

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: *2762* /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *07* tháng *8* năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp
Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020; Công văn số 1225/TTg-KTN ngày 10/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-CT ngày 06/7/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3156/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh về việc thành lập Khu Công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 4169/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt dự toán chi phí Quy hoạch phân khu mở rộng Khu Công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000;

Xét Tờ trình số 715/TTr-KKT ngày 26/6/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh về việc xin phê duyệt Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2473/BC-SXD ngày 24/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Vĩnh Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư và đường sắt Bắc-Nam;
- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất và khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 32,0m.

2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 41,5 ha.

3. Tính chất khu vực quy hoạch: Là phân khu mở rộng của khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, trong đó tổ chức các chức năng nhà máy công nghiệp (có cấp độc hại cấp V) theo hướng đa ngành, công nghệ sạch, tiên tiến và thân thiện với môi trường. Tổ chức kết nối chặt chẽ với các phân khu A, B, C (đã có) nhằm quản lý thống nhất về cơ cấu chức năng và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ khu công nghiệp sau khi mở rộng.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
1.	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp có cấp độc hại cấp V, gồm:		25,16	60,6			
1.1	Lô đất số 1	C1	3,91		55,0	03	1,65
1.2	Lô đất số 2	C2	4,33		55,0	03	1,65
1.3	Lô đất số 3	C3	3,85		55,0	03	1,65
1.4	Lô đất số 4	C4	3,07		55,0	03	1,65
1.5	Lô đất số 5	C5	3,25		55,0	03	1,65
1.6	Lô đất số 6	C6	2,02		55,0	03	1,65
1.7	Lô đất số 7	C7	2,43		55,0	03	1,65
1.8	Lô đất số 8	C8	2,30		55,0	03	1,65
2.	Đất quản lý, điều hành	QL	0,78	1,9	45,0	03	1,35
3.	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,23	3,0	50,0	02	1,00
4.	Đất cây xanh, gồm:		1,24	3,0			
4.1	Lô đất số 1	CX1	0,69		5,0	01	0,05
4.2	Lô đất số 2	CX2	0,55		5,0	01	0,05
5.	Đất cây xanh cách ly, gồm:		3,24	7,8			
5.1	Lô đất số 1	CXCL1	0,84		5,0	01	0,05
5.2	Lô đất số 2	CXCL2	1,64		5,0	01	0,05
5.3	Lô đất số 3	CXCL3	0,19		5,0	01	0,05
5.4	Lô đất số 4	CXCL4	0,57		5,0	01	0,05
6.	Đất sông suối mặt nước	MN	0,63	1,5			

7.	Đất hành lang đường bộ, gồm:		0,89	2,1			
7.1	Lô đất số 1	HLĐB1	0,37				
7.2	Lô đất số 2	HLĐB2	0,32				
7.3	Lô đất số 3	HLĐB3	0,20				
8.	Đất giao thông		8,33	20,1			
Tổng diện tích			41,50	100,0			

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

5.1. Tổ chức không gian: Trên cơ sở tổng thể khu công nghiệp được định hướng tại đồ án quy hoạch chung, tổ chức các chức năng chính như sau:

- Khu vực quản lý và điều hành nằm ở phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp đường quy hoạch 32,0m.

- Khu vực nhà máy, cơ sở sản xuất, kho tàng và bãi tập kết bố trí dọc theo trục Bắc Nam khu quy hoạch, trong khu vực có các dải cây xanh cách ly tại các hướng tiếp giáp khu dân cư và ga Lê Kỳ.

- Khu vực hồ nước điều hòa và đất hạ tầng kỹ thuật nằm giữa khu vực.

5.2. Giải pháp tổ chức kiến trúc, cảnh quan:

- Khu vực quản lý và điều hành: Tổ chức không gian các công trình theo hướng hợp khối hoặc phân tán, giải pháp kiến trúc hiện đại.

- Khu vực hạng mục nhà máy, cơ sở sản xuất, kho tàng và bãi tập kết: Bố trí tổng mặt bằng phù hợp với sơ đồ công nghệ và kế hoạch mở rộng của nhà đầu tư hoặc phân kỳ đầu tư của dự án. Lựa chọn vật liệu xây dựng phù hợp với từng đặc điểm của nhà xưởng sản xuất.

- Khu vực cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan: Duy trì và bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, trong khu vực bố trí các khu vực hoạt động thể thao công cộng, các điểm nghỉ và cây xanh.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền, thoát nước mưa:

a) San nền: Cao độ nền phù hợp cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, cao độ san nền từ +4,5m đến +8,0m, độ dốc san nền $\geq 0,4\%$.

b) Thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, độc lập với nước thải. Bố trí tuyến mương thoát dọc theo hành lang an toàn giao thông tuyến đường Hồ Chí Minh, đường trong khu công nghiệp, thu gom và thoát về phía khe suối thoát nước hiện có ở giữa khu vực. Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 35m đến 45m.

