

Số: 1571 /QĐ-UBND

Bắc Sơn, ngày 30 tháng 6 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
dự án Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC SƠN**

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

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng 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 2476/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch các cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc thành lập Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 651/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận Nhà đầu tư dự án Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 3997/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND huyện Bắc Sơn phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Chiến Thắng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 57/TTr-KT&HT ngày 28/6/2023.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

**2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty cổ phần đầu tư TDG Global (chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp).

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty TNHH một thành viên Thiên Tân BG.

#### **4. Quy mô, vị trí và phạm vi ranh giới**

- Quy mô đồ án: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích 24.42 ha.

- Vị trí: Thôn Hồng Vi, xã Chiến Thắng, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi ranh giới: Vị trí Cụm công nghiệp có tuyến Quốc lộ 1B chạy cắt ngang qua tại Km 92 + 100 đến Km 92 + 600 thành 2 khu vực, cụ thể:

\* Khu vực A có tổng diện tích 21,3124 ha, có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp núi đá và rừng phòng hộ.

+ Phía Nam giáp Quốc lộ 1B.

+ Phía Đông giáp núi đá.

+ Phía Tây giáp rừng phòng hộ.

\* Khu vực B có tổng diện tích 3,1103 ha, có ranh giới:

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 1B.

- + Phía Nam giáp đất rừng sản xuất.
- + Phía Đông giáp đất sản xuất nông nghiệp.
- + Phía Tây giáp đất sản xuất nông nghiệp.

### **5. Mục tiêu lập quy hoạch:**

Cụm công nghiệp mới hình thành sẽ tạo điều kiện thuận lợi nhất về mặt bằng sản xuất cho doanh nghiệp vào đầu tư trên địa bàn huyện. Góp phần ổn định địa điểm sản xuất cho các doanh nghiệp có thể an cư lạc nghiệp để phát triển, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, cải thiện đời sống nhân dân trong huyện

Quy hoạch cụm công nghiệp phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế của huyện đã đề ra. Đảm bảo phát triển bền vững, đảm bảo môi trường sinh thái của khu vực

Nhằm sử dụng hiệu quả cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, giảm chi phí đầu tư hạ tầng, khắc phục tình trạng đầu tư nhỏ lẻ phân tán mang tính chất tự phát

Đồ án quy hoạch chi tiết là cơ sở để chính quyền địa phương thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện để cộng đồng tham gia vào quá trình phát triển góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội

Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, thu hút đầu tư và quản lý, cấp phép xây dựng theo quy hoạch.

### **6. Tính chất:**

Là cụm công nghiệp nhẹ các ngành chủ yếu như sau: Sản xuất, chế biến thực phẩm; sản xuất đồ uống; chế biến gỗ và sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; sản xuất sản phẩm thuốc lá; sản xuất trang phục; sản xuất da và các sản phẩm có liên quan; gia công cơ khí; sản xuất linh kiện điện tử; sản xuất sản phẩm, phụ tùng, lắp ráp và sửa chữa máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp, nông thôn; sản xuất điện; xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; chiết nạp gas; sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ; tiểu thủ công nghiệp của địa phương; kho bãi.

### **7. Quy hoạch sử dụng đất:**

Quy hoạch sử dụng đất cân đối quỹ đất một cách hợp lý để bố trí các khu chức năng cần thiết và đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài:

- Quy hoạch bãi xe khu vực cửa ngõ của cụm có diện tích 5,564 ha đây là bãi giành cho khách và một phần nhỏ công nhân đến giao dịch việc làm.

- Quy hoạch đất công nghiệp trong cụm có diện tích từ 0,239 ha đến 3,264 ha được phân bố đều trong Cụm công nghiệp. Với diện tích này sẽ phù hợp với nhu cầu cửa từng nhà máy, xí nghiệp đầu tư vào Cụm với quy mô diện tích nhà xưởng chiếm 60% đến 70%.

- Định hướng nhà máy sản xuất trong Cụm công nghiệp được bố trí theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam. Toàn bộ nhà xưởng sẽ được thiết kế theo dây chuyền công năng của từng nhà máy tới đầu tư tại Cụm công nghiệp. Tất cả các

nhà máy, xí nghiệp đầu tư tại cụm đều phải tuân thủ theo quy định và quy chuẩn hiện hành.

- Mật độ tối đa tại các lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp không vượt quá 70%. Các khoảng lùi cho các lô đất công nghiệp được quy định rõ trong quy định quản lý và quy hoạch chỉ giới đường đỏ.

