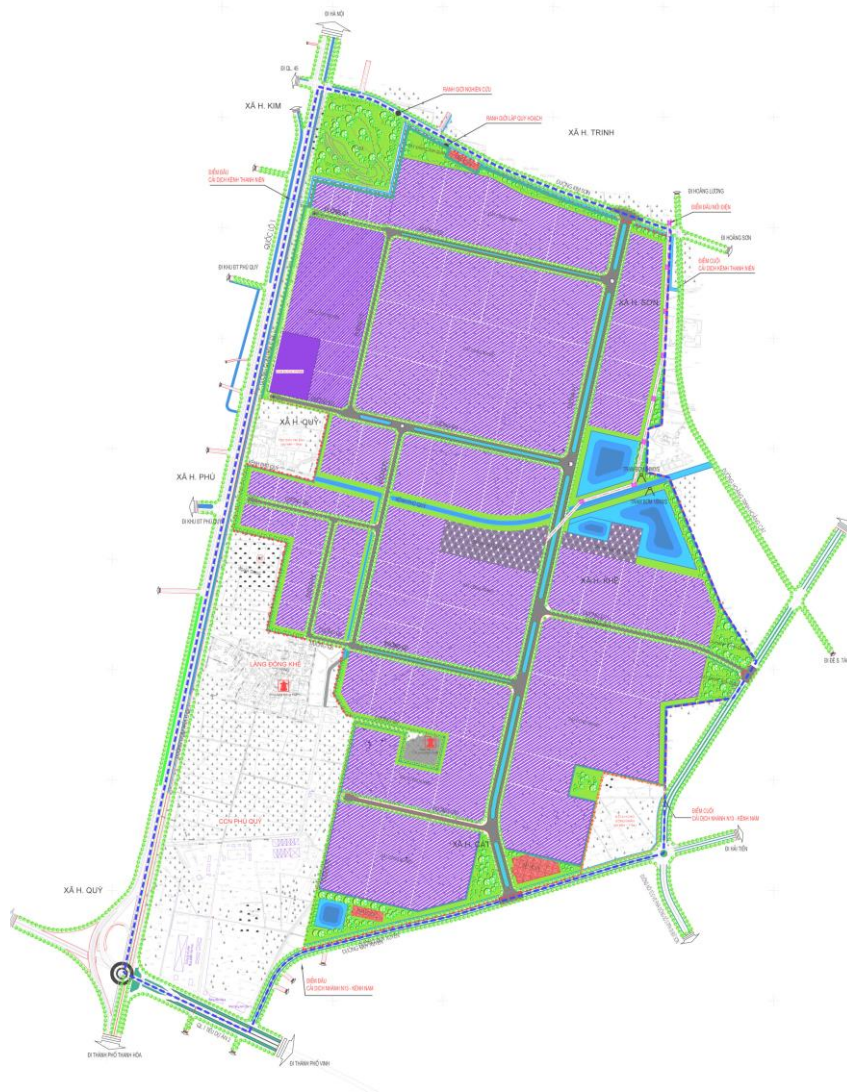


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ QUÝ,
HUYỆN HOÀNG HOÁ, TỈNH THANH HOÁ



Thanh Hóa, năm 2023

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP PHÚ QUÝ, HUYỆN
HOÀNG HOÁ, TỈNH THANH HOÁ

(Kèm theo hồ sơ Quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Phú Quý, huyện
Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá)

PHẦN I
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Điều 1. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu chức năng

1. Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa bàn các xã: Hoàng Kim; Hoàng Trinh; Hoàng Sơn; Hoàng Quý; Hoàng Xuyên; Hoàng Cát và Hoàng Quỳnh, huyện Hoàng Hóa.

2. Ranh giới quy hoạch: Phía Bắc giáp đường hiện trạng tiếp đến là đất sản xuất nông nghiệp xã Hoàng Trinh, Hoàng Kim; Phía Nam giáp đường giao thông Quỳnh Xuyên và cụm công nghiệp Phú Quý; Phía Tây giáp hành lang an toàn đường sắt, tiếp đến là Quốc lộ 1; Phía Đông giáp đất nông nghiệp các xã: Hoàng Sơn, Hoàng Xuyên và Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa.

3. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 733,11ha; Diện tích lập quy hoạch khoảng 540ha; Quy mô khảo sát, đo vẽ địa hình khoảng 806,42ha.

4. Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành, trong đó ưu tiên công nghiệp công nghệ cao; công nghiệp chế biến chế tạo, cơ khí, ô tô; công nghiệp dược; công nghiệp thực phẩm.

