

Số: 2289 /QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 07 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài
giai đoạn IV – đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định quản lý về khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng 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 1101/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2011 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV – đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV - đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2288 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV – đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế,

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2553/TTr-SXD ngày 24 tháng 8 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV – đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Giám đốc Kho Bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Hương Thủy; Chủ tịch UBND xã Thủy Phú; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP, PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Ngọc Thọ

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV – đợt 2, thị xã Hương Thủy,
tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2289 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2020
của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng:

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV - đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

2. Phân công quản lý: Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh có trách nhiệm tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch theo đúng đồ án quy hoạch được duyệt và Quy định này theo phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh. Sở Xây dựng, UBND thị xã Hương Thủy, các Sở, ban ngành có liên quan thực hiện chức năng quản lý theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí địa lý thuộc địa bàn xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy, có giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV – đợt 1;
- + Phía Nam: Giáp đồi núi, hồ Khe Lờ, đường dân sinh và sông Ông Giá;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư xã Thủy Phù;
- + Phía Tây: Giáp đồi núi và Tỉnh lộ 15.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 411,68 ha.

- Quy mô lao động: Dự kiến khoảng 32.000 người.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu công nghiệp tổng hợp xanh, sạch, công nghệ tiên tiến, bố trí các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp kỹ thuật cao, công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, bao gồm các ngành nghề chủ yếu sau:

- Điện & Điện tử;
- Công nghệ sinh học;
- Thực phẩm, tiêu dùng nhanh;
- Kho vận;
- Cơ khí chính xác, chế tạo máy;
- Dược phẩm; Thiết bị và sản phẩm y tế;
- Vật liệu mới;
- Tài chính, ngân hàng, phần mềm dữ liệu;
- Trung tâm nghiên cứu, thí nghiệm đo lường;
- Công nghệ thông tin, cơ khí, chế tạo máy, thiết bị sản xuất công nghiệp và giao thông vận tải, gia công lắp ráp ô tô, xe máy;
- Công nghiệp điện tử và sản phẩm điện gia dụng;
- Công nghiệp chế biến nông, lâm, hải sản xuất khẩu;
- Công nghiệp về bao bì (giấy, kim loại, chất dẻo), bao bì cao cấp;
- Công nghiệp may mặc xuất khẩu; da giày (giới hạn số lượng công nhân dưới 5000 người);
- Một số dịch vụ phục vụ hoạt động khu công nghiệp (văn phòng, hội nghị, căn tin,...);
- Một số ngành công nghiệp khác sử dụng thiết bị công nghệ hiện đại.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình

1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất nhà máy xí nghiệp có tổng diện tích khoảng 258,30 ha, chiếm 62,74% diện tích lập quy hoạch, bao gồm các khu đất có ký hiệu CN.01 đến CN.87. Module các lô đất công nghiệp được chia thành 4 loại quy mô diện tích: < 2 ha, 2 ha – 4 ha, 4 ha – 8 ha, > 8 ha. Có thể nhập 2 lô liền kề thành một lô nếu nhà đầu tư có nhu cầu diện tích lớn nhằm đáp ứng quy mô các lô đất nhà máy, xí nghiệp của nhà đầu tư.

- Đất kho bãi có tổng diện tích khoảng 12,04 ha, chiếm 2,92% diện tích lập quy hoạch, bao gồm các khu đất có ký hiệu KB.01 và KB.02.

- Đất khu công trình hành chính, dịch vụ có tổng diện tích khoảng 17,33 ha, chiếm 4,21% diện tích lập quy hoạch, bao gồm các khu đất có ký hiệu CC.01 và CC.02, được bố trí tại khu vực cửa ngõ của Khu công nghiệp trên đường trục chính kết nối từ Tỉnh lộ 15 và tại khu vực phía Nam của Khu công nghiệp.

- Đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT có tổng diện tích khoảng 5,39ha, chiếm 1,31% diện tích lập quy hoạch.

- Đất cây xanh mặt nước có tổng diện tích khoảng 57,00 ha, chiếm 13,85% diện tích lập quy hoạch, bao gồm đất cây xanh cách ly có chiều rộng khoảng 20m - 25m nhằm ngăn cách giữa Khu công nghiệp với các khu vực xung quanh (ký hiệu CL.01 đến CL.04); Đất cây xanh công viên (ký hiệu CX.01 đến CX.08) và đất mặt nước (ký hiệu MN.01 đến MN.10) tạo cảnh quan cho Khu công nghiệp.

