

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG**

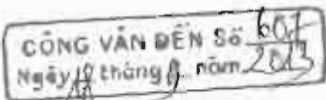
Số: 06 /2013/QĐ-UBND

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

Krông Năng, ngày 12 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy định Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, tỷ lệ 1/500



ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2885/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 57/TTr-KTHT ngày 16 tháng 8 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Giao Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện với chức năng, nhiệm vụ của mình phối hợp với các cơ quan liên quan, tổ chức thực hiện công tác quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh theo quy định của pháp luật; Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quy định Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh theo quy định này.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, Các trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Ea Dăh; các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Xây dựng, TN&MT;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT, Các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo VP UBND huyện;
- Lưu VT, KTHT, VP.



**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH**

Phạm Minh Sơn

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP EA DÃH, HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số 06./2013/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định về công tác quản lý việc đầu tư xây dựng, và sử dụng các công trình theo đúng Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Cụm Công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

2. Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài khi tham gia các hoạt động có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình tại Cụm Công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng phải tuân theo quy định này và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, tính chất

1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực quy hoạch Cụm công nghiệp Ea Dăh thuộc thôn Xuân Lạng, xã Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk (nằm giáp quốc lộ 29, cách thị trấn Krông Năng khoảng 16km theo hướng đi tỉnh Phú Yên), được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp.
- Phía Nam giáp Nghĩa địa thôn Xuân Lạng.
- Phía Tây giáp Quốc lộ 29.
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

2. Quy mô diện tích:

Tổng diện tích quy hoạch Cụm công nghiệp Ea Dăh là 49,75ha.

3. Tính chất:

Là Cụm công nghiệp đa ngành, tập trung các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, ít gây ô nhiễm môi trường (cấp độc hại từ cấp III đến cấp V);

Nghành nghề sản xuất: Đa ngành, trọng tâm là các ngành công nghiệp: Cơ khí; sản xuất vật liệu xây dựng; chế biến thực phẩm, nông, lâm sản; sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ; các ngành tiểu thủ công nghiệp.

Điều 3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

1. Chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	31,19	62,70
	1.1 Đất công nghiệp sạch	9,72	19,54
	1.2 Đất công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm	21,47	43,16
2	Đất kho bãi	2,22	4,46
3	Khu xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	1,25	2,51

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Khu xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,56	3,13
5	Đất đường giao thông	8,61	17,32
6	Đất cây xanh	4,92	9,88
+	Tổng cộng	49,75	100

2. Mật độ xây dựng:

- Xây dựng nhà máy, xí nghiệp: 50 ÷ 60%;
- Công trình hành chính, dịch vụ: 35 ÷ 40%.

3. Tầng cao:

- Khu nhà máy, xí nghiệp: 1 ÷ 2 tầng;
- Khu xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: 1 ÷ 5 tầng.

4. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước:

- Nước sản xuất công nghiệp: 30m³/ha ngày.đêm;
- Nước thương mại, dịch vụ: 10%/Nước sản xuất công nghiệp.

b) Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

- Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải công nghiệp: 100%;
- Khối lượng chất thải rắn: 0,15 ÷ 0,25 tấn/ha ngày.đêm

c) Cấp điện:

- Khu nhà máy, xí nghiệp: 200 ÷ 300 kW/ha;
- Công trình hành chính, dịch vụ: 30 W/m² sản.

Điều 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Cao độ san nền khu vực quy hoạch được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh đã được phê duyệt. Cao độ san nền khống chế được xác định tại cao trình vị trí các nút giao thông. Tổ chức san nền độc lập cho từng khu chức năng, từng dự án, không phá vỡ hiện trạng địa hình, độ dốc tự nhiên toàn vùng quy hoạch;

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt: Phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển dài hạn, ngắn hạn về phát triển hạ tầng kỹ thuật khu vực. Hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên; Tuyến thoát nước mặt đi riêng (không đi chung với thoát nước bản). Hệ thống thoát nước mặt bố trí dọc theo hệ thống giao thông của cụm công nghiệp, cửa xả được nối với suối cận hiện có phía Đông khu vực quy hoạch.

2. Giao thông:

a) Giao thông bộ: hệ thống giao thông đường bộ cụm công nghiệp tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Ea Dăh đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đảm bảo thuận lợi, phù hợp giao thông nội bộ trong khu vực và đấu nối hệ thống giao thông bên ngoài.

