

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH

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

Số: 960/QĐ-UB

Thái Bình, ngày 23 tháng 4 năm 2003

## QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH

V/V BAN HÀNH ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC KHÁNH, TỈNH THÁI BÌNH

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) ngày 21/6/1994;

Căn cứ Nghị định số 36/CP ngày 24/7/1997 của Chính phủ ban hành Quy chế quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao;

Căn cứ Thông tư 04/BXD-KTQH ngày 30/7/1997 của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của sở Xây dựng, Ban chuẩn bị các dự án và quản lý các khu công nghiệp tỉnh;

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Phúc Khánh tỉnh Thái Bình.

**Điều 2.** Giao cho sở Xây dựng, Ban chuẩn bị các dự án và quản lý các khu công nghiệp phối hợp các sở, ngành liên quan hướng dẫn kiểm tra thực hiện Điều lệ này.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND tỉnh, các Giám đốc sở: Xây dựng, Công nghiệp, Địa chính; Các Giám đốc sở, Thủ trưởng ngành có liên quan; Trưởng ban chuẩn bị các dự án và quản lý các khu công nghiệp, Thủ trưởng công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, các nhà đầu tư tại khu công nghiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

#### Nơi nhận:

- Như điều 3
- Bộ Xây dựng
- TT UBND tỉnh
- Lưu VT, CN

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
KT CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

HOÀNG ĐÌNH THẠCH

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH

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

Thái Bình, ngày 23 tháng 4 năm 2003

## **ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC KHÁNH - TỈNH THÁI BÌNH

*Ban hành kèm theo Quyết định số 960/QĐ-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003  
của Chủ tịch UBND tỉnh Thái Bình*

### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1: Phạm vi áp dụng.**

1- Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Phúc Khánh - Tỉnh Thái Bình quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết KCN đã được phê duyệt tại Quyết định số 335/BXD-KTQH ngày 7 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2- Căn cứ vào hồ sơ lập quy hoạch chi tiết KCN Phúc Khánh được duyệt và các quy định tại bản điều lệ này, Ban quản lý KCN Phúc Khánh giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc - quy hoạch cho các công trình xây dựng trong KCN theo đúng quy định và pháp luật.

##### **Điều 2: Phân vùng quản lý quy hoạch:**

**1 - Ranh giới và phạm vi nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Phúc Khánh.**

Khu công nghiệp Phúc Khánh có quy mô 120 ha thuộc ranh giới hành chính xã Phú Xuân và phường Phúc Khánh Thị xã Thái Bình - Tỉnh Thái Bình.

- Phía Bắc: Cánh đồng Phú Xuân
- Phía Nam: Khu dân cư, Xí nghiệp ven theo quốc lộ 10
- Phía Đông: Giáp sông Bạch.
- Phía Tây: Nghĩa trang Thị xã Thái Bình.

##### **2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.**

Tổng diện tích khu công nghiệp là 120 ha được phân thành các khu chức năng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
	Tổng diện tích đất KCN	120	100
1	Đất xây dựng nhà máy, Xí nghiệp	83,08	69,3
2	Đất khu Trung tâm điều hành, dịch vụ	4,00	3,3
3	Đất cây xanh, vườn hoa	9,43	7,8
4	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	2,75	2,3
5	Đất giao thông	20,74	17,3

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 3: Các khu xây dựng nhà máy, kho tàng.

1. Khu xây dựng các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng có tổng diện tích là 83,08 ha được quy hoạch theo các khu như sau:

- Cụm công nghiệp sạch như điện tử, công nghiệp điện lạnh... có tổng diện tích đất 12,6 ha (15,16% diện tích của các loại công nghiệp) được bố trí tại các lô đất có mã số DT (từ DT-TD1).

- Cụm công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng không gây ô nhiễm, có tổng diện tích đất 12,14 ha (14,61% diện tích đất của các loại công nghiệp) được bố trí tại các lô đất có mã số TD (TD1).

