

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 2731/QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 22 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp
Diễn Quỳnh 1 tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 144/2025/QH15); Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 70/2026/NĐ-CP ngày 09/3/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch; Số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1168/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Số 2485/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 11589/UBND-CN ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Diễn Quỳnh tại huyện Quỳnh Lưu và huyện Diễn Châu.

Căn cứ Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Diễn Quỳnh 1 tại huyện Quỳnh Lưu và huyện Diễn Châu.

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam tại Tờ trình số 23/TTr-KKT ngày 05/5/2026; của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 4027/BC-SXD ngày 25/5/2026.



[Signature]

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Diễn Quỳnh 1 tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Diễn Quỳnh 1 tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch và quy mô lao động:

a) Vị trí tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An. Cụ thể khu đất có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp: ĐT.538C, dân cư hiện trạng và ranh giới hành chính xã Quỳnh Lưu.

- Phía Nam giáp: Sông Sơn Tịnh và đất nông nghiệp xã Hùng Châu.

- Phía Đông giáp: QL.1A, kênh Nông Giang và đất nông nghiệp, khu dân cư hiện trạng xã Hùng Châu.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch 484,42ha (gồm đất quy hoạch khu công nghiệp và đất đầu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp). Cụ thể:

- Diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp 481,11ha. Trong đó: diện tích thuộc xã Quỳnh Lưu 104,53ha, diện tích thuộc xã Hùng Châu 376,58ha;

- Diện tích đất đầu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp 3,31ha.

c) Dự báo quy mô lao động: khoảng 40.000 người.

4. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

a) Quan điểm:

- Phát triển đồng bộ về hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp để tạo điều kiện thu hút đầu tư.

- Xây dựng Khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn cao về môi trường đầu tư, sản xuất, sinh thái để tạo sức mạnh cạnh tranh.

- Quy hoạch hiện đại và hài hòa với không gian cảnh quan khu vực hướng tới khu công nghiệp xanh, thân thiện với môi trường.

b) Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch xây dựng các vùng huyện Diễn Châu và vùng huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tạo lập một khu công nghiệp với không gian hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan, kết cấu hạ tầng; thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội cho các xã Quỳnh Lưu, Hùng Châu nói riêng và tỉnh Nghệ An nói chung.

- Làm cơ sở để thu hút dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng, đảm bảo sẵn sàng các điều kiện để thu hút các dự án thứ cấp vào Khu công nghiệp.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập kế hoạch đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng các công trình, các phân khu chức năng trong khu vực.

5. Tính chất, chức năng:

Là Khu công nghiệp có giá trị gia tăng cao. Dự kiến các ngành nghề như: sản xuất thiết bị điện, sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất mô tô, xe máy, ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu; ngành sản xuất chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; các ngành công nghiệp nhẹ; công nghiệp phụ trợ; sản xuất trang phục; sản xuất sản phẩm từ kim loại; sản xuất vật liệu xây dựng; ngành công nghiệp chế biến chế tạo; ngành dệt; sản xuất các sản phẩm từ da (trừ công đoạn thuộc da); sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản xuất sản phẩm từ cao su; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất các sản phẩm từ giấy, in sao chép bản ghi các loại; cho thuê kho bãi, nhà xưởng xây sẵn; kho bãi, logistics và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; các ngành sản xuất kinh doanh khác phù hợp quy định hiện hành.

Việc thu hút các dự án thứ cấp vào khu công nghiệp Diên Quỳnh 1 có ngành nghề phải phù hợp với Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh, đảm bảo điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài; dây chuyền công nghệ không nằm trong danh mục công nghệ hạn chế chuyển giao và công nghệ cấm chuyển giao vào Việt Nam; đảm bảo sự đáp ứng của hạ tầng bảo vệ môi trường, đảm bảo khoảng cách môi trường; phù hợp báo cáo đánh giá tác động môi trường của khu công nghiệp được các cơ quan có thẩm quyền đánh giá, thẩm định theo đúng quy định.

6. Các nội dung chính của quy hoạch:

6.1. Cơ cấu phân khu chức năng chính và quy hoạch sử dụng đất (tại bản vẽ QH 04, QH 05):

6.1.1. Cơ cấu phân khu chức năng chính:

- Đất nhà máy sản xuất công nghiệp hiện hữu - Nhà máy giày da VietGlory: gồm 01 khu đất (ký hiệu: CNH) được giữ nguyên với diện tích 17,90 ha, mật độ xây dựng (MĐXD) và tầng cao tuân thủ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đã được phê duyệt.