3. Cấp nước:

a) Nguồn nước cung cấp cho cụm công nghiệp được sử dụng từ hệ thống cấp nước của cụm công nghiệp;

b) Nước sau khi xử lý được bơm vào bể chứa nước sạch, từ bể chứa nước sạch cấp nước cho các công trình, khu chức năng. Tổ chức theo sơ đồ mạng vòng khép kín;

c) Lắp đặt họng cứu hỏa trên các tuyến đường chính và đường phân khu đảm bảo lượng nước và bán kính phục vụ theo yêu cầu kỹ thuật về Phòng cháy chữa cháy.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Phải tuân thủ vị trí và các yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ trạm của hệ thống thoát nước bản;

b) Nước thải sản xuất và nước thải sinh hoạt ở các nhà máy được xử lý cục bộ trong công trình đạt các yêu cầu theo quy định hiện hành, sau đó xả vào hệ thống cống thoát nước chung để thu về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp đặt ở phía Đông Nam, xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

c) Trạm xử lý nước thải bên trong các xí nghiệp, nhà máy và trạm xử lý nước thải tập trung cụm công nghiệp phải được kiểm soát thường xuyên và tuân thủ quy chế, quy định hiện hành;

d) Chất thải rắn sản xuất, chất thải nguy hại và chất thải sinh hoạt ở các nhà máy được thu gom phân loại và xử lý theo quy định;

d) Khí thải, khói, bụi sản xuất công nghiệp từng xí nghiệp, nhà máy phải được kiểm soát, xử lý bên trong đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh an toàn cho người lao động, chỉ đưa ra khỏi xí nghiệp, nhà máy khi hội đủ tiêu chuẩn quy định của ngành tài nguyên và môi trường.

5. Cấp điện:

a) Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp từ trạm biến áp 22/0.4kV khu vực xã Ea Dăh;

b) Hệ thống chiếu sáng ở các tuyến đường trong cụm công nghiệp thiết kế chủ yếu đi chung cột với lưới điện trung thế. Các tuyến đường chiếu sáng dùng cột riêng, sử dụng cột đèn loại cột thép cao 10m, hệ thống dây cáp ngầm XLPE/Cu/PVC và nguồn điện được sử dụng từ các trạm biến áp trong cụm công nghiệp.

6. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:

a) Ưu tiên loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn;

b) Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng;

c) Các hạng mục công trình bố trí song song với tim đường quy hoạch để hạn chế giao cắt và tại các điểm giao cắt với đường chính có giải pháp phù hợp;

d) Hệ thống đường ống bố trí trên vỉa hè hoặc ở dải phân cách, chỉ bố trí dưới lòng đường khi đường ống đi xuyên qua đường tại các giao lộ.

Điều 5. Quy định về đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (HTKT) khu vực

Các hệ thống HTKT cụm công nghiệp được đầu nối vào hệ thống HTKT khu vực phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết của các đồ án quy hoạch lân cận; ngoài ra việc đầu nối hệ thống KTHT cụm công nghiệp phải đảm bảo quy định với các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

Chương 2 QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy mô diện tích các khu chức năng chính

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	31,19	62,70
	1.1 Đất công nghiệp sạch	9,72	19,54
	1.2 Đất công nghiệp có khả năng gây ô nhiễm	21,47	43,16
2	Đất kho bãi	2,22	4,46
3	Khu xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	1,25	2,51
4	Khu xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,56	3,13
5	Đất đường giao thông	8,61	17,32
6	Đất cây xanh	4,92	9,88
+	Tổng cộng	49,75	100

Điều 7. Quy mô diện tích và quy hoạch không gian kiến trúc chi tiết các phân lô Cụm công nghiệp

TT	Tên lô đất	Phạm vi (lô)	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	52		31,19			
1.1	Đất công nghiệp sạch	12	CN1-1 đến CN1-12	5,48	60	1- 2	0,6-1,2
1.2	Đất công nghiệp sạch	8	CN2-1 đến CN2-8	4,24	60	1-2	0,6-1,2
1.3	Đất CN có khả năng gây ô nhiễm (Cấp III đến cấp IV)	6	CN3-1 đến CN3-6	6,09	60	1- 2	0,6-1,2
1.4	Đất CN có khả năng gây ô nhiễm (Cấp III đến cấp IV)	12	CN4-1 đến CN4-12	5,99	60	1-2	0,6-1,2
1.5	Đất CN có khả năng gây ô nhiễm (Cấp III đến cấp IV)	12	CN5-1 đến CN5-12	6,00	60	1- 2	0,6-1,2
1.6	Đất CN có khả năng gây ô nhiễm (Cấp III đến cấp IV)	2	CN6-1 đến CN6-2	3,41	60	1-2	0,6-1,2

TT	Tên lô đất	Phạm vi (lô)	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số sử dụng đất
2	Đất kho bãi	1	K	2,22			
3	Đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ	1	HCDV	1,25	40	1-5	0,4-2,0
4	Đất XD công trình hạ tầng kỹ thuật, đầu mối	2	KT1 và KT2	1,56			
5	Đất giao thông			8,61			
6	Đất cây xanh			4,92			

Điều 8. Các quy định về lộ giới, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Tên tuyến đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)				
			Lộ giới	Lòng đường	Dải PC	Via hè	Khoảng lùi
1	Tuyến N2 (đường trục chính trung tâm)	1-1	35	2 x 8,00	3,00	2 x 8,00	18,00
2	Tuyến N1	2-2	24	8,00	0	2 x 8,00	8,00
3	Tuyến N3	2-2	24	8,00	0	2 x 8,00	8,00
4	Tuyến D1	2-2	24	8,00	0	2 x 8,00	8,00
5	Tuyến D2	2-2	24	8,00	0	2 x 8,00	8,00
6	Tuyến D3	2-2	24	8,00	0	2 x 8,00	8,00

1. Chỉ giới đường đỏ trùng với mép trong của vỉa hè.

2. Khoảng cách tối thiểu từ các công trình xây dựng thuộc cụm công nghiệp (trừ công, nhà bảo vệ, tường rào) đến chỉ giới đường đỏ phải tuân theo quy định về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi theo bảng trên) và cách ranh giới cụm công nghiệp 10m.

3. Hệ thống thoát nước mưa và nước thải phải bố trí tách rời thành hai hệ thống riêng biệt.

Nước mưa được thoát ra hệ thống kênh rạch, sông ngòi lân cận cụm công nghiệp. Khi tổ chức thiết kế thi công, Chủ đầu tư phải tham khảo các tài liệu có liên quan đến dự báo về biến đổi khí hậu, nước dâng để có giải pháp thoát nước mưa cho hợp lý.

Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất phải được thu gom và đưa vào nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý theo quy định trước khi thoát ra sông ngòi, kênh rạch. Chất lượng nước thoát ra môi trường phải đảm bảo tiêu chuẩn về vệ sinh, môi trường.

4. Hệ thống đường dây tải điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc... phải được thiết kế theo đúng quy hoạch chi tiết của cụm công nghiệp và các tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 9. Những quy định khác

1. Các nhà đầu tư phải lập thủ tục xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

Phải báo cho đơn vị quản lý Cụm công nghiệp Ea Dăh ngày khởi công để được kiểm tra, định vị các hạng mục công trình theo quy định.

2. Lập hồ sơ kỹ thuật đấu nối và báo với đơn vị quản lý Cụm công nghiệp việc đấu nối hệ thống HTKT của nhà máy vào hệ thống HTKT của cụm công nghiệp.

3. Hệ thống cây xanh: tại từng lô đất xây dựng nhà máy công nghiệp mật độ cây xanh tối thiểu phải đạt 15% diện tích khu xây dựng;

4. Trong quá trình thi công và sử dụng công trình các nhà đầu tư phải đảm bảo về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

Chương 3

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm kết hợp với Ủy ban nhân dân xã Ea Dăh và các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức các công việc sau đây:

1. Tổ chức công bố nội dung Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, tỷ lệ 1/500 đến các nhà đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình tại cụm công nghiệp Ea Dăh.

2. Tổ chức công tác kiểm tra quy hoạch ra thực địa theo quy định hiện hành.

3. Thường xuyên kiểm tra việc đầu tư xây dựng trong Cụm công nghiệp Ea Dăh để kịp thời phát hiện và chấn chỉnh các hoạt động xây dựng không phù hợp với quy định này.

4. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng các dự án đầu tư, công trình hạ tầng kỹ thuật..., thuộc Cụm công nghiệp Ea Dăh, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk phải tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

5. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề gì khó khăn, vướng mắc, đề nghị phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện kịp thời tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết./.