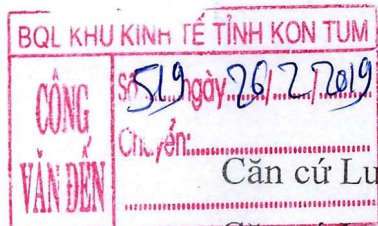


Số: 1475/QĐ-UBND

Kon Tum, ngày 28 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mỹ, 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 Công văn số 433/TTg-CN ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án chuyển đổi vị trí quy hoạch Khu Công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2) tỉnh Kon Tum;

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 Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 09/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 80/TTr-BQLKKT ngày 21 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch số 284/BC-SXD ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mỹ, 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: Phạm vi đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2) thuộc thôn Thanh Trung, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Hợp thủy;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch và khu dân cư (dự trữ);
- Phía Đông giáp: Đường dây điện 110kV và đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây giáp: Đường trục chính phía Tây thành phố Kon Tum (theo quy hoạch).

b) Diện tích: 70 ha.

c) Tính chất: Là khu công nghiệp tập trung xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp: Chế biến nông lâm sản, vật liệu xây dựng, hàng tiêu dùng, lắp ráp cơ khí, thiết bị vận tải, thiết bị điện, điện tử, may mặc... phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

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

a) Quy mô dân số: Dự kiến tổng số lao động trong Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2) diện tích 70 ha đến khi lắp đầy các nhà máy, xí nghiệp khoảng 1.600 lao động.

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

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đạt được
I	Chỉ tiêu về đất đai		
1	Nhà máy, xí nghiệp	% đất quy hoạch	65,51
2	Công trình hành chính, dịch vụ	-nt-	1,79
3	Các khu kỹ thuật - Hành lang kỹ thuật	-nt-	5,87
4	Giao thông	-nt-	12,07
5	Cây xanh	-nt-	14,76
II	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông		
a	Chiều rộng 01 làn xe	m	3,75
b	Độ dốc dọc tối đa I_{max}	%	10
2	Cấp điện	KW/ha	120
3	Cấp nước	m ³ /ha	20
4	Thoát nước bản	% chỉ tiêu cấp nước	80
5	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	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy	45,855	65,51
2	Đất các khu kỹ thuật	4,112	5,87
3	Đất công trình hành chính - dịch vụ	1,253	1,79
4	Đất giao thông và bãi đỗ xe tĩnh	8,448	12,07
5	Đất cây xanh	10,332	14,76
Tổng cộng		70,000	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 kiến trúc cảnh quan của Khu công nghiệp Hòa Bình là không gian phân theo cấu trúc kiểu ô bàn cờ, giao thông các trục đường nội bộ rõ ràng và vuông góc với nhau. Việc sắp xếp bố trí các khu chức năng trong khu công nghiệp được thiết kế theo kiểu tập trung, trong đó ưu tiên bố trí các nhà máy xí nghiệp trên các tuyến đường có độ dốc dọc thấp và thuận lợi về điều kiện địa hình, đảm bảo phân các khu chức năng rõ ràng và kết nối đồng bộ.

- Khu xây dựng các công trình hành chính, dịch vụ: Bố trí tập trung trên tuyến đường trục chính của Khu công nghiệp (nối từ đường Tôn Đức Thắng (đường Hồ Chí Minh)) vào khu vực quy hoạch, kết hợp với khu công viên cây xanh tạo cảnh quan chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Khu công viên cây xanh: Bố trí tại khu vực trung tâm của Khu công nghiệp và nơi có địa hình cao nhất để tạo điều kiện cho việc tiếp cận của công nhân đến nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời tạo điều kiện cho việc xây dựng công trình mang tính biểu tượng tạo điểm nhấn về kiến trúc cho Khu công nghiệp.

- Khu xây dựng các nhà máy xí nghiệp: Bố trí xung quanh khu xây dựng các công trình hành chính, dịch vụ và khu công viên cây xanh, đảm bảo khả năng tiếp cận đến các khu vực phục vụ của khu công nghiệp.