- Đất công nghiệp, kho bãi: Gồm 26 khu đất (ký hiệu: từ CN.01 đến CN.24, CN.25 (*) và CN.26 (*)) với tổng diện tích 331,75ha. Cụ thể:

+ Đất công nghiệp: Gồm 24 khu đất (ký hiệu: từ CN.01 đến CN.24) với tổng diện tích 307,50ha, MĐXD tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Đất công nghiệp hỗ trợ: gồm 02 khu đất (ký hiệu: CN.25 (*) và CN.26 (*)) với diện tích 24,25 ha, MĐXD tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ): Gồm 06 khu đất (ký hiệu: từ DV.01 đến DV.06) với tổng diện tích 15,35 ha, MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 09 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Gồm 02 khu đất (công trình hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HT; bãi tập kết rác thải, ký hiệu R.2) với tổng diện tích 7,79ha, MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 02 tầng.

- Đất cây xanh: Gồm 41 khu đất (ký hiệu: từ CX.01 đến CX.10 và từ CXL.11 đến CXL.41) với tổng diện tích 49,39ha. Cụ thể:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Gồm 10 khu đất (ký hiệu: từ CX.01 đến CX.10): Diện tích 12,47ha, MĐXD tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng;

+ Đất cây xanh chuyên dụng (cách ly): gồm 31 khu đất (ký hiệu: từ CXL.11 đến CXL.41) với tổng diện tích 36,92ha.

- Đất mặt nước (đoạn hoàn trả kênh tiêu Tổ Khê): Diện tích 1,57ha.

- Đất an ninh: gồm 01 khu đất (ký hiệu: AN) với diện tích 2,13ha.

- Đất giao thông: Diện tích 55,23ha.

6.1.2. Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:

Bảng thống kê tổng hợp sử dụng đất quy hoạch				
TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp		481,11	100,00
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		349,65	72,68
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	307,50	63,91
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (*)	CN (*)	24,25	5,04
	- Đất NM SX công nghiệp hiện hữu (nhà máy giày dép VietGlory)	CNH	17,90	3,72
2	Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ)	DV	15,35	3,19
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT, R2	7,79	1,62
4	Đất cây xanh		49,39	10,26
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	12,47	2,59
	- Đất cây xanh chuyên dụng	CXL	36,92	7,67
5	Đất mặt nước		1,57	0,33
6	Đất an ninh	AN	2,13	0,44
7	Đất đường giao thông		55,23	11,49
B	Diện tích đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp (đường giao thông)		3,31	
(A+B)	Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch		484,42	
Ghi chú: (*) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê,... theo quy định tại mục III/3/3.1 của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân và tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.				

6.1.3 Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Sử dụng tuyến đường giao thông kết nối ngoài Khu công nghiệp từ QL.48 (về phía Nam) vào Khu công nghiệp làm trục chính; hình thành hệ thống công trình công nghiệp, dịch vụ 2 bên đường tạo thành các điểm nhấn. Đồng thời, kết hợp không gian 2 bên tuyến đường sắt tốc độ cao để khai thác tối đa hành lang xanh, khoảng không, tạo dấu ấn riêng của Khu công nghiệp.

- Tuân thủ mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (khoảng lùi); sử dụng vật liệu hiện đại, phù hợp với chức năng Khu công nghiệp, thân thiện với môi trường.

- Hệ thống công trình dịch vụ, hành chính, công cộng, công trình văn hóa thể thao,... được ưu tiên bố trí ở gần các lối ra vào và khu vực trung tâm để thuận tiện cho hoạt động của khu công nghiệp và phục vụ nhu cầu người lao động, đồng thời tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan.

- Hệ thống cây xanh được bố trí thành vành đai xanh đồng thời bố trí phân tán trong khu công nghiệp, đảm bảo chiều dày tối thiểu là 10m theo quy định.

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.2.1. Giao thông (tại bản vẽ QH-06):

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt tốc độ cao: Cập nhật theo Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi “Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc- Nam”. Tuyến đi giữa khu đất quy hoạch công nghiệp, gồm 3 đoạn:

+ Đoạn 1 (mặt cắt A-A) có chiều dài khoảng 2.100m, quy mô mặt cắt ngang rộng 82,0m, trong đó: chiều rộng xây dựng công trình 12,0m; phạm vi bảo vệ công trình rộng $2 \times 20,0\text{m} = 40,0\text{m}$; hành lang an toàn đường sắt $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Đoạn 2 (mặt cắt A1-A1) có chiều dài khoảng 630m, quy mô mặt cắt ngang rộng 92,28m, trong đó: chiều rộng xây dựng công trình 52,28m; phạm vi bảo vệ công trình rộng $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$; hành lang an toàn đường sắt $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

+ Đoạn 3 (mặt cắt A2-A2) có chiều dài khoảng 570m, quy mô mặt cắt ngang rộng 75,08m, trong đó: chiều rộng xây dựng công trình 35,08m; phạm vi bảo vệ công trình rộng $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$; hành lang an toàn đường sắt $2 \times 15,0\text{m} = 30,0\text{m}$.

- Đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh: Đường sắt hiện hữu khổ rộng 1,0m đi kẹp dọc phía Tây đường QL.1.

- QL.1 và đường sắt Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh (mặt cắt B-B): nằm giữa Khu công nghiệp (trục dọc) có chiều dài khoảng 3.800m, quy mô mặt cắt ngang rộng 77,25 - 81,0m; trong đó: QL.1 có chiều rộng mặt đường $2 \times 9,5\text{m}$, Bulva 0,5m, vỉa hè $2 \times 1,5\text{m}$; đường sắt hiện hữu 5,0m, taluy 3,75 - 7,45m, đường gom $2 \times 9,0\text{m}$; hành lang an toàn đường bộ 20,0m, hành lang an toàn đường sắt 8,0m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường trục chính khu vực (mặt cắt 1-1): Kết nối từ QL.48 đến ĐT.538C, đoạn qua Khu công nghiệp dài 4.680m, lộ giới 40,0m.

- Đường trục chính (mặt cắt 2-2): Có lộ giới 27,5m.

- Đường nội bộ trong khu công nghiệp (mặt cắt 3-3): Có lộ giới 23,5m.

Bảng tổng hợp quy hoạch đường bộ trong Khu công nghiệp							
TT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang (m)				Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ (m)	Ghi chú
		Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)	Giải phân cách (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)		
1	1-1	2x11,5	2x 7,0	3,0	40,0	10,0	Trục chính
2	2-2	2x7,5	2x6, 25	0,0	27,5	10,0	ĐH.258
3	3-3	11,50	2x 6,0	0,0	23,50	10,0	

6.2.2. Chuẩn bị kỹ thuật (tại bản vẽ QH-07):

a) San nền: Cao độ san nền xây dựng $H_{xd} \geq +3,60m$; Độ dốc san nền $i = 0,3 \div 0,5\%$.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch thoát nước mưa thiết kế trên nguyên tắc tự chảy theo hiện trạng và hướng thoát tự nhiên của khu vực, chia thành 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (phía Tây QL.1, phía Bắc ĐH.258): Diện tích $S_1 = 189,58ha$, nước mưa chảy theo địa hình được thu gom vào các tuyến mương dọc đường giao thông, đổ vào kênh tiêu ở phía Bắc; một phần thoát qua cống hiện trạng trên QL.1 rồi được dẫn theo kênh Tổ Khê thoát ra Sông Thái, một phần chảy vào mương hiện trạng dọc phía Tây đường sắt Bắc Nam rồi đổ về sông Sơn Tịnh.

+ Lưu vực 2 (phía Đông QL.1): Diện tích $S_2 = 130,54ha$, nước mưa chảy theo địa hình được thu gom vào các tuyến mương dọc đường giao thông, đổ vào kênh tiêu phía Bắc khu vực, rồi được dẫn ra Sông Thái.

+ Lưu vực 3 (phía Nam ĐH.258 và phía Nam khu vực quy hoạch): Diện tích khoảng $S_3 = 160,99ha$, nước mưa chảy theo địa hình được thu gom vào các tuyến mương dọc đường giao thông, đổ vào sông Sơn Tịnh ở phía Nam, dẫn về kênh Nhà Lê, rồi đổ ra Sông Thái.

- Bố trí các kênh thoát nước dưới vỉa hè các trục giao thông và dải cây xanh tiếp giáp ranh giới Khu công nghiệp đảm bảo thoát nước cho toàn khu; bố trí các tuyến mương hở bao quanh khu công nghiệp tiếp giáp các khu vực dân cư và các khu vực chức năng khác.

- Hoàn trả đoạn kênh tiêu Tổ Khê (kênh hở rộng trên 10,0 m) thẳng góc với trục chính (40,0 m), có hành lang xanh mỗi bên 10,0m và dọc dải cây xanh theo mép ranh giới ở phía Bắc, được gia cố kênh bằng đá hộc (hoặc bê tông) để tránh sụt lở, đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực; kết hợp tiêu thoát nước mùa mưa lũ và xả ra điểm xả xiphong Sông Thái ở phía Đông. Tổng chiều dài khoảng 1.940m.

(Quá trình thiết kế hạ tầng được xem xét điều chỉnh để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng tiêu cực đến hiện trạng khu vực tiếp giáp và khu dân cư xung quanh Khu công nghiệp).

