

Số: 1162 /QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 13 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công
nghiệp Cao Đức – Vạn Ninh, huyện Gia Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH

Căn cứ các Luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; 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 10/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019 NĐ-CP ngày 30/8/2019 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; số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN: 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 624/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Gia Bình đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 110/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 về việc thành lập Cụm công nghiệp Cao Đức – Vạn Ninh, huyện Gia Bình;

Căn cứ các quyết định của UBND huyện Gia Bình: Số 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức-Vạn Ninh, huyện Gia Bình; Số 629/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Gia Bình về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức-Vạn Ninh, huyện Gia Bình;

Căn cứ Văn bản số 1018/UBND-KTHT ngày 16/9/2024 của UBND huyện Gia Bình về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức-Vạn Ninh, huyện Gia Bình;

Xét Tờ trình số 05/TTr-KCHTNBN ngày 12/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Nam Bắc Ninh; Báo cáo thẩm định số 243/BCTĐ-KTHT ngày 12/6/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức - Vạn Ninh, huyện Gia Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức - Vạn Ninh, huyện Gia Bình với những nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh lại quy mô Cụm công nghiệp không quá 50ha theo quy hoạch vùng tỉnh Bắc Ninh đã được phê duyệt tại Quyết định 1369/QĐ-TTg ngày 17/10/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

- Bổ sung quỹ đất để bố trí trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH, theo Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Điều chỉnh lại ranh giới quy hoạch do một số tuyến đường giao thông đối ngoại không có nhiều ý nghĩa trong việc phục vụ nhu cầu sản xuất, lưu thông hàng hóa của Cụm công nghiệp, giảm suất đầu tư hạ tầng để tăng cường tính khả thi.

- Loại bỏ đoạn kênh B53-4 hiện trạng khỏi quy hoạch (do không còn nhu cầu phục vụ cho việc sản xuất nông nghiệp) để tăng hiệu quả khai thác và sử dụng quỹ đất cho dự án.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch (so với Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Gia Bình):

- Giảm quy mô bãi đỗ xe tĩnh có ký hiệu P1 và đất xây dựng nhà máy, kho tàng có ký hiệu CN11 để bố trí đất xây dựng công trình Trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH (diện tích 15,1 ha) theo Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất an ninh quốc phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Điều chỉnh giảm diện tích quy hoạch tại các vị trí tiếp giáp với hệ thống đường giao thông đối ngoại phía Bắc, phía Đông và phía Nam của dự án. Ngoài ra, còn giảm diện tích hệ thống kênh tiêu N45 của ngành nông nghiệp để tránh chồng lấn trong quá trình thực hiện dự án và khai thác sử dụng sau này.

- Bỏ tuyến kênh B53-4 nằm ở phía Đông trục đường trục trung tâm (điểm đầu từ đường tỉnh 282 đi Nhà máy xử lý rác thải huyện Gia Bình) do không còn nhu cầu phục vụ cho việc sản xuất nông nghiệp.

- Bổ sung dải đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly) còn thiếu khu vực giáp ranh giới phía Tây và phía Tây Nam của dự án để bảo đảm đúng quy chuẩn hiện hành.

- Điều chỉnh lại hệ thống giao thông trong ranh giới quy hoạch như sau:

+ Điều chỉnh trục đường trung tâm cụm công nghiệp phía Nam đường tỉnh ĐT.282 (điểm đầu từ đường tỉnh 282 đi Nhà máy xử lý rác thải huyện Gia Bình)

dịch chuyển về phía Tây khoảng 28,5m để thẳng tuyến với nút giao với trục đường trung tâm cụm công nghiệp Bắc đường tỉnh ĐT.282;

+ Bổ sung các tuyến đường ô bàn cờ để đảm bảo việc kết nối các lô đất phục vụ nhu cầu của các nhà đầu tư thứ cấp cũng như đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy.

+ Điều chỉnh các mặt cắt ngang tuyến đường giao thông nội bộ từ 16,5m (4,5m+7,5m +4,5m) thành 20,5m (5,0m+10,5m+5,0m) để đảm bảo tiếp cận từ các nhà máy ra các tuyến đường đối ngoại.

3. Quy mô quy hoạch điều chỉnh:

- Tổng diện tích quy hoạch đã phê duyệt: 529.058,2 m² (52,90 ha).

- Tổng diện tích quy hoạch sau điều chỉnh: 482.828,3 m² (48,28 ha), diện tích giảm so với quy hoạch được duyệt là 4,62 ha.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 22/4/2022		Sau điều chỉnh		Tăng (+), giảm (-)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH	AN	-	0	15.103,50	3,13	+15.103,50
II	Đất xây dựng nhà máý, kho tàng và dịch vụ công nghiệp	CN, CN-DV	336.969,2	63,69	313.157,0	64,86	-23.812,20
1	Đất xây dựng nhà máý, kho tàng	CN	329.189,7	62,22	305.034,6	63,18	-24.155,1
2	Đất điều hành và dịch vụ công nghiệp	CN-DV	7.779,5	1,47	8.122,4	1,68	+342,90
III	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN	66.923,9	12,65	52.354,3	10,84	-14.569,60
1	Đất Cây xanh chuyên dụng	CX	52.416,9	9,91	51.478,2	10,66	-938,70
2	Mặt nước	MN	14.507,0	2,74	876,1	0,18	-13.630,90
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	12.937,1	2,45	12.155,1	2,52	-782,00
V	Đất giao thông, bãi đỗ xe tĩnh		112.228,0	21,21	90.058,4	18,65	-22.169,0

