

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp
Phương Sơn – Đại Lâm tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư Cụm công nghiệp Phương Sơn – Đại Lâm;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 195/BC-SXD ngày 27/6/2025, Tờ trình số 93/TTr-SXD ngày 27/6/2025 và Văn bản số 1024/SXD-QHKT 18/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Phương Sơn – Đại Lâm tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

a) Phạm vi: Thuộc địa phận xã Lục Nam và xã Tân Dĩnh, tỉnh Bắc Ninh, có ranh giới như sau: Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng và cánh đồng canh tác xã Lục Nam; Phía Nam giáp nhà xưởng, dân cư hiện trạng và cánh đồng canh tác xã Tân Dĩnh; Phía Đông giáp đường bê tông và khu nuôi trồng thủy sản xã Lục Nam; Phía Tây giáp dân cư và đất canh tác nông nghiệp xã Tân Dĩnh (theo vị trí, ranh giới trong hồ sơ quy hoạch).

b) Quy mô quy hoạch: Khoảng 45,7 ha.

2. Tính chất

Là Cụm công nghiệp xanh, có công nghệ hiện đại, tiên tiến, thân thiện với môi trường, thu hút các ngành nghề: Ngành điện, điện tử, truyền thông, cơ khí, may mặc, thiết bị dụng cụ y tế, dược, chế biến nông sản thực phẩm, bao bì và các sản phẩm từ nhựa, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp chế biến, chế tạo khác.

3. Định hướng phát triển không gian

- Bố trí tuyến đường trục chính có mặt cắt rộng 27m trong đó: Lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 6,0m, đây là trục chính của Cụm công nghiệp được đầu nối vào hệ thống đường gom QL31, vừa tạo mỹ quan vừa thuận tiện bố trí các Cụm công nghiệp, xí nghiệp công nghiệp.

- Giao thông bố trí theo mạng lưới ô cò, bao quanh các nhà máy, thuận tiện giao tiếp cho từng khu vực sản xuất cũng như xuất hàng ra khỏi xưởng.

- Quy hoạch các lô đất xây dựng nhà máy phù hợp với từng loại hình, dây chuyền công năng sản xuất của Cụm công nghiệp.

- Các khu nhà máy của Cụm công nghiệp đặt tại trung tâm của Cụm công nghiệp, có tầng cao dự kiến khoảng 01 tầng đến 05 tầng, tùy thuộc vào dây chuyền công năng phục vụ sản xuất.

- Khu dịch vụ là nơi kinh doanh dịch vụ, điều hành, trưng bày và giới thiệu sản phẩm, bố trí ở trung tâm của Cụm công nghiệp, tiếp cận với tuyến đường trục chính, được xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian, kiến trúc thống nhất tạo bộ mặt cho Cụm công nghiệp, khuyến khích xây cao tầng theo quy chuẩn (không xây dựng thành các dãy có kiến trúc dạng nhà liền kề).

- Bố trí dải cây xanh cách ly với hệ thống mương hồ, đảm bảo an toàn và cải tạo khí hậu trong Cụm công nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp sử dụng đất:

STT	Loại Đất	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất dịch vụ	DV	9.669	2,11
2	Đất nhà máy kho tàng	CN	274.237	59,93
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX-MN	76.293	16,67

-	Đất cây xanh	CX	55.295	12,08
-	Đất mặt nước	MN	20.998	4,59
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		97.391	21,28
-	Đất bãi đỗ xe	P	3.292	0,72
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.929	1,08
-	Đất giao thông		89.170	19,49
Tổng diện tích quy hoạch			457.590	100,00

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- Mặt nền trong toàn khu vực sau khi hoàn thiện việc san lấp đạt cao độ nền không chế, độ dốc ngang theo mặt bằng quy hoạch, cần lu, lèn và tạo độ dốc ta luy hoặc gia cố mái taluy đảm bảo sự ổn định cho nền sau khi san lấp.

- Sau khi hoàn thiện mặt nền đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch.

- Cốt san nền bám theo cốt đường giao thông.

- Thiết kế san nền:

+ Thiết kế san nền giai đoạn sơ bộ nhằm dự trù khối lượng đất san nền trong phạm vi của dự án tới cao độ xây dựng, tính khối lượng theo phương pháp đường đồng mức;

+ San nền chi tiết: Khi xây dựng hạ tầng kỹ thuật sẽ thiết kế chi tiết san nền từng lô cụ thể, hoàn thiện sân đường nội bộ...

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy; Khu vực thoát nước qua dự án có 2 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Rộng khoảng 350ha bên trái quốc lộ 31 từ dốc Sàn chảy qua dự án thoát theo mương và ruộng trũng hiện trạng.

- Lưu vực 2: Rộng khoảng 150ha bên phải quốc lộ 31 từ dốc Sàn chảy qua dự án thoát theo mương và ruộng trũng hiện trạng.

