

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN TỤNG, TỶ LỆ 1500

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện:

a. Quy định này kèm theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Huyện Tụng, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Bắc Kạn phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2020 áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tại Cụm công nghiệp Huyện Tụng.

b. Các cơ quan, ban, ngành có trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng, chính quyền địa phương căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và Quy định này, tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

c. Việc quản lý đầu tư và xây dựng Cụm công nghiệp Huyện Tụng ngoài việc tuân thủ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Huyện Tụng, tỷ lệ 1500 và Quy định này phải tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan được viện dẫn trong Quy định này có sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc được thay thế bằng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo các quy định mới ban hành.

d. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của Quy định quản lý này phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định

Điều 2: Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực quy hoạch:

a. Phạm vi: Khu đất Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Huyện Tụng, tỷ lệ 1500.

b. Ranh giới quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch nằm trên địa giới hành chính tổ Bản Vèn, phường Huyện Tụng, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn có đường giao thông Huyện Tụng – Mỹ Thanh (ĐH 52) chạy sát ranh giới quy hoạch từ Tây sang Đông.

- Phía Đông giáp đường giao thông liên xã.

- Phía Tây giáp đất bãi soi và trồng lúa của người dân.

- Phía Nam giáp khu dân cư và đất đồi.
- Phía Bắc giáp sông Cầu.
- c. Quy mô diện tích quy hoạch: 10,0 ha.

Điều 3: Quy định về sử dụng đất trong khu quy hoạch chi tiết xây dựng:

Trong đó các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	55,669.8	55.67%
1	Nhà xưởng A	9,889.9	
2	Nhà xưởng B	8,815.6	
3	Nhà xưởng C	8,815.6	
4	Nhà văn phòng	2,512.2	
5	Nhà kho	12,351.0	
6	Nhà công cụ	248.0	
7	Nhà để xe ô tô	180.0	
8	Nhà ăn	4,027.5	
9	Nhà chứa hóa chất	368.0	
10	Nhà chứa rác	586.0	
11	Nhà để xe công nhân	7,860.0	
12	Cổng chính và nhà bảo vệ	16.0	
II	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1,452.0	1.45%
1	Trạm xử lý nước thải	192.0	
2	Bể nước sinh hoạt	390.0	
3	Tháp nước	534.0	
4	Trạm biến áp	336.0	
III	ĐẤT CÂY XANH, HỒ NƯỚC	17,752.9	17.75%
1	Đất cây xanh	16,203.9	
2	Hồ nước PCCC	1,549.0	
III	ĐẤT GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	25,125.3	25.13%
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		100,000.0	100.00%

Điều 4: Các quy định về đầu tư xây dựng:

- Khi các nhà đầu tư đến đầu tư tại các lô đất trong khu quy hoạch phải tiến hành lập dự án đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư xây dựng.
- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thi công đúng với hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt, nếu có thay đổi phải được các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

Điều 5: Quy định về quản lý kiến trúc và mỹ quan đô thị

1. Mỹ quan đô thị

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ. Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức vay mượn hoặc nghiên cứu chưa kỹ, không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

- Trang trí mặt ngoài: Kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh, mỹ quan, phù hợp với điều kiện tự nhiên và nhu cầu sử dụng.

- Hàng rào: Tường rào của Cụm công nghiệp phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định.

- Cổng mở vào bên trong, phần tường rào phía mặt tiền từ độ cao 0,8m trở lên phải trồng thoáng (phần trồng thoáng chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào). Chiều cao tường rào có độ cao không quá 2,4m; khuyến khích sử dụng vật liệu thoáng nhẹ, trồng cây xanh làm hàng rào.

2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (cả nước ngưng tụ máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hoà nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Bảng hiệu, bảng quảng cáo: Đối với các biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích từ 20m² trở lên gắn trên công trình có sẵn, phải được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất nội dung trước khi lắp đặt.

- Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

Điều 6: Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:

a. Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông nội bộ, trong khu quy hoạch phải tuân thủ mặt cắt ngang trong hồ sơ quy hoạch được duyệt.

- Khi thiết kế kỹ thuật và triển khai thi công ngoài các tuyến đường trong khu quy hoạch phải áp dụng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về đường giao thông.

- Đường giao thông được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh trong cụm công nghiệp.

b. San nền:

- Các lô đất trong cụm công nghiệp chưa đầu tư xây dựng, khi san nền phải đảm bảo hướng dốc san nền theo quy hoạch.

- Phải có biện pháp kỹ thuật phù hợp để khi triển khai thi công san nền không làm ảnh hưởng đến thoát nước khu vực giáp ranh khu đất quy hoạch.

c. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Lựa chọn hướng tiêu thoát chính tuân theo độ dốc tự nhiên của địa hình, hướng chảy vào các cống hộp thu gom thoát ra đường thoát nước chung khu vực.

- Trên hệ thống thoát nước phải bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra đảm bảo đúng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

d. Thoát nước thải:

- Khi triển khai thi công phải đảm bảo có hệ thống thoát nước thải riêng, độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải của từng công trình có thể được xử lý ngay tại lô đất của mình trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung hoặc có thể dẫn về khu vực hạ tầng kỹ thuật (bể xử lý nước thải) để xử lý trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung.

