

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp  
Tiên Sơn - Ninh Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Căn cứ 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Thông báo số 1768-TB/TU 04/7/2023 của Tỉnh ủy; Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh ;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 181/TTr-SXD ngày 07/8/2023 kèm theo Báo cáo số 353/BC-SXD ngày 07/8/2023; Ban quản lý các KCN tỉnh tại Tờ trình số 91/TTr-KCN ngày 04/8/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Tiên Sơn - Ninh Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

## **1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.**

a) *Vị trí:* Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tiên Sơn, xã Ninh Sơn và xã Vân Hà, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp ĐT398, Cụm công nghiệp Trung Sơn - Ninh Sơn, Khu đô thị Du lịch văn hóa và Dịch vụ thương mại, khu dân cư hiện trạng thôn Kim Sơn và thôn Thượng Lát;

- Phía Nam: Giáp sông Cầu, đất nông nghiệp và ranh giới quy hoạch Khu đô thị dịch vụ Ninh Sơn, xã Ninh Sơn;

- Phía Đông: Giáp tuyến đường quy hoạch và khu Logistic Ninh Sơn;

- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp thôn Thượng Lát, thôn Yên Viên.

b) *Quy mô đồ án:*

Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 222,98ha, trong đó:

- Giai đoạn 1: Khu vực có diện tích khoảng 89,57ha nằm tại phía Đông đê sông Cầu hiện hữu (trong Đê);

- Giai đoạn 2: Khu vực có diện tích khoảng 133,41ha nằm tại phía Tây đê sông Cầu hiện hữu (ngoài Đê), là khu vực dự trữ phát triển khu công nghiệp trong tương lai (sẽ thực hiện sau khi có phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê sông Hồng, sông Thái Bình).

## **2. Tính chất.**

- Là khu công nghiệp có công nghệ hiện đại, tiên tiến, thân thiện với môi trường; là khu công nghiệp tập trung, đa ngành, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại nhằm thu hút đầu tư trong và ngoài nước;

- Khu công nghiệp ưu tiên thu hút các lĩnh vực ngành nghề sản xuất như: sản xuất, lắp ráp thiết bị, linh kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi; sản xuất phần mềm và nội dung số; sản xuất lắp ráp linh kiện và sản phẩm điện, điện tử, điện lạnh, quang học, viễn thông, ô tô, xe máy, và các phương tiện, máy móc, thiết bị có động cơ khác; sản xuất các sản phẩm cơ khí, máy móc thiết bị, sản xuất khuôn mẫu, đồ kim hoàn, trang sức; sản xuất kim loại; sản xuất, dụng cụ thể thao, đồ chơi, sản xuất vật liệu xây dựng; sản xuất vật liệu composit, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ; sản xuất khí công nghiệp; sản xuất sản phẩm hàng tiêu dùng; sản xuất, chế biến nông sản, thực phẩm, đồ uống, thức ăn chăn nuôi; sản xuất các sản phẩm từ giấy, gỗ, nhựa, cao su, chất dẻo, da, khoáng phi kim loại và từ thép, nhôm và hợp kim; sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, sơn, bao bì, in, nhãn mác; sản xuất thiết bị y tế; sản xuất các loại hàng hóa khác đảm bảo tiêu chí dây chuyền sản xuất ứng dụng công nghệ hiện đại.

## **3. Quy hoạch sử dụng đất.**

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch</b>	<b>222,98</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dự trữ phát triển khu công nghiệp</b>	<b>133,41</b>	
<b>II</b>	<b>Diện tích lập quy hoạch Khu công nghiệp giai đoạn 1</b>	<b>89,57</b>	<b>100</b>
1	Đất công nghiệp	62,33	69,59
2	Đất dịch vụ	1,14	1,28
3	Đất cây xanh, mặt nước	11,56	12,9
	<i>Đất cây xanh</i>	8,99	10,04
	<i>Đất mặt nước</i>	2,57	2,86
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,79	1,99
5	Đất bãi đỗ xe	0,66	0,74
6	Đất giao thông	12,1	13,5

#### 4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.

- *Khu nhà máy, kho tàng:* Các lô đất xây dựng nhà xưởng bố trí bám theo các trục đường giao thông trong đồ án quy hoạch. Khu vực bao quanh ranh giới nhà xưởng và các khu vực tiếp giáp với các dự án khác, các khu dân cư hiện trạng được bố trí các dải cây xanh cách ly kết hợp công viên và hệ thống kênh mương thoát nước, đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Trong mỗi nhà máy phải đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu theo quy định. Quy hoạch 01 lô đất CNN-01 để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo (diện tích khoảng 1,88ha, chiếm khoảng 3,1% tổng diện tích đất công nghiệp). Tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- *Khu hành chính, dịch vụ:* Bố trí các công trình nhà điều hành, dịch vụ, công trình lưu trú, tiện ích phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong KCN tại các lô đất DH-TMDV1, DH-TMDV2. Tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%.

