

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

Số: 195/QĐ-UBND

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

Bắc Ninh, ngày 14 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;

Căn cứ Quyết định số 836/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hồ và phụ cận huyện Thuận Thành đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ: Thông báo số 34/TB-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh kết luận phiên họp UBND tỉnh thường kỳ tháng 3/2025; Thông báo số 1380-KL/TU ngày 12/3/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Thuận Thành III – phân khu C;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 21/SXD-BCTĐ ngày 18/02/2025 và Tờ trình số 05/TTr-BQLCKCN ngày 17/02/2025 của Ban quản lý các KCN Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C, cụ thể như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- Phạm vi: Thuộc xã Đình Tổ, xã Đại Đồng Thành, phường Gia Đông và phường Song Hồ, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 282B;

+ Phía Nam giáp khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu B;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện trạng và đường tỉnh lộ 276;

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp hiện trạng.

- Diện tích: Khoảng 196ha.

2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

- Quy mô lao động khoảng 19.600 người.

- Quy mô lao động lưu trú trong khu vực quy hoạch khoảng 1.960 người.

- Chỉ tiêu cấp điện: Khoảng 350kW/ha cho khu vực đất sản xuất công nghiệp, kho tàng; Khoảng 30W/m² sàn cho khu vực đất khu dịch vụ, điều hành; Khoảng 250kW/ha cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật; Khoảng 0,5W/m² cho khu vực cây xanh và khoảng 1W/m² cho khu vực bãi đỗ xe, đường giao thông.

- Chỉ tiêu cấp nước: Khoảng 25m³/ha/ngày đêm cho khu vực đất sản xuất công nghiệp, kho tàng; Khoảng 2 Lít/m² sàn/ngày đêm cho khu vực đất dịch vụ, điều hành; Khoảng 25m³/ha/ngày đêm cho khu vực đất hạ tầng kỹ thuật; Khoảng 3lít/m²/ngày đêm cho khu vực đất tưới cây, vườn hoa, công viên; Khoảng 0,4 lít/m²/ngày đêm để rửa đường; Lượng nước tổn thất, rò rỉ và các nhu cầu khác khoảng 15% tổng lượng cấp nước.

- Lượng nước thải phát sinh để xử lý thu gom đạt 100%. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đồ án quy hoạch được xác định tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD và các quy định hiện hành.

3. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
A	Đất xây dựng KCN		192,65	98,29%
1	Đất khu dịch vụ, điều hành		3,00	1,53%
	Đất khu dịch vụ, điều hành	TT-01	2,00	1,02%
	Đất khu dịch vụ, điều hành	TT-02	1,00	0,51%
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng		131,91	67,30%
3	Đất cây xanh		21,96	11,20%

3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng		17,92	9,14%
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng		4,04	2,06%
4	Đất bãi đỗ xe	P	1,50	0,77%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,18	1,07%
6	Đất giao thông		28,93	14,76%
7	Đất nghĩa trang	NT	3,18	1,62%
B	Đất khác		3,35	1,71%
1	Đất cơ quan, trụ sở (an ninh, phòng cháy chữa cháy)	PCCC	2,00	1,02%
2	Sông, suối, kênh, rạch		1,35	0,69%
Tổng			196,00	100%

4. Định hướng, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu công nghiệp tổ chức các trục giao thông ngang Đông – Tây và trục giao thông dọc Bắc – Nam với vai trò là đường giao thông và trục cảnh quan kết nối các khu chức năng của khu công nghiệp với hệ thống giao thông đối ngoại.

- Hệ thống giao thông nội bộ được bố trí theo dạng vòng khép kín.

