

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch phân khu
xây dựng Khu công nghiệp Phía Nam (khu A), tỉnh Yên Bái**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số 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;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 20/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Nam (khu A), tỉnh Yên Bái;

Xét đề nghị của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Yên Bái tại Tờ trình số 357/TTr-BQL ngày 20/4/2022; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 986/TTr-SXD ngày 10/5/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp phía Nam (khu A), tỉnh Yên Bái.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công Thương, Sở Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Yên Bái; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *ps*

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn Thế Phước;
- Trung tâm điều hành thông minh;
- Phó CVP.UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, TNMT, XD. *ngp*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature in blue ink]
Trần Huy Tuấn



QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch phân khu xây dựng
Khu công nghiệp phía Nam (Khu A), tỉnh Yên Bái**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1040 /QĐ-UBND ngày 01 /7/2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý đầu tư xây dựng đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp phía Nam (Khu A), tỉnh Yên Bái đã được phê duyệt tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 20/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái.

Quy định này là cơ sở để Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Yên Bái quản lý đầu tư xây dựng; cấp phép xây dựng; làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; cung cấp thông tin quy hoạch.

Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

1. Phạm vi: Toàn bộ diện tích khu công nghiệp phía Nam (khu A) thuộc địa giới hành chính xã Văn Phú, thành phố Yên Bái và xã Phú Thịnh, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.

2. Quy mô: Diện tích 400 ha.

Điều 3. 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

(Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất QH-04)

1. Vị trí: Khu công nghiệp phía Nam (khu A), tỉnh Yên Bái thuộc địa giới hành chính xã Văn Phú, thành phố Yên Bái và xã Phú Thịnh, huyện Yên Bình.

2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đất dân cư xã Văn Phú và Quốc lộ 2D.
- Phía Nam giáp đất rừng sản xuất xã Phú Thịnh.
- Phía Đông giáp đất rừng sản xuất xã Phú Thịnh.
- Phía Tây giáp đất dân cư xã Văn Phú và Quốc lộ 2D.

3. Tính chất: Là khu công nghiệp tập chung thuộc hệ thống các khu công nghiệp Quốc gia bao gồm các ngành sản xuất tương đối sạch, ít gây ô nhiễm độc hại, định hướng các ngành công nghiệp chính như (chế biến gỗ rừng trồng; chế biến khoáng sản và vật liệu xây dựng; Sửa chữa thiết bị công nghiệp; dân dụng và vận tải; may mặc...).

4. Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

4.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất xây dựng nhà điều hành, dịch vụ	0,2	0,05	70
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	315,79	78,95	40-60
2.1	<i>Đất xây dựng nhà máy hiện trạng</i>	<i>163,75</i>	<i>40,94</i>	
2.2	<i>Đất xây dựng nhà máy mới</i>	<i>152,04</i>	<i>38,01</i>	<i>40-60</i>
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối	8,00	2,00	
4	Đất giao thông	34,60	8,65	
5	Đất cây xanh mặt nước	41,41	10,35	
Tổng cộng		400,00	100,00	

4.2. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

Khu công nghiệp phía Nam (Khu A) được chia thành 03 phân khu quy hoạch, với các lô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển. Ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo hồ sơ quy hoạch phân khu được duyệt.

a) *Phân khu số 1*: Bao gồm khu công nghiệp hiện hữu có các nhà máy đã được đầu tư xây dựng và đang hoạt động sản xuất.

Khu vực này nằm về phía Bắc khu công nghiệp đến đường trục A2, với diện tích 188ha (bao gồm các lô đất công nghiệp ký hiệu CN01 đến CN16, CN21 đến CN33, CN34 đến CN37; đất khu hành chính - dịch vụ ký hiệu ĐH-DV; đất cây xanh ký hiệu CX-04, CX-05; đất khu hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT-03 và đất đường giao thông). Các nhà máy đang hoạt động nằm trong phân khu số 1 chủ yếu hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến khoáng sản.