- Đất giao thông có tổng diện tích khoảng 61,62 ha, chiếm khoảng 14,97% diện tích lập quy hoạch, tổ chức các tuyến giao thông kết nối và phân chia các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính, dịch vụ	17,33	4,21
2	Đất nhà máy, xí nghiệp	258,30	62,74
3	Đất kho bãi	12,04	2,92
4	Đất cây xanh, mặt nước	57,00	13,85
5	Đất đầu mối HTKT	5,39	1,31
6	Đất giao thông	61,62	14,97
	Tổng	411,68	100,00

2. Định hướng các phân khu: Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân làm 03 phân khu, bao gồm:

- Phân khu số 1: Nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch, giáp với Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV - đợt 1. Diện tích khoảng 145,14 ha, gồm Đất điều hành và dịch vụ; Đất nhà máy xí nghiệp; Đất cây xanh, mặt nước; Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông.

- Phân khu số 2: Nằm tại trung tâm của khu vực quy hoạch. Diện tích khoảng 154,05 ha, gồm Đất nhà máy xí nghiệp; Đất kho bãi; Đất cây xanh, mặt nước; Đất giao thông.

- Phân khu số 3: Nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch, giáp đồi núi, hồ Khe Lờ, đường dân sinh và sông Ông Giá. Diện tích khoảng 112,49 ha, gồm Đất điều hành và dịch vụ; Đất nhà máy xí nghiệp; Đất cây xanh, mặt nước; Đất giao thông.

3. Quy định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình theo từng khu chức năng:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao trung bình	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
			m ²	%	tầng	tầng	m	lần
1	Đất điều hành và dịch vụ		173.250	50,00	5	9		3,00
		CC.01	124.308	50,00	5	9		3,00
		CC.02	48.942	50,00	5	9		3,00
2	Đất nhà máy xí nghiệp		2.582.974	60,00			40	2,40
		CN.01	20.462	60,00			40	2,40
		CN.02	23.874	60,00			40	2,40
		CN.03	24.860	60,00			40	2,40
		CN.04	24.860	60,00			40	2,40
		CN.05	24.748	60,00			40	2,40
		CN.06	24.748	60,00			40	2,40
		CN.07	27.855	60,00			40	2,40
		CN.08	27.855	60,00			40	2,40
		CN.09	27.968	60,00			40	2,40
		CN.10	27.968	60,00			40	2,40
		CN.11	30.648	60,00			40	2,40
		CN.12	30.648	60,00			40	2,40
		CN.13	29.871	60,00			40	2,40
		CN.14	29.871	60,00			40	2,40
		CN.15	27.968	60,00			40	2,40
		CN.16	27.968	60,00			40	2,40
		CN.17	25.588	60,00			40	2,40
		CN.18	25.602	60,00			40	2,40
		CN.19	24.008	60,00			40	2,40
		CN.20	29.588	60,00			40	2,40
		CN.21	34.110	60,00			40	2,40
		CN.22	32.400	60,00			40	2,40
		CN.23	37.620	60,00			40	2,40
		CN.24	25.968	60,00			40	2,40
		CN.25	25.968	60,00			40	2,40
		CN.26	25.600	60,00			40	2,40
		CN.27	25.600	60,00			40	2,40
		CN.28	25.488	60,00			40	2,40
		CN.29	25.488	60,00			40	2,40
		CN.30	28.688	60,00			40	2,40
		CN.31	28.688	60,00			40	2,40

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao trung bình	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
			m ²	%	tầng	tầng	m	lần
		CN.32	28.800	60,00			40	2,40
		CN.33	28.800	60,00			40	2,40
		CN.34	29.488	60,00			40	2,40
		CN.35	29.488	60,00			40	2,40
		CN.36	28.688	60,00			40	2,40
		CN.37	28.688	60,00			40	2,40
		CN.38	28.800	60,00			40	2,40
		CN.39	28.800	60,00			40	2,40
		CN.40	26.368	60,00			40	2,40
		CN.41	26.368	60,00			40	2,40
		CN.42	26.288	60,00			40	2,40
		CN.43	26.288	60,00			40	2,40
		CN.44	30.320	60,00			40	2,40
		CN.45	30.320	60,00			40	2,40
		CN.46	28.800	60,00			40	2,40
		CN.47	28.800	60,00			40	2,40
		CN.48	28.582	60,00			40	2,40
		CN.49	28.688	60,00			40	2,40
		CN.50	24.669	60,00			40	2,40
		CN.51	25.754	60,00			40	2,40
		CN.52	25.740	60,00			40	2,40
		CN.53	28.688	60,00			40	2,40
		CN.54	35.403	60,00			40	2,40
		CN.55	31.094	60,00			40	2,40
		CN.56	28.800	60,00			40	2,40
		CN.57	34.400	60,00			40	2,40
		CN.58	29.488	60,00			40	2,40
		CN.59	29.568	60,00			40	2,40
		CN.60	34.608	60,00			40	2,40
		CN.61	55.043	60,00			40	2,40
		CN.62	38.748	60,00			40	2,40
		CN.63	28.688	60,00			40	2,40
		CN.64	28.688	60,00			40	2,40
		CN.65	28.800	60,00			40	2,40
		CN.66	28.800	60,00			40	2,40
		CN.67	26.368	60,00			40	2,40
		CN.68	26.368	60,00			40	2,40
		CN.69	58.959	60,00			40	2,40
		CN.70	59.071	60,00			40	2,40

