

Số: 1476/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày 28 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
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 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 1335/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016, số 1389/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc phê duyệt và điều chỉnh cục bộ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2030;
Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 82/TT-BQLKKT ngày 27 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch số 283/BC-SXD ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với các nội dung chính như sau (có Đồ án quy hoạch kèm theo):

1. Phạm vi ranh giới, diện tích và tính chất khu vực lập quy hoạch .

a) Phạm vi ranh giới: Khu công nghiệp Sao Mai thuộc thôn 2 và thôn 4, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư và đất cao su;
- Phía Nam giáp: Đất trồng do Ban quản lý khu kinh tế tỉnh đang quản lý;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư và tuyến điện 110KV;
- Phía Tây giáp: Suối Đăk Yeut.

b) Diện tích: 150 ha.

c) Tính chất: Là khu công nghiệp tập trung xây dựng các xí nghiệp, nhà máy có quy mô vừa và nhỏ ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp chế biến thực phẩm; chế biến dược liệu; chế biến nông, lâm sản; sản xuất vật liệu xây dựng và các nhà máy khác...

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu

a) Quy mô dân số: 8.338 người.

b) Một số chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu đất đai		
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	% đất quy hoạch	66,88
2	Đất khu kỹ thuật	-nt-	3,21
3	Đất hành chính - dịch vụ	-nt-	1,76
4	Đất giao thông	-nt-	12,40
5	Đất cây xanh	-nt-	13,26
6	Đất khác	-nt-	2,48
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
-	Độ dốc dọc lớn nhất	%	6
-	Chiều rộng 01 làn xe	m	3,75
2	Cấp điện	KW/ha	200
3	Cấp nước	m ³ /ha	20
4	Thoát nước thải	% nước cấp	80
5	Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn	Kg/người.ngày.đêm	0,9

3. Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	N1, N2	1.003.212	66,88

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	CC	26.438	1,76
3	Đất xây dựng các công trình kỹ thuật	KT	48.183	3,21
4	Đất giao thông và bãi đỗ xe tĩnh		185.999	12,40
5	Đất cây xanh cách ly		198.943	13,26
6	Đất khác (hành lang bảo vệ tuyến điện 110kV)	HL	37.225	2,48
Tổng cộng			1.500.000	100,00

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: Có phụ lục bảng tổng hợp kèm theo.

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Không gian tổng thể Khu công nghiệp Sao Mai là sự kết hợp hài hòa giữa không gian khu công nghiệp với hệ thống liên hoàn cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, mặt nước và đồi núi tự nhiên.

- Trục không gian chính của Khu công nghiệp là trục đường theo hướng Bắc - Nam đi giữa Khu công nghiệp (đường trục chính của Khu công nghiệp), kết nối Khu công nghiệp với khu đô thị Sao Mai (theo định hướng Quy hoạch chung); Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Đắc Yên và các khu dân cư lân cận. Các công trình kiến trúc dọc theo trục này được thiết kế hiện đại, có tính thẩm mỹ cao, tạo bộ mặt khang trang cho khu công nghiệp.

- Khu các công trình hành chính, dịch vụ bố trí tại vực giao nhau giữa trục cảnh quan theo hướng Bắc - Nam và trục đường phía Nam Khu công nghiệp, được xây dựng các công trình, tổ hợp kiến trúc cao tầng với hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp công chính vào khu công nghiệp, các khoảng cây xanh cách ly tạo cảnh quan, điểm nhấn cho Khu công nghiệp.

- Không gian khu vực nhà máy công nghiệp: Không chế mật độ xây dựng, khoảng lùi phù hợp, bố trí xen kẽ các dải cây xanh vừa tạo cảnh quan, vừa tạo môi trường sinh thái cho các nhà máy xí nghiệp và toàn Khu công nghiệp.

- Không gian cây xanh, mặt nước: Cây xanh cách ly được bố trí bao xung quanh khu vực xây dựng nhà máy, xí nghiệp và công trình kỹ thuật kết hợp với mặt nước của suối Đắc Yeut có tác dụng giảm thiểu ô nhiễm của Khu công nghiệp đối với các khu vực lân cận, đồng thời tạo cảnh quan đặc trưng cho Khu công nghiệp Sao Mai.

5. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên của khu đất, san gạt cục bộ tạo độ dốc nền xây dựng ($i = 0,5 - 4\%$) theo hướng ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực quy hoạch.

- Đối với các lô đất xây dựng khu hành chính, dịch vụ; khu kỹ thuật: Tổ chức san gạt cục bộ theo diện tích công trình xây dựng nhằm hạn chế tối đa khối lượng đào đắp, giảm thiểu chi phí đầu tư xây dựng.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Khuyến khích nhà đầu tư tự tổ chức san lấp theo cốt thiết kế, đảm bảo cân bằng đào đắp trong phạm vi từng lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp,

- Sử dụng mái taluy định hình với độ dốc mái taluy nền đào 1/1, nền đắp 1/1,5.

b) Thoát nước mưa

- Phân lưu vực thoát nước: Toàn bộ diện tích khu vực quy hoạch được phân thành 03 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Diện tích khoảng 74,4ha, nằm về phía Đông đường trục chính của Khu công nghiệp. Nước mưa được thu gom vào cống thoát bố trí dọc tuyến đường quy hoạch phía Đông và phía Bắc và xả vào suối Đăk Yeut (tại cống xả phía Tây khu vực lập quy hoạch).

+ Lưu vực 2: Diện tích khoảng 60,4ha, nằm về phía Tây đường trục chính của Khu công nghiệp. Nước mưa được thu gom vào cống thoát bố trí dọc tuyến đường quy hoạch phía Tây và phía Nam và xả vào suối Đăk Yeut (tại cống xả phía Tây khu vực lập quy hoạch).

+ Lưu vực 3: Diện tích khoảng 15,2ha, nằm về phía Bắc và phía Đông khu vực quy hoạch. Nước mưa được thu gom vào cống thoát bố trí cuối các lô đất xây dựng công trình và xả vào suối Đăk Yeut (tại cống xả phía Bắc khu vực lập quy hoạch).

- Giải pháp thu gom nước mưa cho các lô đất xây dựng công trình: Khai thác tối đa mặt bằng và diện tích đất để tạo quỹ đất xây dựng, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy theo nguyên tắc:

+ Đối với các lô đất có cao độ nền (quy hoạch) cao hơn cao độ đáy cống thoát nước mưa dọc tuyến đường, nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa dọc theo tuyến đường và dẫn tập trung về cống xả.

+ Đối với các lô đất có cao độ nền (quy hoạch) thấp hơn cao độ đáy cống thoát nước mưa dọc tuyến đường, nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa bố trí ở cuối lô đất và dẫn tập trung về cống xả.

c) Quy hoạch giao thông

Đường giao thông thiết kế theo nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hệ thống giao thông được thiết kế theo dạng ô bàn cờ với độ dốc dọc lớn nhất $i_{\max} = 6\%$, chiều rộng làn xe 3,75m. Quy mô mặt cắt ngang của các tuyến đường:

- Đường trục chính Khu công nghiệp (vừa là trục cảnh quan): Mặt cắt ngang rộng 27,0m (lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m).

- Các tuyến đường còn lại: Mặt cắt ngang rộng 23,25m (lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m).

d) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước: 5.040 m³/ngày.đêm (trong đó nhu cầu cấp nước Khu công nghiệp 3.000 m³/ngày.đêm; nhu cầu cấp nước các khu vực lân cận và nhà máy xử lý 2.040 m³/ngày.đêm).

- Nguồn nước: Được lấy từ nguồn nước mặt của hồ Đăk Yên.

- Hệ thống cấp nước: Nhà máy nước bơm nước từ hồ Đăk Yên về trạm xử lý (đặt tại lô đất có ký hiệu KT3 trên trục đường quy hoạch phía Tây Khu công nghiệp). Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cấp nước theo quy định, nước được cấp đến từng lô đất qua mạng lưới đường ống phân phối có đường kính 100mm- 150mm đặt dọc các tuyến đường.

đ) Quy hoạch thoát nước thải

- Nhu cầu nước thải: 3.689 m³/ngày.đêm (trong đó nhu cầu thoát nước Khu công nghiệp 2.294 m³/ngày.đêm; nhu cầu thoát nước các khu vực lân cận 1.395 m³/ngày.đêm).

