

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết mở rộng
Cụm công nghiệp Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định 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;

Thực hiện Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 7/02/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư, kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt;

Thực hiện Quyết định số 4168 /QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND tỉnh về việc mở rộng Cụm công nghiệp Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân gắn với lựa chọn chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt tại Tờ trình số 98/TTr-Cty-TTĐ ngày 28/12/2020; theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 41/BC-SXD ngày 25/01/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết mở rộng Cụm công nghiệp Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Thanh Thành Đạt.

3. Nhà thầu khảo sát, lập Quy hoạch: Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến trúc TNT.

4. Phạm vi, ranh giới và thời hạn lập quy hoạch

a) Vị trí quy hoạch: Xã Xuân Lĩnh, huyện Nghi Xuân.

b) Phạm vi ranh giới: Cụm công nghiệp Xuân Lĩnh sau khi mở rộng bao gồm hai khu vực (khu A và khu B). Vị trí cụ thể như sau:

- Khu A:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư xã Xuân Lĩnh và đường liên xã;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư phường Đâu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

+ Phía Đông giáp: Đất rừng phòng hộ Hồng Lĩnh và đường QH rộng 9m;

+ Phía Tây giáp: Hành lang đường tránh Quốc lộ 1A đoạn qua thị xã Hồng Lĩnh.

- Khu B:

+ Phía Bắc giáp: Đường liên xã;

+ Phía Nam giáp: Đất nghĩa trang xã Xuân Lĩnh;

+ Phía Đông giáp: Đất rừng phòng hộ Hồng Lĩnh;

+ Phía Tây giáp: Đường quy hoạch rộng 9m.

c) Quy mô diện tích quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 223.782,0 m². Bao gồm:

- Khu A có diện tích 188.804,0m² giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, 5, 6, C1, C2, C3, 8 và 1.

Trong đó:

+ Phần cụm công nghiệp đã phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 03/01/2020 được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 1; có diện tích: 121.140,0m².

+ Phần diện tích mở rộng cụm công nghiệp được giới hạn bởi các điểm (4, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, 5 và 4); (C1, C2, C3, 8, 7 và C1); có diện tích lần lượt là: 28.659,0m² và 39.005,0m².

- Khu B (được giới hạn bởi các điểm: B1, B2, B3, B4, B5 và B1), có diện tích: 27.400,0m².

- Phần diện tích mở đường quy hoạch 15m (giao thông đối ngoại) được giới hạn bởi các điểm: 1, 8, C3, C4, 9, 9A, 10, 11 và 1, có diện tích: 7.578,0m².

5. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

5.1. Tính chất: Là cụm công nghiệp đa ngành nghề với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

5.2. Mục tiêu:

- Đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các dự án thứ cấp đã đăng ký; thu hút các nhà đầu tư về các lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Phát huy lợi thế về nguồn nguyên liệu sẵn có, thị trường lao động và các lợi thế khác về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương; tạo tiền đề quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch và quản lý các hoạt động công nghiệp tại địa phương.

6. Quy hoạch sử dụng đất

6.1. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 03/1/2020		Quy hoạch điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu văn phòng	VP	2.254	1,86	2.254	1,04
2	Đất sản xuất kinh doanh	SXKD	28.468	23,50	28.468	13,17
3	Đất sản xuất công nghiệp	CN	57.613	47,56	128.742	59,55
4	Đất khu xử lý nước thải, rác thải	XL	3.499	2,89	5.347	2,47
5	Đất cây xanh, mặt nước	CX	15.430	12,74	32.018	14,81
6	Đất mương thoát nước	MTN	490	0,40	669	0,31
7	Đất giao thông	GT	13.386	11,05	18.706	8,65
Tổng			121.140	100%	216.204	100%
8	Đất giao thông đối ngoại	GTĐ N	5.430		7.578	

6.2. Chỉ tiêu quy hoạch

- Đất khu văn phòng: Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Đất sản xuất kinh doanh: Mật độ xây dựng tối đa: 60%; tầng cao tối đa: 01 tầng.

- Đất cụm sản xuất công nghiệp: Mật độ xây dựng tối đa: 60%; tầng cao tối đa: 03 tầng.

6.3. Bố cục quy hoạch điều chỉnh:

- Khu văn phòng: Bố trí ở phía Tây khu A, tiếp giáp với đường trục chính, gần cổng ra vào của cụm công nghiệp. Khu hành chính bố trí xây dựng nhà văn

phòng là nơi làm việc, điều hành, sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên quản lý cụm công nghiệp.

- Khu sản xuất kinh doanh: Bố trí ở phía Tây khu A, tiếp giáp với hành lang đường tránh Quốc Lộ 1, được cách ly với tuyến đường tránh Quốc Lộ 1 bởi hành lang cây xanh.

- Khu vực đất sản xuất công nghiệp: Bố trí ở phía Đông và phía Tây Bắc khu A và Khu B, tiếp giáp phía Bắc và các tuyến giao thông trục chính khu quy hoạch.

- Khu xử lý nước thải, chất thải: Bố trí tại phía Đông Bắc khu A, cách ly với các khu còn lại.