Điều 2. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao của công trình

1. Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: khoảng 393ha, chiếm 72% tổng diện tích đất lập quy hoạch; Mật độ xây dựng 60-70% tùy theo yêu cầu loại hình sản xuất; Tầng cao từ 1-5 tầng tùy theo dây chuyền công nghệ sản xuất (đối với loại hình công nghiệp công nghệ cao có thể xây dựng ở mật độ xây dựng thấp, chiều cao lớn hơn so với công nghiệp thông thường), chiều cao tối thiểu là 5m chiều cao tối đa là 25m;

2. Đất hành chính – dịch vụ công cộng: khoảng 3,18ha, chiếm 0,6% tổng diện tích đất lập quy hoạch; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao công trình từ 3-5 tầng; chiều cao tối thiểu là 5m, chiều cao công trình tối đa là 25m ;

3. Đất cây xanh, mặt nước khu công nghiệp: khoảng 76ha, chiếm 14% tổng diện tích lập quy hoạch (bao gồm 54ha đất cây xanh, 21ha mặt nước);

4. Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối: khoảng 11,4ha, chiếm 2,1% tổng diện tích đất lập quy hoạch (trạm xử lý nước thải khoảng 6,46ha, trạm biến áp khoảng 1,08ha, bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa phương tiện khoảng 0,1ha, khu nhà máy nước sạch khoảng 3,76ha); Mật độ xây dựng từ 15-25%; Tầng cao từ 1-2 tầng; Chiều cao tối thiểu 5m chiều cao tối đa là 25m.

5. Đất giao thông khu công nghiệp: khoảng 56ha, chiếm 10,34 tổng diện tích đất lập quy hoạch;

Điều 3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

1. Quy định về mô hình phát triển

Khu Công nghiệp Phú Quý dự kiến phát triển kết hợp giữa 02 mô hình:

a) Mô hình định hướng: Phát triển theo định hướng quy hoạch và phân khu chức năng. Trong đó phân các khu đất sản xuất thành các lô theo các module đa dạng, thích hợp với nhiều loại hình đầu tư: loại nhỏ (dưới 5,0ha), loại vừa (5,0÷15,0ha), loại lớn (trên 15,0ha), một số lô đất lớn đặc biệt.

b) Mô hình mở neo: Phát triển theo từng cụm, mỗi cụm được hình thành khi thu hút được các nhà sản xuất đặc biệt có vai trò mở neo, kéo theo các cơ sở sản xuất tương tự và các nhà sản xuất tạo thành chuỗi giá trị sản phẩm.

2. Quy định về không gian kiến trúc cảnh quan từng khu vực

a) Quy định về không gian tổng thể: Không gian bên ngoài chịu ảnh hưởng của khung giao thông Quốc lộ 1, đường Quy Xuyên, đường Kim Sơn... Hướng gió chính là Đông Bắc và Đông Nam, do đó các trục không gian chính để đảm bảo thông thoáng sẽ bố trí các trục giao thông kết hợp cây xanh liên kết thành hệ thống giữa trục Bắc - Nam và trục Đông - Tây.

b) Quy định quản lý về Khu đất trung tâm điều hành và dịch vụ: ưu tiên thiết kế với hình thức liên hợp, tổ hợp các khu chức năng tạo thành công trình phức hợp hiện đại tạo điểm nhấn, điểm gọi nhớ mang dấu ấn vị trí và chức năng cho toàn khu.

b) Quy định về khu đất công nghiệp:

i) *Các loại hình công nghiệp có modul lớn và đặc biệt lớn* (trên 15,0ha) được phân loại theo khả năng rủi ro ô nhiễm để bố trí khu vực đầu hoặc cuối hướng gió. Nhà xưởng của các loại hình công nghiệp modul lớn có thể đặt gần trục chính; Khu vực phía Nam khu công nghiệp, giáp tuyến đường vành đai có thể hợp khối các lô đất để xây dựng công trình công nghiệp có quy mô tập trung cao, nhu cầu vận tải lớn.

ii) *Các loại hình công nghiệp có modul vừa* (khoảng 5,0ha÷15,0ha) được bố trí tại trung tâm của khu công nghiệp, ưu tiên sớm cho các trục đường đã có chủ trương đầu tư giai đoạn đầu.

iii) *Các loại hình công nghiệp dạng modul nhỏ* (dưới 5,0ha) có bố cục đa dạng nên được bố trí phía đằng sau các lô lớn và trung bình, dễ dàng kết hợp với nhau thành các chuỗi sản phẩm.

c) Về hình thái kiến trúc công trình:

Màu sắc khi xây dựng hài hòa với các công trình xung quanh, ưu tiên màu nhẹ, trầm cho các kiến trúc ngoại cảnh tòa nhà.d) Quy định về cổng, lối vào khu công nghiệp: Bố trí 03 cổng kết nối, tuy nhiên chỉ tổ chức xây dựng tập trung tạo hình ảnh cho 02 cổng vào chính tiếp cận đường Quỳ Xuyên và đường Kim Sơn đi qua Khu Công nghiệp.

e) Quy định về cổng, lối vào khu đất: Mỗi ô đất có mặt tiếp giáp với đường khu công nghiệp chỉ có 1 cổng, trường hợp hợp khối modul lớn có chiều dài trên 300m, có phân tách luồng người và hàng hóa riêng thì có thể bố trí thêm các cổng ra vào. Phải có khoảng đệm trước mỗi cổng vào để dừng đỗ xe tạm thời.

f) Quy định về quảng cáo và biển hiệu: Được thiết kế đồng nhất vị trí trên các trục đường. Bảng hiệu trên công trình chỉ đặt tại nơi được thiết kế riêng và không bố trí trên 1 bảng cho mỗi mặt được xác định.

g) Quy định về hàng rào và cây xanh: Không sử dụng các tường rào đặc đối với phần đất tiếp xúc với đường giao thông để có thể nhìn xuyên qua nhằm tăng cảm giác thị giác về độ mở không gian. Các không gian cây xanh trong hàng rào cần gắn kết với các trục cây xanh dọc tuyến đường để tăng cường tính liên tục. Các tuyến, dải cây xanh dọc đường, gần lối ra vào được bố trí các tiện ích phục vụ chờ hoặc nghỉ ngơi cho người lao động.

Điều 4: Quy định về chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường chính, cốt xây dựng khống chế từng khu vực

1. Quy định chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính như sau:

Tuân thủ theo mặt cắt ngang và chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được thực hiện quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chung khu công nghiệp Phú Quý.

a) Quốc lộ 1 – Đường sắt Bắc Nam và đường gom 2 phía: Mặt đường chính Quốc lộ 1: 23,5m; Đường sắt Bắc Nam: 22-24m (bao gồm cả hành lang an toàn); Đường gom phía Tây: 22,5m; Đường gom phía Đông (phía KCN): 20,5m;

b) Quốc lộ 1 – Tiểu dự án 2: Tuyến chính: 53m; Đường gom 2 phía: 19m; đường gom 2 bên: 19m;

c) Đường Quỳnh Xuyên: 47m;

d) Đường Kim Sơn: 31m;

Tại các vị trí cuối đường sẽ bố trí điểm quay đầu xe được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn, đảm bảo khả năng quay đầu thuận tiện cho các phương tiện.

2. Cao độ san nền:

- Cao độ xây dựng được xác cụ thể theo từng lô đất xây dựng, được xác định cụ thể theo hồ sơ quy hoạch.

- Cao độ khu vực dân cư hiện trạng từ 2,2m-3,0m; quy định cao độ san nền khu đất thấp nhất trong khu công nghiệp là +2,5m; cao nhất là +3,0m (khu vực giáp dân cư hiện trạng).

- Cần quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng trong khu công nghiệp, tuân thủ cao độ khống chế xây dựng của từng lô đất.

- Khu vực đất khu công nghiệp tiếp giáp bên ngoài, để tránh trường hợp sau này cao độ nâng lên, cần xây dựng bờ bao quanh khu công nghiệp.

Điều 5. Quy định về công trình ngầm

1. Nguyên tắc bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngầm: Bố trí các đường dây, đường ống của các hạ tầng kỹ thuật nằm trong phạm vi vỉa hè, song song với mép bó vỉa đường;

2. Thứ tự sắp xếp, bố trí các đường dây, đường ống của các hạ tầng kỹ thuật: Bố trí đường ống thoát nước mưa nằm gần phía bó vỉa đảm bảo khoảng cách từ cửa thu nước đến đường ống là ngắn nhất; đường dây chiếu sáng; viễn thông thụ động; cáp điện; đường ống thoát nước thải.

3. Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị đảm bảo QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 6. Quy định về khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Các khu vực cấm xây dựng: Không xây dựng công trình trong khu vực đất cây xanh – mặt nước khu công nghiệp (bao gồm 54 ha diện tích cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly và 21ha mặt nước); Không xây dựng công trình trong phần diện tích đất giao thông khu công nghiệp (khoảng 56ha, gồm các tuyến giao thông đối ngoại và tuyến giao thông nội bộ).

2. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm khác thực hiện phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

a. Cách ly an toàn điện:

Trong Khu công nghiệp Phú Quý có các tuyến đường dây 110KV và 22KV, cần đảm bảo hành lang an toàn theo quy định.

+ *Hành lang bảo vệ lưới điện*: Tuân thủ hành lang bảo vệ an toàn của đường dây dẫn điện cao áp trên không theo quy định tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện, Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

+ *An toàn hệ thống điện khu công nghiệp*: Tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng. Trạm điện, trang thiết bị điện cao áp và đường dây cao áp nội bộ phải được lắp đặt và quản lý vận hành theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn điện. Các thiết bị, hệ thống thiết bị sử dụng điện, hệ thống chống sét, nối đất phải được kiểm tra nghiệm thu, kiểm tra định kỳ và kiểm tra bất thường theo quy phạm, tiêu chuẩn an toàn điện. Sơ đồ của các hệ thống này phải đúng với thực tế và phải được lưu giữ cùng với các biên bản kiểm tra trong suốt quá trình hoạt động. Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

b. Quy định về bảo vệ công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai:

a) Phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đảm bảo tuân thủ quy định Luật Thủy lợi năm 2017.

b) Đối với việc đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp công trình hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai theo quy định tại Khoản 12, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14.

c. Kiểm soát và bảo vệ môi trường và chất thải rắn

- Rác thải sinh hoạt: Được thu gom và vận chuyển đến các khu xử lý rác thải trên địa bàn như: điểm XLRT Hoàng Thái (diện tích 1,5ha, công suất 25 tấn/ngđ); điểm XLRT Hoàng Xuyên (diện tích 1,5ha, công suất 23 tấn/ngđ)...

- Rác thải công nghiệp: Được thu gom, đóng gói lại theo quy cách, sau đó chuyển đến Địa điểm xử lý xã Hoàng Xuân, huyện Hoàng Hóa: Quy mô khoảng

5,0 ha, công nghệ đốt hoặc hỗn hợp, công suất xử lý 500 tấn/ngày đêm (Theo Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa).

- Tuân thủ Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 19/10/2022 ban hành tuyến đường và thời gian vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải rắn nguy hại trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá và Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 sửa đổi Điều 8 tại Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND.

Điều 7. Quy định về bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan: Trong ranh giới khu vực lập quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan cần bảo tồn, tôn tạo.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường: Thực hiện tuân thủ theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020.

- Phát triển khu công nghiệp phải gắn liền với xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho các khu nhà máy, sản xuất tránh phát sinh chất thải ra môi trường.

- Kiểm soát môi trường tại các khu, cụm công nghiệp, các dự án khi triển khai phải đảm bảo đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định, tăng cường giám sát kiểm tra định kỳ.

- Xây dựng chương trình quan trắc, bố trí các điểm quan trắc môi trường nước tại các vị trí nguồn tiếp nhận nước thải, vùng nước biển ven bờ, môi trường đất, không khí tại các khu vực trọng điểm.

PHẦN II: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức, cá nhân

1. UBND huyện Hoàng Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh, xuất bản hồ sơ để lưu trữ theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch chung đô thị cho địa phương, các ngành, đơn vị liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung khu công nghiệp Phú Quý đến năm 2040 được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chung khu công nghiệp Phú Quý đến năm 2040.

- Nghiên cứu bố trí quỹ đất, kế hoạch sử dụng đất đối với phần đất còn lại (khoảng 305ha) của Khu công nghiệp để đảm bảo định hướng Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt; đảm bảo bố trí đủ các quỹ đất nhà ở (để bố trí nhà ở xã hội, tái định cư) phục vụ người dân lao động làm việc khu công nghiệp và người dân bị ảnh hưởng.

- Có kế hoạch phân kỳ đầu tư thực hiện để hạn chế việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa, đảm bảo an ninh lương thực; đánh giá cụ thể khả năng đền bù giải phóng mặt bằng và phương án đảm bảo sinh kế cho người dân bị ảnh hưởng.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Ban Quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa có trách nhiệm

- Quản lý, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy định về quy hoạch xây dựng, kế hoạch có liên quan đến khu công nghiệp.

- Hướng dẫn thủ tục đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp

3. Sở Xây dựng và các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 10. Quy định này được ban hành và lưu trữ tại

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương.

- Ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa, UBND các xã Hoàng Kim; Hoàng Trinh; Hoàng Sơn; Hoàng Quý; Hoàng Xuyên; Hoàng Cát và Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa ./.