- Khu xây dựng các công trình kỹ thuật: Công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước được bố trí cuối tuyến đường chính nối Khu công nghiệp với đường Hồ Chí Minh; công trình xử lý nước bẩn được bố trí về phía Bắc của khu vực quy hoạch để đảm bảo thuận lợi trong việc xử lý kỹ thuật và kết nối hạ tầng.

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: Tổ chức san gạt theo cốt thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu hút đầu tư.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Do nhà đầu tư tự tổ chức san lấp theo cốt thiết kế, ưu tiên bố trí nhà máy xí nghiệp tại khu vực đất đắp để khai thác đất tại các lô đất đào, đảm bảo cân bằng đào đắp trong khu vực quy hoạch.

- Đối với đất cây xanh công viên: Cơ bản giữ nguyên theo địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, đường dạo.

- 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 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Diện tích 25,4 ha, được thu gom và xả vào mương nước hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch.

+ Lưu vực 2: Diện tích 44,6 ha, được thu gom và xả vào hợp thủy thuộc Cụm công nghiệp Thanh Trung II.

- Giải pháp thu gom nước mưa cho các lô đất xây dựng công trình:

+ Đối với các lô đất có cao độ nền (*quy hoạch*) cao hơn cao độ đáy cống thoát nước mưa dọc tuyến đường (*quy hoạch*) thì nước được đổ trực tiếp vào hố ga thoát nước mưa dọc theo tuyến đường.

+ Đối với các lô đất có cao độ nền (*quy hoạch*) thấp hơn cao độ đáy cống thoát nước mưa dọc tuyến đường (*quy hoạch*) thì nước được đổ vào mương thoát nước mưa bố trí ở cuối lô đất, mương thoát nước này chảy về vị trí thấp nhất và đấu nối với hố ga của hệ thống thoát nước dọc đường.

c) Giao thông

Trên cơ sở các tuyến đường qua khu vực quy hoạch: Tuyến đường hiện trạng (*từ đường Hồ Chí Minh vào trạm biến áp 220kV Kon Tum*), tổ chức các tuyến đường song song và vuông góc chia lô đất theo dạng ô bàn cờ để thuận lợi xây dựng và sử dụng có hiệu quả.

- Đường D1: Đóng vai trò là tuyến đường chính nối Khu công nghiệp với đường Hồ Chí Minh và đường trục chính phía Tây (*đường giao thông đối ngoại hiện nay của đô thị*), quy mô mặt cắt ngang 27,0m (*vĩa hè mỗi bên rộng 5m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa 2m*).

- Đường D2, D3, D4, D5: Đóng vai trò là tuyến giao thông là tuyến giao thông nội bộ, kết nối các nhà máy xí nghiệp với các khu chức năng trong Khu công nghiệp, quy mô mặt cắt ngang 17,5m (*vĩa hè mỗi bên rộng 5m, lòng đường rộng 7,5m*).

- Bãi đỗ xe tĩnh: Được xây dựng kết hợp với tuyến đường quy hoạch số D3 với diện tích 6.835m^2 .

d) Cấp nước

- Nhu cầu cấp nước $2.600\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (trong đó: Nhu cầu cấp nước của khu vực quy hoạch đến khi lấp đầy các công trình xây dựng là $1.500\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$, Nhu cầu cấp nước của Cụm công nghiệp Thanh Trung II đến khi lấp đầy các công trình xây dựng là $1.100\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$).

- Nguồn cấp nước: Lấy từ nhà máy cấp nước Kon Tum.

- Xây dựng trạm bơm nước cục bộ tại khu vực ngã ba Trung Tín với công suất $2600\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ để cấp nước cho khu vực quy hoạch và Cụm công nghiệp Thanh Trung II. Nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước đô thị đến trạm bơm được dẫn bằng đường ống đường kính 150mm dọc theo đường Phan Đình Phùng (đầu nối tại khu vực Bến xe liên tỉnh); nước từ trạm bơm đến khu vực lập quy hoạch được dẫn bằng đường ống đường kính 200mm chạy dọc theo đường Phan Đình Phùng, Tôn Đức Thắng, đường Hồ Chí Minh và đầu nối với hệ thống cấp nước của khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống trong khu vực lập quy hoạch: Là mạng hỗn hợp với tuyến ống truyền dẫn có đường kính $63 - 200\text{mm}$, lắp đặt dọc vỉa hè.

