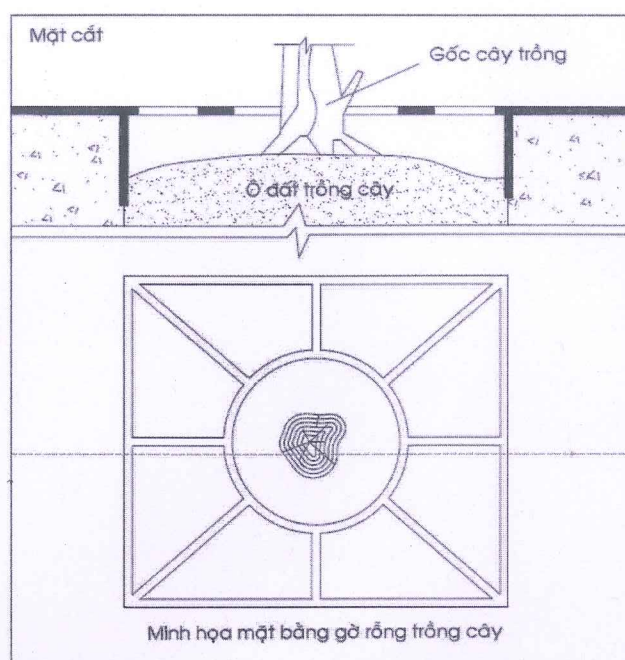
Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

9.9.2. 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.
- Vĩa hè trong khu dự án trồng cây theo hướng dẫn của Thông tư 20/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.



Minh họa gờ rộng 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)	$\leq 10\text{m}$	Từ 4 - 8 m	0,6m	Từ 3- 5 m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	$>10\text{m}$ đến 15m	Từ 8 - 12m	0,8m	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	$>15\text{m}$	Từ 12 - 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.

ĐIỀU 10. HẠ TẦNG KỸ THUẬT

10.1. Quy định về cao độ san nền

Do đặc điểm địa hình khu công nghiệp khá phức tạp, đây là khu vực có địa hình cao và không ngập nước, hướng dốc của địa hình có nhiều chỗ lồi lõm, nhưng hướng dốc chủ đạo vẫn là dốc về phía Tây, do đó phương án san nền được xác định là tạo hướng dốc địa hình từ Đông sang Tây, tạo mặt bằng trong khu công nghiệp để giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa cho các lô đất thoát hết về phía Tây Nam, ra mương nước rồi ra Rạch Lãng.

Cao độ thiết kế lớn nhất 15,20 tại vị trí đường phía sau nhà máy Tuấn Lộc, và thấp nhất 8.0 m tại vị trí cửa xả ra rạch Lãng.

10.2. Quy định về giao thông

Các tuyến đường trong khu quy hoạch được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông di chuyển thuận lợi và thông thoáng giữa các khu chức năng cũng như đảm bảo cho việc phòng cháy chữa cháy.

10.2.1. Giao thông đối ngoại

Theo Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng chiến lược phát triển đến năm 2030.

10.2.2. Giao thông đối nội

Đường D1: Tổ chức trục trung tâm có quy mô lớn đảm bảo cân bằng chức năng giao thông và không gian kết nối trực tiếp với các đường nhánh nội bộ: Mặt đường: 12 m, Vĩa hè: 8 m x 2, Lộ giới: 28 m.

Đường D2: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7 m + 7m, Lộ giới: 22 m.

Đường D3: Mặt đường: 12 m, Vĩa hè: 8+8, Lộ giới: 28 m.

Đường D4: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7+3, Lộ giới: 18 m.

Đường N1: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7+7, Lộ giới: 22 m.

Đường N2: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7+7, Lộ giới: 22 m.

Đường N3: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7+7, Lộ giới: 22 m.

Đường N4: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 7+7, Lộ giới: 22 m.

Đường nhựa hiện hữu: Mặt đường: 8 m, Vĩa hè: 3 m + 3 m, Lộ giới: 14 m.

10.3. Quy định hướng dẫn hệ thống cấp nước

Công ty cấp nước Đồng Nai đã thống nhất cung cấp nước sạch trực tiếp cho Cụm Công nghiệp với công suất dự kiến 1.400 m³/ngày.

Ổng cấp nước dự kiến dung ống HDPE, với độ sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh là 1,00 m. Trên mạng lưới bố trí các van xả khí và xả cặn, các van khóa cần thiết khác cũng như các van chờ sẵn để cấp nước cho từng nhà máy.

10.4. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC) cho khu quy hoạch

Bố trí các trụ PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150 m, áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy không được nhỏ hơn 10m tính từ mặt đất và chiều dài ống vòi rồng dẫn nước chữa cháy không quá 150 m.

10.5. Quy định hướng dẫn hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải công nghiệp và sinh hoạt, hệ thống thoát nước mưa là công tròn bê tông cốt thép chạy dọc các tuyến đường, hướng thoát nước chính cho toàn Cụm công nghiệp sẽ từ Đông sang Tây và thoát ra Rạch Lăng.

Độ dốc không chế nhỏ nhất để cống có thể làm sạch và tự chảy được là 1/D, trong đó D là đường kính cống thoát nước.

10.6. Quy định hướng dẫn hệ thống thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải trong Cụm Công nghiệp được chia làm hai phần:

- Hệ thống riêng trong từng nhà máy: là công trình xử lý ngay tại nhà máy trước khi xả ra cống bên ngoài để loại bỏ các chất đặc biệt (dầu mỡ, kim loại, hóa chất) để không ảnh hưởng tới quá trình xử lý của nhà máy xử lý chung theo qui định của cụm công nghiệp.
- Hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy dẫn đến khu xử lý tập trung làm sạch lần hai: là hệ thống thu gom nước thải của từng nhà máy để đưa về khu xử lý tập trung, làm sạch triệt để theo tiêu chuẩn QCVN 40-2011/BTNMT rồi mới xả ra mạng nước mưa, ra Rạch Lăng.

