

Số : **203**/QĐ-SXD

Bắc Ninh, ngày **04** tháng 7 năm 2017

### **QUYẾT ĐỊNH**

#### **Phê duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đình Bảng I, thị xã Từ Sơn**

#### **GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG BẮC NINH**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Quyết định số: 1560/QĐ-TTg ngày 10/9/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số: 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp, khu kinh tế; 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quyết định số: 34a/2015/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định phân công phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh mở rộng Cụm công nghiệp Đình Bảng I - Lỗ Sung (viết tắt là CCN Đình Bảng I), thị xã Từ Sơn; Quyết định số 1343/QĐ-CT ngày 29/12/2000 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết CCN Đình Bảng I;

Căn cứ văn bản số 1506/UBND-TNMT ngày 16/6/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc mở rộng CCN Đình Bảng I;

Căn cứ các văn bản số: 852/KHĐT-DN ngày 02/6/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; 889/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường; 367/SCT-QLCN ngày 02/6/2017 của Sở Công thương; 681/SNN-KHTC ngày 01/6/2017 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; 68/UBND-XDCB ngày 30/5/2017 của UBND phường Đình Bảng về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chi tiết CCN Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ biên bản Hội nghị ngày 17/3/2017 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết mở rộng Cụm công nghiệp Đình Bảng;

Xét văn bản số 10/TT-QM ngày 10/5/2017 của Công ty Cổ phần đầu tư Quang Minh Land (viết tắt là Công ty Quang Minh) về việc điều chỉnh mở rộng Quy



hoạch chi tiết CCN Đình Bảng I, hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng H.A.C lập và báo cáo thẩm định của phòng Quy hoạch - Kiến trúc,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chi tiết CCN Đình Bảng với những nội dung chủ yếu sau:

### 1. Lý do điều chỉnh quy hoạch

CCN Đình Bảng I (diện tích hiện tại khoảng 9,65ha đã lấp đầy), đến nay các dự án đầu tư trong CCN ngày càng phát triển và có nhu cầu mở rộng sản xuất, kinh doanh, trong khi nhu cầu về mặt bằng để các doanh nghiệp thuê đất mở rộng sản xuất không còn. Tại Quyết định số 579/UBND-XDCB ngày 07/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh mở rộng CCN Đình Bảng I nhằm tạo mặt bằng sản xuất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; thu hút doanh nghiệp, hộ sản xuất mở rộng và phát triển sản xuất, phát triển công nghiệp hỗ trợ, đầu tư xây dựng các dự án có sản phẩm công nghiệp cao, sạch, đảm bảo các tiêu chuẩn, yêu cầu về môi trường không gây ô nhiễm, nhằm thúc đẩy phát triển, nâng cao hiệu quả sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tại địa phương. Do đó, việc điều chỉnh, mở rộng CCN Đình Bảng I làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo cụ thể hóa những mục tiêu nêu trên là cần thiết.

### 2. Nội dung điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết phân mở rộng ranh giới quy hoạch CCN Đình Bảng I với diện tích khoảng 8,98ha (theo Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh), tổng diện tích CCN sau khi điều chỉnh khoảng 18,68ha.

Rà soát, cập nhật hiện trạng, vi chỉnh và chỉnh trang CCN Đình Bảng I hiện hữu, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với phân mở rộng đảm bảo thống nhất toàn khu.

### 3. Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực mở rộng và cơ cấu sử dụng đất

Phân khu chức năng chính bao gồm: Khu nhà xưởng, khu công cộng, khu cây xanh và khu đất hạ tầng kỹ thuật được kết nối với nhau qua hệ thống giao thông nội bộ trên cơ sở đấu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với CCN hiện trạng và các dự án liền kề.

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Quy hoạch các khu đất công nghiệp giáp các khu nhà xưởng hiện trạng phía tây bắc của khu đất; các khu cây xanh tập trung, công cộng (nhà điều hành), hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước) và bãi đỗ xe tại vị trí phía đông và phía nam khu quy hoạch để tạo không gian cách ly CCN với các dự án xung quanh. Hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đảm bảo đấu nối hệ thống giao thông và hạ tầng hiện trạng của CCN, đảm bảo thông suốt và thuận lợi.