6.2.3. Cấp nước (tại bản vẽ QH-08):

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Tiêu chuẩn cấp nước cho nhà máy sản xuất công nghiệp: 30,0 m³/ha.ngđ;

+ Tiêu chuẩn cấp nước cho khu dịch vụ: 5,0 l/m².ngđ

- Tổng công suất tính toán: 14.500 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước thô từ nguồn nước kênh tưới N13 thuộc hệ thống thủy lợi Đô Lương (có lưu lượng thiết kế 2,46 m³/s tương đương 12,5 lần nhu cầu sử dụng nước của khu công nghiệp) cấp vào hồ trữ nước thô và xây dựng nhà máy nước với công suất 17.000 m³/ngày.đêm.

- Bố trí quỹ đất đầu tư xây dựng khu hạ tầng cấp nước ở phía Tây Bắc, thuộc khu đất công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT).

- Hệ thống đường ống cấp nước có đường kính từ D110 - D400 chạy dọc vỉa hè, khu cây xanh, cấp đến chân hàng rào các nhà máy.

6.2.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn (tại bản vẽ QH-09):

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng nhà máy xử lý nước thải của Khu công nghiệp với công suất 13.100 m³/ngày.đêm ở phía Tây Bắc, thuộc khu đất công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT).

+ Hệ thống đường ống thoát nước thải có đường kính từ D300 - D600, được thiết kế riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mặt để thu gom toàn bộ lưu lượng nước thải trong Khu công nghiệp; nước thải được xử lý đảm bảo đạt chất lượng đầu ra theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Khối lượng chất thải rắn phát sinh là 145 tấn/ ngày.đêm;

+ Tổ chức phân loại rác, bảo quản chất thải rắn theo từng loại ngay từ các nhà máy, cơ sở sản xuất, dịch vụ. Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa tới các khu xử lý chất thải rắn theo từng loại hình để xử lý theo đúng quy định.

6.2.5. Cấp điện và chiếu sáng (tại bản vẽ QH-10):

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu sử dụng điện khu công nghiệp: 112 MVA.
- Xây dựng trạm 110 kV KCN Diên Quỳnh 1 với quy mô: 2x63MVA - 110/35/22 kV, với nguồn cấp được lấy từ đường dây 110kV Quỳnh Lưu - Diên Châu đi qua khu vực quy hoạch.
- Lưới điện trung thế 22kV được quy hoạch kiểu mạch vòng, vận hành hở.
- Lưới điện chiếu sáng: Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp phân phối hạ thế. Đèn đường được bố trí dọc theo các tuyến đường.

5.2.6. Hạ tầng viễn thông thụ động (tại bản vẽ QH-11):

- Nguồn cấp thông tin của khu vực lập quy hoạch được lấy từ tổng đài của các nhà cung cấp viễn thông. Trong đó:
 - + Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài của nhà cung cấp viễn thông đưa tới khu công nghiệp;
 - + Bố trí đường dây và triển khai hạ tầng mạng thông tin không dây;
 - + Xây dựng hệ thống cống bể ngầm (sử dụng ống dẫn HDPE) dùng để luồn các tuyến cáp khi mạng cáp được triển khai;
 - + Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

6.2.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, nhạy cảm về môi trường. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường như sau:

- Môi trường đất: Quá trình nạo vét san nền phải được tiến hành đồng bộ, đúng kỹ thuật; xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn tránh gây ô nhiễm thứ cấp.

- Môi trường nước:

- + Nước thải phát sinh tại các nhà máy, cơ sở sản xuất trong Khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, yêu cầu tiếp nhận nước thải đầu vào của Khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu công nghiệp.

- + Nước thải từ các nhà máy, cơ sở sản xuất được kết nối với hệ thống thu gom nước thải tập trung của Khu công nghiệp thông qua các hố ga đã định sẵn trong quá trình thiết kế và nằm ngoài tường rào các nhà máy, cơ sở sản xuất. Vị trí hố ga đảm bảo thuận tiện trong công tác giám sát chất lượng và lưu lượng nước thải. Quản lý và giám sát chặt chẽ, tuyệt đối không để các nhà máy, cơ sở sản xuất xả nước thải trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp.

- Môi trường không khí:

+ Đối với Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp: Có trách nhiệm kiểm soát chặt chẽ công tác môi trường của các nhà đầu tư thứ cấp; quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường; quy định tốc độ xe lưu thông trong Khu công nghiệp đảm bảo hợp lý, khoa học; thường xuyên vệ sinh đường giao thông nội bộ, bố trí, điều tiết các máy móc, thiết bị trên các tuyến đường giao thông để giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn; tổ chức trồng đủ diện tích cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ của khu công nghiệp.