- Hai lưu vực này sau cùng thoát ra điểm số 2 thoát về phía ngòi Sàn sau đó chảy ra sông Lục Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước bố trí dọc hai bên vỉa hè các trục đường khẩu độ $D = 0,8 - 1,5m$, độ dốc dọc thoát nước đảm bảo $\geq 1/D$; Dọc các tuyến đường này bố trí các giếng thu thăm để thu nước vào cống dọc.

- Xây dựng hệ thống mương hở xung quanh dự án $B = 1-7m$, độ sâu 2,5-3m; Mương có nhiệm vụ tiêu thoát nước cho dự án và khu dân cư lân cận.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ và bổ sung nguồn nước ngầm cho nguồn nước dưới đất đảm bảo tỷ lệ thấm nước mưa tối thiểu khoảng 50% với một số giải pháp như: Một phần bề rộng của vỉa hè không thực hiện lát và bố trí dải cây xanh

trên vỉa hè các tuyến đường giao thông, sử dụng các hố ga thoát nước mưa cho phép nước mưa thấm qua thành và đáy hố ga qua các lỗ tự thấm; sử dụng giếng thấm trên các mặt sân, bãi cỏ để thấm nhanh nước mưa trên mái nhà; sử dụng bó vỉa hố cây xanh, khuôn viên chìm hoặc dương có khe hở để thu được nước mặt, bụi vào hố cây, khuôn viên; hạn chế tối đa việc bê tông hoá các không gian đất mặt; sử dụng các khuôn viên cây xanh kết hợp hồ bán ngập.

- Thiết kế các giải pháp kỹ thuật, sử dụng các hố ga thoát nước mưa, sử dụng vật liệu đảm bảo tỷ lệ thấm nước mưa tối thiểu khoảng 50% để bổ sung nguồn nước ngầm dưới đất.

5.2. Giao thông

- Đường đối ngoại:

+ Mặt cắt (1-1) tuyến quốc lộ 31 và đường gom của quốc lộ 31 rộng 48m trong đó quốc lộ 31 có Lòng đường 15m, giải phân cách giữa đường gom và quốc lộ 31 rộng mỗi bên 1,5mx2=3m, đường gom mỗi bên rộng 9mx2=18m, hè đường gom mỗi rộng 6mx2=12m.

- Đường nội bộ cụm công nghiệp:

+ Mặt cắt (2 - 2) rộng 27m trong đó lòng đường chính rộng 15m, vỉa hè 2 bên 2x6m=12m.

+ Mặt cắt (3 - 3) rộng 24m trong đó lòng đường chính rộng 12m, vỉa hè 2 bên 2x6m=12m.

+ Mặt cắt (4 - 4) rộng 17,5m trong đó lòng đường chính rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên 2x5m=10m.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): Các công trình xây dựng có chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường giao thông và 3,0m đối với các khu vực giáp ranh, lô đất dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật.

5.3. Cấp nước

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng : 1440 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch lấy từ nhà máy cấp nước Khâm Lạng theo quy hoạch chung thị trấn Phương Sơn hoặc theo hiện trạng có nguồn nước từ nhà máy nước DNP.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước cho khu công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cửa xả.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo tính an toàn và liên tục cấp nước. Căn cứ vào nhu cầu dùng nước ống cấp nước thiết kế có đường kính D160.

- Vật liệu đường ống cấp nước: Ống cấp nước sử dụng là ống HDPE.

- Việc tính toán mạng lưới cấp nước dựa trên các cơ sở sau: Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 10m .Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất tính tới đỉnh ống ít nhất là 0,7m.

- Áp lực nước tự do của khu vực lập quy hoạch phụ thuộc vào áp lực của tuyến ống cấp nước cấp 1 với áp lực tự do nhỏ nhất 10m (đảm bảo chữa cháy áp lực thấp).

Trong các công trình công cộng, thương mại, cần có giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

5.4. Cấp điện

- Nguồn điện cung cấp cho dự án được đầu nối vào đường dây 35kV sau TBA 110kV Lục Nam, thuộc lộ 373/E7.14.

+ *Lưới điện:*

- Lưới 35kV cấp vào dự án được đi nổi dọc theo vỉa hè giao thông nhằm đảm bảo mỹ quan cho khu quy hoạch và cách bó vỉa 0,8-1m, tiết diện dây trung thể cấp đến dự án sử dụng dây trần đi nổi AC-95mm²- AC-150mm².

- Cột điện: sử dụng cột điện bê tông ly tâm, có ký hiệu LT-20 (cột cao 20m).

- Móng cột: Để đảm bảo độ chống lật và chống lún, móng cột dùng các loại móng bê tông có cốt thép đổ tại chỗ mác M200, bê tông chèn M200.