6.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: Kết nối với khu vực quy hoạch có các tuyến chính, gồm: đường Hồ Chí Minh (đoạn qua khu quy hoạch) rộng 47,5m ở phía Đông; tuyến đường rộng 32,0m ở phía Nam khu vực quy hoạch.

b) Giao thông nội bộ: Quy hoạch mạng lưới các tuyến đường phân khu vực có chiều rộng 15,0m kết nối các khu chức năng và kết nối với tuyến giao thông đối ngoại.

6.3. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực quy hoạch dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn, nước thải từ các khu sản xuất, sinh hoạt của công nhân được dẫn vào tuyến cống thoát riêng biệt dọc theo các tuyến đường nội bộ, hướng thoát về trạm bơm nâng cốt 320m³/ng.đêm đặt tại khu đất cây xanh, từ đây trung chuyển lên trạm xử lý nước thải chung của khu công nghiệp tại khu A, B.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung theo quy định.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Đồng Hới, đầu nối với tuyến ống D200 dọc theo tuyến đường Hồ Chí Minh theo đồ án quy hoạch chung được duyệt. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục, phục vụ sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa. Bố trí các họng cứu hỏa tại các nút giao thông, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 120m đến 150m.

6.5. Cấp điện: Giai đoạn đầu nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ đường dây 22kV xuất tuyến 472 Đồng Hới, về lâu dài nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110kV đặt ở khu B khu công nghiệp 110/35/22kV:2x25MVA. Xây dựng mới các tuyến điện 22KV, sử dụng cáp bọc đi trên hệ cột bê tông ly tâm.

6.6. Thông tin liên lạc: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Quán Hàu đến kết nối với tổng đài vệ tinh, bố trí một tuyến cáp quang tốc độ cao riêng để điều khiển tín hiệu tốc độ cao phục vụ hệ thống điều khiển của khu sản xuất công nghiệp.

Điều 2. Ban hành theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000.

Điều 3. Giao Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh; Chủ tịch UBND xã Vĩnh Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXDCCB

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Quang

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
MỞ RỘNG KHU CÔNG NGHIỆP TÂY BẮC QUÁN HẦU,
TỶ LỆ 1/2.000.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2761/QĐ-UBND ngày 07/8/2020
của UBND tỉnh Quảng Bình).*

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trực thuộc UBND tỉnh, UBND huyện Quảng Ninh, UBND xã Vĩnh Ninh.
- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới của đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000 phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Vị trí ranh giới, quy mô

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Vĩnh Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư và đường sắt Bắc-Nam;
- Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất và khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 32,0m.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 41,5 ha.

Điều 3. Phạm vi quản lý

- Văn bản này quy định hướng dẫn việc quản lý, đầu tư xây dựng và sử dụng các công trình theo theo đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000.

- Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “ Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2.000” đã được phê duyệt. Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2.000 còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của Nhà nước có liên quan

- Khi có sự thay đổi khác với Quy định này, cần có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hâu, tỷ lệ 1/2000.

Điều 4. Quy định về không gian, cảnh quan

- Đối với khu vực quản lý và điều hành: Tổ chức theo hướng hợp khối hoặc phân tán, phương án kiến trúc hiện đại, gần gũi với kiến trúc địa phương.

- Đối với khu vực xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất, kho tàng và bãi tập kết: Các công trình phải phù hợp về quy mô cũng như các yếu tố kỹ thuật, diện tích sử dụng theo tiêu chuẩn quy định, giải pháp tổ chức dây chuyền sản xuất phù hợp với từng đặc điểm của nhà xưởng sản xuất do nhà đầu tư lựa chọn.

- Khu vực cây xanh cách ly: Yêu cầu thực hiện đồng bộ, lựa chọn chủng loại cây xanh phù hợp với khí hậu tại địa phương.

- Khu vực cây xanh cảnh quan: Duy trì và bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, trong khu vực bố trí các khu vực hoạt động thể thao công cộng, các điểm nghỉ và cây xanh.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất giành cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn theo phương án quy hoạch là để tận dụng triệt để, khai thác quỹ đất một cách có hiệu quả nhất và đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch. Các công trình ở đây gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện.

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Về san nền và thoát nước mặt: Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

2. 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.

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải được cấp thẩm quyền phê duyệt. 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, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành hiện hành.

4. Về thông tin liên lạc:

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, Internet phải sử dụng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông,

hợp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này được duyệt.

5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý 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 vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Bờ hồ trong khu vực cần được kè mái, cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được nghiên cứu trên trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án, yêu cầu đảm bảo đồng bộ cho toàn khu vực.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 8. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu mở rộng Khu công nghiệp Tây Bắc Quán Hàu, tỷ lệ 1/2000 và Quy định này để tổ chức kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý theo quy hoạch kiến trúc và quy định của pháp luật.

Điều 9. Quy định quản lý được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và cá nhân được biết và thực hiện: Văn phòng UBND tỉnh; Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên và Môi trường; Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; UBND huyện Quảng Ninh; UBND xã Vĩnh Ninh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