- *Khu vực hạ tầng kỹ thuật:* Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Trạm biến áp 110kv, nhà máy cấp nước, trạm bơm tiêu, trạm xử lý nước thải bố trí ở phía Nam, tiếp giáp sông Cầu; Quỹ đất hạ tầng kỹ thuật xây dựng trạm xử lý cho dân cư hiện trạng; các chức năng công trình đầu mối hạ tầng này được bố trí tại các vị trí thuận tiện cho việc vận hành. Tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải đảm bảo theo quy định.

- *Khu cây xanh, mặt nước:* Là các khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly và không gian mở công cộng khác. Cây xanh cảnh quan quy hoạch bao quanh ranh giới khu công nghiệp làm khoảng đệm sinh thái giữa khu công

nghiệp với các khu chức năng khác bao quanh. Tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- *Hệ thống giao thông và bãi đỗ xe:*

+ Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với định hướng của quy hoạch cấp trên. Mạng lưới đường giao thông nội bộ khu công nghiệp quy hoạch theo hình thức ô bàn cờ, tiếp cận dễ dàng đến từng ô đất trong khu công nghiệp;

+ Khu vực bãi đỗ xe tập trung: Bố trí 01 bãi đỗ xe trên trục giao thông chính. Tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

## **5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

a) *Giao thông:*

- *Giao thông đối ngoại:*

+ Đường tỉnh 398: Mặt cắt (A-A) rộng 60m, trong đó đường chính  $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$ , dải phân cách giữa 1,5m, đường gom  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa đường chính với đường gom  $2 \times 1\text{m} = 2\text{m}$ , hè đường 2 bên  $2 \times 6,5\text{m} = 13\text{m}$ ;

+ Đường đê sông Cầu: Mặt cắt (B-B) rộng 20m, trong đó lòng đường 12m, hè đường 2 bên  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ ;

+ Đường lên cầu Hà Bắc 1 kết nối từ ĐT398 sang thành phố Bắc Ninh: Mặt cắt (1-1) rộng 56m, trong đó lòng đường  $2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$ , dải phân cách rộng 10m, hè đường 2 bên  $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$ .

- *Giao thông trong khu công nghiệp:*

+ Tuyến đường có mặt cắt (2-2): rộng 38m, trong đó lòng đường  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải phân cách rộng 5m, hè hai bên rộng  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

+ Tuyến đường có mặt cắt (3-3): rộng 33m, trong đó lòng đường rộng  $2 \times 10,5\text{m} = 21\text{m}$ , dải phân cách rộng 2m, hè hai bên rộng  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ ;

+ Tuyến đường có mặt cắt (4-4): rộng 21m, trong đó lòng đường rộng 12m, hè hai bên rộng  $6\text{m} + 3\text{m} = 9\text{m}$ ;

+ Tuyến đường có mặt cắt (5-5): rộng 22,25m, trong đó lòng đường rộng 12m, hè hai bên rộng  $6\text{m} + 4,25\text{m} = 10,25\text{m}$ ;

+ Tuyến đường có mặt cắt (6-6): rộng 20,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, hè hai bên rộng  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

- Đường hoàn trả tuyến giao thông hiện trạng giáp thôn Kim Sơn:

Tuyến đường có mặt cắt (HT-HT): rộng 7m, trong đó lòng đường 6m, lề/taluy đường 1m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe có diện tích 0,66ha dọc đường chính của khu công nghiệp bố trí các vịnh đỗ xe đưa, đón công nhân.

b) *San nền:*

Hướng dốc chủ đạo từ trong nền lô đất ra các tuyến đường và kênh thoát nước xung quanh. Cao độ nền khu công nghiệp thấp nhất khoảng +4,0m, cao nhất khoảng +9,0m.