Cơ cấu sử dụng đất CCN Đình Bảng phân mở rộng và cơ cấu sử dụng đất toàn CCN Đình Bảng sau khi mở rộng như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất CCN phân mở rộng

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp	CN	5,82	64,81
2	Đất cây xanh	CX	1,11	12,36

3	Đất điều hành	CC	0,21	2,34
4	Đất bãi đỗ xe	P	0,28	3,12
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	0,22	2,45
6	Đất giao thông		1,34	14,92
	Tổng cộng		8,98	100,00

- Cơ cấu sử dụng đất toàn CCN sau khi mở rộng

TT	Loại đất	Quyết định số 1343/QĐ - CT ngày 29/12/2000		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp	6,90	71,13	12,72	68,09
2	Đất cây xanh	0,70	7,22	1,81	9,69
3	Đất điều hành	0,18	1,85	0,39	2,09
4	Đất bãi đỗ xe	0,09	0,93	0,37	1,98
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,23	2,37	0,45	2,41
6	Đất giao thông	1,60	1,65	2,94	15,74
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9,70</b>	<b>100</b>	<b>18,68</b>	<b>100</b>

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường ống đường dây bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuynel gồm: Cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, ống dẫn khí, ga (nếu có).

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa

- Căn cứ cao độ nền của CCN hiện trạng, cao độ đường Lý Chiêu Hoàng và đường Lý Nhân Tông giáp phía tây và phía bắc khu đất khoảng 7,1m. Độ dốc là 0.4%.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là thoát nước riêng. Toàn bộ nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo các trục đường giao thông, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung trên đường Lý Chiêu Hoàng.

b) Quy hoạch giao thông

- Bao gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1 - 1: 16,5m = 4,5m + 7,5m + 4,5m.

+ Mặt cắt 2 - 2: 15,0m = 3,0m + 7,5m + 4,5m.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch một bãi đỗ xe với diện tích 0,28ha có vị trí gần khu điều hành, khu hạ tầng kỹ thuật và khu cây xanh phía nam khu quy hoạch, đảm bảo thuận lợi với hệ thống giao thông quy hoạch.

c) Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được xác định trong bản đồ "Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng" được phê duyệt kèm theo.

d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước chạy dọc đường Lý Chiêu Hoàng. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 500m<sup>3</sup>/ngđ.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải từ các nhà máy được thu gom thoát vào hệ thống thoát nước thải bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tại CCN; nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng xả thải: Khoảng 400m<sup>3</sup>/ngđ.

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa rác được đặt trên vỉa hè; chất thải rắn được phân loại thành hai loại vô cơ và hữu cơ. Rác thải được thu gom và chuyển đến khu xử lý rác của thị xã Từ Sơn.

f) Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện trung thế 35kV cấp điện cho khu vực nhánh Ba Gia. Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 5.630kW.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc: Cấp thông tin được đầu nối với tuyến cáp chính chạy dọc đường Lý Chiêu Hoàng.

h) Đánh giá tác động môi trường: Các giải pháp bảo vệ môi trường trong đồ án quy hoạch là cơ sở lập báo cáo đánh giá tác động môi trường khi lập dự án đầu tư.

5. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Là một bộ phận phê duyệt cùng đồ án Quy hoạch chi tiết này.

**Điều 2.** Chủ đầu tư phối hợp với UBND thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, cắm mốc quy hoạch, tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng và Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch này; phối hợp với các dự án đã cấp liên kết về diện tích, ranh giới, đầu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng (nếu có vướng mắc phải báo cáo UBND thị xã Từ Sơn, Sở Xây dựng để giải quyết). Theo Quy hoạch Vùng tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh được phê duyệt, CCN Đình Bảng I nằm trong lộ trình chuyển đổi sang đô thị giai đoạn 2025 - 2030. Do đó, thời hạn tiếp tục thực hiện CCN đến khi Nhà nước quyết định thực hiện việc chuyển đổi theo lộ trình.

**Điều 3.** Các phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn, Chủ tịch UBND phường Đình Bảng, Công ty Cổ phần đầu tư Quang Minh Land và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT TTr UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Công thương; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Phòng QLĐT thị xã Từ Sơn;
- GD, các Phó GD Sở XD;
- Lưu: VP, QLXD, QH-KT.

**GIÁM ĐỐC**



**Cao Văn Hà**