

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH



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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP QUẾ VÕ II – GIAI ĐOẠN 2,
HUYỆN QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH, TỶ LỆ 1/2000**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 84 /QĐ-UBND
Ngày 03 / 3 / 2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh)*

Bắc Ninh, tháng 02 năm 2021

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND tỉnh Bắc Ninh quyết định trên cơ sở đề án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

- Phạm vi: Khu Công nghiệp Quế Võ II – giai đoạn 2 nằm trên địa bàn các xã Châu Phong và Đức Long, huyện Quế Võ, có ranh giới như sau: Phía Bắc giáp thôn Phúc Lộc xã Châu Phong và đường bao đê Sông Cầu; phía Đông giáp đất nông nghiệp xã Đức Long; phía Nam giáp tuyến đường QL.18; phía Tây giáp cụm công nghiệp Châu Phong.

- Quy mô: Khoảng 285,67ha, trong đó đất khu công nghiệp khoảng 277,64ha và đất hoàn trả kênh mương lợi khoảng 8,03ha.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

1. Ô đất xây dựng công trình điều hành, dịch vụ ký hiệu HCDV1 và HCDV2

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Bố trí tại khu vực đường chính từ phía QL.18 vào khu công nghiệp.

+ Quy mô: Diện tích 41.945,20 m².

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, đồng thời không chế tối đa 40%; mật độ xây dựng tương ứng với diện tích khu đất, tầng cao công trình.

- Chiều cao công trình: Tối đa 9 tầng (36m).

- Khoảng cách giữa các công trình: Yêu cầu đảm bảo quy định tại mục 2.6.1.1 - QCVN 01:2019/BXD.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,6 lần.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,9m (trừ trường hợp bố trí tầng hầm).
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua).

2. Ô đất xây dựng công trình nhà máy có ký hiệu từ CN1 đến CN8

- Quy mô: Diện tích 1.940.544,80 m².
- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2019/BXD đồng thời không chế tối đa 70% .
- Chiều cao công trình: Tối đa 5 tầng (19,5m)
- Khoảng cách giữa các công trình: Yêu cầu đảm bảo quy định tại mục 2.6.1.1 - QCXDVN 01:2019/BXD.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,5 lần.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,90m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua).

3. Ô đất xây dựng khu cây xanh có ký hiệu CX...

- Quy mô: Diện tích 299.309,40 m².
- Chỉ được bố trí, các công trình kiến trúc nhỏ như đài phun nước, chòi nghỉ chân, sân thể thao ngoài trời phục vụ luyện tập, điếm đỗ xe ...
- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
- Chiều cao công trình kiến trúc: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,05 lần.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

4. Ô đất mặt nước có ký hiệu MN...

- Quy mô: Diện tích 21.285,60 m².
- Chỉ được bố trí, các công trình kiến trúc nhỏ như đài phun nước để tạo cảnh quan.

5. Ô đất xây dựng bãi đỗ xe có ký hiệu từ P...

- Quy mô diện tích: 66.381,00m²;
- Được phép xây dựng công trình phục vụ trông giữ xe:
 - + Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
 - + Chiều cao công trình: Tối đa 1 tầng
 - + Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa 0,45m, sân bãi đỗ xe đảm bảo độ dốc thoát nước tối thiểu $i=0,5\%$, cao độ mép bãi đỗ xe tối thiểu bằng cao độ mép trong hè đường.
 - + Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu nhà ở và khu vực xung quanh.
 - Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua)
- 6. Ô đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT...
 - a) Ô đất HT1, chức năng xây dựng nhà máy cấp nước.
 - Quy mô: Diện tích 26.220,00 m².
 - Mật độ xây dựng: Tối đa 60%
 - Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng và theo dây truyền công nghệ của dự án.
 - Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.
 - Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với tính chất công trình.
 - Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua)
 - b) Ô đất HT2, chức năng xây dựng khu xử lý nước thải.
 - Quy mô: Diện tích 38.615,70 m².
 - Mật độ xây dựng: Tối đa 60%
 - Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng và theo dây truyền công nghệ của dự án.
 - Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.
 - Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với tính chất công trình.
 - Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua).
 - c) Ô đất HT3, chức năng xây dựng trạm cấp điện.
 - Quy mô: Diện tích 9.948,00 m².
 - Mật độ xây dựng: Tối đa 60%

- Chiều cao công trình: Tối đa 03 tầng và theo dây truyền công nghệ của dự án.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với tính chất công trình.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua)

7. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a) Về san nền và thoát nước mặt: Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng khu vực đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đề án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

b) Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông;

- Bố trí các hệ thống đèn tín hiệu giao thông, vạch sơn kẻ đường, biển báo đảm bảo an toàn giao thông.