- Nước dùng để chữa cháy được lấy trực tiếp trên mạng lưới cấp nước, bố trí các họng cứu hỏa đường kính 100mm với khoảng cách $100 - 150\text{m}$ để phục vụ công tác phòng cháy và chữa cháy.

đ) Thoát nước thải

- Nhu cầu nước thải $1.329\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ (trong đó: Nhu cầu thoát nước thải của khu vực quy hoạch đến khi lấp đầy các công trình xây dựng là $940\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$; nhu cầu thoát nước thải của Cụm công nghiệp Thanh Trung II đến khi lấp đầy các công trình xây dựng là $389\text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$).

- Phân lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Diện tích $18,52\text{ ha}$, được thu gom và đầu nối với hệ thống thoát nước thải của Cụm công nghiệp Thanh Trung II, sau đó được bơm dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Lưu vực 2: Diện tích $27,92\text{ ha}$, được thu gom theo nguyên tắc tự chảy đến trạm xử lý nước thải tập trung.

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ công trình xây dựng (các nhà máy, xí nghiệp, công trình hành chính, dịch vụ...) được thu gom vào các hố ga và cống thoát nước đặt trên vỉa hè các tuyến đường, sau đó được thu gom xử lý qua trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại phía Bắc của khu vực quy hoạch.

- Công suất trạm xử lý nước thải 1.329 m³/ngày.đêm để xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch và Cụm công nghiệp Thanh Trung II. Trong giai đoạn trước mắt dự kiến đầu tư xây dựng trạm với công suất xử lý 500 m³/ngày.đêm; căn cứ tình hình lấp đầy Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp để tăng công suất hoặc xây dựng thêm modul xử lý chất thải khác.

- Nước thải công nghiệp từ các nhà máy xí nghiệp xả vào hệ thống thu gom của nhà máy xử lý nước thải tập trung phải tuân thủ theo quy định của đơn vị quản lý và vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi được xử lý tại Trạm xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra ngoài môi trường.

e) Cấp điện

- Nhu cầu dùng điện: 5.825KVA (trong đó, nhu cầu dùng điện cho các nhà máy, xí nghiệp là 4.852 KVA; cho các công trình hành chính, dịch vụ, chiếu sáng công cộng và sinh hoạt là 973KVA).

- Nguồn điện: Lấy nguồn từ đường dây 22kV 474/E45 từ trạm 110kV thành phố Kon Tum chạy dọc tuyến đường Hồ Chí Minh, điểm đầu nối tại khoảng trụ BT85 và BT86.

g) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Khối lượng rác thải sinh hoạt 1,44 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

- Khống 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 bằng cách thường xuyên phun nước để hạn chế một phần bụi, đất có thể phát tán cùng không khí, rửa sạch cát bụi cho các phương tiện thi công trước khi ra khỏi công trường, có nhà vệ sinh hợp vệ sinh cho công nhân thi công xây dựng.

+ 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.

- Khống 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 phốt 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...

- Quy hoạch và 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.

- Công tác quan trắc kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được duy trì thực hiện thường xuyên, liên tục theo quy định và phải có các giải pháp khắc phục kịp thời và hiệu quả, đảm bảo điều kiện thân thiện với môi trường và phát triển bền vững của Khu công nghiệp.

- Tăng cường tỷ lệ cây xanh trong các nhà máy, xí nghiệp tạo điều kiện cải thiện môi trường nghỉ ngơi cho công nhân, góp phần cải tạo khí hậu.

6. Giải pháp tái định cư

- Giao đất cho các hộ bị thu hồi đất ở tại những vị trí phù hợp để các hộ dân tự tổ chức xây dựng nhà ở mới.

- Xây dựng cơ chế chuyển đổi ngành nghề cho các hộ dân bị thu hồi đất sản xuất, đồng thời vận động các nhà đầu tư trong khu công nghiệp thu hút các lao động trong khu vực quy hoạch nhất là các hộ bị ảnh hưởng đến đất sản xuất.

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

- Dự án đầu tư xây dựng giao thông, 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 san lấp mặt bằng khu hành chính, dịch vụ.

- Dự án trồng cây xanh công viên, cây xanh cách ly.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum*”.

Điều 3. Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, 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.

+ 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.

ll

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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1475/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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1475/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 Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, 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 điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2), phường Ngô Mây, 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 Hòa Bình (giai đoạn 2) 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: Phạm vi Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (giai đoạn 2) thuộc thôn Thanh Trung, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Hợp thủy;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch và khu dân cư (dự trữ);
- Phía Đông giáp: Đường dây điện 110kV và đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây giáp: Đường trục chính phía Tây thành phố Kon Tum (theo quy hoạch).

b) Diện tích: 70 ha

2. Tính chất: Là khu công nghiệp tập trung xây dựng các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp: Chế biến nông lâm sản, vật liệu xây dựng, hàng tiêu dùng, lắp ráp cơ khí, thiết bị vận tải, thiết bị điện, điện tử, may mặc... phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

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

1. Vị trí, chức năng

- Khu xây dựng các công trình hành chính, dịch vụ: Bố trí tập trung trên tuyến đường trục chính của Khu công nghiệp (nối từ đường Tôn Đức Thắng (đường Hồ Chí Minh)) vào khu vực quy hoạch, kết hợp với khu công viên cây xanh tạo cảnh quan chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Khu công viên cây xanh: Được bố trí tại khu vực trung tâm của Khu công nghiệp và nơi có địa hình cao nhất để tạo điều kiện cho việc tiếp cận của công nhân đến nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời tạo điều kiện cho việc xây dựng công trình mang tính biểu tượng tạo điểm nhấn về kiến trúc cho Khu công nghiệp.

- Khu xây dựng các nhà máy xí nghiệp: Bố trí xung quanh khu xây dựng các công trình hành chính, dịch vụ và khu công viên cây xanh, đảm bảo khả năng tiếp cận đến các khu vực phục vụ của khu công nghiệp.

- Khu xây dựng các công trình kỹ thuật: Công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước được bố trí cuối tuyến đường chính nối Khu công nghiệp với đường Hồ Chí Minh; công trình xử lý nước bẩn được bố trí về phía Bắc của khu vực quy hoạch để đảm bảo thuận lợi trong việc xử lý kỹ thuật và kết nối hạ tầng.

2. Quy mô và các chỉ tiêu về sử dụng đất: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất của Đồ án quy hoạch 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

- Cos sàn tầng 1 phải thống nhất đồng bộ với các nhà lân cận dọc theo tuyến phố, nhằm đảm bảo không gian kiến trúc xung quanh.

- Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương để phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực. 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.

- Đất cây xanh cách ly (*đọc theo ranh giới đất của khu công nghiệp*): Không cho phép xây dựng công trình, tổ chức trong cây xanh với các loại cây xanh phù hợp, trồng tập trung kết hợp với thảm cỏ để tăng cường khả năng cách ly, giảm thiểu bụi và tiếng ồn.

- 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.

- Không được lấn chiếm không gian hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp chạy dưới vỉa hè (*đường ống cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa...*), hành lang kỹ thuật.

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

- Tầng tối thiểu 1, tầng tối đa 3.

- Một số hạng mục đặc thù phục vụ sản xuất (*đài nước, ống khói, dây chuyền sản xuất...*) được phép xây dựng với chiều cao phù hợp nhưng không vượt quá chiều cao tuyến điện 500KV. Riêng các bảng hiệu, bảng quảng cáo xây dựng độc lập, có chiều cao không quá 02 tầng.

2. Hình thức kiến trúc

- Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương để phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực. 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 xây dựng công trình theo hình thức kiến trúc công nghiệp hiện đại và xu thế kiến trúc xanh.

3. Hàng rào công trình

- Công 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.

- Cổng tường rào tiếp giáp các trục đường (*nếu có*) phải bố trí xây dựng tường rào thoáng với chiều cao không vượt quá 3,0m.

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 D1: Mặt cắt ngang đường rộng 27,0m (via hè mỗi bên rộng 5,0m, lòng đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa 2,0m).

- Đường D2, D3, D4, D5: Mặt cắt ngang đường rộng 17,5m (via hè mỗi bên rộng 5,0m, lòng đường rộng 7,5m).

2. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình xây dựng

a) Khu nhà máy, xí nghiệp và công trình kỹ thuật

- Đối với hạng mục công trình chính (Nhà máy, xưởng sản xuất): Khoảng lùi tối thiểu là 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Đối với hạng mục (Văn phòng làm việc, các hạng mục phụ trợ khác (nhà ăn, nhà sửa chữa thiết bị...)): Khoảng lùi tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- 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.

- Khoảng cách tối thiểu với ranh giới lô đất phải đảm bảo $\geq 1/4$ chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 3,5m.

b) Khu dịch vụ hành chính

Khoảng lùi công trình tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường; 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.

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 03 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) Một số hạng mục đặc thù phục vụ sản xuất (*đài nước, ống khói, dây chuyền sản xuất...*) được phép xây dựng với chiều cao phù hợp nhưng không vượt quá chiều cao tuyến điện 500KV

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 đề 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 Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Hòa Bình (*giai đoạn 2*), phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum 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 1475/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh)



TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	HSSD (lần)	Khoảng lùi công trình chính
I	Đất dịch vụ - hành chính	T1-T3	12.528				
1	Trung tâm dịch vụ - hành chính	T1	3.502	50	1-3	1,50	Tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ
		T2	3.657	50	1-3	1,50	
		T3	5.369	50	1-3	1,50	
II	Đất công trình đầu mối	K1-K5	41.116				
1	Trạm xử lý nước thải	K1	8.540	60	1-2	1,20	Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ
2	Nhà máy nước	K2	5.009	60	1-2	1,20	
3	Trạm điện	K3	5.462	60	1-2	1,20	
4	Hành lang kỹ thuật	K4	6.801				
5	Hành lang an toàn điện	K5	15.304				
III	Đất nhà máy xí nghiệp	A,B,C,D	458.552				
1	Đất khu chế biến nông lâm sản và công nghiệp khác	A1-A10	175.941				Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ
		A1	18.301	60	1-3	1,80	
		A2	20.411	60	1-3	1,80	
		A3	18.938	60	1-3	1,80	
		A4	15.977	60	1-3	1,80	
		A5	14.893	60	1-3	1,80	
		A6	13.927	60	1-3	1,80	
		A7	14.061	60	1-3	1,80	
		A8	19.779	60	1-3	1,80	
		A9	19.827	60	1-3	1,80	
		A10	19.827	60	1-3	1,80	
2	Đất khu sản xuất hàng tiêu dùng	B1-B4	81.038				Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ
		B1	28.896	60	1-3	1,80	
		B2	22.337	60	1-3	1,80	
		B3	14.545	60	1-3	1,80	
		B4	15.260	60	1-3	1,80	

TT	Danh mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối thiểu - tối đa (tầng)	HSSD (lần)	Khoảng lùi công trình chính
3	Đất nhà máy gia công - lắp ráp	C1-C6	69.271				Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ
		C1	9.604	60	1-3	1,80	
		C2	14.427	60	1-3	1,80	
		C3	12.655	60	1-3	1,80	
		C4	12.553	60	1-3	1,80	
		C5	10.231	60	1-3	1,80	
		C6	9.801	60	1-3	1,80	
4	Đất nhà máy vật liệu xây dựng	D1-D8	132.302				Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ
		D1	19.978	60	1-3	1,80	
		D2	15.749	60	1-3	1,80	
		D3	15.749	60	1-3	1,80	
		D4	12.718	60	1-3	1,80	
		D5	21.518	60	1-3	1,80	
		D6	18.125	60	1-3	1,80	
		D7	16.363	60	1-3	1,80	
		D8	12.102	60	1-3	1,80	
IV	Đất giao thông		84.480				
1	Đất giao thông		77.645				
2	Đất bãi đỗ xe	P	6.835				
V	Đất cây xanh		103.324				
1	Đất cây xanh cách ly	XLCL1-5	54.699				
		XLCL1	5.936				
		XLCL2	8.465				
		XLCL3	28.867				
		XLCL4	9.495				
		XLCL5	1.936				
2	Đất cây xanh công viên	CXCV1-2	48.625				
		CXCV1	35.910	5	1	0,05	
		CXCV2	12.715	5	1	0,05	
Tổng diện tích			700.000				