

QUY ĐỊNH
Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500
(Kèm theo Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 15/9/2023
của UBND huyện Đình Lập)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình kiến trúc. Bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Cụm công nghiệp Đình Lập, xã Đình Lập huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đã được phê duyệt.

2. Quy định này là những qui định bắt buộc đối với những đối tượng là các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý thuộc quy hoạch chi tiết kể trên.

3. Ngoài những quy định cụ thể trong Quy định quản lý này, việc xây dựng các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 71,39 ha, thuộc địa bàn Xã Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.; Vị trí được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường dự kiến lên đường tránh Quốc lộ xây mới.
- Phía Nam giáp đồi núi và đường tránh quốc lộ dự kiến.
- Phía Đông giáp đường QL 4B.
- Phía Tây giáp khu vực đồi núi- đường tránh quốc lộ dự kiến.

Vị trí cụm công nghiệp nằm gần sát đường Quốc lộ 4B, do đó sẽ có rất nhiều thuận lợi trong việc kết nối giao thông.

Ranh giới khu đất có các điểm mốc giới hạn từ A, A1, I, II, B, B1, B2, C, C1, C2, C3, C4, D, D1, D2, D3, A có diện tích 713.879,5 m² trong đó:

+ Đất hành lang giao thông bề rộng trung bình lớn hơn 10m giới hạn bởi các điểm I, II, B, A3, A2, A1, I có diện tích 8879 m².

+ Đất xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp giới hạn bởi các điểm A, A1, A2, A3, B, B1, B2, C, C1, C2, C3, C4, D, D1, D2, D3, A có diện tích 705.000 m².

STT	TỌA ĐỘ		KHOẢNG CÁCH (M)
	X	Y	
A	2,382,462.62	485,167.56	
A1	2,382,325.53	485,322.28	206.71
A2	2,382,207.25	485,517.66	228.40
A3	2,381,740.23	486,009.17	678.00
B	2,381,605.98	486,098.71	161.37
B1	2,381,579.34	486,075.09	35.60
B2	2,381,430.66	485,984.19	174.27
C	2,381,301.30	485,869.46	172.91
C1	2,381,661.36	485,396.37	594.53
C2	2,381,743.63	485,303.61	123.97
C3	2,381,796.43	485,170.20	146.42
C4	2,381,798.79	485,086.72	83.52
C5	2,381,846.55	484,966.03	132.31
D	2,382,092.64	484,688.55	370.88
D1	2,382,321.15	484,891.21	305.43
D2	2,382,335.71	484,970.32	80.44
D3	2,382,454.31	485,075.51	158.52
A	2,382,462.62	485,167.56	92.43

Điểm A trùng với mốc địa chính ĐL-ĐL-283 tờ bản đồ đất Lâm nghiệp số 5 (mảnh bản đồ 10-3888482).

STT	TỌA ĐỘ		KHOẢNG CÁCH (M)
	X	Y	
I	2,382,334.59	485,330.17	
II	2,381,611.46	486,107.34	1.07

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	MẬT ĐỘ XD TỐI		T. CAO T.ĐA(TẦNG)	HS SD (LẦN)
			DIỆN TÍCH			

			(HA)	ĐA (%)		
1	Khu TT quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành	TT	0,44	40	7	2,8
2	Đất XD nhà máy	CN	44,47	70	5	3,5
		CN1	8,24	70	5	3,5
		CN2	8,89	70	5	3,5
		CN3	7,28	70	5	3,5
		CN4	7,40	70	5	3,5
		CN5	4,02	70	5	3,5
		CN6	3,66	70	5	3,5
	CN7	4,98	70	5	3,5	
3	Đất XD đầu mối HTKT	HT	0,73	40	3	1,2
4	Đất cây xanh- mặt nước		10,30			
		CX	7,68			
		MN	2,62			
5	Đất giao thông- taluy,...		15,45			
	Giao thông		9,16			
	Sân bãi	P	0,36			
		P1	0,24			
		P2	0,12			
	Taluy		4,54			
	Hành lang quốc lộ 4		1,39			
	TỔNG CỘNG		71,39			
6	Dự kiến xin đấu nối giao thông	GTDK	0,38			

Phân khu quy hoạch

Cụm công nghiệp được quy hoạch trên tổng thể 71,39 ha với cấu trúc không gian chính được chia theo lĩnh vực thu hút đầu tư.

