

Số: 413 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 7 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Yên Phong II-  
Phân khu C, tỷ lệ 1/2.000, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 558/QĐ-TTg ngày 15/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Văn bản số 72/BXD-QHKT ngày 14/6/2019 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Đồ án QHPK xây dựng Khu công nghiệp Yên Phong II – Phân khu C tỷ lệ 1/2000 (gọi tắt là Khu công nghiệp Yên Phong II-C), huyện Yên Phong;

Căn cứ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Yên Phong II, tỷ lệ 1/5.000, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 105/QĐ-UBND ngày 28/02/2019;

Căn cứ Kết luận số 563-KL/TU ngày 30/7/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án QHPK xây dựng KCN Yên Phong II – Phân khu C, tỷ lệ 1/2000, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

Xét đề nghị của: Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại Tờ trình số 366/TCT-BQLDA ngày 26/4/2019; Sở Xây dựng tại báo cáo thẩm định số 128/BCTĐ-SXD ngày 27/5/2018 của Sở Xây dựng Bắc Ninh,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Yên Phong II-C, tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Phân khu C của Khu công nghiệp Yên Phong II nằm trên địa bàn các xã Đông Tiến, xã Tam Giang, xã Trung Nghĩa và thị trấn Chờ, có ranh giới như sau: Phía Bắc lấy đến tim ĐT.285B; phía Đông giáp Dân cư cũ và ĐT 295; phía Tây giáp ĐT. 277; phía Nam giáp thôn Trác Bút- thị trấn Chờ.

b) Quy mô quy hoạch: Khoảng 221 ha;

2. Mục tiêu, tính chất quy hoạch:

a) Mục tiêu:

Cụ thể hóa nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bắc Ninh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án QHC KCN Yên Phong II được phê duyệt.

Làm cơ sở pháp lý để đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng đối với các dự án trong KCN theo quy hoạch.

b) Tính chất: Là khu công nghiệp tập trung, thân thiện với môi trường với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng:

Các khu chức năng trong khu công nghiệp bao gồm: Khu đất xây dựng nhà máy, khu điều hành, dịch vụ, cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe và các công trình HTKT đầu mối... Vị trí và quy mô các khu chức năng phù hợp với đồ án QHC KCN Yên Phong II được phê duyệt và được kết nối với nhau qua các trục giao thông trong khu công nghiệp.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục không gian chính: Tuyến đường 75m (gồm cả phần mặt nước, cây xanh ở giữa đường) chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam nối từ đường ĐT.285B đi vào trung tâm của khu quy hoạch và trục đường ĐT.285B quy hoạch các công trình điều hành, dịch vụ, các công viên, cây xanh tạo kiến trúc cảnh quan cho khu công nghiệp.

- 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 từ 2-9 tầng; công trình nhà máy có chiều cao từ 1-7 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

S T T	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỉ lệ	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao trung bình
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(tầng)

1	HC DV	Công trình hành chính, dịch vụ	36.375,17	1,65	50	2-9
2	CN	Nhà máy, kho tàng	1.446.989,63	65,47	60	1-7
3	CX	Cây xanh, mặt nước	221.319,10	10,01	5	1
4	HT	Hạ tầng kỹ thuật	24.579,14	1,11	30	1-3
4.1	HT1	Đất nhà máy nước	10.200,00			
4.2	HT2	Đất khu xử lý nước thải	14.379,14			
5		Giao thông	371.194,60	16,79	-	-
5.1		Đất đường giao thông	344.994,60			
5.2	P	Đất bãi đỗ xe	26.200,00			
6	NT	Nghĩa trang	109.787,28	4,97	-	-
<b>TỔNG DT ĐẤT LẬP QUY HOẠCH</b>			<b>2.210.244,92</b>	<b>100,00</b>		

5. Quy định quản lý: Được thẩm định và ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng:

Các công trình đường ống, đường dây được ngầm trong các hệ thống công cấp kỹ thuật, hào kỹ thuật.

a) Quy hoạch cao độ nền, thoát nước mặt:

- Cao độ nền hoàn thiện từ +5,0m đến +6,0m, được thiết kế khống chế trên cơ sở chế độ thủy văn và thông số thiết kế của kênh Vọng Nguyệt, trạm bơm Vọng Nguyệt, cao độ hiện trạng của khu dân cư lân cận, các độ hiện trạng các tuyến đường ĐT.277, ĐT.295 và ĐT.285B.