- Thiết kế hệ thống thoát nước bản riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải của công trình xây dựng được thu gom và phân thành 03 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Diện tích khoảng 51,9ha, nằm về phía Đông đường trục chính của Khu công nghiệp. Nước thải được thu gom vào cống thoát bố trí dọc tuyến đường quy hoạch phía Đông và phía Bắc, sau đó được dẫn về trạm bơm tăng áp và về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

+ Lưu vực 2: Diện tích khoảng 42,9ha, nằm về phía Tây đường trục chính của Khu công nghiệp. Nước thải được thu gom vào cống thoát bố trí dọc tuyến đường quy hoạch phía Tây và phía Nam, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

+ Lưu vực 3: Diện tích khoảng 13,0ha, nằm về phía Bắc và phía Đông khu vực quy hoạch. Nước thải được thu gom vào cống thoát bố trí cuối các lô đất xây dựng công trình, sau đó được dẫn về trạm bơm tăng áp và về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

- Công suất trạm xử lý nước thải 2.275 m³/ngày.đêm để xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch. Trong giai đoạn trước mắt khi các nhà máy, xí nghiệp chưa lắp đầy dự kiến, đầu tư xây dựng trạm với 01 đơn nguyên, công suất xử lý 600 m³/ngày.đêm.

- Nước thải sau khi được xử lý tại Trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra suối Đăk Yeut.

e) Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu cấp điện: 17.116KWA (trong đó: Nhu cầu cấp điện cho các nhà máy, xí nghiệp là 16.532KVA; cho công trình hành chính, dịch vụ, kỹ thuật và chiếu sáng công cộng là 594KVA).

- Nguồn điện: Giai đoạn trước mắt, nguồn điện được lấy từ tuyến 22kV dọc theo đường Hồ Chí Minh. Về lâu dài lấy từ tuyến 110KV Plei Ku - Kon Tum, chạy dọc khu đất quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng 02 TBA (công suất mỗi trạm 300KVA) để cung cấp cho các công trình hành chính, dịch vụ, kỹ thuật và chiếu sáng công cộng; các TBA cung cấp điện cho các nhà máy xí nghiệp do các nhà đầu tư tổ chức xây dựng nhà máy xí nghiệp.

+ Lưới điện trung thế, sử dụng điện áp 22KV, kết cấu mạng 3 pha, 3 dây; lưới hạ thế, chiếu sáng, sử dụng điện áp 380/220V, kết cấu mạng 3 pha 4 dây. Hệ thống cấp điện giai đoạn đầu sẽ đi nổi trên các trụ bê tông, về lâu dài sẽ hạ ngầm khi đủ điều kiện.

+ Lưới điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho các công trình hành chính, dịch vụ, chiếu sáng công cộng được đi chung cột với tuyến 22KV.

g) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Khối lượng rác thải sinh hoạt 7,5 tấn/ngày.đêm.

- Chất thải rắn được phân loại tại nhà máy, sau đó được thu gom, xử lý tại bãi rác thải của thành phố.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường

- Không chế ô nhiễm khi thi công xây dựng công trình:

+ Lập kế hoạch thi công hợp lý để hạn chế mức độ khói bụi, giảm bớt tiếng ồn và rung động tại công trường.

+ Các loại chất thải trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, cát, xà bần... được tập trung tại bãi quy định sau đó được chuyển đến và xử lý tại bãi rác thải của thành phố.

+ Rác thải sinh hoạt không để lẫn với rác thải xây dựng và phải được vận chuyển trong ngày, không đốt rác tại công trường.

- Không chế ô nhiễm khi các dự án đi vào hoạt động: Công trình xây dựng phải tuân thủ mật độ xây dựng theo quy hoạch, khuyến khích các công trình xây dựng theo tiêu chí xanh.

- Nước thải: Nước thải sinh hoạt được thu gom qua hệ thống bể tự hoại rồi vào khu xử lý chung.

- Nước thải sản xuất phải được xử lý 2 cấp: Nhà máy tự xử lý cục bộ trước khi xả vào hệ thống xử lý chung của Khu công nghiệp.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại đưa đến nơi xử lý tập trung, nếu có chất độc hại phải được xử lý theo quy định.