- Nghiêm cấm hành vi xả nước thải trực tiếp ra sông Cầu và các khu đất giáp ranh khu vực quy hoạch hoặc kênh mương thoát nước chung của khu vực.

e. Cấp điện:

Trạm biến áp được bố trí tại khu đất đã được quy hoạch, hệ thống tủ điện tổng của trạm có trang bị tủ điện bù nhằm nâng cao hệ số công suất.

Điểm đầu điện: Trạm biến áp được đầu nối từ lộ cấp điện 471E26.1 thuộc trạm điện 110kV của thành phố.

Theo quy hoạch đường dây 0,4KV cấp điện cho các tủ điện kỹ thuật tại các công trình được đi ngầm trong ống HDPE, tại vị trí qua đường cấp điện đi trong ống thép. Tại các vị trí thích hợp bố trí các hố ga để thuận tiện việc kéo cáp sau này. Cấp điện sử dụng cáp nhôm vặn xoắn, cố định bằng các kẹp hãm.

Nguồn điện chiếu sáng cấp cho đường nội bộ của dự án được cấp đèn tủ điều khiển chiếu sáng đặt tại nhà bảo vệ rồi cấp cho các đèn. Điều khiển hệ thống đèn đường là tủ

điều khiển chiếu sáng trọn bộ, có ngăn chống tổn thất để lắp công tơ đếm điện với chế độ đóng cắt tự động theo thời gian (để tiết kiệm điện). Cấp điện từ tủ chiếu sáng tới các tuyến đèn đường sử dụng cáp 0,6kV Cu/ XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1kV – 2x4 mm² được chôn ngầm trực tiếp dưới đất có bảo vệ, cách mặt đất 0,7m. Toàn bộ cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE D50/40. Đoạn cáp qua đường luồn cáp được chôn ở độ sâu 1m. Từ cửa đầu dây của cột đèn cáp lên mỗi bóng đèn dùng dây Cu/PVC/PVC 3x1,5 mm². Đầu nối đèn được thực hiện tại các bảng điện của đèn, và tại các hộp kỹ thuật.

f. Cấp nước:

- Việc đầu nối, lắp đặt hệ thống cấp nước phải có sự thỏa thuận với đơn vị cung cấp, quản lý chuyên ngành.

- Thiết kế quy hoạch mạng lưới cấp nước là dạng mạch nhánh, thiết kế đường ống cấp nước D100 đi ngầm theo tuyến đường giao thông từ bể chứa nước chung tới các tháp nước. Tại đây nước sạch được cấp cho từng công trình bằng hệ thống tuyến ống phân phối D50mm mạng cắt.

- Nước chữa cháy trong khu đất quy hoạch phải được cấp từ hồ nước chữa cháy của khu vực, cấp cho các trụ cứu hỏa đặt dọc theo các trục đường nội bộ, đảm bảo luôn có nước tại các họng cứu hỏa và khi sử dụng không làm ảnh hưởng đến hệ thống cấp nước sinh hoạt.

g. Khí thải, khói bụi:

- Khí thải phát sinh ra trong quá trình các nhà máy khi đi vào hoạt động phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường theo quy định hiện hành.

- Khói bụi phát sinh ra trong quá trình đầu tư xây dựng dự án và đi vào hoạt động phải có biện pháp xử lý, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường theo quy định hiện hành.

h. Vệ sinh môi trường:

Bố trí các điểm thu gom rác tại các vị trí hợp lý, không làm ảnh hưởng đến giao thông, mỹ quan và môi trường. Sử dụng thùng rác di động có nắp tự đậy, khối tích từ 0,3 - 0,5m³, thực hiện thu gom về nhà chứa rác trước khi chuyển tới khu tập trung xử lý rác thải của thành phố.

CHƯƠNG II: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Tính pháp lý, kế hoạch thực hiện và phân công trách nhiệm:

1. Quy định này cùng với đồ án quy hoạch được duyệt là cơ sở để các cấp chính quyền; các sở, ban, ngành của thành phố Bắc Kạn; các tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện.

2. Chủ đầu tư, Phòng quản lý đô thị thành phố Bắc Kạn, Phòng tài nguyên và môi trường và các cơ quan có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tham mưu, giúp UBND thành phố Bắc Kạn quản lý về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng, đất đai, đầu tư xây dựng, môi trường... theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt.

4. UBND phường Huyện Tụng: Thực hiện quản lý nhà nước ở địa phương theo phân cấp.

3. Chủ đầu tư và UBND phường Huyện Tụng có trách nhiệm phối hợp tổ chức trưng bày công khai đề án quy hoạch theo quy định pháp luật. Lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư phù hợp đề án quy hoạch và quy định pháp luật về đầu tư xây dựng.

5. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân, nhà đầu tư trong khu vực quy hoạch khi thực hiện đầu tư xây dựng có trách nhiệm tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt và các nội dung yêu cầu tại Quy định này.

6. Quy định lưu trữ, công bố thông tin

- UBND thành phố Bắc Kạn có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đề án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng để toàn bộ người dân được biết.

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

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm số hóa hồ sơ đề án quy hoạch thành bản đồ hệ thống quản lý địa lý (GIS) để phục vụ công tác quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất và công tác công bố, cung cấp thông tin địa chính.

Điều 8. Khen thưởng, xử phạt:

- Các đơn vị, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.