- Hướng thoát nước từ Nam lên Bắc, nước được thu gom bằng hệ thống công, rãnh thoát nước và hệ thống mương hở sau đó thoát vào kênh Vọng Nguyệt (sau điều chỉnh cải tuyến vào giữa khu công nghiệp) và đổ về trạm bơm Vọng Nguyệt bơm ra sông Cầu.

b) Quy hoạch giao thông:

- Thiết kế mạng lưới giao thông theo dạng mạng ô bàn cờ; các yếu tố kỹ thuật của các tuyến đường đảm bảo giao thông thuận lợi, phù hợp với lưu lượng, tải trọng của các phương tiện tham gia giao thông trong khu công nghiệp.

- Mạng lưới giao thông gồm các tuyến đường đối ngoại, đường nội bộ có các mặt cắt ngang điển hình như sau:

+ ĐT.285B đoạn đi qua KCN Yên Phong II có chiều rộng 83,5m = 2x6,0m (hè đường) + 10,5m (lòng đường gom giáp KCN) + 2x2,0m (dải phân cách phụ) + 2x22,5m (lòng đường chính) + 5,0m (dải phân cách chính) + 7m (lòng đường gom phía còn lại);

+ ĐT.277 đoạn đi qua KCN Yên Phong II có chiều rộng 85,0m = 2x5m (hè đường gom) + 2x7,5m (lòng đường phụ) + 2x10m (dải cây xanh) + 2x5m (hè đường chính) + 2x14m (lòng đường chính) + 2m (dải phân cách giữa);

+ Mặt cắt Đ1 rộng 75,0m = 4x5m (hè đường) + 2x10,5m (lòng đường) + 34m (kênh Vọng Nguyệt ở giữa);

+ Mặt cắt Đ2 rộng 36,0m = 2x5m (hè đường) + 2x10,5m (lòng đường) + 5m (dải phân cách giữa);

+ Mặt cắt Đ3 rộng 20,5m = 2x5m (hè đường) + 10,5m (lòng đường);

+ Mặt cắt Đ4 rộng 25,0m = 2x5m (hè đường) + 15m (lòng đường).

- Bãi đỗ xe tĩnh: Bố trí các bãi đỗ xe tĩnh đảm bảo đủ nhu cầu cho các phương tiện vận tải, đưa đón công nhân của các doanh nghiệp trong KCN. Tổng diện tích bãi đỗ xe tĩnh khoảng 2,62ha.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy trạm biến áp 110/35/22kV – Yên Phong 2 hiện trạng 63 MVA, theo quy hoạch 3x63 MVA.

- Thiết kế hệ thống cung cấp điện Khu công nghiệp yên phong IIC sử dụng hệ thống lưới điện 22kV được thiết kế theo dạng vòng kết hợp hình tia, phân nhánh.

- Hoàn trả các tuyến đường điện trung thế hiện trạng dọc hè các tuyến đường giao thông đảm bảo cấp điện cho nhân dân khu vực.

- Từ trạm biến áp 110kV xây dựng đường điện 22kV, mạch kép trục chính cấp điện cho các nhà máy, khu dịch vụ, nhà ở trong khu vực.

- Điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng lấy từ tủ điện tổng của trạm biến áp chiếu sáng đường hoặc trạm biến áp của các khu công cộng, cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp và công suất cấp nước: Quy hoạch xây dựng nhà máy cấp nước sạch với công suất khoảng 10.000m<sup>3</sup>/ng.đ, nguồn nước mặt sông Cầu.

- Hệ thống đường ống cấp nước cho khu dự án được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp nhánh cụt, sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính ống từ D110 – D500mm.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sản xuất, sinh hoạt, chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt trên các đường ống cấp nước chính với bán kính phục vụ khoảng 150 m.

e) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới đường cống được bố trí dọc theo các tuyến đường. Sử dụng ống nhựa HDPE có đường kính D300-D400 mm.

- Bố trí các trạm bơm tăng áp tại các vị trí bất lợi trong tuyến cống để tăng áp tự chảy và giảm độ sâu đặt cống.

- Nhà máy xử lý nước thải đặt tại ô đất kí hiệu HT2, trạm có công suất khoảng 7.000m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn: Gồm chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp được thu gom xử lý đảm bảo môi trường.

f. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến khoảng: 10.000 thuê bao;

- Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc sẽ được đặt trong hào kỹ thuật, công cấp kỹ thuật.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung của khu công nghiệp, phát triển cây xanh trong khu công nghiệp để giảm thiểu khói bụi, tiếng ồn.

- Nguồn chất thải rắn phát sinh tại khu công nghiệp cần đầu tư trang bị hệ thống thùng thu gom và khu vực tập trung, sau đó chất thải rắn được vận chuyển đến điểm xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực.