Nội dung thực hiện:

- Tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch phân khu để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Tại các nhà máy hiện hữu cần cải tạo chỉnh trang, khuyến khích chọn giải pháp thiết kế theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình thể dục thể thao, khuôn viên cây xanh để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng, cải tạo các công trình hiện có theo hướng ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Hành vi nghiêm cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Phân khu số 2

Nằm tại phía Nam khu công nghiệp, từ trục đường A2, có diện tích 145ha (bao gồm các lô đất công nghiệp ký hiệu CN-17 đến CN-20; CN-38 đến CN-52; đất cây xanh ký hiệu CX-01, CX-02, CX-06 và đất đường giao thông). Phân khu này ưu tiên thu hút các ngành nghề, lĩnh vực sử dụng công nghệ cao thuộc lĩnh vực công nghệ nano, laser, quang - cơ điện tử; sản xuất chế biến gỗ, nhựa, các chế phẩm từ gỗ... và một số ngành nghề khác áp dụng công nghệ cao, công nghệ sạch.

Nội dung thực hiện:

- Tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch phân khu để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển mời gọi đầu tư, tại các khu phát triển mới khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để bố trí cây xanh thảm cỏ, sân thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, đảm bảo chỉ tiêu theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Xây dựng công trình nhà máy, xí nghiệp với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

+ Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình theo quy định.

- Hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ khu công nghiệp hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực ngã tư, ngã ba trong khu công nghiệp.

- Hành vi nghiêm cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) *Phân khu số 3*

Bao gồm khối phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật đầu mối có vị trí nằm ở phía Nam khu công nghiệp, giáp đường trục 1. Tổng diện tích 20ha (bao gồm các lô đất ký hiệu HTKT-01, HTKT-02; đất cây xanh ký hiệu CX-03). Phân khu này chủ yếu tập trung các công trình kỹ thuật đầu mối phục vụ cho khu công nghiệp.

Nội dung thực hiện:

- Tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch phân khu để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

- + Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

- + Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây trong khuôn viên các công trình, trong các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp.

- + Đối với cảnh quan nhân tạo như: hồ, suối, thảm cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- + Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho người lao động trong khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

- + Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu công nghiệp và khu vực xung quanh.

- Hạn chế: Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (như hồ, suối, gò đồi...).

- Hành vi nghiêm cấm:

- + Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

- + Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

5. 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

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của nhà máy nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình

triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án ở giai đoạn sau, có thể được xem xét điều chỉnh, áp dụng các tiêu chuẩn của nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và đã hoặc đang triển khai đầu tư xây dựng, thì tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt.

Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được phê duyệt; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Các nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt; tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

5.1. Khu xây dựng các nhà máy

Khu xây dựng các nhà máy có diện tích là 315,79 ha, bao gồm các lô đất có ký hiệu từ CN-01 đến CN-52, các khu đất xây dựng nhà máy có mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao công trình là 3 tầng (chiều cao không quá 20m), được bố trí tại 02 khu vực, cụ thể như sau:

- Khu vực 1 (Vị trí phía Bắc khu công nghiệp, giáp Quốc lộ 2D và đường trục A2): Bao gồm các lô đất có ký hiệu CN-01 đến CN-16; CN-21 đến CN-33; CN-34 đến CN-37; diện tích các lô đất từ 0,3 ha đến 28 ha. Là khu vực bao gồm các nhà máy đã được đầu tư xây dựng và đang hoạt động sản xuất công nghiệp, lĩnh vực hoạt động chủ yếu là sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến khoáng sản.

- Khu vực 2: Bao gồm các lô đất có ký hiệu CN-17 đến CN-20, CN-38 đến CN-52; diện tích các lô đất từ 02 ha đến 17 ha. Phân khu này ưu tiên thu hút các ngành nghề, lĩnh vực sử dụng công nghệ cao thuộc lĩnh vực công nghệ nano, laser, quang - cơ điện tử; sản xuất chế biến gỗ, nhựa, các chế phẩm từ gỗ... và một số ngành nghề khác áp dụng công nghệ cao, công nghệ sạch.

5.2. Khu điều hành, dịch vụ

Được bố trí tại lô đất có ký hiệu ĐH-DV, với diện tích lô đất 0,2 ha. Khu đất có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 5 tầng (chiều cao không quá 20m). Khu nhà điều hành, dịch vụ bố trí xây dựng các công trình hành chính, văn phòng làm việc của Ban Quản lý khu công nghiệp, khu vực giới thiệu sản phẩm, sân thể thao, cây xanh, sân vườn.