- Cụm công nghiệp chế biến thực phẩm không gây ô nhiễm, có tổng diện tích đất 14,34 ha (17,26% diện tích đất của các loại CN) được bố trí tại các khu đất có mã số CK (từ CK1 đến CK3).

- Cụm công nghiệp vật liệu xây dựng có gây ô nhiễm vì tiếng ồn, bụi bặm với tổng diện tích đất 16,6 ha (19,98% diện tích đất của các loại CN) được bố trí tại các khu đất có mã số XD (từ XD1 đến XD).

- Cụm công nghiệp có ảnh hưởng hóa chất gây ô nhiễm như khí, bụi, nước thải với tổng diện tích đất 5,2 ha (6,26% diện tích đất của các loại CN) được bố trí tại các khu đất có mã số ON (ON1).

#### Chỉ tiêu sử dụng đất các loại nhóm công nghiệp như sau:

Mã số	Nhóm công nghiệp	Kích thước lô đất (ha)	Số lô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ đất (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (T)	Hệ số SDD
DT1-	CN sạch (điện tử, điện lạnh)	0,7	18	12,6	19,16	65	2,0	1,3
TD1-	SX hàng tiêu dùng	0,67	18	12,14	14,61	60	1,8	1,08
TP1-	Chế biến thực phẩm	83	18	15,9	19,14	60	1,6	0,96
CK1-	Cơ khí nặng	0,84	17	14,34	17,26	55	1,4	0,77
XD1-	Vật liệu XD	0,87	19	16,6	15,98	55	1,2	0,66
ON1-	CN có sử dụng hóa chất	1,04	5	5,2	6,26	50	1,5	0,75

**2. Yêu cầu về kiến trúc - cảnh quan.**

Thiết kế phù hợp với các yêu cầu và đặc điểm của từng xí nghiệp theo loại hình công nghiệp dựa trên dây chuyền công nghệ số lượng đặc điểm nhà và công trình, khối lượng và phương thức vận chuyển.

Trong các lô đất, công trình được hợp khối kết hợp với hệ thống cây xanh sân vườn để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

Việc bố trí công trình nhà xưởng và cây xanh trong từng nhà máy phải phối hợp hài hòa với các khu nhà máy lân cận để đảm bảo ý đồ tổ chức không gian chung của toàn khu công nghiệp, đồng thời tạo được các khối mang cây xanh lớn, tận dụng được các chức năng cách ly giữa các nhà máy, cũng như với các khu chức năng bên trong và bên ngoài khu công nghiệp.

**Điều 4. Các khu xây dựng Trung tâm điều hành, công trình dịch vụ.**

1- Tổng diện tích đất xây dựng nhà điều hành và công trình dịch vụ KCN là 4,0 ha chiếm 3,3% bao gồm các lô có ký hiệu DH (từ DH1 đến DH).

2- Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý xây dựng khu Trung tâm điều hành được quy định tại bảng 3.

Mã số	Nhóm công nghiệp	Diện tích (%)	Tỷ lệ đất (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (T)	Hệ số SDD
DH1	Nhà điều hành, TT giao dịch và trưng bày sản phẩm	3,0	2,5	20	2	0,4
DH2	Dịch vụ I khu công nghiệp	1,0	0,8	15	2	0,3

**3. Yêu cầu về quy hoạch - kiến trúc.**

Các công trình xây dựng cần phải được bố trí xây dựng thành một tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc thống nhất, tạo bề mặt kháng trạng cho khu công nghiệp và dọc theo các tuyến giao thông chính. Đảm bảo vẻ hình thức kiến trúc đẹp, khai thác đường nét kiến trúc hiện đại kết hợp với kiến trúc truyền thống địa phương, phù hợp với tính chất chức năng của từng công trình và hài hòa trong không gian của toàn khu.