- Các dự án đầu tư thứ cấp trong KCN phải thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo ĐTM, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

7. Hồ sơ sản phẩm và chi phí lập quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm đồ án và quy cách thể hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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;

Chi phí lập quy hoạch thực hiện Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

**Điều 2.** Tổng Công ty Viglacera - CTCP phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh, UBND huyện Yên Phong tổ chức công bố công khai quy hoạch; cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa theo đồ án được phê duyệt theo quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh; UBND huyện Yên Phong; UBND thị trấn Chờ, UBND các xã Đông Tiến, Tam Giang, Trung Nghĩa và các tổ chức, cơ quan có liên quan căn cứ quyết định thực hiện. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- TTTU, TT HĐND huyện Yên Phong;
- Lưu VT, XDCB, KTTH, NNTN, PCVP, CVP.



Nguyễn Tử Quỳnh



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU  
XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP YÊN PHONG II – PHÂN KHU C,  
TỶ LỆ 1/2000, HUYỆN YÊN PHONG, TỈNH BẮC NINH**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 413/QĐ-UBND  
Ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

**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 đồ 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: Phân khu C của Khu công nghiệp Yên Phong II nằm trên địa bàn các xã Đông Tiến, xã Tam Giang, xã Trung Nghĩa và thị trấn Chờ, có ranh giới như sau: Phía Bắc lấy đến tim ĐT.285B; phía Đông giáp Dân cư cũ và ĐT 295; phía Tây giáp ĐT. 277; phía Nam giáp thôn Trác Bút- thị trấn Chờ.

- Quy mô: Khoảng 221 ha.

**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, HCDV2

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Bố trí tại khu vực đường chính từ phía ĐT285B

+ Quy mô: Diện tích khoảng 3,64 ha.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD, đồng thời khống chế tối đa 50%

- Chiều cao công trình: Tối thiểu 3,9m; tối đa 32,7 m

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4,5 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 CN9

- Quy mô diện tích: Khoảng 139,58ha.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD đồng thời không chế tối đa 60% .

- Chiều cao công trình: Tối thiểu 3,9m; tối đa 25,5m.

- Hệ số sử dụng đất: Từ 0,6 đến 3,0 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 công trình nhà máy có ký hiệu từ CNC1 và CNC2

- Quy mô diện tích: Khoảng 5,12ha.

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD đồng thời không chế tối đa 60%

- Chiều cao công trình: Tối thiểu 3,9m; tối đa 25,5m.

- Hệ số sử dụng đất: Từ 0,6 đến 3,0 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).

4. Ô đất xây dựng khu cây xanh:

4.1. Khu cây xanh, mặt nước ký hiệu CX-1 và CX-2: Đây là khu cây xanh tạo cảnh quan cho KCN, không được bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉ được bố trí, các công trình kiến trúc nhỏ như đài phun nước, chòi nghỉ chân...

- 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 KCN và khu vực xung quanh.

4.2. Khu cây xanh ký hiệu CX-3 và CX-4: Đây là khu cây xanh cách ly KCN, được phép bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe phục vụ KCN.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 50% và không quá 40% diện tích đất có thể sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bom, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn.

- Chiều cao công trình tối đa 3 tầng

- 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 KCN và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Chủ yếu trồng các loại cây bóng mát, cây lá gỗ kết hợp với thảm cỏ, cây bụi tầng thấp.

5. 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, canh 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 KCN, 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 cấp điện hợp lý, tiết kiệm không gian ngầm, cấp điện hạ thế sử dụng cáp bọc đi ngầm trong hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật trên hè, cấp điện trung thế khuyến khích đi ngầm, cấp 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 đê 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 được 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 HT2, 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 được 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 được phân thành chất thải thông thường và chất thải nguy hại sẽ được 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...

6. Ô đất xây dựng bãi đỗ xe ký hiệu P.

- Gồm 02 bãi đỗ xe kí hiệu: P1 và P2 ngoài ra bãi đỗ xe được bố trí trong dải cây xanh cách ly tỷ lệ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.

+ Bãi đỗ xe P1 tại vị trí kẹp giữa khu CX1 và ô đất CN3, có quy mô 1,12 ha;

+ Bãi đỗ xe P2 tại vị trí giáp khu HT1, có quy mô 1,5 ha.