- Các trục giao thông nội bộ của khu công nghiệp được bố trí vỉa hè lớn, xây dựng và phủ xanh tạo không gian và cảnh quan cho khu công nghiệp. Đối với trục đường chính dọc hướng Đông - Tây của khu công nghiệp được bố trí dải cây xanh theo tuyến có chiều rộng khoảng 10m tạo điểm nhấn, đây là một trong những tiêu chí quan trọng tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn, thu hút lao động của khu công nghiệp thế hệ mới; Vị trí cổng vào đất xuất xuất công nghiệp đề xuất thiết kế là đường giao thông nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu đất cây xanh toàn khu đạt tối thiểu 10% theo quy định tại QCVN01:2021/BXD.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu công nghiệp theo hình thức kiến trúc nhiều mảng xanh, công nghiệp công nghệ cao, hiện đại, hài hòa giữa các khu chức năng.

- Xây dựng công trình điểm nhấn kiến trúc tại khu vực đất dịch vụ, điều hành tại vị trí của cổng vào của khu công nghiệp theo hình thức hiện đại phù hợp với các loại hình công nghiệp đảm bảo tính thống nhất giữa hình khối, đường nét kiến trúc và màu sắc công trình của khu vực.

5. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

Khu quy hoạch được tính toán và thiết kế hệ thống thu gom nước mặt đảm bảo khả năng thoát nước của khu quy hoạch. Hướng dốc thoát nước của san nền từ Bắc xuống Nam. Cao độ nền không chế tối thiểu của khu vực xây dựng công trình được tính toán đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5.2. Giao thông

Hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch được thiết kế theo cấu trúc ô bàn cờ, đảm bảo khả năng kết nối giữa các khu vực chức năng và kết nối khu vực nghiên cứu với hệ thống giao thông đối ngoại.

a) Đường giao thông đối ngoại:

- Đường ĐT.282B tiếp giáp tại phía Bắc khu quy hoạch, quy mô lộ giới 56m.

- Đường ĐT.276 tiếp giáp tại phía Tây khu quy hoạch, có lộ giới 56,5m.

b) Đường giao thông nội bộ: Gồm các đường có lộ giới: 20,5m; 27m; 36m; 37m; 42m.

c) Bãi đỗ xe tập trung: Quy hoạch bãi đỗ xe tập trung để đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực quy hoạch.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 8.600m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nhà máy nước tại khu hạ tầng kỹ thuật của dự án hoặc các nguồn cấp nước có sẵn khác. Cấp nước cho toàn khu quy hoạch được tính toán đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng lưới ống được tổ chức theo quy hoạch hệ thống giao thông và sử dụng đất để bố trí điểm đầu nối, đường kính, chiều dài các tuyến ống truyền dẫn, phân phối; Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là ≤ 150 m.

5.4. Cấp điện

- Tổng công suất cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 53.000 kVA.

- Nguồn điện: Khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ lưới điện quốc gia thông qua trạm biến áp 110KV Thuận Thành 6 nằm ngoài ranh giới dự án. Ngoài ra sử dụng nguồn từ các trạm 220kV, 110kV khu vực lân cận để cấp điện cho toàn khu quy hoạch. Cấp điện cho toàn khu quy hoạch được tính toán đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Lưới điện: Đầu tư xây dựng mới lưới điện 22kV tiêu chuẩn theo nhu cầu phát triển phụ tải của Khu công nghiệp.

5.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 3.277 thuê bao.

- Xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông của Khu công nghiệp có độ bao phủ rộng, công nghệ hiện đại, cung cấp đa dịch vụ, chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong khu quy hoạch.

5.6. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải khoảng 4.400 m³/ngày đêm. Quy hoạch trạm xử lý nước thải có công suất 4.400 m³/ngày đêm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch để xử lý nước thải phát sinh trong toàn bộ Khu công nghiệp.

- Nước thải được thu gom 100% và phải xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định về bảo vệ môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

5.7. Quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 61,3 tấn/ngày đêm.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt 100%. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung để xử lý đảm bảo theo quy định về bảo vệ môi trường.