**Điều 5: Các khu cây xanh.**

1- Khu cây xanh: Có diện tích 9,3 ha (7,8% đất các nhóm CN) là các khu cây xanh cảnh quan kết hợp với cây xanh cách ly trong khu công nghiệp.

2- Các chỉ tiêu quản lý xây dựng các khu cây xanh được quy định tại bảng 5.

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất (%)	Tỷ lệ đất (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao TB (T)	Hệ số SDD (K)
CX1	Vườn thể thao giải trí	2,9	2,4	1	1	0,01
CX2	Vườn hoa Trung tâm	2,5	2,08	2	1	0,02
CX3	Cây xanh cách ly và ven hàng rào	4,03	3,35	-	-	-

**3- Yêu cầu về kiến trúc - cảnh quan.**

- Các khu cây xanh vườn hoa cần được thiết kế tạo mảng không gian xanh, đẹp, kết hợp hài hòa, sinh động với kiến trúc của KCN.

- Cây xanh ven đường phải được bố trí có tổ chức, sử dụng các loại cây có bóng mát, hoa đẹp, tăng giá trị cảnh quan KCN.

- Cây xanh trồng trong KCN phải là loại cây ưa nắng, có tán rộng và có nhu cầu tưới ít. Việc bố trí trồng cây cần lưu tâm chính tới hai hướng gió chủ đạo để phát huy tối đa chức năng cách ly đối với các khu vực lân cận.

- Khu cây xanh cách ly kết hợp phòng hộ ven sông Bạch cần sử dụng các loại cây có khả năng chống xói lở.

**Điều 6. Các khu xây dựng công trình đầu mối.**

1. Tổng diện tích đất xây dựng công trình đầu mối nằm trong phạm vi khu công nghiệp là 2,78 ha (chiếm 2,3% diện tích đất CN).

- Trạm xử lý nước thải và tập trung rác: 1,25 ha (1,04%)

- Trạm bơm nước sạch và trạm điện: 1,5 ha (1,25%)

2. Các yêu cầu để quản lý xây dựng khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo điều 7,8 và 9 của điều lệ quản lý xây dựng này.

**Điều 7. Hệ thống giao thông.**

1- Quy mô và các thông số kỹ thuật của hệ thống giao thông.

- Tổng diện tích đất giao thông: 20,74 ha

- Tỷ lệ đất giao thông: 17,3%

- Mật độ đường giao thông: 100,9m/ha

2- Các thông số chính của mạng lưới đường

Mã số	Loại đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m <sup>2</sup> )			
			Lộ giới	Mặt đường	Hè	Phân cách	Lộ giới	Mặt đường	Hè	Phân cách
	<i>Loại 1-1</i>									
	Đường chính	779	26	14	10	2	20.540			1.558
	<i>Loại 2-2</i>									
	Đường vành đai	1.379	24	14	10	0	33.096			0
	Đường Đông Tây	1.617	24	14	10	0	38.808			0
	<i>Loại 2-2*</i>									
	Đường vành đai									
	1 bên hè	1.486	19	14	5 x 1	0	28.234	20.804	7.430	0
	<i>Loại 3-3</i>									
	Bắc Nam	816	15	8	7	0	12.240	6.528	5.712	0
	Bắc Nam	206	15	8	7	0	3.090	1.648	1.442	0
	Đông Tây	908	15	8	7	0	13.620	7.264	6.356	0
	Đông Tây	1.572	15	8	7	0	23.580	12.576	11.004	0
	Đông Tây	1.572	15	8	7	0	23.580	12.576	11.004	0
	Tây Bắc	120	15	8	7	0	1.800	960	840	0
	<i>Loại 4-4</i>									
	Đông Tây	1.268	5,5	5,5	0	0	6.974	6.974	0	0
	Nam Bắc	195	5,5	5,5	0	0	1.072	1.072	0	0
	Nam Bắc	190	5,5	5,5	0	0	1.045	1.045	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>12.108</b>					<b>207.393</b>	<b>124.297</b>	<b>81.538</b>	<b>1.558</b>

### 3- Các quy định khác.

- Cốt nền mặt đường: Tuân thủ cốt không chế xây dựng tại các khu vực. Chi tiết xerex bản vẽ KTh.

