

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (nay là quy hoạch phân khu) khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ- CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ về quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 164/2013 của Chính phủ ngày 12/11/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ- CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ về quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về từng loại hồ sơ của quy hoạch đô thị; Thông tư 19/2008/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch khu công nghiệp, khu kinh tế và các quy định pháp luật có liên quan;

- Căn cứ Quyết định số: 1364/QĐ-TTg ngày 10/10/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020; Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 05/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (nay là quy hoạch phân khu) khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn tại tờ trình số 433/TTr-BQLKKTND ngày 18/3/2016; của Sở Xây dựng tại tờ trình số 1190/SXD-PTĐT ngày 18/3/2016 về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2000 v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (nay là quy hoạch phân khu) khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án điều

chính quy hoạch chi tiết xây dựng (nay là quy hoạch phân khu) khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;;

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực Quản lý và tổ chức thực hiện kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Giao thông vận tải; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch, đầu tư và xây dựng trong khu vực chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/ QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (nay là quy hoạch phân khu) khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 05/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng trên khu vực khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa có trách nhiệm thực hiện theo quy định này.

Điều 2. Phân công quản lý thực hiện

2.1. Các cơ quan có thẩm quyền thuộc địa giới hành chính khu công nghiệp số 3 Khu kinh tế Nghi Sơn giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan theo đúng những quy định của quy định này.

2.2. Việc điều chỉnh, sửa đổi bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh Thanh Hóa cho phép.

Điều 3. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

3.1. Ranh giới, phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết: Khu vực thuộc địa giới hành chính xã Tân Trường và xã Tùng Lâm, Khu kinh tế Nghi Sơn, huyện Tĩnh Gia - Thanh Hoá. Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng là 247,12 ha, ranh giới và phạm vi được giới hạn như sau

- + Phía Bắc giáp: Đê sông Cầu Vàng;
- + Phía Nam giáp: Đường Nghi Sơn Bãi Trành;
- + Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A;
- + Phía Tây giáp: Đường sắt Bắc Nam.

3.2. Tính chất khu vực quy hoạch

Là khu công nghiệp đa ngành tập trung theo mô hình giao 1 doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN (chủ đầu tư cấp 1) được tổ chức thành các khu chức năng bao gồm: Khu công nghiệp, khu quản lý, khu dịch vụ thương mại, nhà ở công nhân, hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

Điều 4. Quy định kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực

4.1. Giao thông

- Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực phải được thiết kế đồng bộ, đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Các tuyến đường quy hoạch xây dựng mới phải dựa trên cơ sở tận dụng các tuyến đường hiện trạng.

- Xây dựng mạng lưới giao thông hiện đại, chất lượng cao; đáp ứng nhu cầu khu công nghiệp.

4.2. San nền

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo đảm khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập úng, sạt lở, đủ khả năng chống lại trường hợp bất lợi nhất.

- Nếu có dữ liệu liên quan đến địa chất khi thiết kế thì tính toán độ lún nền rồi mới chọn cao độ san nền và các hạng mục khác cho hợp lý.

4.3. Công trình hạ tầng kỹ thuật

Các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trong khu vực phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, khoảng cách ly an toàn.

Điều 5. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

Bảng 1: Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	CN	160.38	40	2	64.90
<i>a</i>	<i>KHU A</i>	<i>A</i>	<i>38.72</i>	<i>60</i>	<i>1-2</i>	
<i>b</i>	<i>KHU B</i>	<i>B</i>	<i>41.94</i>	<i>60</i>	<i>1-2</i>	
<i>c</i>	<i>KHU C</i>	<i>C</i>	<i>23.17</i>	<i>60</i>	<i>1-2</i>	
<i>d</i>	<i>KHU D</i>	<i>D</i>	<i>40.78</i>	<i>60</i>	<i>1-2</i>	
<i>e</i>	<i>KHU E</i>	<i>E</i>	<i>15.77</i>	<i>60</i>	<i>1-2</i>	
2	Đất dịch vụ công cộng	CC	8.76	30	3	3.54
<i>a</i>		<i>CC</i>	<i>4.04</i>	<i>30</i>	<i>3</i>	
<i>b</i>		<i>DV</i>	<i>4.72</i>	<i>30</i>	<i>3</i>	
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX	33.61			13.60
4	Đất ct kỹ thuật đầu mối	XLNT	1.20	20	1-2	0.49
5	Đất giao thông		43.17	0	0	17.47
	Tổng		247.12			100.00

Điều 6. Quy định chung về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị

- Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.

- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt.

- Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

- Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

- Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải từ nguồn sản xuất công nghiệp và sinh hoạt.

- Sử dụng hệ thống lưới để ngăn rác từ hệ thống cống.

- Xây dựng hệ thống thoát nước phù hợp và đồng bộ.

- Giám sát chặt chẽ các loại rác thải, nước thải.

- Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xã hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

- Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định quản lý khu công cộng

a) Khu công cộng được chia thành các khu đất có ký hiệu CC, DV.

b) Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng quy định tại bảng 2.

Bảng 2:

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao
1	Đất dịch vụ	CC	4.04	30	3

2	Đất công cộng	DV	4.72	30	3
---	---------------	----	------	----	---

3. Yêu cầu về quy hoạch - kiến trúc:

Các công trình phải có mối liên hoàn, có sân vườn, cây cảnh, nhà để xe máy, xe đạp... bố trí thành một tổng thể kiến trúc hợp lý, đẹp và phong phú.

Tường rào bao che khuôn viên của các công trình nhất thiết phải tuân thủ theo đúng thiết kế quy hoạch (về mặt kiến trúc cũng như chỉ giới).

Điều 8. Quy định khu sản xuất công nghiệp

a) Khu sản xuất công nghiệp được chia thành các khu đất có ký hiệu A1..A10; B1...B10; C1...C5; D1...D10; E1...E10.

b) Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng quy định tại bảng 3.

Bảng 3:

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
1	<i>KHU A</i>		38.72	60	1-2
		A1	4.38	60	1-2
		A2	4.50	60	1-2
		A3	4.50	60	1-2
		A4	3.73	60	1-2
		A5	3.75	60	1-2
		A6	3.75	60	1-2
		A7	3.36	60	1-2
		A8	4.43	60	1-2
		A9	4.28	60	1-2
		A10	2.04	60	1-2
2	<i>KHU B</i>		41.94	60	1-2
		B1	4.50	60	1-2
		B2	4.50	60	1-2
		B3	4.50	60	1-2
		B4	3.80	60	1-2
		B5	4.15	60	1-2
		B6	4.15	60	1-2
		B7	3.50	60	1-2
		B8	3.84	60	1-2
		B9	4.50	60	1-2
		B10	4.50	60	1-2
3	<i>KHU C</i>		23.17	60	1-2
		C1	4.50	60	1-2
		C2	4.50	60	1-2

		C3	4.46	60	1-2
		C4	2.94	60	1-2
		C5	6.77	60	1-2
4	<i>KHU D</i>		40.78	60	1-2
		D1	4.54	60	1-2
		D2	4.50	60	1-2
		D3	4.50	60	1-2
		D4	4.54	60	1-2
		D5	3.75	60	1-2
		D6	3.75	60	1-2
		D7	3.57	60	1-2
		D8	4.40	60	1-2
		D9	4.40	60	1-2
		D10	2.83	60	1-2
5	<i>KHU E</i>		15.77	60	1-2
		E1	4.06	60	1-2
		E2	3.44	60	1-2
		E3	3.29	60	1-2
		E4	3.15	60	1-2
		E5	1.83	60	1-2
	Tổng	CN	160.38	40	2

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Tương ứng với từng khu đất, chỉ được phép xây dựng các nhà máy có độ độc hại bằng hoặc thấp hơn so với quy định.

Điều 9. Quy định khu công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Khu sản xuất công nghiệp được chia thành các khu đất có ký hiệu XLNT.

b) Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng quy định tại bảng 4.

Bảng 4:

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	XLNT	1.20	20	1-2

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Khu xử lý nước thải có thiết kế hiện đại, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 10. Quy định quản lý khu cây xanh, mặt nước

Quy định khu công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Khu sản xuất công nghiệp được chia thành các khu đất có ký hiệu CX.

b) Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng quy định tại bảng 5.