** Khu đất xây dựng nhà máy*

Khu vực (Ký hiệu CN1 đến CN7 trên bản vẽ QH-04)

- Tính chất, chức năng: Phát triển cụm công nghiệp với các ngành nghề chủ yếu: công nghiệp chế biến gỗ, nhựa thông, nông lâm sản, sản xuất vật liệu xây dựng; công nghiệp điện, điện tử, viễn thông, thiết bị y tế, điện lạnh, may mặc, chế biến thực phẩm, nước giải khát, kho vận và một số ngành nghề khác.

** Khu đất xây dựng trung tâm điều hành quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành*

Khu vực (Ký hiệu TT trên bản vẽ QH-04) nằm trong ranh giới phía Đông trực chính đi vào cụm công nghiệp

- Tính chất, chức năng: Khu TT quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành
Quy mô diện tích khoảng: 0,44 ha.

Các công trình xây dựng đảm bảo hài hòa với địa hình, các khu hiện hữu và cảnh quan môi trường khu vực.

Điều 3. Mục tiêu xây dựng

Mục tiêu phát triển các cụm công nghiệp được xác định là tăng giá trị sản xuất của ngành công nghiệp, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương, là một bộ phận của định hướng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành theo từng thời kỳ, giai đoạn của tỉnh.

Xây dựng hệ thống cụm công nghiệp đồng bộ về hệ thống hạ tầng, có quy chế quản lý phù hợp, phát huy được lợi thế và nguồn lực của địa phương, nhằm khai thác và sử dụng có hiệu quả, giảm ô nhiễm môi trường, thúc đẩy phát triển công nghiệp và dịch vụ ở nông thôn.

Việc xây dựng mới các cụm công nghiệp hay mở rộng quy mô cụm công nghiệp từ hạt nhân là các cơ sở sản xuất hiện có cũng cần chú ý các hoạt động bảo vệ môi trường. Theo đó, các cơ sở sản xuất trong cụm công nghiệp phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc có cam kết bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật; từng bước đầu tư hệ thống xử lý chất thải đảm bảo theo tiêu chuẩn môi trường hiện hành.

Điều 4. Mục tiêu quản lý quy hoạch

Quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đình Lập tỷ lệ 1/500, xã Đình Lập huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đã được phê duyệt nhằm thiết lập cơ sở cho việc:

1. Quản lý quy hoạch cụm công nghiệp xây dựng, đất đai trong khu vực quy hoạch;
2. Lập, xét duyệt các quy hoạch, xây dựng công trình trong khu vực quy hoạch;
3. Lập kế hoạch, chương trình đầu tư xây dựng, kế hoạch sử dụng đất;
4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan...các khu vực theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

Điều 5. Trách nhiệm quản lý quy hoạch của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư được giao thực hiện quy hoạch chịu trách nhiệm việc quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đình Lập tỷ lệ 1/500, xã Đình Lập huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

2. Quy định quản lý này là căn cứ để Chủ đầu tư được giao thực hiện quy hoạch là Phòng kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn công khai quy hoạch và giám sát việc thực hiện quy hoạch theo quy định. Làm căn cứ để các tổ chức, cá nhân thực hiện lập quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng, lập dự án

đầu tư xây dựng...theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định khác của pháp luật có liên quan về quy hoạch xây dựng.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định.