- Bố trí các điểm đỗ xe bus, taxi, xe tải vận chuyển hàng hóa phù hợp trên lòng đường, hè đường và vị trí dừng đỗ.

- Trên hè đường bố trí lối đi cho người đi bộ, công trình hạ tầng ngầm, hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật, cây xanh...

c) Về cấp điện và chiếu sáng:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan trong Khu công nghiệp, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Trong khu vực quy hoạch bố trí hệ thống cáp điện hợp lý, tiết kiệm không gian ngầm, cáp điện hạ thế sử dụng cáp bọc đi ngầm trong hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật trên hè, cáp điện trung thế khuyến khích đi ngầm, cáp điện cao thế đi nổi.

- Chiếu sáng công cộng, chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, sử dụng đèn led.

d) Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải, nước thải:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý nước thải, chất thải rắn phải được

thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Bờ hồ, bờ kênh thoát nước trong đước kè mái đảm bảo năng lực tiêu, an toàn vận hành, mỹ quan và môi trường; phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan chắn; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn khu.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới đường cống đước bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường, các trạm bơm nước thải đặt tại những vị trí rộng, hạn chế ô nhiễm môi trường và đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường.

- Trạm xử lý nước thải đặt tại ô đất kí hiệu HT 2, nước thải sau xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải: Gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải công nghiệp.

+ Chất thải rắn sinh hoạt đước thu gom, tập kết sau đó chuyển về các khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt tập trung của khu vực.

+ Chất thải công nghiệp phát sinh trong quá trình sản xuất đước phân thành chất thải thông thường và chất thải nguy hại sẽ đước thu gom, quản lý, vận chuyển và xử lý theo quy định của pháp luật.

e) Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Cần đảm bảo các tiêu chí và tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- Cần có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đến dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn, đất, nước...

Điều 4. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông (bao gồm cả lòng đường và hè, rải phân cách).

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch đước xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã đước phê duyệt, cụ thể theo bản đồ Quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng:

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, đề điều:

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm và đề điều cần thực hiện phù hợp với QCVN, TCVN... và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 5. Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

- Trục không gian chính: Tuyến đường gom QL.18, tuyến đường trục chính đi vào trung tâm của Khu công nghiệp quy hoạch các công trình điều hành, dịch vụ, các công viên, cây xanh tạo kiến trúc cảnh quan.

- Kiến trúc công trình: Các công trình trong khu công nghiệp theo kiến trúc hiện đại, hợp khối với chức năng công nghiệp. Các công trình điều hành, dịch vụ có chiều cao tối đa 9 tầng, khuyến khích xây dựng công trình theo chiều cao tối đa để tạo điểm nhấn về kiến trúc cho Khu công nghiệp; công trình nhà máy có chiều cao tối đa 5 tầng.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước đảm bảo cảnh quan, môi trường; tổ chức bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo thuận tiện khi sử dụng.

- Khoanh vùng nghĩa trang hiện tại, cải tạo, trồng cây xanh đảm bảo cảnh quan môi trường.

Điều 6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo công trình thủy lợi theo đúng quy định pháp luật.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

Điều 7. Cung cấp thông tin, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong Khu công nghiệp

Giao Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh cung cấp thông tin, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết trong Khu công nghiệp làm cơ sở để đầu tư xây dựng:

- Cung cấp Thông tin quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng có quy mô diện tích dưới 5ha.

- Thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng có quy mô diện tích ≥ 5 ha.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Điều 9. Các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư (nếu có) có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý được ban hành.

Điều 10. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh;
- Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh;
- UBND huyện Quế Võ;
- Nhà đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ II, giai đoạn 2.