Bảng 5:

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất cây xanh - mặt nước	CX1	15.05	0	0
2	Đất cây xanh - mặt nước	CX2	7.27	0	0
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX3	3.72	0	0
4	Đất cây xanh - mặt nước	CX4	3.04	0	0
5	Đất cây xanh - mặt nước	CX5	2.63	0	0
	Tổng	CX	33.61	0	0

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

Cây xanh dọc đường phải bố trí cây có tán, rễ cọc. Cây ở các dải phân cách bố trí cây cảnh, cây có bụi lá dày để tạo tán, có thể kết hợp thảm cây có hoa 4 mùa chịu hạn tốt.

Diện tích sân vườn trong khuôn viên các nhà máy phải được trồng thảm cỏ kết hợp cây tạo tán, tạo khối.

Điều 10. Đất đường giao thông

1. Đất làm đường giao thông: Có diện tích là 43,17 ha

2. Các tiêu chí của các tuyến đường và khoảng cách ly hai bên tính từ chỉ giới đường đỏ được xác định tại bảng 6.

Bảng 6

STT	Tên các tuyến đường	Đường phố loại	Chiều dài (m)	Mặt cắt (m)	Khoảng cách ly 2 bên tính từ chỉ giới đường đỏ
1	Đường Nghi Sơn – Bãi Trành	Cấp III	1.800	60	5m
2	Đường N1	Cấp III	1.510	24	2m
3	Đường N2	Cấp III	1.263	24	2m
4	Đường N3	Cấp III	4.243	15	2m

3. Yêu cầu về kỹ thuật - kiến trúc:

3.1. Cốt mặt đường: Cao độ mặt đường chênh lệch so với cao độ quy hoạch đã duyệt không quá 30 cm.

3.2. Độ dốc dọc lớn nhất: $i_{dmax} < 6\%$

3.3. Độ dốc ngang đường hướng ra hai bên: $i_n = 2\%$ (trong đường cong bố trí theo quy trình).

3.4. Độ dốc ngang hè đường hướng vào trong: $i_l = 1,5\%$

Điều 11. Các quy định về cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác

1. Mặt bằng xây dựng:

1.1. Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu về hướng tuyến, độ cao của mạng lưới thoát nước mặt.

1.2. Cốt san nền thấp nhất: 3,99 m; cao nhất: 5,00 m. Độ dốc san nền: 0,5 đến 2%, cá biệt 3%.

2. Cấp nước:

2.1. Hệ thống cấp nước chữa cháy cách mép đường 2,5m; đường kính không nhỏ hơn 100mm.

2.2. Bố trí các họng lấy nước chữa cháy theo nhánh rẽ vào cách tường nhà máy 5m. Khoảng cách giữa các họng 150m.

2.3. Các công trình kiến trúc, nhà máy, nhà điều hành phải cách hệ thống các đường ống cấp nước 3,0m, trường hợp đặc biệt không dưới 5m.

3. Cấp điện:

Các công trình kiến trúc nhà máy, nhà điều hành phải xây cách các đường dây điện trên không theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.1. Phải tuân thủ vị trí các yêu cầu kỹ thuật về hướng tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước thải.

4.2. Các nhà máy phải hợp đồng với đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường trên địa bàn thu gom vận chuyển rác thải.

4.3. Nước thải công nghiệp phải được thu gom xử lý sơ bộ mới được đưa vào xử lý tập trung tại các khu xử lý. Nước thải sinh hoạt tùy theo tính chất, mức độ độc hại phải được xử lý đảm bảo yêu cầu theo quy định trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu công nghiệp và phải được Sở Tài nguyên và môi trường và Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các Khu công nghiệp chấp thuận.

4.4. Trạm xử lý nước thải bên trong khuôn viên, bên trong các nhà máy phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn thiết kế đô thị về khoảng cách ly và vệ sinh môi trường.

4.5. Khí thải của từng nhà máy phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thải ra môi trường.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký; những

Quy định trước đây trái với Quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 13. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 14. Ban quản lý KKT Nghi Sơn, UBND huyện Tĩnh Gia và các ngành chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND các cấp có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

Hồ sơ bản vẽ được lưu giữ tại:

- UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Sở Xây dựng;
- Viện Quy hoạch - Kiến trúc;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn;
- UBND huyện Tĩnh Gia.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**