1	Đất giao thông		101.556,7	19,20	86.701,4	17,96	-14.855,30
2	Bãi đỗ xe tĩnh	P	10.671,3	2,01	3.357,0	0,70	-7.314,30
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch		529.058,2	100,00	482.828,3	100,00	-46.229,90

5. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:

- Cụm công nghiệp được tổ chức quy hoạch trên cơ sở tận dụng tối đa hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đã có. Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh;

- Bố trí tuyến đường trục chính và đường nhánh có mặt cắt ngang từ 20,5 m đến 27 m; các tuyến giao thông bố trí theo mạng lưới ô bàn cờ, bao quanh các nhà máy, thuận tiện cho từng khu vực sản xuất và xuất nhập hàng hóa;

- Khu đất xây dựng trụ sở làm việc lực lượng Công an đảm bảo an ninh trật tự, PCCC và CNCH: Mật độ xây dựng tối đa 40%, có tầng cao tối đa 9 tầng.

- Khu xí nghiệp, nhà máy: Mật độ xây dựng thuần trong lô đất tối đa 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sản sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Khu điều hành và dịch vụ công nghiệp: là nơi điều hành, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, kinh doanh dịch vụ, đáp ứng nhu cầu cho cụm công nghiệp được bố trí ở giữa khu đất của cụm công nghiệp, giáp với trục chính Bắc – Nam, tạo không gian và điểm nhấn cảnh quan, thuận tiện cho việc giao dịch, các công trình trong khu trung tâm thiết kế hiện đại, mật độ xây dựng tối đa 40%, có tầng cao từ 3-7 tầng.

- Dải cây xanh được bố trí xung quanh cụm công nghiệp, tạo khoảng cách ly với khu dân cư và cảnh quan cho khu vực quy hoạch, ngoài ra đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường và cải tạo vi khí hậu trong cụm công nghiệp.

- Tỷ lệ đất cây xanh trong lô đất công nghiệp tối thiểu 20%.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền: Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, đồng thời dựa vào hiện trạng mới khảo sát và quan điểm xây dựng, phát triển theo hướng bền vững lâu dài, dự kiến giải pháp kỹ thuật như sau:

- Hướng dốc: Khu vực san nền với nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các khu đất ra các tuyến đường giao thông xung quanh. Diện tích nền trong các khu đất được san bốn mái dốc, và dốc ra các trục đường giao thông. Cao độ san nền khống chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

6.2. Giao thông:

- Đường đối ngoại: ĐT.282 có mặt cắt ngang rộng 47 m (6,0m + 10,5m + 2,0m + 10,5m + 6,0m + 7,5m + 4,5m).

- Đường trong cụm công nghiệp:

+ Mặt cắt 2-2: 27,0 m (6,0 m + 15,0 m + 6,0 m);

+ Mặt cắt 3-3: 22,5 m (6,0 m + 10,5 m + 6,0 m);

+ Mặt cắt 4-4: 20,5 m (5,0 m + 10,5 m + 5,0 m);

- Bãi đỗ xe (gồm 01 vị trí): Tổng diện tích 3.357,0 m². Ngoài ra trong từng nhà máy phải bố trí bãi đỗ xe tĩnh.

6.3. Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mặt: Nước mặt được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hố ga, cống thoát nước mặt được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép, sau đó được thoát vào hệ thống mương tiêu trong khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải: Được thiết kế riêng, bao gồm hệ thống cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D400 đặt dưới hè các tuyến đường. Nước thải được thu gom tập trung về trạm bơm sau đó được chuyển về trạm xử lý nước thải của toàn cụm công nghiệp để xử lý đảm bảo tiêu chuẩn sau đó được thoát ra các hệ thống mương tiêu trong khu vực.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước được cấp từ trạm cấp nước được đầu tư xây dựng trong cụm công nghiệp, với công suất 2000 m³/ngđ.

- Hệ thống đường ống cấp nước cho khu dự án được thiết kế dạng mạng vòng khép kín kết hợp với nhánh cụt.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sản xuất, sinh hoạt vừa cấp nước chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt ngay trên các đường ống cấp nước chính với bán kính phục vụ là 120 m-150 m.

- Ống sử dụng trong hệ thống là ống nhựa HDPE có đường kính ống từ D110 -D250mm.

6.5. Cấp điện: Nguồn điện được cấp từ nguồn 22KV hiện có và theo quy hoạch chuyên ngành. Các trạm biến áp của các nhà máy được đầu nối vào đường trục. Quy mô, công suất của các trạm biến áp trong đồ án mang tính chất định hướng, có thể thay đổi sao cho phù hợp với nhu cầu từng lô đất.

6.6. Hào kỹ thuật: Dọc theo hệ đường giao thông và các nút giao cắt bố trí cống cấp kỹ thuật để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc.....

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom và chuyển tới điểm xử lý theo quy trình chung của toàn huyện.

7. Quy định quản lý: Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cao Đức - Vạn Ninh, huyện Gia Bình được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án, làm cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Nam Bắc Ninh.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Gia Bình.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND huyện Gia Bình.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Nam Bắc Ninh có trách nhiệm tổ chức và phối hợp với UBND xã Cao Đức, xã Vạn Ninh và các đơn vị có liên quan công bố, công khai và cắm mốc giới đồ án quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật. Các đơn vị có liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Nam Bắc Ninh căn cứ vào quy hoạch được phê duyệt có trách nhiệm quản lý và triển khai các bước tiếp theo đảm bảo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các đơn vị: Văn phòng HĐND và UBND huyện; các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Nông nghiệp và Môi trường; các ngành có liên quan; UBND các xã: Cao Đức, Vạn Ninh và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Nam Bắc Ninh căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. Huyện ủy, TT. HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Công Kỳ