+ Đối với các nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp: Có trách nhiệm quản lý, giám sát chặt chẽ các nguồn gây ô nhiễm trong cơ sở sản xuất, kinh doanh; lập và thực hiện đầy đủ các nội dung theo báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt/cấp; bố trí cây xanh, cơ sở sản xuất kinh doanh đảm bảo theo các quy định, quy hoạch được duyệt; trang bị đầy đủ các thiết bị, bảo hộ lao động đảm bảo an toàn theo quy định.

6.3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo Quyết định phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; cung cấp hồ sơ đồ án quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan để lưu trữ, theo dõi theo đúng quy định.

- Tổ chức quản lý, thu hút đầu tư và xây dựng kế hoạch để thực hiện quy hoạch theo tiến độ và trình tự được phê duyệt, đúng các quy định hiện hành.

- Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển Khu công nghiệp, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đúng đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện xây dựng theo quy hoạch.

- Thường xuyên theo dõi tình hình triển khai các đồ án quy hoạch, công trình trọng điểm liên quan trên địa bàn để kịp thời tham mưu cập nhật, bổ sung (nếu có) đảm bảo đồng bộ, thống nhất để làm cơ sở triển khai thực hiện.

2. Giao Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND các xã Quỳnh Lưu, Hùng Châu: Căn cứ đồ án quy hoạch được phê duyệt, rà soát, tham mưu thực hiện các nội dung liên quan để việc triển khai quy hoạch đảm bảo tính khả thi, đồng bộ.



Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban ngành, cơ quan cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các xã Quỳnh Lưu, Hùng Châu; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Các Thành viên UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Phòng CN;
 - Lưu: VT, CN(N.A.Tuấn).
- 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Thanh An

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
KHU CÔNG NGHIỆP DIỄN QUỲNH 1 TẠI XÃ QUỲNH LƯU
VÀ XÃ HÙNG CHÂU, TỈNH NGHỆ AN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2.721/QĐ-UBND ngày 22/6/2026
của UBND tỉnh Nghệ An)*

I. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

1. Phạm vi khu vực quy hoạch:

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình chức năng theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Diễn Quỳnh 1 tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An.

2. Quy mô khu vực quy hoạch:

- Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch 484,42ha (gồm đất quy hoạch khu công nghiệp và đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp). Cụ thể:

+ Diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp 481,11ha. Trong đó: diện tích thuộc xã Quỳnh Lưu 104,53ha, diện tích thuộc xã Hùng Châu 376,58ha; được giới hạn bởi đường nối các điểm mốc ranh giới (M1 - M2 - M3 - ... - M98 - M99 - M1) và trừ các khu vực “đất đã chia lô đất ở” được nối bởi đường nối các điểm mốc ranh giới (N1 - N2 - ... - N7 - N8 - N1); khu vực “đất dân cư hiện trạng” được nối bởi đường nối các điểm mốc ranh giới (N9 - N10 - N11 - ... - N29 - N30 - N9); khu vực “đất nghĩa trang hiện trạng” được nối bởi đường nối các điểm mốc ranh giới (N31 - N32 - N33 - N34 - N31).

+ Diện tích đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp 3,31ha.

- Quy mô lao động trong khu công nghiệp khoảng 40.000 người.

II. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng khu vực quy hoạch

1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có tại xã Quỳnh Lưu và xã Hùng Châu, tỉnh Nghệ An.

2. Ranh giới tiếp giáp:

- Phía Bắc và phía Tây giáp: ĐT.538C, dân cư hiện trạng và ranh giới hành chính xã Quỳnh Lưu.

- Phía Nam giáp: Sông Sơn Tịnh và đất nông nghiệp xã Hùng Châu.

- Phía Đông giáp: QL.1A, kênh Nông Giang và đất nông nghiệp, khu dân cư hiện trạng xã Hùng Châu.

3. Tính chất, chức năng:

Là Khu công nghiệp có giá trị gia tăng cao. Dự kiến các ngành nghề như: sản xuất thiết bị điện, sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất mô tô, xe máy, ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu; ngành sản xuất chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; các ngành công nghiệp nhẹ; công nghiệp phụ trợ; sản xuất trang phục; sản xuất sản phẩm từ kim loại; sản xuất vật liệu xây dựng; ngành công nghiệp chế biến chế tạo; ngành dệt; sản xuất các sản phẩm từ da (trừ công đoạn thuộc da); sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản xuất sản phẩm từ cao su; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất các sản phẩm từ giấy, in sao chép bản ghi các loại; cho thuê kho bãi, nhà xưởng xây sẵn; kho bãi, logistics và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; các ngành sản xuất kinh doanh khác phù hợp quy định hiện hành.