- Xây dựng công trình phục vụ đỗ xe:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 2 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)

7. Ô đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT1 và HT2.

a) Ô đất HT1, chức năng xây dựng trạm xử lý cấp nước sạch quy mô công suất khoảng  $10.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Phía Tây-Bắc giáp tuyến đường Đ3; phía Đông-Bắc giáp cây xanh cách ly; phía Đông-Nam giáp cây xanh cách ly và nhà máy gạch; phía Tây-Nam giáp bãi đỗ xe P2.

+ Quy mô: Diện tích 1,02 ha.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 30%

- 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 kiến trúc cảnh quan chung của KCN 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)

b) Ô đất HT2, chức năng xây dựng trạm xử lý nước thải quy mô công suất khoảng 7.000m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thải sau xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Vị trí, ranh giới, quy mô:

+ Vị trí, ranh giới: Phía Bắc, phía Nam, phía Đông giáp đường quy hoạch, phía Tây giáp mương tiêu và khu cây xanh, nghĩa trang thôn Trác Bút.

+ Quy mô: Diện tích 1,438 ha.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 30%

- 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 kiến trúc cảnh quan chung của KCN và khu vực xung quanh.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua)

**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 được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

a) Tuyến đường ĐT.285B đoạn đi qua KCN Yên Phong II có chiều rộng mặt cắt:  $83,5\text{m} = 2 \times 6,0\text{m}$  (hè đường) +  $10,5\text{m}$  (lòng đường gom giáp KCN) +  $2 \times 2,0\text{m}$  (dải phân cách phụ) +  $2 \times 22,5\text{m}$  (lòng đường chính) +  $5,0\text{m}$  (dải phân cách chính) +  $7\text{m}$  (lòng đường gom phía còn lại);

- Chi giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.
- Chi giới xây dựng: Cách chi giới đường đỏ tối thiểu  $20,0\text{m}$ .
- Cao độ xây dựng: Tim đường gom từ  $+5,0\text{m}$  đến  $+5,95\text{m}$ .

b) Tuyến đường ĐT.277 đoạn đi qua KCN Yên Phong II có chiều rộng  $85,0\text{m} = 2 \times 5\text{m}$  (hè đường phụ) +  $2 \times 7,5\text{m}$  (lòng đường phụ) +  $2 \times 10\text{m}$  (dải cây xanh) +  $2 \times 5\text{m}$  (hè đường chính) +  $2 \times 14\text{m}$  (lòng đường chính) +  $2\text{m}$  (dải phân cách giữa);

- Chi giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.
- Chi giới xây dựng: Cách chi giới đường đỏ tối thiểu  $20,0\text{m}$ .
- Cao độ xây dựng: Tim đường từ  $+5,5\text{m}$  đến  $+6,0\text{m}$ .

c) Các tuyến đường nội bộ khu công nghiệp:

+ Mặt cắt Đ1 rộng  $75,0\text{m} = 4 \times 5\text{m}$  (hè đường) +  $2 \times 10,5\text{m}$  (lòng đường) +  $34\text{m}$  (kênh Vọng Nguyệt ở giữa);

+ Mặt cắt Đ2 rộng  $36,0\text{m} = 2 \times 5\text{m}$  (hè đường) +  $2 \times 10,5\text{m}$  (lòng đường) +  $5\text{m}$  (dải phân cách giữa);

+ Mặt cắt Đ3 rộng  $20,5\text{m} = 2 \times 5\text{m}$  (hè đường) +  $10,5\text{m}$  (lòng đường);

+ Mặt cắt Đ4 rộng  $25,0\text{m} = 2 \times 5\text{m}$  (hè đường) +  $15\text{m}$  (lòng đường).

- Chi giới đường đỏ: Theo lộ giới đường.
- Chi giới xây dựng: Cách chi giới đường đỏ tối thiểu  $10,0\text{m}$ .
- Cao độ xây dựng: Tim đường trung bình  $+5,00\text{m}$ .

2. 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 cần thực hiện phù hợp với QCXD, 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  $75\text{m}$  (gồm cả phần mặt nước, cây xanh ở giữa đường) chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam nối từ đường ĐT.285B đi vào trung tâm của khu quy hoạch và trục đường ĐT.285B quy hoạch các công trình điều hành, dịch vụ, các công viên, cây xanh tạo kiến trúc cảnh quan cho khu công nghiệp.

- 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 từ 2-9 tầng; công trình nhà máy có chiều cao từ 1-7 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, đồi núi, 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 vệ sông, kênh, rạch, 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 đô thị 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.

### **CHƯƠNG III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7.** Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

**Điều 8.** 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, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị.

**Điều 9.** Quy định quản lý được công bố công khai theo quy định để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết và thực hiện./.

7

.....