5.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Khống chế và giảm thiểu trong giai đoạn xây dựng: Khống chế và giảm

thiếu tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng; Không chế và giảm thiểu tác động do xây dựng nền móng, công trình ngầm, khu vực lưu trữ, hệ thống giao thông, khu chức năng công nghiệp; Không chế và giảm thiểu tác động môi trường do hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị; Không chế và giảm thiểu tác động môi trường do hoạt động dự trữ và bảo quản nguyên vật liệu; Không chế và giảm thiểu tác động môi trường do sinh hoạt của công nhân tại công trình.

- Không chế và giảm thiểu ô nhiễm trong giai đoạn hoạt động: Không chế và giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí; Không chế và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước; Không chế và giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn; Quản lý và kiểm soát tác động của phân bón, hóa chất BVTV

- Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường: Phòng ngừa và ứng phó sự cố rò rỉ nguyên liệu; Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ; Phòng chống sét, thiết bị an toàn;

(Đính kèm Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Thuận Thành và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C được phê duyệt theo quy định; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, chồng chéo, vi phạm quy hoạch.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương: Văn phòng UBND tỉnh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND thị xã Thuận Thành, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /./

Nơi nhận: Th

- Như Điều 3;
- TTTU (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: XD, TNMT, LĐVP;
- Lưu: VT.

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



Lê Xuân Lợi



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
KHU CÔNG NGHIỆP THUẬN THÀNH III – PHÂN KHU C

Địa điểm: Thuộc các xã Đình Tổ, xã Đại Đồng Thành, phường Gia Đông và phường Song Hồ, thị xã Thuận Thành

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 195./QĐ-UBND ngày 14.. tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và quy mô khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – phân khu C; Địa điểm: Thuộc các xã Đình Tổ, xã Đại Đồng Thành, phường Gia Đông và phường Song Hồ, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 196 ha;
- Quy mô lao động dự báo: Dự kiến khoảng 19.600 người.

Điều 2. 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

1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa phận các xã Đình Tổ, xã Đại Đồng Thành, phường Gia Đông và phường Song Hồ, thị xã Thuận Thành.

2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 282B;
- Phía Nam giáp khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu B;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện trạng và đường tỉnh lộ 276;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp hiện trạng.

3. Tính chất: Là khu công nghiệp đa ngành, trong đó ưu tiên các công nghiệp công nghệ cao, thân thiện với môi trường, gắn với công nghệ thông minh, công nghiệp phụ trợ. Không thu hút các dự án công nghiệp tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

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

Bảng tổng hợp chức năng sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
A	Đất xây dựng KCN		192,65	98,29%
1	Đất khu dịch vụ, điều hành		3,00	1,53%
	Đất khu dịch vụ, điều hành	TT-01	2,00	1,02%
	Đất khu dịch vụ, điều hành	TT-02	1,00	0,51%
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng		131,91	67,30%
3	Đất cây xanh		21,96	11,20%
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng		17,92	9,14%
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng		4,04	2,06%
4	Đất bãi đỗ xe	P	1,50	0,77%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,18	1,07%
6	Đất giao thông		28,93	14,76%
7	Đất nghĩa trang	NT	3,18	1,62%
B	Đất khác		3,35	1,71%
1	Đất cơ quan, trụ sở (an ninh, phòng cháy chữa cháy)	PCCC	2,00	1,02%
2	Sông, suối, kênh, rạch		1,35	0,69%
Tổng			196,00	100%

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

- Khu vực đất dịch vụ, điều hành (TT-01):

+ Có diện tích khoảng 2,0ha; Mật độ xây dựng tối đa 50%; Số tầng cao tối đa 7 tầng; Chiếm 1,02% diện tích toàn khu.

+ Là khu vực văn phòng, trụ sở thực hiện công tác quản lý, điều hành và tổ chức hội họp kết hợp với các dịch vụ tiện ích, thương mại, tài chính, ATM.