- Khí thải và tiếng ồn: Trong hoạt động sản xuất không được vượt quá tiêu chuẩn cho phép, nếu vượt quá tiêu chuẩn phải có biện pháp xử lý, lắp đặt hệ thống lọc khí, giảm ồn...

- Tổ chức trồng cây xanh tập trung, cây xanh cách ly giữa các nhà máy với nhà máy, nhà máy với khu vực khác để ngăn bụi, giảm tiếng ồn và tạo cảnh quan môi trường.

- Thực hiện các biện pháp kiểm soát ô nhiễm và nội dung chương trình giám sát môi trường theo quy định hiện hành.

6. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng

- Dự án đầu tư xây dựng giao thông (*ưu tiên trước mắt cho tuyến Đ1, Đ2 và đoạn Đ3-1; Đ4-1*), hệ thống thoát nước mưa, cây xanh dọc tuyến đường.

- Dự án cấp nước.

- Dự án xử lý nước bẩn.

- Dự án cấp điện và chiếu sáng đường.

- Dự án cổng Khu công nghiệp.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum*”.

Điều 3. Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được phê duyệt là cơ sở để quản lý xây dựng Khu công nghiệp và đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

- Giao Ban Quản lý Khu kinh tế:

+ Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch.

+ Triển khai thực hiện việc cắm mốc giới quy hoạch; tổ chức quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.

- Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan quản lý thực hiện nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

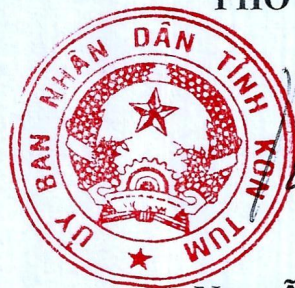
Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, Giám đốc Sở Xây dựng,
Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Trưởng ban Ban quản lý Khu
kinh tế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Đ/c Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính,
Công Thương, Tài nguyên và Môi trường,
Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT;
- Văn phòng UBND tỉnh (CVP, PVP_{KTT});
- Lưu VT, HTKT4.

u

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



Nguyễn Hữu Tháp

Kon Tum, ngày 28 tháng 12 năm 2019

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1476/QĐ-UBND
ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý đồ án quy hoạch, xây dựng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018.

b) Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Phân công quản lý thực hiện

Ban Quản lý Khu kinh tế là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan quản lý việc xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Sao Mai phải tuân theo các quy định hiện hành về việc quản lý quy hoạch xây dựng khác có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung quy định phải được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở quy định pháp luật và đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Phạm vi ranh giới; quy mô diện tích; tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, diện tích

a) Phạm vi ranh giới

Khu công nghiệp Sao Mai thuộc thôn 2 và thôn 4, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư và đất cao su;
- Phía Nam giáp: Đất trống do Ban quản lý khu kinh tế tỉnh đang quản lý;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư và tuyến điện 110kV;
- Phía Tây giáp: Suối Đăk Yeut.

b) Diện tích: 150 ha.

2. Tính chất

Là khu công nghiệp tập trung xây dựng các xí nghiệp, nhà máy có quy mô vừa và nhỏ ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp chế biến thực phẩm; chế biến dược liệu; chế biến nông, lâm sản; sản xuất vật liệu xây dựng và các nhà máy khác...

Điều 5. Vị trí, chức năng; quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất

1. Vị trí, chức năng:

a) Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp (*ký hiệu N1, N2*), nằm ở trung tâm khu vực lập quy hoạch, tổng diện tích 1.003.212m², chiếm 66,88% diện tích đất toàn khu công nghiệp, với các loại hình công nghiệp chế biến dược liệu, công nghiệp chế biến thực phẩm; các nhóm công nghiệp khác (*chế biến nông, lâm sản; sản xuất vật liệu xây dựng...*).

b) Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ (*ký hiệu CC*), nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch, tổng diện tích 26.438m², chiếm 1,76% diện tích đất toàn khu công nghiệp, dự kiến xây dựng các công trình văn phòng điều hành, cơ quan quản lý khu công nghiệp, nơi trưng bày giới thiệu sản phẩm và các dịch vụ công nghiệp khác.

