

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Quyết định số 1229/QĐ-TTg ngày 19/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP và nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 418/QĐ-TTg ngày 23/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 29/2022/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp công tác lập, thẩm định và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND huyện Hải Lăng v/v Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Hải Lăng v/v ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Văn bản số 288/SXD-QHKT ngày 21/02/2023 của Sở Xây dựng v/v điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Quảng Trị;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng và Tài nguyên Môi trường tại Báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị ngày 08/3/2023 và đề nghị của Công ty TNHH Liên doanh Phát triển Quảng Trị tại Tờ trình số 07-23/P&C/LE/QTIP ngày 17/02/2023 v/v đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Quảng Trị

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất:

1.1. Điều chỉnh hoán đổi vị trí lô đất hạ tầng kỹ thuật HTKT-01 (5,99 ha) với CN-146 (2,41 ha) và CN-147 (3,58 ha), cụ thể:

+ Điều chỉnh 5,99 ha lô đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HTKT-01 sang đất quy hoạch công nghiệp: nhà máy, kho tàng (2,995ha ký hiệu CN-146 và 2,995ha ký hiệu CN-147).

+ Điều chỉnh 5,99 ha đất quy hoạch công nghiệp: nhà máy, kho tàng (2,41 ha ký hiệu CN-146 và 3,58 ha ký hiệu CN-147) sang đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HTKT-01.

1.2. Điều chỉnh hoán đổi vị trí lô đất công trình hành chính dịch vụ CCDV-01 (2,62 ha) với CN-73 (2,09 ha), cụ thể:

+ Điều chỉnh 2,62 ha lô đất quy hoạch công trình hành chính, dịch vụ, ký hiệu CCDV-01 sang đất quy hoạch công nghiệp: nhà máy, kho tàng, ký hiệu CN-73.

+ Điều chỉnh 2,09 ha lô đất quy hoạch công nghiệp: nhà máy, kho tàng, ký hiệu CN-73 sang đất quy hoạch công trình hành chính, dịch vụ, ký hiệu CCDV-01.

1.3. Điều chỉnh thay đổi diện tích đất giao thông và đất cây xanh do thay đổi quy mô tuyến đường N3 từ nút giao N7 đến nút giao N2, cụ thể: Điều chỉnh 0,04ha đất quy hoạch giao thông nội bộ sang đất quy hoạch xây xanh, ký hiệu CX.

1.4. Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch phân khu đã duyệt		Quy hoạch phân khu điều chỉnh		Tăng (+)/ giảm (-) (ha)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích lập quy hoạch		497	-	497	-	0,00

STT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch phân khu đã duyệt		Quy hoạch phân khu điều chỉnh		Tăng (+)/ giảm (-) (ha)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài Khu công nghiệp		15,8	-	15,8	-	0,00
1	Đất giao thông Quốc lộ 15D		13,68	-	13,68	-	0,00
2	Đất khoáng lùi dọc theo Quốc lộ 1A		2,12	-	2,12	-	0,00
II	Đất quy hoạch Khu công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng		481,2	100,0	481,2	100,0	0,00
1	Đất nhà máy, kho tàng	CN	349,18	72,56	349,71	72,67	0,53
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	CCDV	4,61	0,96	4,08	0,85	-0,53
3	Đất cây xanh	CX	57,43	11,93	57,47	11,94	0,04
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT	7,51	1,56	7,51	1,56	0,00
5	Đất giao thông nội bộ	-	56,63	11,77	56,59	11,76	-0,04
6	Đường điện 110kV và hành lang bảo vệ an toàn	HL	3,46	0,72	3,46	0,72	0,00
7	Phạm vi nút giao QL15D và QL1A (Đường nhánh và cây xanh)	-	2,38	0,5	2,38	0,5	0,00

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất được điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	HSSĐĐ (lần)	Tầng cao min (tầng)	Tầng cao max (tầng)	Tỷ lệ %
1	Đất nhà máy, kho tàng	CN						
		CN-73	2,62	70	0,7-6,3	1	9	
		CN-146	2,995	70	0,7-6,3	1	9	
		CN-147	2,995	70	0,7-6,3	1	9	
2	Đất công trình, hành chính, dịch vụ	CCDV						

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	HSSĐĐ (lần)	Tầng cao min (tầng)	Tầng cao max (tầng)	Tỷ lệ %
		CCDV-01	2,09	50	0,7-11,2	1	16	
3	Đất cây xanh	CX						
	Cây xanh cách ly	CXCL						
		CXCL-06	2,93					
		CXCL-07	2,52					
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT						
	Trạm xử lý nước thải (phía Đông Nam)	HTKT-01	5,99	70	0,7-3,5	1	5	
5	Đất giao thông nội bộ	-	56,59					

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Giao thông:

- Điều chỉnh giảm quy mô mặt cắt 7-7 tuyến đường N3 đoạn từ nút giao N7 đến nút giao N2 từ 24m thành 20m để phù hợp với phương án tổ chức giao thông trên tuyến đường. Điều chỉnh hướng tuyến đường N3 đoạn từ nút giao N7 đến nút giao N2, cụ thể: tại nút giao N7 (*giữ nguyên*), tại nút giao N2 (*điều chỉnh dịch chuyển về phía Nam 13,62m*).