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao trung bình	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
			m2	%	tầng	tầng	m	lần
		CN.71	33.815	60,00			40	2,40
		CN.72	32.988	60,00			40	2,40
		CN.73	28.688	60,00			40	2,40
		CN.74	28.688	60,00			40	2,40
		CN.75	28.688	60,00			40	2,40
		CN.76	28.688	60,00			40	2,40
		CN.77	36.788	60,00			40	2,40
		CN.78	33.930	60,00			40	2,40
		CN.79	36.788	60,00			40	2,40
		CN.80	30.508	60,00			40	2,40
		CN.81	23.888	60,00			40	2,40
		CN.82	23.888	60,00			40	2,40
		CN.83	25.382	60,00			40	2,40
		CN.84	25.488	60,00			40	2,40
		CN.85	30.638	60,00			40	2,40
		CN.86	25.819	60,00			40	2,40
		CN.87	35.630	60,00			40	2,40
3	Đất kho bãi		120.367	60,00			40	2,40
		KB.01	41.339	60,00			40	2,40
		KB.02	79.028	60,00			40	2,40
4	Đất cây xanh, mặt nước		619.253	4,55	1	1		0,05
4.1	Đất cây xanh công viên		345.348	5,00	1	1		0,05
		CX.01	5.104	5,00	1	1		0,05
		CX.02	7.566	5,00	1	1		0,05
		CX.03	7.615	5,00	1	1		0,05
		CX.04	34.471	5,00	1	1		0,05
		CX.05	24.697	5,00	1	1		0,05
		CX.06	27.545	5,00	1	1		0,05
		CX.07	105.150	5,00	1	1		0,05
		CX.08	133.200	5,00	1	1		0,05
4.2	Đất cây xanh cách ly		217.958	5,00	1	1		0,05
4.3	Đất mặt nước		55.947					
5	Đất đầu mối cơ sở HTKT	HT	53.890	50,00	1	3		0,50
6	Đất giao thông		567.067					
	TỔNG		4.116.800					

Điều 4. Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, trục không gian chính, công trình điểm nhấn

1. Nguyên tắc chung: Tổ chức thực hiện và quản lý phát triển phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu: Không gian kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp: Được tạo lập và gắn kết hài hòa với nhiều cây xanh, mặt nước kết hợp với phủ xanh các trục đường trong Khu công nghiệp, tạo không gian đi bộ, nghỉ ngơi thoáng mát, hình thành môi trường làm việc tốt cho người lao động.

3. Các trục không gian chính Khu công nghiệp:

+ Trục Tây Bắc – Đông Nam: Đường trục chính Tây Bắc – Đông Nam của Khu công nghiệp nối với Tỉnh lộ 15 có mặt cắt ngang rộng 61,5m, có dải cây xanh cách ly kết hợp kênh thoát nước mưa ở giữa tạo cảnh quan cho Khu công nghiệp.

+ Trục Đông Bắc – Tây Nam: Đường trục chính Đông Bắc – Tây Nam của khu công nghiệp là trục đường có lộ giới tương đương với trục Bắc – Nam (mặt cắt ngang rộng 61,5m) cùng với trục chính Tây Bắc – Đông Nam hình thành trục không gian xanh, tạo bộ mặt cho toàn Khu công nghiệp và biểu tượng cho sự phát triển của khu vực.

4. Các công trình điểm nhấn, không gian mở của Khu công nghiệp:

- Công trình điểm nhấn Khu công nghiệp: Bố trí 02 khu công trình hành chính dịch vụ trên đường trục chính Tây Bắc – Đông Nam tại khu vực cửa ngõ nối từ đường Tỉnh lộ 15 vào Khu công nghiệp và tại khu vực phía Nam của Khu công nghiệp. Các khu công trình hành chính dịch vụ này là các công trình điểm nhấn kiến trúc tạo bộ mặt khang trang cho tổng thể Khu công nghiệp.

- Không gian mở: Bố trí 02 khu công viên cây xanh tập trung nằm ở trung tâm của Khu công nghiệp tại khu vực giao nhau giữa trục chính Tây Bắc – Đông Nam với trục chính Đông Bắc – Tây Nam hình thành không gian mở với hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước tạo giá trị cảnh quan sinh thái cho Khu công nghiệp.

5. Các quy định về chỉ tiêu quy hoạch, không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các khu vực xây dựng nhà máy, kho tàng (ký hiệu CN.01 đến CN.87 và KB.01, KB.02):

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Chiều cao xây dựng: Chiều cao xây dựng tối đa không quá 40m; Ngoài ra, tùy thuộc vào công nghệ sản xuất của các nhà máy có thể thay đổi tăng chiều cao để đáp ứng yêu cầu công nghệ sản xuất trên cơ sở ý kiến thẩm định về công nghệ của cơ quan chức năng;

+ Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần.

- Các khu vực trung tâm điều hành và dịch vụ (ký hiệu CC.01 và CC.02):

- + Mật độ xây dựng tối đa: 50%;
- + Tầng cao tối đa: 09 tầng;
- + Tầng cao trung bình: 05 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.
- Khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT):
- + Mật độ xây dựng tối đa: 50%;
- + Tầng cao tối đa: 03 tầng;
- + Tầng cao trung bình: 01 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: 01 lần.
- Các khu vực công viên, cây xanh (ký hiệu CX.01 đến CX.08 và CL.01 đến CL.04):
- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- + Tầng cao tối đa: 01 tầng;
- + Tầng cao trung bình: 1 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

Điều 5. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng không chế từng khu vực

1. Chỉ giới đường đỏ:

* Các tuyến đường nằm ngoài ranh giới khu công nghiệp và có ảnh hưởng trực tiếp đến kết nối liên vùng và sự phát triển của khu công nghiệp: Quốc lộ 1A đoạn tránh Thành phố Huế; Tỉnh lộ 15 tiếp giáp tại phía Tây khu vực quy hoạch có lộ giới được xác định theo quy hoạch giao thông được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Mạng lưới các tuyến trong khu công nghiệp: Mạng lưới đường trong khu công nghiệp được thiết kế theo dạng ô vuông, khoảng cách các lưới đường phân khu vực là 150m - 250m tạo điều kiện thuận lợi cho việc phân khu chức năng các loại hình công nghiệp và thuận lợi cho việc khai thác các lô đất công nghiệp, bao gồm:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt 1-1, mặt cắt ngang rộng 61,50m (7m+11,25m+25m+11,25m+7m), là trục chính Khu công nghiệp giai đoạn IV - đợt 2;

- Đường khu vực trong Khu công nghiệp:

+ Mặt cắt 2-2: Mặt cắt ngang rộng 29,00m (7m+7,5m+7,5m+7m);

+ Mặt cắt 3-3: Mặt cắt ngang rộng 24,50m (7m+5,25m+5,25m+7m);

+ Mặt cắt 4-4: Đường bao quanh ranh giới khu công nghiệp, mặt cắt ngang rộng 20,00m (bao gồm đường bao dân sinh và hành lang cách ly khu công nghiệp).

Phần vỉa hè đường định hướng lát mặt đủ phần đường cho người đi bộ rộng từ 2m - 3m. Phần còn lại trồng cây xanh và làm hành lang xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

* Công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe kết hợp cùng khu bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe;
- Các bãi đỗ xe khác được bố trí trong các nhà máy, xí nghiệp, trong khuôn viên khu công cộng dịch vụ của Khu công nghiệp.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Tường rào, công nghệ: Trùng với chỉ giới đường đỏ. Phần xây đặc của tường rào phía lộ giới không cao quá 0,8m, phần trên phải thông thoáng và đảm bảo mỹ quan.

- Đối với các khu vực xây dựng nhà máy, khu vực trung tâm điều hành và dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 06m so với chỉ giới đường đỏ; Lùi 03m đối với phần tiếp giáp ranh giới lô đất liền kề.

- Đối với các khu vực kho bãi, khu hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các công trình phụ trợ khác: Có thể trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất nhưng phải đảm bảo mỹ quan, thông thoáng, tránh che khuất tầm nhìn.

3. Cốt xây dựng khống chế từng khu vực:

- Cốt xây dựng đối với từng tuyến đường, khu vực: Trùng với cốt vỉa hè.
- Cốt xây dựng đối với từng lô đất, khu vực: Không quá 0,75m so với cốt vỉa hè.

Lưu ý, ngoài các Quy định nêu trên còn tuân thủ theo các Quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 6. Hành lang an toàn đối với công trình ngầm

Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cấp, thoát nước, cáp điện, viễn thông,...) phải được thiết kế đồng bộ, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng vỉa hè.

Việc trồng cây xanh không ảnh hưởng đến công trình ngầm, không gây nguy hiểm và làm ảnh hưởng đến công tác duy tu, bảo dưỡng công trình ngầm, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 7. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Phạm vi bảo vệ đường bộ: Đảm bảo hành lang bảo vệ đường bộ theo quy định.

2. Phạm vi bảo vệ hàng không: Tuân thủ các quy định của Luật Hàng không dân dụng và Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

3. Hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không được vượt quá lộ giới, đảm bảo hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- An toàn điện: Các công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, nghĩa địa hiện hữu,... tạo lập thêm không gian xanh và có hành lang cách ly, đảm bảo khoảng cách ly cây xanh đối với công trình ven trục giao thông tối thiểu 2m; vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng tối thiểu 10m; trồng cây xanh bao phủ bãi đỗ xe, bố trí khuất tầm mắt, tránh gây ảnh hưởng đến khu dân cư.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

* Biện pháp không chế ô nhiễm nguồn nước:

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải, nước mưa riêng hoàn toàn.

+ Đối với nước mưa: Xây dựng hệ thống mương dọc hai bên đường, hố ga có lưới chắn rác đảm bảo thu nước, loại được các cặn lắng và chất bẩn ra khỏi nước;

+ Đối với nước thải sinh hoạt: Xây dựng bể tự hoại để xử lý cục bộ sau đó dẫn đến trạm xử lý tập trung;

+ Đối với nước thải công nghiệp: Được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung với điều kiện đảm bảo các chỉ tiêu đầu vào theo yêu cầu của trạm xử lý.

* Biện pháp không chế ô nhiễm không khí:

- Giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí là xây dựng kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp giảm phát thải bụi, thu gom rác thải và vệ sinh môi trường, cải tạo hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi;

- Bố trí dải cây xanh cách ly, đồng thời cải thiện môi trường vi khí hậu trong khu vực.

* Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi tại các khu vực đất trống.

- Chất thải rắn công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng.

* Biện pháp khống chế chất thải rắn:

- Tiến hành phân loại tại nguồn đối với các loại chất thải rắn.
- Đối với lượng chất thải rắn sinh hoạt bố trí thùng rác để thu gom, sau đó sẽ được đơn vị có chức năng thu gom theo định kỳ chuyển lên khu vực xử lý.
- Chất thải rắn công nghiệp cần được thu gom tại mỗi nhà máy và hợp đồng với đơn vị chức năng xử lý riêng.

* Biện pháp quản lý:

- Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế về quy mô và vị trí của các công trình để đảm bảo hạn chế tối đa việc phá vỡ hiện trạng, đáp ứng được công suất phục vụ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch.
- Quản lý việc thực hiện Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của các dự án được đầu tư trong khu vực ở các bước tiếp theo.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan theo đúng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV - đợt 2 được phê duyệt và quy định quản lý này; Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch.

Sở Xây dựng, các Sở ban ngành có liên quan, UBND thị xã Hương Thủy và UBND xã Thủy Phù có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Việc quản lý xây dựng được các cơ quan chức năng thực hiện căn cứ trên quy định quản lý này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần phản ánh về Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh, UBND thị xã Hương Thủy tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng đề xuất hướng giải quyết, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 11. Quy định này và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Phú Bài giai đoạn IV - đợt 2, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế được lưu trữ tại các nơi dưới đây và phổ biến để nhân dân biết và thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.
2. Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.
4. Sở Công Thương tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thừa Thiên Huế.
6. Sở Giao thông Vận tải tỉnh Thừa Thiên Huế.
7. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế.
8. Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy.
9. Ủy ban nhân dân xã Thủy Phù.
10. Chi cục Văn thư lưu trữ tỉnh Thừa Thiên Huế./.