

## QUY ĐỊNH

### Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Tân Đức

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2058 /QĐ-UBND ngày 10/8/2018  
của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận)

## PHẦN I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định các nội dung quản lý về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Tân Đức được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc lập dự án đầu tư, thiết kế, thi công xây dựng và quản lý vận hành các công trình xây dựng trong phạm vi khu vực quy hoạch.

#### Điều 2. Quy định về kiến trúc cảnh quan

1. Đối với các công trình điều hành và dịch vụ, các giải pháp thiết kế kiến trúc cần đảm bảo phù hợp công năng cho từng loại hình công trình và cảnh quan chung, tổ hợp các hình khối chi tiết đơn giản, màu sắc chọn tông màu sáng, hài hòa tạo sự đồng đều.

2. Đối với các nhà xưởng, kho tàng giải pháp thiết kế kiến trúc phải phù hợp với dây chuyền công nghệ. Màu sắc sử dụng các tông màu nhạt (xám, trắng, kem, xanh nhạt).

3. Mái nhà xưởng, kho tàng sử dụng màu xanh da trời.

4. Không được sử dụng các tông màu nổi (màu cam, xanh lá cây, vàng, đỏ...) làm tông màu chủ đạo khi xây dựng nhà xưởng, kho tàng trong khu công nghiệp.

#### Điều 3. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Đối các tuyến đường khu vực: Tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Xây dựng và tổ chức hợp lý các nút giao cắt trên các đường chính.

## 2. Thoát nước mặt:

- Nước mưa trong khu công nghiệp Tân Đức chia thành 2 lưu vực thoát nước, trong đó 1 lưu vực thoát ra suối nằm ở phía Tây Nam, 1 lưu vực thoát ra suối nằm ở phía Đông Bắc rồi thoát ra sông Dinh.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép; cống trên vỉa hè sử dụng cống chịu tải trọng 300 kg/m<sup>2</sup>, cống băng đường sử dụng cống chịu tải trọng H30.

## 3. Cấp nước:

- Đảm bảo thi công đầu nối nguồn nước và mạng lưới cấp nước theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Đảm bảo thiết kế, thi công các hạng mục cấp nước tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo chất lượng nước cấp cho sản xuất công nghiệp và sinh hoạt của công nhân theo yêu cầu của Quy chuẩn về cấp nước sinh hoạt.

## 4. Cấp điện:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ quy hoạch phát triển điện lực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành. Khuyến khích ưu tiên phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng như đèn dùng pin mặt trời, đèn Led... để tiết kiệm điện năng.

## 5. Thu gom và xử lý nước thải:

- Đảm bảo thi công mạng lưới thoát nước thải theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt; chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường, các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới công trình khác.

- Hệ thống thoát nước thải phải có đầy đủ các hạng mục công trình, thiết bị phù hợp và các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

## 6. Quản lý chất thải rắn:

- Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt.

- Các yêu cầu về thu gom, vận chuyển, phân loại, lưu chứa và xử lý chất thải rắn tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

#### 7. Thông tin liên lạc:

- Đảm bảo thi công đấu nối nguồn và mạng lưới thông tin liên lạc theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt; đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu công nghiệp cho từng giai đoạn.

- Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động; đảm bảo các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Đảm bảo các yêu cầu về xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, đài trạm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

#### **Điều 4. Quy định về môi trường**

- Tất cả các dự án, công trình xây dựng phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về môi trường theo quy định.

- Quan trắc tự động tại các điểm xả nước thải ra nguồn tiếp nhận; thông số quan trắc là hàm lượng các chất ô nhiễm, pH, SS, BOD, COD, hàm lượng các kim loại nặng.

- Xây dựng và bố trí hệ thống cây xanh tại các tuyến đường chính, giữa ranh KCN với bên ngoài.

## **PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 5. Chỉ tiêu sử dụng đất**

##### 1. Đất nhà máy, kho tàng trong khu vực công nghiệp:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu công nghiệp là 50%. Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng tùy thuộc vào chiều cao xây dựng công trình và diện tích lô đất theo quy định tại Bảng 2.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng.

- Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3 m tại cao độ san nền vị trí xây dựng (tùy theo yêu cầu công nghệ của nhà máy).

**2. Khu hành chính, dịch vụ:**

- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 50%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.
- Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3 m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

**3. Khu đầu mối hạ tầng:**

- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 50%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 3 tầng.
- Cốt nền tầng trệt cộng thêm 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

**4. Đất cây xanh và mặt nước:** Cây xanh trong khu công nghiệp có ba thành phần chủ yếu: Cây xanh tập trung, Cây xanh cảnh quan và cách ly, mặt nước.

- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 05%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 01 tầng.

**Điều 6. Chỉ giới đường đỏ và cốt xây dựng**

**1. Chỉ giới đường đỏ (lộ giới) các tuyến đường chính:**

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Bề rộng (m)				
				Mặt đường	Dải phân cách	Lề đường	Lộ giới	Dải cây xanh
1	Đường D1	978,6	5-5	8	-	8x2	24	20
2	Đường D2	984,5	4-4	8	-	8x2	24	0
3	Đường D3	1.137,7	1-1	10.5x2	3	10x2	44	20x2
4	Đường D4	515,5	3-3	8	-	8x2	24	0
5	Đường N1	2.804,0	2-2	7.5x2	3	10x2	38	20x2
6	Đường N2	1.550,8	3-3	8	-	8x2	24	0
7	Đường N3	1.443,0	5-5	8	-	8x2	24	20

**2. Cốt xây dựng**

- Đảm bảo tuân thủ cao trình theo định hướng quy hoạch san nền được phê duyệt;

- Cao trình đáy cống hoặc mương thoát nước của nhà máy phải cao hơn cao trình đáy cống của hệ thống thoát nước chung (tại hố ga đầu nối).

- Cốt nền tầng trệt cộng thêm tối thiểu 0,3m tại cao độ san nền vị trí xây dựng.

### **3. Khoảng lùi công trình xây dựng**

- Mặt trước của công trình cách tường rào tối thiểu 6m, các mặt còn lại công trình phải đảm bảo bố trí đường cho xe chữa cháy bên ngoài.

- Đường cho xe chữa cháy phải có kích thước thông thủy tối thiểu là 3,5m chiều rộng và 4,25m chiều cao.

## **PHẦN III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 7. Phân công trách nhiệm**

1. Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc triển khai thực hiện và quản lý đồ án, quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Tân Đức đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Hàng năm Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng việc thực hiện theo Quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt.

#### **Điều 8. Hiệu lực thi hành**

1. Quy định này có hiệu lực đồng thời với Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Tân Đức.

2. Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

#### **Điều 9. Xử lý vi phạm**

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./.