- Độ dốc  $\leq 5\%$

- Độ dốc ngang: - Hè đường: 1,5%

- Lòng đường: 2%

### 4- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

#### a) Chỉ giới đường đỏ.

- Các thông số của mặt cắt ngang đường tuân thủ theo giá trị trong bảng 7 hay trong bản vẽ "Bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ" KTh06.

#### b) Chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới xây dựng, hay khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tuân thủ theo các giá trị sau:

- Đường loại I: Đường trục chính khu công nghiệp 5m

- Đường loại II: Các đường chính khu công nghiệp 4,5m

- Đường loại III: Các đường bao khu công nghiệp 4m

- Đường loại IV: Các đường phụ khu công nghiệp 3,5m

- Đường loại V: Đường ven theo dải cây xanh cách ly 3,5m

### Điều 8. Chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng xây dựng.

#### 1- San nền.

- Cốt nền thiết kế đảm bảo thoát nước hợp lý. Không được tự tạo những cốt nền độc lập quá cao hoặc quá thấp so với cốt đã thiết kế quy hoạch.

- Không chế độ dốc đường  $i < 3\%$ . Độ dốc nền từng lô đất không chế theo độ cao các góc đường. Khi xây dựng công trình phải san gạt mặt bằng đạt độ dốc nền tối đa là 5% để không bị ảnh hưởng đến quá trình vận hành và sản xuất của nhà máy xi nghiệp, đồng thời đảm bảo thoát nước trên mặt bằng tốt. Không bị ứ đọng nước mặt cục bộ.

- Cao độ nền xây dựng  $\geq 2,7m$

- Nền sau khi san đảm bảo độ ổn định, không bị úng ngập.

- Khi xây dựng các công trình phải khoan khảo sát địa chất, để có giải pháp ổn định nền móng công trình, đảm bảo không bị lún, nứt trong quá trình sản xuất và phù hợp với vùng có dự báo động đất cấp 6.

#### 2- Thoát nước mưa:

- Dựa theo hai hướng thoát chính ra. Dùng hệ thống riêng hoàn toàn. Mạng lưới phân tán tùy theo độ dốc địa hình các lưu vực, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép hoặc cống hộp, mương đón nước phía Tây khu công nghiệp sử dụng mương hở.

- Các cống qua đường tại vị trí tìm đường có khoảng cách từ đỉnh cống đến mặt nền thiết kế tối thiểu là 0,7m.

- Không được đổ phế thải, rác thải vào giếng thu, giếng kỹ thuật, cửa xả...

- Không xây dựng công trình nhà xưởng lên cống thoát nước.

### 3- Các quy định khác.

- Sông Bạch cần có kè và trồng cây xanh để chống xói lở.

## Điều 9. Các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác.

### 1- Về cấp nước.

- Nước cấp cho khu công nghiệp từ nhà máy nước Thị xã Thái Bình.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước là 0,3m - 5m tùy theo đường kính và mức độ quan trọng của đường kính từ thành ống trở ra.

- Cần có biện pháp bảo vệ chống đục lấy nước bừa bãi trên đường ống dẫn  $\phi 400\text{mm}$  từ nhà máy nước đến trạm bơm tăng áp.

- Đường ống cấp nước phải đặt trên hè đường, khi bắt buộc phải qua đường có xe chạy độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,9m kể từ đỉnh ống.

- Khi đặt các đường ống cấp nước có  $\phi 100$  trở lên cần phải đặt ngay các họng cứu hỏa theo quy định của quy phạm phòng cháy chữa cháy.