Điều 6. Trách nhiệm quản lý quy hoạch của địa phương

1. Ủy ban Nhân dân huyện Đình Lập thống nhất việc quản lý quy hoạch xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định khác của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan chức năng tham mưu cho Ủy ban Nhân dân huyện Đình Lập và trực tiếp thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng theo hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện là cơ quan chuyên môn tham mưu cho Ủy ban Nhân dân huyện Đình Lập thực hiện việc quản lý đất đai theo quy định này và các quy định khác của pháp luật;

4. Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình... tự ý sử dụng, chia nhỏ các lô đất đã được quy hoạch để chuyển nhượng, làm nhà ở, làm nơi sản xuất kinh doanh, xin cấp phép xây dựng... khi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định chung đối với quy hoạch không gian cụm công nghiệp

Tổ chức không gian cụm công nghiệp được dự kiến bố trí với các giải pháp quy hoạch sau:

** Khu đất xây dựng nhà máy:*

Đã được xác định trong phương án quy hoạch: Trong đó chú trọng các giải pháp bảo vệ môi trường; Màu sắc hài hòa, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, bố trí hợp lý mạng kỹ thuật hạ tầng và cây xanh. Sử dụng hợp lý quỹ đất.

Kho bãi cụm công nghiệp phải có biện pháp xử lý và đảm bảo khoảng cách ly phù hợp.

** Khu đất xây dựng khu điều hành quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành:*

Gắn liền với cấu trúc phát triển các nhà máy trong cụm công nghiệp, xây dựng khu quản lý, điều hành , dịch vụ cụm công nghiệp, văn phòng PCCC chuyên ngành đáp ứng các yêu cầu thiết yếu như: Khu vực quản lý, điều hành chung; Khu vực giới thiệu sản phẩm, hội nghị, hội thảo khách hàng; Khu dịch

vụ ăn, nghỉ của các chuyên gia đến làm việc ...Màu sắc trong sáng, phù hợp với cảnh quan khu điều hành, dịch vụ, tạo cảm giác gần gũi thiên nhiên, môi trường.

** Quyđất xây dựng khu cây xanh mặt nước, cây xanh cách ly, giao thông, bến bãi xe... cụm công nghiệp:*

Hệ thống kênh mương trong cụm công nghiệp được dịch chuyển để phù hợp với sự phát triển của toàn cụm công nghiệp.

Diện tích cây xanh cũng được quan tâm khi bố trí cây xanh chạy dọc theo tuyến hàng rào cụm công nghiệp để đảm bảo an toàn cụm công nghiệp và góp phần tạo dựng cảnh quan chung.

Điều 8. Quy định chung đối với cảnh quan cụm công nghiệp

- Cây xanh đường phố:

+ Cây xanh đường phố (cây xanh, thảm cỏ trong phạm vi chỉ giới đường đỏ). Tất cả các tuyến đường đều phải trồng cây xanh đường phố;

+ Các không gian xanh trong cụm công nghiệp phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh;

+ Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...);

+ Cây xanh bố trí dọc các vỉa hè sẽ làm tăng khả năng hấp thụ nhiệt do mặt đường và làm giảm nhiệt độ vào ban đêm. Khi trồng cây phải bố trí cây đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ, tránh bố trí cây vào vị trí chính giữa mặt công trình, lối cổng ra, vào.

- Dải cách ly vệ sinh:

+ Tùy theo mức độ độc hại về môi trường, giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh.

+ Chiều rộng dải cách ly phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt nam.

+ Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn.

Điều 9. Quy định chung đối với hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1. Đối với xây dựng hạ tầng giao thông

- Hệ thống giao thông phải đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hoá và đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng trong cụm

công nghiệp và với các công trình giao thông đối ngoại, các đô thị, điểm dân cư khác;

- Phải phân biệt giữa đường vận chuyển phục vụ cụm công nghiệp, kho tàng, đường giao thông đối ngoại với hệ thống đường giao thông nội thị;

- Đường giao thông: đường phố gom, chức năng là đường vận tải trong cụm công nghiệp.

- Tải trọng thiết kế đường: trục xe 120 KN.

- Độ dốc ngang mặt đường: $i_{\text{mặt}} = 2\%$; hè đường $i_{\text{hè}} = 1.5\%$.

- Bán kính bó vỉa ngã ba và ngã tư: $R=8\text{-}20$ m.

- Hệ thống đường giao thông cụm công nghiệp sử dụng kết cấu áo đường bê tông xi măng.

- Đường công vụ xung quanh dự án phục vụ công tác bảo vệ, dọn dẹp vệ sinh hệ thống mương rãnh. Tải trọng thiết kế đường: trục xe 100 KN sử dụng kết cấu áo đường bê tông xi măng.