- Điều chỉnh cao độ nút giao N10 từ 8.00m lên 10.00m để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật độ dốc đường bộ từ nút giao N10 đến đường sắt Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh.

2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Điều chỉnh cục bộ tuyến đường dây đường ống và bảng tính toán công suất theo nội dung điều chỉnh cục bộ về sử dụng đất và giao thông.

3. Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo quyết định đã phê duyệt (*Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND huyện Hải Lăng*).

Điều 2. Công ty TNHH Liên doanh phát triển Quảng Trị có trách nhiệm thực hiện các quy định hiện hành của pháp luật về các thủ tục đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Quảng Trị liên quan đến các điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Hải Lăng, Trưởng các phòng: Quản lý Quy hoạch Xây dựng và Tài nguyên Môi trường, Kế hoạch Tổng hợp, Quản lý Đầu tư và Doanh nghiệp, Chủ tịch UBND thị trấn Diên Sanh; Chủ tịch UBND xã Hải Trường; Chủ tịch UBND xã Hải Lâm; Tổng giám đốc Công ty TNHH Liên doanh phát triển Quảng Trị và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Các Sở: XD, TN&MT; GTVT; NN&PTNT (p/h);
- UBND huyện Hải Lăng (p/h);
- UBND thị trấn Diên Sanh;
- UBND xã Hải Trường;
- UBND xã Hải Lâm;
- Công ty TNHH Liên doanh phát triển Quảng Trị;
- Phòng: ĐTDN, KHTH, VP;
- Lưu VT, QHTN.

TRƯỞNG BAN

Phạm Ngọc Minh

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000

Khu công nghiệp Quảng Trị, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị

(Ban hành kèm theo Quyết định số .../QĐ-KKT ngày .../.../2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô đất trong khu công nghiệp, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị - huyện Hải Lăng - tỉnh Quảng Trị đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-BQL ngày .../.../2023, làm cơ sở để quản lý xây dựng; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập các dự án thành phần trong phạm vi đồ án.

2. Quy định này áp dụng đối với tất cả các đơn vị, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị - huyện Hải Lăng - tỉnh Quảng Trị.

3. Các nội dung khác (*không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị*) phải tuân thủ theo Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị đã được UBND huyện Hải Lăng phê duyệt tại Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 22/04/2022.

4. Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật Nhà nước có liên quan. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 2. Sửa đổi, thay thế một số điều trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị đã được UBND huyện Hải Lăng phê duyệt tại Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 22/04/2022, cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, thay thế nội dung tại khoản 1, khoản 2, Điều 3, cụ thể:

a. Sửa đổi bổ sung khoản 1 như sau:

1. Phân khu chức năng:

Các phân khu chức năng phù hợp theo quy hoạch chung đã được phê duyệt; trong đó phát triển chủ yếu là các ngành nghề công nghiệp sạch, ứng dụng công nghệ cao, đa dạng các ngành nghề (*phù hợp với Quyết định số 66/2014/QĐ-TTg, ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và danh mục sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển*). Phân thành 04 phân khu chính:

- Khu đất nhà máy công nghiệp: Tổng diện tích đất nhà máy là 349,71ha, chiếm 72,67% tổng diện tích Khu công nghiệp. Diện tích các lô đất được chia thành 02 loại quy mô diện tích như sau: <2ha và >2ha, đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư. Các lô đất này có thể cộng gộp hoặc phân chia nhỏ tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư.

- Khu các công trình hành chính, dịch vụ: Tổng diện tích đất khu công trình hành chính, dịch vụ là 4,08ha, chiếm 0,85% tổng diện tích Khu công nghiệp; Bố trí công trình dịch vụ ở 02 khu vực nhằm phục vụ nhu cầu của người lao động trong Khu công nghiệp cũng như cư dân xung quanh.