- Đối với khu đất hành chính dịch vụ được bố trí ở trung tâm và phía Đông Nam của Cụm công nghiệp với quy mô 0,65 ha và 0,45 ha với kiến trúc phù hợp là điểm nhấn của Cụm công nghiệp khi vào giao dịch và mật độ xây dựng thấp khoảng 40÷50%. Không gian xung quanh trồng cây xanh.

- Khu kỹ thuật được bố trí phía Tây của Cụm công nghiệp quy mô 0,56ha. Đây là khu vực đặt nhà máy xử lý nước thải, tất cả nước thải của nhà máy, xí nghiệp được gom, xử lý đạt tiêu chuẩn an toàn trước khi ra môi trường bên ngoài.

- Khu xây dựng các nhà máy xí nghiệp có tổng diện tích khoảng 13,83 ha; chiếm 56,65% được chia thành 13 ô đất ký hiệu từ CN01 đến CN13. Các nhà máy phù hợp với từng loại hình, dây chuyền công nghệ sản xuất của Cụm công nghiệp

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

STT	HẠNG MỤC	TỔNG DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
	<b>Tổng</b>	<b>244.227</b>	<b>100%</b>
1	Diện tích đất xây dựng nhà máy	138.359	56.65%
2	Diện tích đất cây xanh- mặt nước	42.592	17.44%
3	Diện tích đất Hành chính- DV	11.110	4.55%
4	Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật	5.638	2.31%
5	Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe	46.528	19.05%

### **8. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn dựa trên nguyên tắc sử dụng hiệu quả đất xây dựng và cơ cấu phân khu chức năng hợp lý, phù hợp. Thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành đồng thời có tính đến thực tế phát triển trong tương lai

Bố cục không gian quy hoạch như sau:

- Khu hành chính - dịch vụ: Khu hành chính, dịch vụ gồm 2 khu, nằm tại phía Nam và phía Đông Nam của cụm công nghiệp (bên khu B), chức năng gồm công trình hành chính quản lý, khu dịch vụ văn phòng cho thuê, triển lãm giới thiệu sản phẩm công nghiệp

- Khu nhà máy sản xuất: Các nhà máy được bố trí trong cụm công nghiệp Bắc Sơn 2 thuộc các ngành công nghiệp được khuyến khích đầu tư với ngành nghề chủ yếu gồm sản xuất, chế biến, gia công, lắp ráp.... Các ngành sản xuất sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ sạch. Hình thức kiến trúc nhà máy hiện đại, đề cao công năng sử dụng

- Không gian cây xanh, cây xanh cách ly: Cây xanh quy hoạch xung quanh cụm công nghiệp, đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Các khu xử lý thải, điếm thu gom chất thải rắn được bố trí hợp lý trong cụm công nghiệp, có khoảng cách ly vệ sinh môi trường và cây xanh xung quanh đảm bảo theo tiêu chuẩn.

## **9. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

### **9.1. Quy hoạch giao thông:**

Khai thác triệt để hệ thống hạ tầng sẵn có, tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san nền và các xử lý đặc biệt khác. Đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn.

Đồ án quy hoạch có quy mô các tuyến giao thông chính sau:

- Mặt cắt (1-1; 3-3; 4-4) là 20m, trong đó: Lòng đường 10m, hè đường 2 bên  $2 \times 5 = 10\text{m}$

- Mặt cắt (2-2) là 14m, trong đó: Lòng đường 7m, hè đường 2 bên  $2 \times 3.5 = 7\text{m}$

### **9.2. Quy hoạch san nền**

Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất. Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp, thi công đất.

Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy), không gây xói mòn, rửa trôi đất. Phù hợp với cao độ nền đã được khống chế của các khu vực lân cận; Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật hiệu quả nhất.

Căn cứ vào cao độ hiện trạng của khu vực, thiết kế cao độ san nền khu vực cụm công nghiệp cao độ thấp nhất là: +291,5m, cao độ cao nhất là +336,00m.

### **9.3. Quy hoạch thoát nước**

*\* Hệ thống thoát nước mưa:*

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị và được thiết kế theo kiểu mạng thoát nước riêng hoàn toàn. Toàn bộ hệ thống cống được đặt ngầm dưới vỉa hè hoặc lòng đường hoặc ngầm dưới khu vực cây xanh cách ly. Hệ thống thoát nước mưa cho các lô đất công nghiệp được dẫn dòng thoát nước ra khu vực hiện trạng. Hoàn trả đường thoát nước hiện trạng của khu vực hiện trạng thông qua thoát nước qua dự án.