Việc thu hút các dự án thứ cấp vào khu công nghiệp Diễn Quỳnh 1 có ngành nghề phải phù hợp với Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh, đảm bảo điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài; dây chuyền công nghệ không nằm trong danh mục công nghệ hạn chế chuyển giao và công nghệ cấm chuyển giao vào Việt Nam; đảm bảo sự đáp ứng của hạ tầng bảo vệ môi trường, đảm bảo khoảng cách môi trường; phù hợp báo cáo đánh giá tác động môi trường của khu công nghiệp được các cơ quan có thẩm quyền đánh giá, thẩm định theo đúng quy định.

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

a) Quy mô sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng chính:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khu công nghiệp		481,11	100,00
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		349,65	72,68
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	307,50	63,91
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (*)	CN (*)	24,25	5,04
	- Đất NM SX công nghiệp hiện hữu (nhà máy giày dép VietGlory)	CNH	17,90	3,72
2	Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ)	DV	15,35	3,19
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT,R.2	7,79	1,62
4	Đất cây xanh		49,39	10,26
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	12,47	2,59
	- Đất cây xanh chuyên dụng	CXL	36,92	7,67
5	Đất mặt nước		1,57	0,33

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất an ninh	AN	2,13	0,44
7	Đất đường giao thông		55,23	11,49
B	Diện tích đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp (đường giao thông)		3,31	
(A+B)	Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		484,42	

Ghi chú: (*) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê,... theo quy định tại mục III / 3 / 3.1 của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của BCT về phát triển kinh tế tư nhân và theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

b) Quy mô sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng chi tiết từng ô đất:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp		481,11				100,00
1	Đất SX công nghiệp, kho bãi		349,65				72,68
-	Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN	331,75	5	70	3,50	68,96
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.01	3,75	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.02	8,88	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.03	21,24	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.04	24,15	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.05	18,98	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.06	3,33	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.07	19,25	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.08	7,73	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.09	4,08	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.10	21,71	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.11	4,10	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.12	2,22	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.13	21,29	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.14	15,54	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.15	6,84	5	70	3,50	

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.16	34,62	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.17	28,65	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.18	7,11	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.19	10,98	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.20	3,75	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.21	11,91	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.22	11,72	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.23	8,24	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.24	7,43	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.25 ^(*)	9,29	5	70	3,50	
	- Đất SX công nghiệp, kho bãi	CN.26 ^(*)	14,96	5	70	3,50	
-	Đất NMSXCN hiện hữu (NM giày dép VietGlory)	CNH	17,90				3,72
2	Đất khu dịch vụ (hành chính - dịch vụ)	DV	15,35	9	60	5,40	3,19
	- Đất khu dịch vụ	DV.01	3,39	9	60	5,40	
	- Đất khu dịch vụ	DV.02	2,94	9	60	5,40	
	- Đất khu dịch vụ	DV.03	3,35	9	60	5,40	
	- Đất khu dịch vụ	DV.04	2,08	9	60	5,40	
	- Đất khu dịch vụ	DV.05	2,00	9	60	5,40	
	- Đất khu dịch vụ	DV.06	1,59	9	60	5,40	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT, R.2	7,79	2	40	0,80	1,62
4	Đất CX		49,39				10,26
-	Đất CX sử dụng công cộng	CX	12,47	1	5	0,05	2,59
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.01	0,95	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.02	2,34	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.03	0,79	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.04	2,86	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.05	1,57	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.06	0,86	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.07	0,24	1	5	0,05	

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.08	0,84	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.09	1,42	1	5	0,05	
	- Đất CX sử dụng công cộng	CX.10	0,60	1	5	0,05	
-	Đất CX chuyên dụng	CXL	36,92				7,67
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.11	1,39				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.12	1,68				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.13	0,95				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.14	2,28				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.15	2,21				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.16	2,35				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.17	0,27				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.18	3,29				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.19	0,71				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.20	0,73				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.21	0,75				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.22	1,35				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.23	1,30				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.24	0,20				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.25	0,36				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.26	1,35				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.27	0,24				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.28	2,36				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.29	2,36				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.30	0,09				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.31	0,15				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.32	0,32				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.33	0,94				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.34	0,94				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.35	0,97				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.36	0,35				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.37	0,92				

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	MĐXD (%)	hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.38	4,53				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.39	0,56				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.40	0,58				
	- Đất CX chuyên dụng	CXL.41	0,44				
5	Đất mặt nước		1,57				0,33
6	Đất an ninh	AN	2,13				0,44
7	Đất giao thông		55,23				11,49
B	Diện tích đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp (đường giao thông,...)		3,31				
(A+B)	Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch		484,42				