- Xà: dùng các bộ xà đảm bảo đỡ dây và néo dây; Các loại xà được chế tạo bằng thép hình mạ kẽm nhúng nóng theo TCVN, chiều dày lớp mạ kẽm yêu cầu $\geq 80\mu\text{m}$.

- Cách điện: sứ đứng 35kV (PI-45) và sứ chuỗi thủy tinh 35kV hãm và đỡ dây với các phụ kiện kèm theo.

- Các phụ kiện sứ chuỗi đều bằng thép mạ kẽm nhúng nóng.

- Các phụ kiện của đường dây cơ bản dùng loại trong nước chế tạo, được lựa chọn phù hợp với cỡ dây và loại cách điện. Đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật khi vận hành.

- Tiếp địa: dùng loại tiếp địa T4C-1,5 gồm có 4 cọc sắt L63x63x6 mỗi cọc dài 1,5 m nối với nhau bằng sắt tròn CTΦ14 chôn sâu cách mặt đất 0,8m để đảm bảo điện trở nối đất $\leq 10\Omega$.

- Đường dây 0,4kV sau các trạm biến áp khu hành chính và khu kỹ thuật sẽ do đơn vị thực hiện dự án của từng hạng mục sẽ trực tiếp đầu tư xây dựng;

+ *Chiếu sáng công cộng:*

- Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn cụm công nghiệp, đường dây chiếu sáng đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn đơn, cần rời, cao 9 -10m.

- Đường dây cấp điện chiếu sáng đi ngầm, dây dẫn dùng loại dây cáp đồng ngầm Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC 3x16+1x10mm².

- Đèn chiếu sáng dùng bóng đèn cao áp công suất 120W đến 150W/220V, chủng loại đèn Led hoặc đèn có các thông số kỹ thuật tương đương. Độ dọi Đường chính: 0,8 1cd/m², đường khu vực: 0,6 0,8cd/m².

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn sao cho phù hợp với mặt bằng sử dụng đất và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

5.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Toàn bộ Cụm công nghiệp sẽ lắp đặt các tổng đài có số thuê bao đáp ứng yêu cầu của cụm công nghiệp. Cấp tín hiệu sử dụng cáp quang trực phân phối đến các thuê. Toàn bộ cáp được luồn trong tuyến ống nhựa uPVC D110 siêu bền chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 0,7m đối với dưới đường và 0,5m đối với ống trên hè. Hệ thống thông tin trực chính và các trục nhánh sẽ sử dụng cáp quang truyền dẫn.

- Dự kiến bố trí 01 địa điểm phân bố đều trên toàn CCN để lắp cột ăng ten tự đứng kiểu monopole chiều cao <50m, mỗi cột đảm bảo lắp đặt cho 03 mạng thông tin di động, điểm yêu cầu tối thiểu 25m² (5x5m). Điểm lắp đặt cột trên sẽ được lắp đặt tại các vị trí đất công cộng, cây xanh của CCN.

5.6. Thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt của nhà làm việc và công nhân phải được thoát xuống bể tự hoại, để xử lý cục bộ trước khi đổ ra cống thu gom nước thải của cụm công nghiệp.

- Đối với nước thải sản xuất có tính chất ô nhiễm, thì yêu cầu phải được xử lý cục bộ tại nhà máy để loại bỏ chất gây độc hại rồi mới thải vào hệ thống thu gom nước thải chung của cụm công nghiệp. (QCVN 40:2011/BTNMT)

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất khoảng Q=1100 m³/ngày.đêm.

Toàn bộ nước thải chung của khu vực được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó thoát ra mương hở quanh cụm công nghiệp và thoát ra ngòi Sần.

5.7. Quản lý chất thải rắn

Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại ngay tại các xưởng công nghiệp và các đơn vị phải đầu tư xử lý phù hợp và triệt để chất thải rắn nguy hại. Các chất thải rắn thông thường được thu gom thủ công về điểm tập kết trong cụm công nghiệp, từ đó vận chuyển nơi xử lý rác thải tập trung, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường.

5.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Đồ án đã có các giải pháp bảo vệ môi trường theo các quy định hiện hành; việc đầu tư và quản lý xây dựng cụm công nghiệp cần đảm bảo hạn chế tối đa các tác động làm ảnh hưởng tới đời sống về vật chất, tinh thần, cảnh quan, môi trường và phải làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế của khu vực đô thị mới nói riêng và các xã xung quanh, trên địa bàn toàn nói chung.

6. Quy định quản lý theo quy hoạch: Quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch ban hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang và các địa phương tổ chức công bố công khai quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc ngoài thực địa theo quy hoạch được phê duyệt; quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định, tránh tình trạng lấn chiếm, chồng chéo, vi phạm quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương: Văn phòng UBND tỉnh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; UBND xã Lục Nam, UBND xã Tân Dĩnh, Công ty Cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, KTN.Minh.

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

Phạm Văn Thịnh