Trong toàn cụm công nghiệp cần kiểm soát ô nhiễm môi trường ở hai nơi: kiểm soát ô nhiễm của các nhà máy tại hố ga nổi ra cống bên ngoài và kiểm soát ô nhiễm của toàn cụm công nghiệp tại khu xử lý nước thải tập trung trước khi xả ra Rạch Lãng.

Mạng lưới thoát nước bên ngoài nhà máy: Dựa theo cao độ san nền bố trí các tuyến cống thoát nước thải dọc theo các tuyến đường, nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp được nối vào mạng lưới qua các hố ga. Sử dụng cống thoát nước là cống BTCT.

Vị trí tuyến cống được xác định hợp lý và kinh tế, thoả mãn các điều kiện sau:

- Tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng thoát nước tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất.
- Tuyến cống đặt dọc theo vỉa hè trong vùng đất có địa chất ổn định nhằm giảm chi phí gia cố nền móng, tạo điều kiện cho thi công.
- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống thu gom phải cho qua các hầm, bể tự hoại để xử lý sơ bộ giảm ô nhiễm môi trường, tránh tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

10.7. Quy định hướng dẫn hệ thống điện

Nguồn cấp điện cho Cụm Công nghiệp Tân An là trạm biến áp 110kV Tân An và đường dây đầu nối công suất (2x40)MW do công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai đã đầu tư.

Lưới trung thế phân phối:

- + Các tuyến trung thế 22kV đi nổi, trên trụ bê tông ly tâm cao 14 mét. Khoảng cách trụ từ 40 đến 60 mét.
- + Tuyến trung thế mạch chính dùng cáp ACXH 22kV – 3 x 240mm² cho dây pha và ACXH 240mm² cho dây trung hòa. Đối với các tuyến nhánh dùng cáp ACXH 22kV – 3 x 240mm² cho dây pha và ACXH 240mm² cho dây trung hòa. Lắp đặt chống sét van cho đường dây tải điện.
- + Các tuyến được xây dựng thành mạch vòng qua các máy cắt phụ tải thường mở. Chiều dài tuyến 22kV xây dựng mới là 3.17 km.

+ Dung lượng và vị trí các trạm biến thế 22/0,4kV cấp điện hạ thế cho các nhà máy sẽ được xác định sau, tùy thuộc vào quy mô mỗi nhà máy.

Lưới điện hạ thế chiếu sáng đường:

- Tuyến cáp cấp nguồn cho đèn đường được đi nổi, dùng cáp tiết diện từ $3 \times 16 \text{ mm}^2$, cáp được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, tại các vị trí băng ngang đường giao thông, cáp được luồn trong ống PVC chịu lực hay ống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào cột điện chiếu sáng đặt 1 hộp đômônô tại các bảng điện ở thân trụ.

- Đèn chiếu sáng các đường giao thông dự kiến dùng loại đèn LED tiết kiệm điện năng 150/250W có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn thép tráng kẽm cao 8 – 10m, đặt cách khoảng 30-45m (Hệ thống chiếu sáng được sử dụng đèn Led để đảm bảo yêu cầu tiết kiệm năng lượng cho phù hợp với chủ trương tại Chỉ thị 20/CT-TTg ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 6561/UBND-KT ngày 10 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh về việc triển khai Chỉ thị nêu trên). Đối với các trục đường giao thông trong khu vực thiết kế này cần bố trí 01 dãy trụ đèn 01 bên đường.

- Tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường có thể làm việc ở hai chế độ tự động hoặc bằng tay, điều khiển các bộ 1 nửa đèn thông qua timer kết hợp contactor, có thể vận hành đồng thời hoặc cắt giảm hệ thống chiếu sáng khi cần thiết nhằm tiết kiệm điện và vận hành dễ dàng an toàn.

- Chiều dài toàn tuyến đèn đường là 4,85 km.

10.8. Quy định hướng dẫn mạng lưới thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu vực quy hoạch sẽ là một hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện tỉnh Đồng Nai (cụ thể từ Bưu điện huyện Vĩnh Cửu).

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho Cụm Công nghiệp.

Nguồn cung cấp: Từ Bưu điện Vĩnh Cửu – Đồng Nai sẽ có các tuyến cáp P100x2 đưa tới khu vực thiết kế, từ đây cáp của mạng nội bộ sẽ được đầu nối với các hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trùng ứng với dung lượng của các hộp cáp, tủ cáp).

10.9. Quy định về việc thực hiện xây dựng các công trình

Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư 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 đầu tư 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.

10.10. 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 khu vực 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 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.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 11.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO có trách nhiệm tổ chức đầu tư theo Quyết định số 4068./QĐ-UBND ngày 26.../...6.../2025. Của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An, xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu.

ĐIỀU 12.

Căn cứ Luật Xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 4068./QĐ-UBND ngày 26.../...6.../2025. Của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An, xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu;

UBND huyện Vĩnh Cửu, Phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô Thị và các cơ quan đơn vị liên quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An, xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu.

ĐIỀU 13.

Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 14.

Hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân An, xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu và quy định quản lý xây dựng này được công bố và lưu giữ tại các nơi sau:

- Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (theo dõi quản lý);
- Ủy ban Nhân dân huyện Vĩnh Cửu (chỉ đạo thực hiện);
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (tổ chức thực hiện).