Ghi chú: (*) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê,... theo quy định tại mục III / 3 / 3.1 của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của BCT về phát triển kinh tế tư nhân và theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

(Vị trí, ranh giới, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch theo các bản vẽ Sơ đồ vị trí và phạm vi quy hoạch; Bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

III. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất

1. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp		481,11	100,00
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi		349,65	72,68
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	307,50	63,91
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (*)	CN (*)	24,25	5,04
	- Đất NM SX công nghiệp hiện hữu (nhà máy giấy dép VietGlory)	CNH	17,90	3,72
2	Đất dịch vụ (hành chính - dịch vụ)	DV	15,35	3,19
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT, R2	7,79	1,62

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh		49,39	10,26
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	12,47	2,59
	- Đất cây xanh chuyên dụng	CXL	36,92	7,67
5	Đất mặt nước		1,57	0,33
6	Đất an ninh	AN	2,13	0,44
7	Đất đường giao thông		55,23	11,49
B	Diện tích đất đấu nối hạ tầng ngoài khu công nghiệp (đường giao thông)		3,31	
(A+B)	Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch		484,42	

Ghi chú: (*) Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi dành cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê,... theo quy định tại mục III / 3 / 3.1 của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của BCT về phát triển kinh tế tư nhân và theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao công trình:

- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Mật độ xây dựng thuần tối đa 70%. Đối với các lô đất sản xuất công nghiệp, kho bãi trên 05 sản sử dụng, mật độ xây dựng thuần tối đa 60%.

- Đất dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 60\%$; tầng cao tối đa: 09 tầng.

- Đất cây xanh, mặt nước: Mật độ xây dựng tối đa: 5%; tầng cao tối đa: 01 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa: 02 tầng.

c) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Cấp điện	kW/ ha	160- 350	Bảng 2.29 QCVN 01:2021/BXD
2	Cấp nước	m ³ /ha/ ngđ	≥ 20	Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD
3	Thoát nước	% cấp nước	≥ 80	Mục 2.11.1 QCVN 01:2021/BXD
4	Chất thải rắn	tấn/ ha	$\geq 0,3$	Mục 2.12.1 QCVN 01:2021/BXD

d) Chỉ tiêu về môi trường:

Thực hiện theo Mục 2.5.2 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trong đó, lưu ý phải đáp ứng các yêu cầu:

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- Tính toán, bố trí các khu vực xây dựng nhà máy có các ngành nghề có nguy cơ gây ô nhiễm trong khu công nghiệp đảm bảo yêu cầu khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

- Trong khoảng cách an toàn môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR.

2. Cốt xây dựng đối với từng ô đất:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Cốt xây dựng (cốt san nền)	Độ dốc (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi			
-	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN	+3.80 ~ +4.20	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.01	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.02	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.03	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.04	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.05	+3.80 ~ +4.20	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.06	+4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.07	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.08	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.09	+4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.10	+3.80 ~ +4.20	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.11	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.12	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.13	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.14	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.15	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.16	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.17	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.18	+4.10	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.19	+4.10	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.20	+4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.21	+3.80 ~ +4.20	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.22	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.23	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.24	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.25(*)	+3.80	0,3
	- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	CN.26(*)	+3.80	0,3

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Cốt xây dựng (cốt san nền)	Độ dốc (%)
-	Đất NMSXCN hiện hữu (NM giày dép VietGlory)	CNH	-	-
2	Đất khu dịch vụ (hành chính - dịch vụ)	DV	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất khu dịch vụ	DV.01	-	-
	- Đất khu dịch vụ	DV.02	+4.00	0,3
	- Đất khu dịch vụ	DV.03	+4.00	0,3
	- Đất khu dịch vụ	DV.04	+3.80 ~ +4.00	0,3
	- Đất khu dịch vụ	DV.05	+3.80	0,3
	- Đất khu dịch vụ	DV.06	+3.80 ~ +4.00	0,3
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT, R.2	+3.80 ~ +4.00	0,3
4	Đất CX		-	-
5	Đất mặt nước		-	-
6	Đất an ninh	AN	-	-
7	Đất giao thông		-	-

(Cốt xây dựng đối với từng ô đất theo bản vẽ Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật; xem ký hiệu từng ô đất theo bản vẽ Bản đồ sử dụng đất quy hoạch).

IV. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

- 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 được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và kích thước khống chế ghi các trên mặt cắt (ký hiệu: 1-1, 2-2, 3-3, A-A, A1-A1, A2-A2, B-B).