*c) Phương án thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước chính của khu công nghiệp từ Bắc xuống Nam. Toàn bộ lưu lượng nước khu vực thiết kế được thu gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục đường giao thông sau đó thoát ra tuyến cống chính và dẫn về cửa xả ra kênh cảnh quan trước khi tiêu thoát ra sông Cầu;

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, độc lập với hệ thống thoát nước thải. Cống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông. Các ga thăm được bố trí tại các vị trí giao cắt của mạng lưới thoát nước, các vị trí thay đổi đường kính, độ dốc và các vị trí chuyển hướng của mạng lưới đường cống thoát nước;

- Cống được dùng là cống bê tông cốt thép, đường kính từ D800 - D1250mm, công hộp kích thước từ 2mx2m;

- Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau tối đa 30m/hố;

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu  $i = 1/D$ ;

- Trong điều kiện mực nước sông Cầu thấp nước mưa sẽ tự chảy ra ngoài sông Cầu bằng hệ thống cống, cửa phai đóng mở; khi mực nước sông Cầu dâng cao các cửa phai tự chảy đóng lại và nước mưa được tiêu thoát ra sông Cầu thông qua hệ thống trạm bơm tiêu nước quy hoạch mới với công suất khoảng  $5,75\text{m}^3/\text{s}$  ( $20.700\text{m}^3/\text{h}$ ) nằm ở phía Nam khu công nghiệp.

*d) Phương án cấp nước:*

- Xây dựng nhà máy nước cấp nước cho khu công nghiệp với công suất  $3.200\text{m}^3/\text{ngđ}$  đặt tại phía Nam cạnh sông Cầu. Nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước được lấy từ nguồn nước mặt sông Cầu. Kết hợp việc sử dụng nước từ nhà máy nước DNP nhằm đáp ứng hoạt động của khu công nghiệp;

- Mạng lưới cấp nước sạch được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng nhánh đi dọc theo các trục đường giao thông. Đường ống phân phối từ D110 - D250;

- Cấp nước chữa cháy: Sử dụng giải pháp chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng chữa cháy bố trí dọc các tuyến ống cấp nước, các trụ cứu hỏa có khoảng cách  $<150\text{m}$  để đảm bảo bán kính phục vụ;

- Tổng nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt trong khu công nghiệp khoảng  $2.235\text{m}^3/\text{ngđ}$ ;

- Đường ống được đặt dưới vỉa hè có độ sâu tối thiểu 0,7m.

*e) Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Tại khu công nghiệp xây dựng riêng một trạm xử lý nước thải sau đó mới cho phép xả thải ra nguồn tiếp nhận gần nhất. Quy mô công suất của trạm xử lý nước thải khoảng  $2.300\text{m}^3/\text{ngđ}$ ;

Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn cột A Bảng 1 theo QCVN 40:2011/BTNMT, một phần được tái sử dụng cho mục đích tưới cây, rửa đường,

phần còn lại sẽ được thoát vào hệ thống mặt nước nằm trong hành lang cây xanh phía Nam.

- Thu gom và xử lý rác thải khu công nghiệp:

+ Rác thải của các nhà máy thứ cấp thì các nhà máy thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật;

+ Rác thải của khu công nghiệp được phân loại, tập kết đúng nơi quy định. Sau đó, ký hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

*f) Giải pháp cấp điện:*

- Nguồn cấp điện:

+ Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện 110kV hiện trạng ở phía Đông Nam thông qua Trạm biến áp 110/22kV công suất dự kiến 2x63MVA quy hoạch đặt tại phía Nam Khu công nghiệp. Trạm biến áp ngoài chức năng cung cấp điện cho Khu công nghiệp Tiên Sơn - Ninh Sơn còn có chức năng cấp điện cho Khu đô thị dịch vụ và Khu Logistic lân cận;

+ Ngoài ra bổ sung thêm điện năng lượng mặt trời mái nhà với công suất khoảng 26,5MVA.

- Hệ thống đường dây trung thế, hạ thế bội bộ trong khu công nghiệp được hạ ngầm.

*g) Giải pháp thông tin liên lạc:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới hạ tầng thông tin liên lạc (hào kỹ thuật, ống chờ cáp, hố ga, bể cáp...) được xây dựng ngầm đồng thời và đồng bộ với hệ thống đường giao thông, đảm bảo việc hoàn thiện mạng lưới thông tin liên lạc theo từng giai đoạn phát triển, được ghép vào mạng viễn thông của khu vực;

Xây dựng các trạm BTS thu phát sóng bố trí tại khu vực cây xanh, dải phân cách hoặc trên vỉa hè đường tùy từng vị trí đảm bảo tính thẩm mỹ, mỹ quan khu công nghiệp.

*h) 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 các tác động ảnh hưởng đến môi trường toàn khu vực.

*i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật:* Hệ thống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa, thông tin liên lạc được bố trí trên phần đất đường giao thông quy hoạch.

## **6. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng.**

- *Công trình:* Khu hành chính, dịch vụ, kho, nhà xưởng sản xuất;

- *Hạ tầng kỹ thuật:* Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc và khu xử lý nước thải.

## **7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Tiên Sơn - Ninh Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

**Lê Ô Pích**