- Khu vực đất dịch vụ, điều hành (TT-02):

+ Có diện tích khoảng 1,0ha; Mật độ xây dựng tối đa 50%; Số tầng cao tối đa 12 tầng; Chiếm 0,51% diện tích toàn khu.

+ Đề xuất bố trí công trình xây dựng nhà lưu trú cho chuyên gia và công nhân phục vụ Khu công nghiệp.

- Khu vực đất sản xuất công nghiệp, kho tàng (CN):

+ Có diện tích khoảng 131.91 ha; Mật độ xây dựng tối đa 70%; Số tầng cao tối đa 5 tầng; Chiếm 67,30% diện tích toàn khu.

+ Là khu vực hoạt động sản xuất, kinh doanh phục vụ nhu cầu của Nhà đầu tư.

- Khu vực cây xanh sử dụng công cộng (CX):

+ Có tổng diện tích khoảng 17,92ha; Mật độ xây dựng tối đa 5%; Số tầng cao tối đa 1 tầng; Chiếm 9,14% diện tích toàn khu.

+ Là khu vực không gian công cộng, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, triển khai các hoạt động văn hóa quần chúng, không gian cho người lao động tiếp cận với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần. Đây cũng là một trong những tiêu chí quan trọng tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn cao, thu hút lao động. Khu vực có thể bố trí xây dựng hồ cảnh quan, điều hòa trong khu vực nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu cây xanh toàn khu (bao gồm chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng và cây xanh chuyên dụng) đạt tối thiểu 10% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

+ Đối với vị trí CX-02 là vị trí mặt tiền của khu công nghiệp trong tương lai khi tuyến đường 282B đi vào hoạt động, khu vực đề xuất thiết kế cây xanh tập trung, quảng trường, các công trình dịch vụ như chòi nghỉ, mặt nước, cây xanh, thảm cỏ và hoa để tạo cảnh quan kết hợp với các dịch vụ kinh doanh đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 5%.

+ Đối với khu vực đất cây xanh dọc theo các trục đường chính (CX-07; CX-08; CX-09; CX-10; CX-11; CX-12) có mặt cắt khoảng 10m cách ly đường giao thông với đất sản xuất công nghiệp tạo cảnh quan, đây là một trong những tiêu chí quan trọng tạo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn, thu hút lao động của khu công nghiệp thế hệ mới; Vị trí cổng vào đất xuất xuất công nghiệp đề xuất thiết kế là đường giao thông nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu đất cây xanh toàn khu đạt tối thiểu 10% theo quy định tại QCVN01:2021/BXD.

- Khu vực đất cây xanh chuyên dụng:

+ Có diện tích khoảng 4,04ha; Chiếm 2,06% diện tích toàn khu;

+ Là khu vực 10m cây xanh cách ly được quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

- Khu vực bãi đỗ xe (P):

+ Có diện tích khoảng 1,50ha; Mật độ xây dựng tối đa khoảng 10%; Số tầng cao tối đa 1 tầng; Chiếm 0,77% diện tích toàn khu;

+ Là khu vực phục vụ nhu cầu dừng, đỗ xe của người lao động cư trú tại khu vực gồm có 2 hình thức đỗ xe ngoài trời và đỗ xe có mái che.

- Khu vực đất hạ tầng kỹ thuật khác (HTKT):

+ Có diện tích khoảng 2,18ha; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Số tầng cao tối đa 02 tầng; Chiếm 1,07% diện tích toàn khu.

- Khu vực đất nghĩa trang:

+ Có diện tích khoảng 3,18ha; Chiếm khoảng 1,62% diện tích toàn khu;

+ Là khu vực nghĩa trang hiện trạng chính trang.

- Khu vực đất an ninh, phòng cháy chữa cháy:

- + Có diện tích khoảng 2,0ha; Chiếm khoảng 1,02% diện tích toàn khu;
- + Là khu vực an ninh, phòng cháy chữa cháy tập trung của cả Khu công nghiệp Thuận Thành III.