- Các thông số kỹ thuật tuân thủ theo bản vẽ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được duyệt.

V. 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.

VI. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm

có khả năng gây ra sự cố môi trường, nhạy cảm về môi trường. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường như sau:

- Môi trường đất: quá trình nạo vét san nền phải được tiến hành đồng bộ, đúng kỹ thuật; xử lý triệt để nước thải, CTR tránh gây ô nhiễm thứ cấp.

- Môi trường nước:

- + Nước thải phát sinh tại các nhà máy trong khu công nghiệp phải được xử lý sơ bộ, đảm bảo giới hạn quy chuẩn, tiêu chuẩn, yêu cầu tiếp nhận nước thải đầu vào của khu công nghiệp trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của khu công nghiệp.

- + Nước thải từ các nhà máy được kết nối với hệ thống thu gom nước thải tập trung của khu công nghiệp thông qua các hố ga đã định sẵn trong quá trình thiết kế và nằm ngoài tường rào của các nhà máy. Vị trí hố ga đảm bảo thuận tiện trong công tác giám sát chất lượng và lưu lượng nước thải. Quản lý và giám sát chặt chẽ, tuyệt đối không để các nhà máy xả nước thải trực tiếp vào hệ thống thoát nước mưa của khu công nghiệp.

- Môi trường không khí:

- + Đối với Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp: kiểm soát chặt chẽ công tác môi trường của các nhà đầu tư thứ cấp; quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng cơ sở đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường; quy định tốc độ xe lưu thông trong khu công nghiệp đảm bảo hợp lý, khoa học; thường xuyên vệ sinh đường giao thông nội bộ, bố trí, điều tiết các máy móc, thiết bị trên các tuyến đường giao thông để giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn; tổ chức trồng đủ diện tích cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, cây xanh dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ của khu công nghiệp.

- + Đối với các nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp: quản lý, giám sát chặt chẽ các nguồn gây ô nhiễm trong cơ sở sản xuất, kinh doanh; lập và thực hiện đầy đủ các nội dung theo báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt/cấp; bố trí cây xanh, cơ sở sản xuất kinh doanh đảm bảo theo các quy định, quy hoạch được duyệt; trang bị đầy đủ các thiết bị, bảo hộ lao động đảm bảo an toàn theo quy định.

VII. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Nghệ An;
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Nghệ An;
- Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An;
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: UBND xã Quỳnh Lưu; UBND xã Hùng Châu.



2. Nguyên tắc tổ chức thực hiện:

Nguyên tắc: đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ pháp luật, công khai minh bạch và phân cấp quản lý rõ ràng. Cụ thể:

a) Nguyên tắc tổ chức và triển khai:

- Tính thống nhất và đồng bộ: Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Diên Quỳnh 1 phải được tích hợp vào quy hoạch cấp trên (như: điều chỉnh quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung xã Quỳnh Lưu và quy hoạch chung xã Hùng Châu). Mọi hoạt động triển khai phải đồng bộ giữa hạ tầng trong hàng rào (đường nội bộ, điện, nước, xử lý nước thải,...) và hạ tầng ngoài hàng rào (đường kết nối giao thông, cấp điện, cấp thoát nước chính,...).

- Tuân thủ quy chuẩn: Các dự án thành phần phải tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và khoảng lùi đã được xác định trong đồ án.

- Bảo vệ môi trường: Ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp sạch, áp dụng công nghệ thân thiện với môi trường, tiết kiệm tài nguyên và kiểm soát chặt chẽ vấn đề xử lý chất thải.

- Công khai minh bạch: Hồ sơ đồ án quy hoạch phải được công bố công khai để người dân, doanh nghiệp và các tổ chức liên quan dễ dàng nắm bắt, kiểm tra và giám sát.

b) Các bước triển khai thực hiện trên thực tế:

Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An (chủ đầu tư) phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện một số nội dung sau:

- Tổ chức hội nghị công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới ngoài thực địa để quản lý ranh giới đất đai theo quy định hiện hành.

- Lập dự án đầu tư: căn cứ vào quy hoạch đã duyệt để lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng và làm căn cứ xin cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

- Lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) cho từng dự án thành phần hoặc từng phân khu chức năng cụ thể bên trong khu công nghiệp.

- Giải phóng mặt bằng và xây dựng: thực hiện thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng theo ranh giới quy hoạch và tiến hành thi công xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Diên Quỳnh 1 được lưu trữ lại tại các cơ quan sau đây để quản lý và thực hiện: UBND tỉnh; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam; UBND các xã Quỳnh Lưu, Hùng Châu.