5.3. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 08 ha, được bố trí tại lô đất có ký hiệu HTKT gồm trạm điện, trạm nước cấp, trạm xử lý nước thải. Khu đất hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao công trình tối đa là 3 tầng (chiều cao không quá 12m).

5.4. Khu cây xanh, mặt nước

Đất cây xanh trên toàn bộ khu công nghiệp có diện tích là 41,41ha, bao gồm cây xanh tập trung và cây xanh phân tán dọc theo các tuyến giao thông.

Khu vực cây xanh bao gồm các lô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX6 với chức năng tạo cảnh quan kết hợp hệ thống cây xanh cách ly dọc theo ranh giới khu công nghiệp.

Bảng quy định cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, cốt xây dựng đối với từng ô đất

STT	Ký hiệu	Diện tích lô (ha)	Các chỉ tiêu			
			Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt xây dựng
<i>I</i>	<i>Đất khu điều hành và dịch vụ</i>					
	ĐH - DV	0,20	70	3,5	20	
<i>II</i>	<i>Đất xây dựng nhà máy</i>					
1	CN-01	1,85	60	1,2	20	48,00
2	CN-02	3,32	60	1,2	20	48,00
3	CN-03	2,00	60	1,2	20	48,00
4	CN-04	0,39	60	1,2	20	48,00
5	CN-05	1,02	60	1,2	20	48,00
6	CN-06	2,97	60	1,2	20	48,00
7	CN-07	3,01	60	1,2	20	48,00
8	CN-08	1,49	60	1,2	20	48,00
9	CN-09	3,68	60	1,2	20	48,00
10	CN-10	4,03	60	1,2	20	48,00
11	CN-11	1,03	60	1,2	20	48,00
12	CN-12	5,22	60	1,2	20	47,50
13	CN-13	5,74	60	1,2	20	47,50
14	CN-14	28,00	60	0,8	20	47,50
15	CN-15	1,65	60	1,2	20	47,50
16	CN-16	1,22	60	1,2	20	47,50
17	CN-17	9,88	60	1,2	20	47,50
18	CN-18	3,37	60	1,2	20	47,50
19	CN-19	4,36	60	1,2	20	47,00
20	CN-20	10,72	60	1,2	20	50,00
21	CN-21	6,46	60	1,2	20	55,00
22	CN-22	3,40	60	1,2	20	55,00
23	CN-23	8,36	60	1,2	20	55,00
24	CN-24	6,46	60	1,2	20	55,00
25	CN-25	3,81	60	1,2	20	56,30
26	CN-26	8,00	60	1,2	20	56,30
27	CN-27	2,27	60	1,2	20	56,30
28	CN-28	2,00	60	1,2	20	57,10
29	CN-29	7,43	60	1,2	20	57,10

STT	Ký hiệu	Diện tích lô (ha)	Các chỉ tiêu			
			Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt xây dựng
30	CN-30	5,42	60	1,2	20	57,10
31	CN-31	4,59	60	1,2	20	57,10
32	CN-32	1,24	60	1,2	20	57,10
33	CN-33	1,30	60	1,2	20	57,10
34	CN-34	1,93	60	1,2	20	60,00
35	CN-35	7,21	60	1,2	20	57,50
36	CN-36	16,25	60	1,2	20	57,50
37	CN-37	8,50	60	1,2	20	57,50
38	CN-38	3,31	60	1,2	20	57,50
39	CN-39	4,97	60	1,2	20	47,00
40	CN-40	14,42	60	1,2	20	52,00
41	CN-41	8,13	60	1,2	20	49,00
42	CN-42	8,13	60	1,2	20	49,00
43	CN-43	14,96	60	1,2	20	47,00
44	CN-44	5,78	60	1,2	20	45,50
45	CN-45	2,53	60	1,2	20	45,50
46	CN-46	5,33	60	1,2	20	46,00
47	CN-47	2,50	60	1,2	20	46,00
48	CN-48	10,14	60	1,2	20	47,00
49	CN-49	12,92	60	1,2	20	46,00
50	CN-50	4,20	60	1,2	20	46,00
51	CN-51	7,40	60	1,2	20	58,00
52	CN-52	1,57	60	1,2	20	52,00
III	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật					
		8,00	70			43,00
IV	Đất cây xanh, mặt nước					
		41,41				

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. 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; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

(Bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng QH-06)

1. Quy định 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

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc toàn khu vực quy hoạch hoặc phù hợp với quy chuẩn xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc có liên quan.