Hệ thống công tròn BTCT có  $D = 400 \div 2000$  mm được thiết kế trên nguyên tắc tự chảy, độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ .

Khoảng cách giữa các hố ga trung bình  $30 \div 40$ m phụ thuộc vào quy hoạch bố trí các khu đất trong khu vực và độ dốc của các tuyến đường giao thông.

*\* Thoát nước thải:*

Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa và vận hành theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và chảy vào hệ thống xử lý nước thải riêng của từng công trình. Sau khi được xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 40:2011/BTNMT, nước thải được thoát theo mạng lưới đường cống thoát nội bộ về hệ thống thoát chung của khu rồi thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp.

Mạng lưới đường cống thu gom nước thải được thiết kế tự chảy với độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ , sử dụng cống thoát HDPE D300 - D600.

#### 9.4. Quy hoạch cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước cho cụm công nghiệp khoảng  $930\text{m}^3/\text{ngàyđêm}$ . Nguồn cấp nước dự kiến để phục vụ nhu cầu trong sản xuất cũng như trong sinh hoạt khi Cụm công nghiệp đi vào hoạt động có 2 phương án: Phương án 1 (phương án sử dụng cho giai đoạn đầu): Sử dụng một số hố giếng khoan trong khu vực hạ tầng Cụm công nghiệp, khoan để lấy nước ngầm sau đó dùng hệ thống bơm trung chuyển đưa nước về khu xử lý nước sạch tập trung đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật, tạo áp lực và cấp nước cho toàn cụm; Phương án 2 (phương án lâu dài): nguồn cấp nước dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước của địa phương.

- Căn cứ vào tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE PN10 có độ chịu áp lực là 10bar, đường kính  $D110\text{mm} \div D160\text{mm}$ , Các tuyến ống được lắp đặt dọc theo đường nội bộ của khu; trên các tuyến đặt van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Giải pháp cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy lấy nước tại các họng cứu hỏa, họng cấp nước cứu hỏa được bố trí trên đường ống HDPE D125. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ  $100 \div 150$ m đảm bảo bán kính phục vụ là 100m.

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu 0,6 m; qua đường là 0,8m dọc các trục đường quy hoạch với khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

#### 9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

Nguồn cấp điện: Hiện nay có đường dây 35KV đi qua dự án. Tiến hành di dời đường dây này dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1B, cấp nguồn cho Cụm công nghiệp Bắc Sơn 2

- Xây dựng mới 17 trạm biến áp, với các trạm có công suất từ 630KVA trở xuống có thể dùng trạm treo trên 2 cột bê tông. Với trạm có công suất 630KVA dùng trạm nửa kín hoặc trạm Ki ốt tùy vốn doanh nghiệp

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn cụm công nghiệp khoảng 12.415KVA.

#### 9.6. Quản lý chất thải rắn

Quy trình thu gom chất thải rắn: Bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý hạ tầng để tạm thu gom, phân loại. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý theo quy định.

#### 9.7. Đánh giá môi trường chiến lược

Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

#### 9.8. Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật

- Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa, thông tin liên lạc đều được bố trí trên phần đất hệ đường quy hoạch.

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống bảo đảm sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không đảm bảo kỹ thuật khi thi công, mặt khác dùng tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý.

- Ưu tiên các loại đường ống tự chảy, bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với các công trình xây dựng cả về chiều cao và chiều đứng. Các đường dây, đường ống kỹ thuật bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau. Vị trí, khoảng cách theo chiều đứng và chiều ngang: xem các mặt cắt ngang cũng như các bản vẽ thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện thông tin liên lạc và cấp nước đính kèm.

### 10. Các hạng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng

- Công trình: Khu hành chính, nhà xưởng sản xuất.
- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện và khu xử lý nước thải,...

### 11. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến: 285,892 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

**12. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Ban hành kèm theo Quyết định này.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Công ty cổ phần Đầu tư TDG Global chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Chiến Thắng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định; làm căn cứ lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; có phương án đầu tư cụ thể, chi tiết, đảm bảo tiến độ, hiệu quả sử dụng đất và các quy định về quản lý đất đai theo quy định hiện hành.

Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Chiến Thắng và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao, phối hợp với chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp triển khai các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thông tin, Chủ tịch UBND xã Chiến Thắng, Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư TDG Global, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường; (b/c)
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND huyện;
- Trang TTĐT huyện;
- Lưu: VT, PKT&HT.

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

**Lộc Quang Hòa**