- Về an toàn giao thông:

- + Tầm nhìn: Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông;

- + Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ và mặt cắt dọc phụ thuộc vào tốc độ tính toán, nhưng tối thiểu phải đảm bảo:

- * Đường cấp trục chính: $\geq 150\text{m}$;

- * Đường cấp nội bộ: $\geq 80\text{m}$.

- + Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè, điểm chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh phải không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông;

- + Góc vát tại các nơi đường giao nhau:

- * Để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định của quy hoạch khu vực. Căn cứ vào tốc độ xe quy định trên đường và quy chuẩn xây dựng đường bộ, tầm nhìn tối thiểu phải đảm bảo $\geq 20\text{m}$. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc việc xây dựng công trình theo chỉ giới xây dựng, mặc dù đã có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn chưa đảm bảo yêu cầu về tầm nhìn tối thiểu thì mặt tiền ngôi nhà cũng cần được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu.

2. Quy định đối với cấp nước

Nhu cầu cấp nước:

Nước cho cụm công nghiệp: xác định theo loại hình thức cụm công nghiệp, đảm bảo tối thiểu bằng $25\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngàyđêm}$ tối thiểu cho 70% diện tích cụm công nghiệp.

Nước thất thoát, rò rỉ không vượt quá 10% lượng nước toàn khu.

Khu vực bảo vệ nhà máy, trạm cấp nước:

- Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu vực xử lý nước;

- Bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật;

- Độ sâu chôn ống cấp nước tối thiểu là 0,5m tính từ đỉnh ống đến cốt hoàn thiện.

3. Quy định đối với công trình thoát nước thải, chất thải

Quy định về quy hoạch tiêu thoát nước:

- Hệ thống thoát nước thải cụm công nghiệp phải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của các ngành công nghiệp rồi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp.

+ Áp dụng các biện pháp xử lý nước thải phù hợp; nước sau khi xử lý thải đạt loại A theo QCVN 40-2011/BTNMT rồi mới thải ra môi trường bên ngoài.

- Lựa chọn loại hệ thống thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước (hệ thống chung, hệ thống riêng hoặc hệ thống thoát nước nửa riêng) phải phù hợp với quy mô CCN, yêu cầu vệ sinh, điều kiện tự nhiên (địa hình, khí hậu, thủy văn...), hiện trạng đô thị và hiện trạng hệ thống thoát nước;

Quy định lựa chọn hệ thống thoát nước:

+ Cụm công nghiệp xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng;

+ Thoát nước thải cho công trình ngầm: Quy hoạch hệ thống cống thoát nước thải riêng, phải thu gom hết lượng nước thải để xử lý.

Quy định xả nước thải:

+ Nước thải công nghiệp khi xả vào các nguồn nước mặt hoặc công khu vực phải đạt loại A theo QCVN 40-2011/BTNMT.

- Vị trí điểm xả nước thải: Nước thải sau khi được xử lý sẽ thoát ra hệ thống thoát nước mưa của CCN

Quy định thu gom nước thải:

Khi thiết kế quy hoạch chi tiết hệ thống thu gom nước thải phải đảm bảo:

+ Thu gom nước thải công nghiệp phải đạt =100% tiêu chuẩn cấp nước cho công nghiệp (tùy theo loại hình công nghiệp). Nước thải công nghiệp phải được phân loại (nước nhiễm bẩn, không nhiễm bẩn, nước độc hại ...) trước khi thu gom và có giải pháp xử lý riêng:

Quy định về xử lý nước thải:

+ Nước thải cụm công nghiệp, làng nghề phải được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo các quy định hiện hành về môi trường;

+ Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đến các cơ sở xử lý chất thải rắn để xử lý.

+ Bùn thải có chứa các chất nguy hại từ hệ thống xử lý nước thải phải được thu gom, vận chuyển riêng bằng xe chuyên dụng đến các điểm xử lý tập trung chất thải nguy hại.

Quy định khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT) của trạm bơm, trạm xử lý nước thải:

+ Yêu cầu về khoảng cách ATVMT tối thiểu giữa trạm bơm, làm sạch nước thải với khu dân cư, bệnh viện, trường học và các công trình xây dựng khác được quy định trong bảng 9.

Bảng 9: Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATVMT tối thiểu (m) ứng với công suất (m ³ /ngày)			
		< 200 (m ³ /ngày)	200-5.000 (m ³ /ngày)	5.000– 50.000 (m ³ /ngày)	>50.000 (m ³ /ngày)
1	- Trạm bơm nước thải	15	20	25	30
2	- Trạm làm sạch nước thải:				
a	- Làm sạch cơ học, có sân phơi bùn	100	200	300	400
b	- Làm sạch sinh học nhân tạo, có sân phơi bùn	100	150	300	400
c	- Làm sạch sinh học không có sân phơi bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi, xây dựng kín	10	15	30	40
d	- Khu đất để lọc ngầm nước thải	100	150	300	500
e	- Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	50	200	400	1000
f	- Hồ sinh học	50	200		

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATVMT tối thiểu (m) ứng với công suất (m ³ /ngày)			
		< 200 (m ³ /ngày)	200-5.000 (m ³ /ngày)	5.000– 50.000 (m ³ /ngày)	>50.000 (m ³ /ngày)
g	- Mương ô xy hóa	50	150		

+ Trong khoảng cách ATVMT phải trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

Quy định bố trí hệ thống thoát nước thải:

+ Ở các tuyến đường chính bố trí cống thu nước thải dọc hai bên đường (hoặc 1 bên đường)

- Bố trí trạm xử lý nước thải (XLNT):

+ Vị trí bố trí các trạm XLNT yêu cầu chọn ở cuối nguồn tiếp nhận theo chiều dòng chảy, ở cuối hướng gió chính của cụm công nghiệp, khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng;

+ Trường hợp đặc biệt, khi trạm làm sạch nước thải hoặc sân phơi bùn bắt buộc phải đặt ở đầu hướng gió chính của đô thị, khoảng cách ATVMT trong bảng 9 phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần.

Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

* Quy hoạch quản lý chất thải rắn là quy hoạch chuyên ngành xây dựng, bao gồm: điều tra, khảo sát, dự báo chi tiết nguồn và tổng lượng phát thải các loại chất thải rắn thông thường và nguy hại; xác định vị trí và quy mô các trạm trung chuyển, phạm vi thu gom, vận chuyển; xác định vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải rắn trên cơ sở đề xuất công nghệ xử lý thích hợp; xây dựng kế hoạch và nguồn lực nhằm thu gom và xử lý triệt để chất thải rắn;

* Quy hoạch quản lý chất thải rắn bao gồm: quy hoạch vùng liên tỉnh; quy hoạch vùng tỉnh. Quy hoạch quản lý chất thải rắn vùng liên tỉnh chỉ xét đến các đô thị, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu du lịch, khu lịch sử-văn hóa có ý nghĩa liên vùng, là động lực phát triển vùng.

* Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý riêng, phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Quy định về vệ sinh môi trường

- Dự báo chất thải rắn ở cụm công nghiệp: 0.3 tấn/ha/ngày.

- Số lượng chất thải rắn là: $0.3 \times 30.21 = 9.06$ tấn/ngày.

- Đối với chất thải rắn thông thường:

+ Được phân loại ngay tại nguồn và chia thành 2 loại: Chất thải có thể dùng để tái chế, tái sử dụng; chất thải phải tiêu hủy hoặc chôn lấp.

+ Phương tiện lưu chứa chất thải rắn thông thường là các thùng rác có kích thước khác nhau và được bố trí tại các nguồn phát thải.

- Chất thải rắn thông thường sẽ được thu gom hàng ngày và được vận chuyển về khu xử lý rác tập trung theo quy định.

- Đối với chất thải nguy hại:

+ Chất thải có chứa hoặc dính các thành phần nguy hại như rẻ lau hoặc bao bì dính dầu nhớt, xăng dầu, hóa chất,... Chất thải rắn nguy hại sẽ được phân loại ngay tại nguồn phát sinh và được chứa trong thùng riêng. Đặt các thùng rác tại khu vực có khả năng phát sinh chất thải nguy hại, xây dựng phòng riêng để lưu chứa chất thải nguy hại, bố trí các thùng chứa chất thải nguy hại đảm bảo đúng quy định.

+ Chất thải nguy hại sau khi được phân loại sẽ được thu gom, tập trung sau đó được vận chuyển đi xử lý định kỳ theo quy định.

Công nghệ xử lý chất thải rắn:

+ Công nghệ xử lý chất thải rắn dự kiến lựa chọn trong cơ sở xử lý chất thải rắn phải hiệu quả, phù hợp với điều kiện kinh tế, không gây ô nhiễm nguồn nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí xung quanh.

+ Tỷ lệ chất thải rắn được xử lý bằng công nghệ chôn lấp không vượt quá 15% tổng lượng chất thải rắn thu gom được. Tỷ lệ chất thải rắn được xử lý bằng các công nghệ khác (tái chế, tái sử dụng, chế biến phân hữu cơ...) $\geq 85\%$.

4. Quy định đối với thoát nước mưa

- Tính toán hệ thống thoát nước mưa dựa trên điều kiện thủy văn, điều kiện khí hậu, điều kiện tự nhiên, địa hình và cao độ san nền của cụm công nghiệp.

- Phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước mưa khu vực xây dựng mới là hệ thống thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là 10 năm.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước bằng cống tròn BTCT, rãnh xây (hoặc mua sẵn) BTCT và cống hộp BTCT đảm bảo yêu cầu thoát nước, giảm tải nền, đồng thời tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Xây dựng hệ thống mương hở có bề rộng mặt mương B từ 5m-9m (tùy từng đoạn) quanh cụm công nghiệp để thu nước mưa của toàn cụm công nghiệp, nước của các khu vực khác đổ vào và đón nước tại các mái ta-luy. Đoạn đường vào cụm công nghiệp nối mương với mương bằng cống hộp đôi. Thiết kế hệ thống ta-luy đào có cống đón nước, ở những vị trí có độ chênh cao lớn cần thiết thì phải giạt cấp mái ta-luy đào để chống sạt lở. Mở mái ta-luy đào từ 1:0,5 đến 1:1, mở mái ta-luy đắp 1:1,5.

- Nước mưa được thu gom, tự chảy bám sát theo địa hình tự nhiên và hướng san nền thoát vào mương hở phía Bắc và Tây Bắc xung quanh cụm công

nghiệp. Nước từ các mương hở của cụm công nghiệp sẽ thoát ra các mương, suối hiện trạng ở phía Bắc và Tây Bắc của dự án.

5. Quy định đối với công trình cấp điện

- Đảm bảo phù hợp và đáp ứng quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Lạng Sơn.

- Lưới điện đảm bảo vận hành an toàn;

- Đảm bảo các chỉ tiêu về chất lượng điện năng cho các khách hàng sử dụng điện, giảm sự cố mất điện, giảm thiểu vi phạm hành lang và nâng cao độ tin cậy cung cấp điện.

- Giảm tổn thất điện năng

- Đảm bảo chi phí xây dựng lưới điện hợp lý.

- Đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật nhà nước và chuyên ngành hiện hành tại Việt nam.

- Phương án kinh tế tối ưu.

- Vận hành, bảo dưỡng hệ thống điện thuận tiện, an toàn .

- Dễ dàng và đơn giản cho công tác quản lý.

- Bảo đảm mỹ quan công trình.

- Lưới điện trung thế trong cụm công nghiệp được quy hoạch đi nổi, sử dụng dây nhôm lõi thép AC tiết diện 70-150mm² đi trên cột bê-tông cốt thép li tâm dựng bên ngoài tường rào nhà máy để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo qui định.

- Cách điện trên tuyến đường dây sử dụng loại cách điện chuỗi polyme 35kV và cách điện đứng 35kV.

- Cách điện đứng được chế tạo theo tiêu chuẩn TCVN 4759-1993, IEC 60383.

- Các phụ kiện chuỗi sứ đều được chế tạo bằng thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Các phụ kiện đều được chế tạo theo tiêu chuẩn Việt Nam và các tiêu chuẩn ASTM.123, ASTM.153, NFC.66400.

Điều 10. Quy định đối với đất cụm công nghiệp

1. Đất khu điều hành, quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành:

+ Diện tích: 0,44 ha.

+ Tầng cao tối đa: 7tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Hệ số SĐĐ: 2,0 - 4,2lần.

+ Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trùng mép trong vỉa hè.

2. Đất xây dựng nhà máy:

- + Diện tích: 44,47 ha.
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- + Hệ số SDD: 3,5 lần.
- + Chỉ giới đường đỏ trùng mép trong vỉa hè.
- + Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

3. Đất XD đầu mối HTKT:

- + Diện tích: 0,73 ha.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Hệ số SDD: 1,2 lần.
- + Chỉ giới đường đỏ trùng mép trong vỉa hè.
- + Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ: 6m.

4. Đất cây xanh- mặt nước:

- + Diện tích: 10,30 ha.
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- + Hệ số SDD: 0,2 lần.
- + Chỉ giới đường đỏ , chỉ giới xây dựng trùng mép trong vỉa hè.

5. Đất giao thông- sân bãi- Ta luy:

- + Diện tích: 15,45 ha.(Trừ hành lang QL4B)
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 10%.
- + Hệ số SDD: 0,1 lần.
- + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trùng mép trong vỉa hè.

Phần III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 11. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017 của Quốc hội khóa XIV; Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Quốc Hội ngày 16/06/2022 về việc Tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

- Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019;
- Luật đất đai ngày 29/11/2013;
- Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;
- Luật Quốc phòng ngày 08/06/2018;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Luật điện lực ngày 03/12/2004; Luật sửa đổi bổ sung, bổ sung một số điều của luật điện lực ngày 20/11/2012; Nghị định số 137/2013/NĐ-CP ngày 21/10/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật điện lực;
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị quyết số 33-NQ/TW ngày 28/09/2018 của Bộ Chính trị về chiến lược bảo vệ biên giới quốc gia;
- Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Quốc Hội ngày 16/06/2022 về việc Tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;
- Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/09/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2012/ NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ quy định về quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật và các thông tư hướng dẫn thực hiện nghị định;
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

- Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và các văn bản khác liên quan đến cụm công nghiệp nhằm đảm bảo việc thực hiện lập quy hoạch chi tiết đồng bộ với các lĩnh vực chuyên ngành khác;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26/ 03/ 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-Cp ngày 10- 01-2022 Quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/06/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kì họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019, của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Quy chuẩn Việt Nam ký hiệu QCVN: 10: 2014/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”, QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình Hạ tầng kỹ thuật - QCVN 07:2016/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng”;

- Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26 tháng 09 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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;

- Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch các cụm công nghiệp

trong quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011-2020;

- Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/ 05/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc thành lập Cụm công nghiệp Đình Lập, huyện Đình Lập-tỉnh Lạng Sơn;

- quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điểm đầu nối Cụm công nghiệp Đình Lập vào tuyến Quốc lộ 4B, tỉnh Lạng Sơn.

Bản đồ đo đạc địa hình file mềm tỷ lệ 1/500 khu vực quy hoạch do Chủ đầu tư cung cấp;

Điều 12. Cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng là Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đình Lập. Địa điểm: xã Đình Lập, huyện Đình Lập - tỉnh Lạng Sơn theo quyết định phê duyệt số 2868/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

Điều 13. Quy định quản lý này là cơ sở pháp lý để Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập cùng các các ban ngành có liên quan tổ chức, giám sát việc thực hiện quy hoạch. Các tổ chức, cá nhân khi thực hiện triển khai lập dự án đầu tư đối chiếu để thực hiện theo quy định.

Điều 14. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy định quản lý này sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy tố trước pháp luật theo quy định.

Điều 15. Quy định quản lý này được ấn hành, lưu giữ, phổ biến tại các cơ quan, đơn vị dưới đây để Nhân dân và các chủ đầu tư thứ cấp biết và thực hiện:

- Ủy ban Nhân dân huyện Đình Lập;
- Các phòng ban chuyên môn;
- Ủy ban Nhân dân xã Đình Lập;
- Nhân dân và các Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án.

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

Hoàng Thanh Đạm