+ Đường trục A:

Mặt cắt 2-2: Đường rộng 50,0m, bao gồm 4 làn xe cơ giới, dải phân cách giữa rộng 9,0m, vỉa hè hai bên rộng 10,0m. $B_n = (10,5m \times 2) + 9,0m + (2 \times 10,0m)$.

Mặt cắt 2'-2': Đường rộng 45,0m, bao gồm 4 làn xe cơ giới, dải phân cách giữa rộng 9,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m và 10,0m. $B_n = (10,5m \times 2) + 9,0m + (5,0m + 10,0m)$.

+ Đường trục I (mặt cắt 3-3): Đường rộng 31,0m, bao gồm 2 làn xe cơ giới, vỉa hè hai bên rộng 8m. $B_n = 15m + (2 \times 8m)$.

+ Đường trục A1, A2, RD02 (mặt cắt 4-4): Đường rộng 20,5m, bao gồm 2 làn xe cơ giới, vỉa hè hai bên rộng 5,0m. $B_n = 10,5m + (2 \times 5,0m) = 20,5m$.

+ Đường trục B:

Mặt cắt 5-5: Đường rộng 20,5m, bao gồm 2 làn xe cơ giới, vỉa hè hai bên rộng 5,0m. $B_n = 10,5m + (2 \times 5,0m)$.

Mặt cắt 5'-5': Đường rộng 30,5m, bao gồm 2 làn xe cơ giới, vỉa hè hai bên rộng 10,0m. $B_n = 10,5m + (2 \times 10,0m)$.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. Chỉ giới xây dựng đối với các loại công trình:

+ Khu điều hành: Lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khu công trình hạ tầng đầu mối: Lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khu nhà máy, xí nghiệp: Lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của tim đường các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 5. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực.

Không gian kiến trúc trong khu công nghiệp hình thành bởi 2 yếu tố: Hệ thống không gian mở (được giới hạn bởi các công trình); Hệ thống các yếu tố cảnh quan tự nhiên (cây xanh, mặt nước..) và cảnh quan nhân tạo (các kiến trúc nhỏ, tượng đài, quảng cáo, chiếu sáng..) được tổ chức theo các quy luật thẩm mỹ trong các không gian mở.

1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp

Bố cục quy hoạch kiểu ô cờ, phân bố hình thái không gian các khu vực chức năng của khu công nghiệp, đặc biệt là khu trung tâm điều hành và khu vực xí nghiệp công nghiệp.

2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhân quan trọng

- Trục đường A là tuyến giao thông chính của khu công nghiệp. Bố trí cây xanh trồng thành dải, nối kết các chuỗi cảnh quan, tạo thành một không gian cảnh quan chung và cũng chính là trục không gian để liên kết với các không gian của từng xí nghiệp công nghiệp trong khu công nghiệp phía Nam (khu A).

- Tổ chức các lô đất sao cho khi bố trí các công trình có thể tạo thành các không gian sân trong với hai hoặc ba mặt kín. Tại đây có thể bố trí bãi đỗ xe kết hợp với trồng cây.

- Trong các nhà máy xí nghiệp công nghiệp, bố trí xây dựng các hồ nước nhân tạo vừa có chức năng là hồ điều hòa thoát nước mưa vừa có vai trò của một không gian mở.

3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan khu công nghiệp

Khai thác các yếu tố tự nhiên như điều kiện địa hình, xây dựng hệ thống các hồ nước nhân tạo, trồng cây, tổ chức chiếu sáng, bố trí phương tiện thông tin thị giác, tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ như tượng đài, vòi phun nước, các khu nghỉ ngoài trời... Các yếu tố cảnh quan tự nhiên và nhân tạo này sẽ làm phong phú thêm các không gian mở của khu công nghiệp và gắn liền không gian của khu công nghiệp với kiến trúc cảnh quan xung quanh.

4. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan cho các dự án trong khu công nghiệp

- Tổ chức các khoảng xây lùi cách các lộ giới để trồng cây xanh, qua đó có thể che bớt hoặc làm sinh động hơn hình thức kiến trúc đơn điệu về hình khối và màu sắc của các công trình công nghiệp.