### 2- Về cấp điện.

- Hành lang bảo vệ lưới điện cao áp được áp dụng theo Nghị định 70/HĐBT ngày 30/4/1987 về "Quy định việc bảo vệ an toàn lưới điện cao áp". Đường dây trên không với điện áp 110KV, khoảng cách ngang với đường dây ngoài cùng là 4m. Đường dây trên không 22KV dùng dây dẫn AC bọc nhựa AL - ALLOY; Khoảng cách đến các công trình xây dựng tính từ dây dẫn ngoài cùng  $\geq 1\text{m}$ .

- Các trạm lưới trong khu công nghiệp sử dụng loại trạm xây, khoảng cách ngang từ công trình đến tường rào trạm không nhỏ hơn 1m.

- Trạm biến áp khu công nghiệp được đặt phía khu công nghiệp, công suất đặt máy với quy mô chiếm đất. Các công trình xây dựng phải cách hàng rào của trạm một khoảng cách ly  $\geq 4\text{m}$ .

### 3- Về thoát nước bản và vệ sinh môi trường.

#### a) Chất lượng nước thải.

- Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Các phân xưởng, nhà máy nước thải có những chất độc hại đặc biệt cần phải được xử lý cục bộ cho đạt được các tiêu chuẩn quy định theo loại C của TCVN 5945 - 1995 được xả vào mạng lưới cống thoát nước.

- Nước thải sinh hoạt cùng với nước thải công nghiệp đã qua xử lý cục bộ theo mạng lưới thoát nước về trạm xử lý tập trung. Tại các vị trí có độ sâu đặt cống quá sâu bố trí các trạm bơm chuyển tiếp.

- Nước bẩn của khu công nghiệp được thu về xử lý tại một trạm trước khi được xả ra sông. Tiêu chuẩn chất lượng nước thải trước khi xả ra nguồn xả lấy theo tiêu chuẩn cho phép của Bộ khoa học công nghệ môi trường (TCVN 5948 - 1995) loại B.

**b) Bụi và khí thải.**

- Khí thải trước khi thải ra không khí phải đảm bảo các yêu cầu về nồng độ giới hạn theo quy định trong tiêu chuẩn TCVN - 5939 - 1995 đối với giá trị giới hạn cột B.

**c) Chất thải rắn.**

- Chất thải rắn công nghiệp độc hại phải được xử lý cục bộ ngay tại khu công nghiệp trước khi mang đi chôn lấp.

- Chất thải công nghiệp khác sẽ được đưa về khu xử lý chất thải rắn công nghiệp hoặc đưa về khu xử lý chất thải rắn của Thị xã Thái Bình.

**d) Các yếu tố khác.**

- Tiến hành trồng các dải cây xanh ngăn cách khu công nghiệp với các khu dân cư xung quanh cũng như các dải cây xanh ngăn cách giữa các Xí nghiệp, các dải cây xanh ở hai bên các con đường trong khu công nghiệp và trong từng xí nghiệp để cải thiện điều kiện môi trường trong khu công nghiệp, giảm các loại ô nhiễm do bụi, tiếng ồn.

- Xung quanh trạm xử lý nước thải và bãi rác phải có dải cây xanh rộng tối thiểu 20m. Khoảng cách từ trạm xử lý nước thải đến các khu dân cư tối thiểu 100m. Tăng cường trồng cây xanh tạo bóng mát và hạn chế ô nhiễm cho các khu vực sản xuất và dân cư đô thị xung quanh.

### Chương III

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 9.** Điều lệ này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các quy định trong điều lệ này đều bị bãi bỏ.

**Điều 10.** Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này, tùy theo mức độ, sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

**Điều 11.** Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp Phúc Khánh được án hành và lưu giữ lại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện.

- Bộ Xây dựng
- UBND tỉnh Thái Bình
- Sở xây dựng Thái Bình
- Ban quản lý các khu công nghiệp Phúc Khánh
- UBND xã Phú Xuân và phường Phúc Khánh Thị xã Thái Bình

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

HOÀNG ĐÌNH THẠCH