- Cây xanh, mặt nước: Cây xanh bố trí xung quanh cụm công nghiệp tạo thành hành lang xanh cách ly của cụm công nghiệp với khu vực xung quanh. Ngoài ra, trong khu quy hoạch còn bố trí hồ nước vừa tạo cảnh quan vừa cung cấp nước sinh hoạt và PCCC cho cụm công nghiệp.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)		
		Mặt đường	Hè đường	Lộ giới
1	Mặt cắt 1 - 1 (Quốc lộ 1 đoạn tránh thị xã Hồng Lĩnh)	30+15	8,5x2+5,0x2	72,0
2	Mặt cắt 2 - 2	12,0	2x3,0	18,0
3	Mặt cắt 3 - 3	9,0	2x3,0	15,0
4	Mặt cắt 4 - 4 (giao thông đối ngoại)	6,0	2x1,5+ hành lang mỗi bên 10m	29,0
5	Mặt cắt 5 - 5 (giao thông đối ngoại)	6,0	2x1,5	9,0

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền theo các nút giao thông quy hoạch (cao độ từ +9,7m÷+10,0m) đảm bảo thoát nước cho khu vực lập quy hoạch.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước chính từ Nam xuống phía Bắc và đổ về mương thoát nước nằm giữa khu quy hoạch theo hướng thoát nước chung của xã Xuân Lĩnh.

+ Giải pháp thiết kế: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống công thoát nước dọc các tuyến đường nội bộ, rồi thoát về 03 tuyến công D1500 dọc đường quy hoạch 18m trước khi thoát về kênh thoát nước chung phía Bắc khu quy hoạch. Bố trí hố ga trên tuyến mương và tại các vị trí thay đổi hướng thoát của ống thoát.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước của Hồ Đá Bạc được xử lý trước khi sử dụng; kết hợp nguồn nước giếng khoan.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống cấp nước sinh hoạt và sản xuất được thiết kế riêng. Mạng lưới cấp nước tổ chức theo mạch vòng khép kín kết hợp mạng đường ống cụt (mạng dạng cành cây).

+ Toàn bộ tuyến ống cấp nước sử dụng đường ống nhựa HDPE loại D110.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa bố trí trên tuyến ống cấp nước sản xuất, tại các ngã ba, ngã tư cách nhau 120-150m, sử dụng trụ cứu hỏa D110.

7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Nước thải từ các khu sản xuất, khu vệ sinh được thu gom bằng hệ thống tuyến cống thoát nước thải riêng, tập trung về khu xử lý nước thải ở phía Đông Bắc khu A. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn theo quy định của Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt mới được thải ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Bố trí thùng rác tập trung trên từng tuyến đường. Chất thải rắn sau khi thu gom chuyển đến điểm trung chuyển chất thải rắn trước khi vận chuyển đến khu xử lý CTR của khu vực.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện: Nguồn điện: Được lấy từ đường dây cao thế 35KV chạy dọc theo khu công nghiệp, trên đường tránh tuyến QL1, đầu nối tại cột điện số 35 và số 39, thuộc lộ đường dây 373-E18.4 cấp cho các phụ tải tiêu thụ điện của Cụm Công nghiệp Xuân Lĩnh

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng 1 trạm biến áp 1600KVA-35/0,4KV cấp điện sản xuất, sinh hoạt và chiếu sáng cho khu quy hoạch.

+ Mạng lưới điện 0,4KV: Cấp điện cho các khu chức năng và các khu sản xuất của nhà máy đi ngầm trong ống nhựa trong các tuyến hào kỹ thuật.

+ Mạng lưới chiếu sáng: Xây dựng hệ thống chiếu sáng trên các trục đường trong khu quy hoạch, cấp điện chiếu sáng đi ngầm trong ống nhựa trong các tuyến hào kỹ thuật.

7.6. Đánh giá môi trường chiến lược

- Giải pháp bảo vệ môi trường không khí, tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly và xây hồ nước giúp điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí. Các tuyến đường giao thông chính trong khu vực trồng cây xanh nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

- Đối với môi trường nước: Thực hiện xử lý sơ bộ nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại các khu vực nước thải đưa ra hệ thống cống thu gom chung và đưa về trạm xử lý theo quy hoạch.

- Đối với môi trường đất: Sử dụng các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn. Bố trí các thùng đựng rác công cộng và vận chuyển đến bãi rác tập trung thường xuyên nhằm hạn chế tối đa ô nhiễm đến môi trường đất.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan:

1. Công ty TNHH Thanh Thành Đạt (chủ đầu tư) phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân tổ chức quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt; phối hợp với các chính quyền địa phương liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện cấm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch được duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. UBND huyện Nghi Xuân, UBND xã Xuân Lĩnh thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và bảo vệ quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành và thay thế Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 03/01/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công thương, Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân; Giám đốc Công ty TNHH Thanh Thành Đạt và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó Văn phòng;
- Trung tâm TT-CB-TH;
- Lưu: VT, KT₁.

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

Nguyễn Hồng Lĩnh