- Khu Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 7,51ha, chiếm 1,56% tổng diện tích Khu công nghiệp, bao gồm các công trình sau:

(1) Trạm biến áp: Xây dựng 02 trạm biến áp 110/22KV, diện tích 1,52ha;

(2) Trạm xử lý nước thải: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải khu vực phía Đông Khu công nghiệp, tổng diện tích 5,99ha;

- Khu Đất cây xanh: Tổng diện tích đất cây xanh 57,47ha, tương ứng với tỷ lệ đất cây xanh là 11,94% tổng diện tích khu công nghiệp; Bố trí dải cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp với các khu dân cư hiện trạng và khu dân cư đã có quy hoạch, theo đúng định hướng của Quy hoạch chung và Quy định hiện hành về dải cây xanh cách ly trong khu công nghiệp; Bố trí đất cây xanh dọc theo kênh dẫn nước; Bố trí đất cây xanh dọc theo trục đường chính, vừa tạo cảnh quan dọc trục đường, vừa làm nơi nghỉ ngơi thư giãn cho người lao động trong khu công nghiệp; Quy định bố trí đất cây xanh trong đất công nghiệp khi xây dựng nhà máy, tỷ lệ theo quy định hiện hành về đất cây xanh trong phạm vi đất nhà máy.

b. Sửa đổi bổ sung khoản 2 như sau:

2. Cơ cấu sử dụng đất:

ST T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐX D tối đa (%)	HS SDD (lần)	Tầng cao min (tầng)	Tầng cao max (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch		497,00					
I	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài Khu công nghiệp		15,80					
1	Đất giao thông Quốc lộ 15D		13,68					
2	Đất khoảng lùi dọc theo Quốc lộ 1A		2,12					

ST T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐX D tối	HS SĐĐ	Tầng cao	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
II	Đất quy hoạch Khu công nghiệp Quảng Trị		481,20					100
1	Đất nhà máy, kho tàng	CN	349,71	70,00	0,7-6,3	1	9	72,67
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	CCDV	4,08	70,00	0,7-11,2	1	16	0,85
3	Đất cây xanh	CX	57,47					11,94
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT	7,51	70,00	0,7-3,5	1	5	1,56
5	Đất giao thông nội bộ	-	56,59					11,76
6	Đường điện 110kV và hành lang bảo vệ an toàn	HL	3,46					0,72
7	Phạm vi nút giao QL15D và QL1A (Đường nhánh và cây xanh)	-	2,38					0,50

Mật độ xây dựng lô đất xây dựng Nhà máy công nghiệp xác định cụ thể trong quy hoạch, đảm bảo phù hợp định hướng với quy hoạch phân khu được phê duyệt và quy định tại Bảng 2.6 QCXDVN 01:2021 /BXD (*quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - Ban hành kèm theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*).

2. Sửa đổi, thay thế nội dung tại Điều 6, cụ thể:

Điều 6. Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình*).

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐX D tối đa (%)	HS SĐĐ (lần)	Tầng cao min (tầng)	Tầng cao max (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch		497,00					
I	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài Khu công nghiệp		15,80					
1	Đất giao thông Quốc lộ 15D		13,68					
2	Đất khoảng lùi dọc theo Quốc lộ 1A		2,12					
II	Đất quy hoạch Khu công nghiệp Quảng Trị		481,20					100
1	Đất nhà máy, kho tàng	CN	349,71	70,00	0,7-6,3	1	9	72,67
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	CCDV	4,08	70,00	0,7-11,2	1	16	0,85
3	Đất cây xanh	CX	57,47					11,94

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐX D tối	HS SĐĐ	Tầng cao	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
4	Đất các khu kỹ thuật	HTKT	7,51	70,00	0,7-3,5	1	5	1,56
5	Đất giao thông nội bộ	-	56,59					11,76
6	Đường điện 110kV và hành lang bảo vệ an toàn	HL	3,46					0,72
7	Phạm vi nút giao QL15D và QL1A (Đường nhánh và cây xanh)	-	2,38					0,50

3. Sửa đổi, thay thế nội dung tại mục 2.2, khoản 2 Điều 7, cụ thể:

“Mặt cắt tuyến đường công phụ đầu nối QL1A: Quy mô 20m”.

4. Sửa đổi, thay thế nội dung tại khoản 1 Điều 9, cụ thể:

“Mặt cắt tuyến đường công phụ đầu nối QL1A: Quy mô 20m”.

Điều 3. Quy định về tính pháp lý

Quy định này là cơ sở để Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Hải Lăng và các Sở, ngành liên quan căn cứ chức năng quản lý ngành, địa phương quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; công bố thông tin và nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; tổ chức triển khai cắm mốc theo đồ án quy hoạch.

Các nội dung khác (*không thuộc nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị*) phải tuân thủ theo Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Quảng Trị đã được UBND huyện Hải Lăng phê duyệt tại Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 22/04/2022.

Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trách nhiệm trước pháp luật.

Quy định này có giá trị và được thực hiện kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với nội dung Quy định này đều bị bãi bỏ (*nếu có*).