- Tổ chức khoảng xây lùi cách hàng rào của hai dự án kề liền. Đây không chỉ đơn thuần là khoảng cách đảm bảo an toàn phòng hỏa mà có thể coi như điểm nghỉ về thị giác, ngăn được cảm giác về sự kéo dài đường như vô tận của các công trình công nghiệp. Không sử dụng các tường rào bảo vệ dạng tường đặc tại phía mặt trước lô đất dự án.

- Các chủ đầu tư trong khu công nghiệp được bố trí biển quảng cáo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời” QCVN 17:2018/BXD được Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành kèm theo Thông tư 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 và quy định của Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012.

Điều 6. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm

1. Hạng mục, vị trí, ranh giới, quy mô cụ thể của hệ thống các công trình ngầm sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp.

2. Nhu cầu sử dụng không gian ngầm của các loại công trình khác trong khu vực sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên nguyên

tắc không làm ảnh hưởng đến các nguyên tắc cơ bản đã khống chế trong quy hoạch phân khu.

3. Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm thực hiện theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở quy hoạch phân khu được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

1. Các dự án đầu tư trong khu công nghiệp yêu cầu tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường; nghiêm túc thực hiện việc quản lý, thu gom, xử lý các loại chất thải phát sinh đảm bảo theo đúng nội dung hồ sơ đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, xác nhận.

2. Đối với chủ dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp yêu cầu thực hiện nghiêm các biện pháp bảo vệ môi trường đã cam kết theo nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp phía Nam đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại Quyết định số 1952/QĐ-BTNMT ngày 15/9/2014 và các quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

**Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển cải tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp trong phạm vi khu công nghiệp phía Nam (khu A) do mình quản lý.

2. Tại các khu vực có các dự án xây dựng nhà máy, xí nghiệp, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho Ban Quản lý các khu công nghiệp quản lý.

3. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh thực hiện việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ khu công nghiệp đảm bảo đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Sở Xây dựng và các sở chuyên ngành là cơ quan giúp Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý về lĩnh vực chuyên ngành trong công tác quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp.

Điều 9. Trách nhiệm của các đơn vị cá nhân có liên quan

1. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

a) Quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển Khu công nghiệp phía Nam (khu A) theo đúng đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Là cơ quan đầu mối, phối hợp với các Sở, Ban ngành và địa phương có liên quan rà soát quy hoạch theo định kỳ, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra, thanh tra việc quản lý chất lượng xây dựng công trình của các dự án đầu tư trong khu công nghiệp và kiến nghị xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung Quy định quản lý (nếu có);

b) Phối hợp với Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh trong việc kiểm tra, thanh tra việc quản lý chất lượng xây dựng công trình của các dự án đầu tư trong khu công nghiệp và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp đã được duyệt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh kiểm tra, giám sát quản lý các hoạt động về đất đai, môi trường trong phạm vi khu công nghiệp theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp phía Nam (Khu A), tỉnh Yên Bái đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt.

4. Sở Công Thương

Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh tổ chức tập huấn, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ, tập huấn về hoạt động sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng và an toàn điện cho cán bộ quản lý năng lượng, các cán bộ và nhân viên của các doanh nghiệp, các tổ chức quản lý điện trong khu công nghiệp.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái và Ủy ban nhân dân huyện huyện Yên Bình

a) Phối hợp với các Sở, ngành tổ chức phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết thuộc phạm vi, địa giới hành chính do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo thẩm quyền, đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về quy hoạch xây dựng.

b) Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; các Sở, ngành cấp tỉnh trong việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ quy hoạch tại khu công nghiệp trong địa giới hành chính do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo thẩm quyền và theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, đảm bảo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

c) Phối hợp với Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh trong việc xử lý các vi phạm theo thẩm quyền, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp đã được duyệt.

6. Các chủ đầu tư trong khu công nghiệp

Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các chủ dự án trong quá trình triển khai thực hiện, ngay từ bước lập quy hoạch chi tiết, lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng và tuân thủ các nội dung được quy định tại Quy định này.

Điều 10. Quy định công bố thông tin quy hoạch

- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Yên Bái, Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh phải thực hiện việc lưu giữ hồ sơ Quy hoạch phân khu để phục vụ công tác quản lý quy hoạch khu công nghiệp và cung cấp các thông tin quy hoạch khu công nghiệp cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu. Định kỳ hàng năm cập nhật tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh./.