c) Đất xây dựng các công trình kỹ thuật (*ký hiệu KT*), nằm ở phía Đông và phía Tây khu vực quy hoạch, tổng diện tích 48.183m², chiếm 3,21% diện tích đất toàn khu công nghiệp, dự kiến xây dựng các công trình: Trạm xử lý cấp nước, Trạm xử lý thoát nước, trạm điện 110kV...

d) Đất cây xanh cách ly, được bố trí xung quanh Khu công nghiệp, diện tích 198.943m², chiếm 13,26% diện tích đất toàn khu công nghiệp. Dự kiến trồng các loại cây thân mộc nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, tạo cảnh quan đặc trưng cho Khu công nghiệp Sao Mai. Có thể tổ chức các tuyến đường dạo dưới tán cây, tạo không gian nghỉ ngơi cho công nhân lao động trong khu công nghiệp.

2. Quy mô và các chỉ tiêu về sử dụng đất (*mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất*): Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) Khu công nghiệp Sao Mai và Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quy định về quản lý kiểm soát phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với công trình xây dựng, trục đường

- Phải tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất đã được xác định, dành quỹ đất tối thiểu 20% diện tích lô đất để tổ chức trồng cây xanh tạo cảnh quan cho công trình, góp phần bảo vệ môi trường.

- Khoảng lùi công trình xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch xác định. Riêng các hạng mục phụ trợ, phục vụ (*bảo vệ, để xe, bảng hiệu, bảng quảng cáo*) được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường nhưng không được bố trí tại các góc vát giao lộ thuộc phạm vi lô đất.

- 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. Các hạng mục công trình có sử dụng tôn yêu cầu sử dụng tôn màu xanh. Các hạng mục công trình có tường xây có thể sử dụng các màu sắc khác nhưng không được phép sử dụng các màu sắc phản quang. Khuyến khích việc trồng cây xanh, thảm cỏ dạng dải trong phạm vi khoảng lùi công trình dọc mặt tiền các lô đất.

- Vĩa hè các trục đường ưu tiên bố trí trồng cây xanh với chiều rộng tối thiểu là 2,0m nhưng không làm ảnh hưởng đến các tuyến hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường; không chèn chiều rộng lối từ đường vào các nhà máy xí nghiệp tối đa là 6,0m; khoảng cách giữa các lối vào tối thiểu là 30m.

Điều 7. Chiều cao công trình, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Về chiều cao công trình

a) Đối với các nhà máy, xí nghiệp kho tàng phục vụ sản xuất: Tùy thuộc vào dây chuyền, công nghệ sản xuất. Tuy nhiên, để đảm bảo cảnh quan chung của Khu công nghiệp, không chèn chiều cao công trình từ 13m - 19m so với chiều cao đỉnh đường tại vị trí xây dựng công trình.

b) Đối với các công trình hành chính, dịch vụ: Không chèn chiều cao tối thiểu 02 tầng, tối đa 05 tầng. Riêng đối với công trình hành chính, dịch vụ trong khuôn viên các lô đất công nghiệp được phép xây dựng với chiều cao tối thiểu 01 tầng và tối đa là 03 tầng.

c) Đối với các công trình kỹ thuật: Không chèn chiều cao tối đa 03 tầng.

d) Thống nhất chiều cao tầng 1 công trình chính (*tính từ cốt nền đến cốt sàn*): Từ 3,6m đến 4,2m (*trừ những công trình phụ trợ và công trình có kiến trúc đặc thù*).

2. Hình thức kiến trúc

Khuyến khích xây dựng công trình theo hình thức kiến trúc công nghiệp hiện đại và xu thế kiến trúc xanh.

3. Hàng rào công trình

- Cổng ra vào, hàng rào công trình dùng loại thoáng, không che chắn tầm nhìn và phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kiến trúc, kích thước (*chiều cao, chiều rộng*) với công trình chính.

- Khuyến khích xây dựng cổng, hàng rào theo dạng không gian mở, sử dụng cây xanh, bồn hoa hoặc rào nhẹ có tính chất ngăn cách không gian kiến trúc.

4. Vật liệu xây dựng công trình

Khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương, vật liệu mới ứng phó với biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường.

Điều 8. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

1. Chỉ giới đường đỏ

- Đường trục chính Khu công nghiệp (*mặt cắt 1-1*): Chỉ giới đường đỏ rộng 27,0m (*lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m*).