- Cốt xây dựng đối với từng ô đất sẽ tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, chi tiết sẽ được làm rõ ở bước tiếp theo.

Điều 3. 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, khu vực, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. 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, khu vực

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật: 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 xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình trên ô đất. Vị trí và giá trị chính xác chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Giá trị chỉ giới xây dựng có thể thay đổi để phù hợp với mục đích sử dụng trên ô đất và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Cao độ khống chế tim các tuyến đường quy hoạch được xác định:

- + Cao độ khống chế của tuyến đường ĐT.282B ở phía Bắc khoảng +5,00m.
- + Cao độ hiện trạng đất nông nghiệp trong khu quy hoạch khoảng +2,30-3,80m.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

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

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ theo phương án quy hoạch được duyệt;

- Đường ống cấp nước được bố trí chôn dưới lòng đường, vỉa hè, độ sâu chôn ống theo quy định. Các vị trí ống cấp nước đi dưới lòng đường phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống. Hồ van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống;

- Các công trình thấp tầng: Được cấp nước trực tiếp đến công trình khi mạng nguồn nước bên ngoài đủ áp lực. Để đảm bảo an toàn cấp nước cần kết hợp xây bể nước ngầm để trữ nước trong các công trình;

- Khu vực công trình HTKT đầu mối bao gồm xử lý nước thải, trạm cấp nước, trạm trung chuyển CTR, PCCC và các hạ tầng kỹ thuật khác có vị trí nằm ở phía Bắc của khu công nghiệp. Đây là khu vực cách ly khỏi các khu vực sản xuất và khu vực dịch vụ, điều hành bởi cây xanh và hệ thống giao thông. Đảm bảo khoảng cách cách ly theo quy định đối với khu vực dân cư ngoài dự án.

Điều 4: Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực

1. Các trục không gian chính

- Hình thành dọc tuyến đường trục chính của dự án. Khuyến khích lùi chỉ giới xây dựng phù hợp, tăng cường tạo hình ảnh mới với kiến trúc hiện đại và công trình tích hợp đa chức năng sử dụng dọc trục đường, nâng cao hoạt động thương mại, dịch vụ và văn phòng. Quan tâm thiết kế các toà nhà tại các ngã giao cắt của tuyến đường chính, trước các công trình trọng điểm có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng tạo nên các không gian mở trên trục đường.

2. Các điểm nhấn khu vực

- Điểm nhấn của khu vực là khu vực cây xanh CX-02, là khu vực cây xanh tập trung nằm ở vị trí mặt tiền của khu vực. Tổ chức bố trí hệ thống cây xanh, kết hợp quảng trường và các công trình dịch vụ đi kèm. Khuyến khích sử dụng những hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản hài hòa với thiên nhiên tạo hình ảnh một khu công nghiệp thế hệ mới;

- Tổ chức các không gian mở, phủ xanh mái các công trình, hệ mặt nước sinh thái. Hạn chế san lấp địa hình, tôn trọng cảnh quan hiện trạng.

Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

1. Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

a) Phòng ngừa và ứng phó sự cố rò rỉ nguyên liệu

- Chủ đầu tư sẽ phối hợp cùng với các cơ quan chức năng giám sát, kiểm tra nghiêm ngặt các hệ thống kỹ thuật trong kho chứa, phương tiện vận tải nguyên nhiên liệu và lập phương án ứng cứu khi xảy ra sự cố.

b) Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

- Thực hiện nghiêm chỉnh các tiêu chuẩn quy phạm, quy định về PCCC;
- Các Dự án thành phần trong Khu công nghiệp phải được tập huấn, hướng dẫn các phương pháp phòng chống cháy nổ;
- Xây dựng đội PCCC đảm nhiệm cho toàn khu vực dự án;
- Đầu tư các thiết bị PCCC tại các khu vực nhà máy sản xuất, các công trình xây dựng;
- Nước chữa cháy lấy từ mạng lưới cấp nước của Khu công nghiệp, kết hợp với bể chứa và trạm bơm chữa cháy;
- Hàng năm tổ chức đào tạo nghiệp vụ an toàn lao động, PCCC cho cán bộ, công nhân viên làm việc trong Khu công nghiệp;
- Giám sát thường xuyên các khu vực cung ứng nhiên liệu trong Khu vực dự án (trạm xăng, khu chứa nhiên liệu xăng dầu).

c) Phòng chống sét, thiết bị an toàn

- Tiến hành thiết kế lắp đặt hệ thống chống sét phù hợp cho từng cụm công trình như Khu dịch vụ, điều hành, khu sản xuất công nghiệp, kho tàng, ...;
- Sử dụng loại thiết bị chống sét tích cực, các trụ chống sét được bố trí để bảo vệ với độ cao bảo vệ tính toán tối thiểu là 10 mét;
- Trên đỉnh các công trình cao tầng nhất thiết phải lắp đặt hệ thống thu sét;
- Các công trình phải ưu tiên lắp đặt các thiết bị phát hiện cháy sớm và cảnh báo khi có sự cố cháy nổ;
- Các công trình cần lắp đặt hệ thống Camera nhằm kiểm soát;
- Xây dựng đội bảo vệ trật tự trị an cho mỗi công trình trong suốt quá trình hoạt động.

2. Danh mục các công trình xử lý môi trường:

- Trạm xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C;
- Các trạm XLNT tại các nhà máy sản xuất;
- Các bể tự hoại;
- Hệ thống thu gom nước thải;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Các thùng chứa chuyên dụng và các thiết bị kỹ thuật thu gom vận chuyển rác thải;
- Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy;
- Hệ thống công viên cây xanh , mặt nước.

3. Chương trình quản lý môi trường:

- Chủ dự án dựa trên quy hoạch tổng thể xây dựng hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp;
- Chủ dự án tự xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, rò rỉ nguyên nhiên liệu;
- Thường xuyên kiểm tra công tác bảo vệ môi trường tại khu vực có khả năng xảy ra những tác động gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh;
- Tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nêu trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và tuân thủ môi trường;
- Phòng ngừa, hạn chế các tác động xấu đối với môi trường từ các hoạt động của Dự án theo quy định;
- Khắc phục ô nhiễm môi trường do hoạt động của Dự án gây ra theo quy định;
- Tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người lao động;

- Thực hiện chế độ báo cáo về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Chấp hành chế độ kiểm tra, thanh tra bảo vệ môi trường;

- Nộp thuế môi trường, phí bảo vệ môi trường.

4. Chương trình khoan trắc môi trường:

Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan chuyên môn lập chương trình giám sát môi trường dự án theo quy định của nhà nước, đồng thời tiến hành thu mẫu giám sát chất lượng môi trường tại các nguồn phát sinh ô nhiễm trong Khu vực dự án theo thời gian định kỳ hàng năm (2 lần/năm vào mùa Mưa – tháng 6 và mùa Khô – tháng 12) trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

Điều 6. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện

1. Quy định về tính pháp lý:

a) Các cơ quan có trách nhiệm quản lý về xây dựng căn cứ theo đồ án Quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung, quy hoạch vùng trên cấp và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

b) Mọi hành vi vi phạm các điều, khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

a) Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh có trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Thuận Thành và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch để các đơn vị và nhân dân được biết để quản lý và thực hiện theo quy định.

b) UBND thị xã Thuận Thành chịu trách nhiệm thực hiện các chế độ, chính sách về quản lý sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

c) Tổ chức thực hiện: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Thuận Thành III – Phân khu C và Quy định quản lý theo quy hoạch được lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

- UBND tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh;
- UBND thị xã Thuận Thành;
- Ban Quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh.