

Số: /QĐ- UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp số 6, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định 2163/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 6, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 78829/SXD-QH ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 6, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 3419/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 6, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa”.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Giao thông vận tải, Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp, Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Lưu: VT, CN.
- H1.(2023)QDPD QDQL KCN 6

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



Mai Xuân Liêm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp số 6, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2023 của UBND tỉnh)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 6, KKT Nghi Sơn thuộc địa giới hành chính phường Mai Lâm, các xã Tĩnh Hải và Hải Yến, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh hoá. Ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp tuyến đường Bắc Nam 2 và đường quy hoạch.
- + Phía Nam: giáp Nhà máy Lọc hóa dầu Nghi Sơn.
- + Phía Đông: giáp khu cảng biển.
- + Phía Tây: giáp tuyến đường bộ ven biển.

2. Quy mô

- a) Quy mô dân số: khoảng 38.000 lao động.
- b) Quy mô đất đai: diện tích lập quy hoạch 549,45 ha.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

Các chức năng chính trong khu công nghiệp gồm: đất công nghiệp (xây dựng nhà máy xí nghiệp, công nghiệp phụ trợ và công nghiệp dự trữ); đất công cộng, dịch vụ; đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối; đất công viên, cây xanh, mặt nước và đất rừng phòng hộ. Cốt xây dựng của các khu chức năng được xác định theo từng ô đất theo quy hoạch phân khu được duyệt.

1. Các khu đất công nghiệp

- a) Vị trí: nằm tại trung tâm và chiếm tỷ trọng lớn diện tích khu công nghiệp.
- b) Quy mô diện tích: 404,4 ha.
- c) Chức năng: xây dựng nhà máy, xí nghiệp theo tính chất của khu công nghiệp.
- d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất công nghiệp phụ trợ (từ lô CN1-Lô 01 đến lô CN1-Lô 14): tổng diện tích là 181,45 ha; mật độ xây dựng $55 \div 60$ %; tầng cao $1 \div 3$ tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

- Đất công nghiệp dự trữ (từ lô CNDT-Lô 01 đến lô CNDT-Lô 07): tổng diện tích là 222,95 ha; mật độ xây dựng $55 \div 60$ %; tầng cao $1 \div 3$ tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

- d) Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc:

Bố cục nhà xưởng, xí nghiệp cần phải phù hợp các yêu cầu về tổ chức sản xuất, an toàn về phòng cháy nổ, an ninh, vệ sinh môi trường, mỹ quan khu công nghiệp. Kiến trúc nhà xưởng, xí nghiệp hướng tới những công trình có hình thức đơn giản, phong cách hiện đại, đảm bảo được dây chuyền công nghệ.

2. Khu đất công cộng, dịch vụ

- a) Vị trí: nằm tại trung tâm khu công nghiệp tiếp giáp với trục đường ĐT2.
- b) Quy mô diện tích: 5,57 ha;

c) Chức năng: được bố trí các công trình gồm nhà điều hành, văn phòng cho thuê, cơ sở lưu trú, các tiện ích về công cộng, dịch vụ thương mại phục vụ công nhân lao động và các khu vực trưng bày giới thiệu sản phẩm khu công nghiệp.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: mật độ xây dựng $30 \div 40$ %; tầng cao $1 \div 5$ tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- e) Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc

Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, hợp khối các công trình và có sự kết hợp hài hòa với hệ thống cây xanh trong khuôn viên khu đất.

3. Khu đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối

- a) Vị trí: được bố trí ở các vị trí thuận lợi cho việc đấu nối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu công nghiệp.
- b) Quy mô diện tích: 5,50 ha.

c) Chức năng: được bố trí các công trình gồm: trạm điện, trạm xử lý nước thải, điểm tập trung thu gom chất thải rắn khu công nghiệp,...

d) Chi tiêu quy hoạch sử dụng đất: mật độ xây dựng $20 \div 35 \%$; tầng cao $1 \div 2$ tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,7 lần.

e) Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc: công trình đầu mối phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường và hài hòa với không gian cảnh quan kiến trúc chung của khu vực.

4. Khu đất cây xanh

a) Vị trí: cây xanh công cộng được bố trí tập trung ở lõi của khu công nghiệp; cây xanh cách ly được bố trí thành các dải lớn nằm phía Bắc và phía Tây của khu công nghiệp.

b) Quy mô diện tích: 56,71 ha.

c) Chức năng: cây xanh công cộng được bố trí tập trung tạo không gian lớn, tạo cảnh quan đẹp và phục vụ nhu cầu giải trí của người lao động, cây xanh cách ly được bố trí thành các dải lớn nhằm cách ly khu công nghiệp với khu dân cư hiện trạng.

d) Diện tích quy hoạch sử dụng đất:

- Đất cây xanh công viên (ký hiệu CXCVC - LÔ 01): 16,74 ha.

- Đất cây xanh sinh thái (ký hiệu CXST - LÔ 02): 5,37 ha.

- Đất cây xanh cách ly (từ lô CXCL - LÔ 03 đến CXCL - LÔ 08): 29,67 ha.

- Đất mặt nước, kênh thoát nước (từ lô MN - LÔ 01 đến MN - LÔ 06): 4,93 ha.

e) Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc:

Trồng các loại cây xanh phù hợp với thổ nhưỡng khí hậu của khu vực. Lựa chọn các loại cây có tán, dáng, lá đẹp làm cây xanh cảnh quan trồng trong các công viên. 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. Đối với cây xanh cách ly, lựa chọn những cây thân gỗ có khả năng sống khỏe, ít phải chăm sóc.

Việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, phù hợp với các yêu cầu về phòng chống thiên tai, không gây hư hại công trình bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất, không tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng gây ảnh hưởng đến khu công nghiệp. Khi trồng cây cần ưu tiên lựa chọn các loại cây trong danh mục cây xanh khuyến khích trồng và không trồng những cây trong danh mục cây cấm trồng theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND tỉnh quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình nhà máy tối thiểu 20% đảm bảo theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

5. Khu vực rừng phòng hộ

Khu vực rừng phòng hộ có quy mô diện tích là 13,37 ha được quản lý theo quy định của pháp luật về rừng phòng hộ.

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng đối với từng tuyến đường

a) Quy định về chỉ giới đường đỏ

- Giao thông đối ngoại: tuyến đường bộ ven biển và tuyến đường Bắc Nam 2 tiếp giáp Khu công nghiệp được quản lý theo quy hoạch chung Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Giao thông đối nội: các tuyến đường đối nội trong khu công nghiệp có lộ giới từ 17,5 ÷ 22,5 m, chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường được xác định theo quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Quy định về khoảng lùi xây dựng

Đọc các tuyến đường giao thông đối nội quy định khoảng lùi tối thiểu là 3,0 m.

2. Các yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Các tuyến đường trong Khu công nghiệp khi lập dự án đầu tư sẽ được thiết kế với các yêu cầu kỹ thuật cụ thể, đảm bảo tuân thủ lộ giới, cốt cao độ được xác định trong quy hoạch phân khu, đảm bảo bán kính bó vỉa tại các nút giao.

- Khi thiết kế các tuyến giao thông phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành về giao thông.

Điều 4. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực

1. Các trục không gian chính

Hệ khung không gian Khu công nghiệp dựa trên các tuyến giao thông chính gồm: các tuyến ngang (Đông - Tây): tuyến đường ĐT1 và ĐT2; các tuyến dọc (Bắc - Nam): tuyến đường BN2, BN3, BN5 và BN6. Không gian bên ngoài chịu ảnh hưởng của tuyến đường Bắc Nam 2 và tuyến đường bộ ven biển.

2. Các điểm nhấn của khu vực

a) Cổng, lối vào khu công nghiệp: bố trí 02 cổng cho khu công nghiệp tiếp cận với tuyến Đường bộ ven biển và tuyến đường Bắc Nam 2 tiếp giáp với Khu công nghiệp, trong đó cổng chính là cổng tiếp cận với tuyến Đường bộ ven biển.

Công có kiến trúc nhẹ nhàng thông thoáng, hiện đại, nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp phải thiết kế mẫu cổng, tường rào cho toàn khu công nghiệp trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định phê duyệt.

b) Về hình thái kiến trúc công trình: màu sắc khi xây dựng hài hòa với các công trình xung quanh, ưu tiên màu nhẹ, trầm cho các kiến trúc ngoại cảnh tòa nhà.

c) Về hàng rào và cây xanh: sử dụng các hàng rào thông thoáng ở mặt tiếp giáp với các tuyến giao thông để có thể nhìn xuyên qua nhằm tăng cảm giác thị giác về độ mở không gian. Các không gian cây xanh trong hàng rào cần gắn kết với các trục cây xanh dọc tuyến đường để tăng cường tính liên tục.

Điều 5. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Việc xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn về Xây dựng ngầm, Giấy phép xây dựng.

- Phần ngầm của công trình không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Bảo đảm an toàn cho cộng đồng cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch phân khu.

- Khi thiết kế, đầu tư xây dựng hệ thống tuy-nen và hào kỹ thuật yêu cầu tuân thủ quy định tại QCVN 07-3:2016/BXD.

Điều 6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

1. Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án.

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

3. 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 tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

4. Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, 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 (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường,...).

PHẦN II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có trách nhiệm
 - Tổ chức thực hiện công bố, công khai Quy định quản lý theo quy định.
 - Thực hiện việc quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo Quy định quản lý và Quy hoạch phân khu được duyệt.
 - Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.
2. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai thực hiện và quản lý nhà nước các lĩnh vực ngành theo quy định của nhà nước và quy định này.

Điều 8. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại

- Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; UBND thị xã Nghi Sơn; UBND phường Mai Lâm và các xã Tĩnh Hải, Hải Yến.
- Các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Giao thông vận tải.