- Các tuyến đường còn lại: Chỉ giới đường đỏ rộng 23,25m (*lòng đường rộng 11,25m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m*).

2. Chỉ giới xây dựng

Không chế chỉ giới xây dựng của công trình tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ. Các công trình phụ trợ (*nhà bảo vệ, nhà để xe, hàng rào...*) được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ nhưng không có bộ phận nào của công trình vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

Điều 9. Quy định về cốt xây dựng; các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Cốt xây dựng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ công trình: Cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải... phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật về hướng tuyến, cao độ và các quy định của quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được duyệt.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dọc trên các tuyến đường trong khu công nghiệp phải đảm bảo khoảng cách theo chiều ngang và chiều đứng quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng chuyên ngành có liên quan. Khuyến khích việc xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

b) Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện 110kV: Thực hiện theo quy định của Luật Điện lực ngày 03 tháng 12 năm 2004 và Luật sửa đổi, bổ sung

một số điều của Luật Điện lực ngày 20 tháng 11 năm 2012 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

Điều 10. Quy định bảo vệ môi trường

1. Tổ chức xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng đã được quy hoạch xác định; tổ chức trồng cây xanh tối thiểu 20% diện tích lô đất được giao, cho thuê. Công trình trước khi xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

2. Nước thải công nghiệp của các nhà máy phải được thu gom, xử lý cục bộ trước khi thoát ra hệ thống cống chung đến trạm xử lý tập trung. Đồng thời 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 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

3. Đối với chất thải rắn: Trong từng phân xưởng, từng nhà máy phải được trang bị thùng chứa rác có nắp đậy, đồng thời phải hợp đồng với đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường trên địa bàn thu gom vận chuyển rác thải.

4. 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 11. Thực hiện Quy định quản lý

1. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế:

- Thực hiện việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Sao Mai đã được phê duyệt.

- Theo dõi, tổng hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định (thông qua Sở Xây dựng để tham mưu, đề xuất).

3. Sở Xây dựng căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn và phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế trong quá trình quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch và quy định quản lý được duyệt.

Điều 12. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Ban Quản lý Khu kinh tế để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân

dân tỉnh xem xét, giải quyết. Các thay đổi có liên quan đến Quy định quản lý này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, thống nhất bằng văn bản; mọi hành vi vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật./.

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



Nguyễn Hữu Tháp

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỪNG LÔ ĐẤT
(Kèm theo Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh)



TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSD (lần)	Khoảng lùi công trình chính	
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	N1	1.003.212	1-3	60	1,8	Tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường	
a	Loại công nghiệp chế biến dược liệu, thực phẩm	N1	888.800	1-3	60	1,8		
		N1-1	23.825					
		N1-2	23.882					
		N1-3	23.912					
		N1-4	29.718					
		N1-5	23.933					
		N1-6	23.834					
		N1-7	29.913					
		N1-8	30.009					
		N1-9	30.009					
		N1-10	35.764					
		N1-11	29.945					
		N1-12	29.585					
		N1-13	36.452					
		N1-14	36.509					
		N1-15	43.551					
		N1-16	36.509					
		N1-17	36.509					
		N1-18	36.459					
		N1-19	66.353					
		N1-20	69.197					
		N1-21	29.063					
		N1-22	29.113					
		N1-23	36.156					
		N1-24	29.115					
		N1-25	29.115					
		N1-26	29.063					
		N1-27	11.307					

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	MĐXD (%)	HSSD (lần)	Khoảng lùi công trình chính
b	Loại công nghiệp	N2	114.412	1-3	60	1,8	Tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường
		N2-1	25.119				
		N2-2	24.178				
		N2-3	25.366				
		N2-4	15.857				
		N2-5	23.892				
2	Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	CC	26.438	2-5	40	2,0	
		CC1	9.654				
		CC2	8.421				
		CC3	8.363				
3	Đất khu kỹ thuật	KT	48.183	1-2	40	0,8	
		KT1	17.731				
		KT2	12.794				
		KT3	17.658				
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh		185.999				
5	Đất cây xanh cách ly		198.943				
6	Đất khác (tuyến điện 110kV và hành lang bảo vệ)		37.225				
Tổng			1.500.000				

u