

Số: 710 /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 16 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh mở rộng Quy hoạch phân khu  
Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa (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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về 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 Văn bản số 216/TTg-CN ngày 23/02/2021 của Thủ tướng chính phủ, đồng ý với đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 443/BKHĐT-QLKKT ngày 25/02/2021) về Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các KCN trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Công văn số 2231/BXD-QHKT ngày 16/06/2021 của Bộ Xây; số 3976/BKHĐT-QLKKT ngày 23/06/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; số 3727/BCT-KH ngày 25/06/2021 của Bộ Công Thương.*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 252/BC-SXD ngày 12/7/2021; Ban Quản lý các KCN tỉnh tại Tờ trình số 47/TTr-KCN ngày 06/7/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh mở rộng Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/2.000), với các nội dung chính như sau:

## **1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh.**

Theo văn bản số 216/TTg-CN ngày 23/02/2021, về việc Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, Thủ tướng đồng ý mở rộng Khu công nghiệp Hòa Phú với diện tích tăng thêm 85 ha tại các xã Mai Đình và Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa. Khuyến khích mở rộng phạm vi nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch phát triển chiến lược công nghiệp lâu dài. Đồng thời, do Khu vực quy hoạch ở vị trí tiếp giáp ranh giới phía Tây của Khu công nghiệp Hòa Phú hiện có, vì vậy, nhiều nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu đầu tư các lô đất công nghiệp có diện tích lớn để xây dựng nhà máy với hệ thống cơ sở hạ tầng cần mở rộng, đồng thời bổ sung thêm các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, công cộng dịch vụ, bãi đỗ xe ... nhằm phục vụ nhu cầu của các doanh nghiệp và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế cũng như quản lý đất đai của địa phương.

Vì vậy, việc lập điều chỉnh mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Phú mở rộng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết.

## **2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:**

*\* Vị trí khu đất, ranh giới:*

Khu đất lập điều chỉnh mở rộng quy hoạch phân khu KCN Hòa Phú thuộc địa giới hành chính các xã: Châu minh, Mai Đình và Hương Lâm – huyện Hiệp Hòa – tỉnh Bắc Giang. Phạm vi ranh giới mở rộng được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường liên khu dự kiến theo Quy hoạch chung và dân cư xã Hương Lâm;

- Phía Nam: Giáp đường ven đê và sông Cầu;

- Phía Đông: Giáp KCN Hòa Phú hiện hữu (207.45ha);

- Phía Tây: Giáp tuyến đường theo Quy hoạch chung và Khu dân cư.

*\* Quy mô :* Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 302,99 ha

Trong đó:

+ Diện tích khu vực KCN Hòa Phú hiện hữu, đã phê duyệt quy hoạch: 207,45 ha (nghiên cứu điều chỉnh cục bộ và khớp nối hạ tầng kỹ thuật)

+ Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 95,54ha. Bao gồm:

Khu vực KCN Hòa Phú mở rộng 85ha và Khu vực ngoài KCN (đất nghĩa địa và diêm tập kết CTR địa phương) khoảng 10,54ha.

## **3. Nội dung điều chỉnh:**

*\* Điều chỉnh cục bộ KCN Hòa Phú hiện có:*

Khu vực mở rộng cần có định hướng khớp nối với phần diện tích KCN Hòa Phú đã thi công, do đó điều chỉnh cục bộ sử dụng đất một số khu vực cho phù hợp:

- Điều chỉnh lại hệ thống giao thông và kênh nước phía Tây, khớp nối với giai đoạn mở rộng. Các lô đất xây dựng nhà máy kho tàng nhỏ lẻ từ khu vực KCN Hòa Phú đã phê duyệt do điều chỉnh này sẽ kết hợp với giai đoạn mở rộng để thống nhất diện tích và kết nối giao thông.

- Điều chỉnh vị trí nhà máy xử lý nước sạch HT-01 về vị trí gần khu HT-02 chuyển đổi HT-01 ở vị trí cũ thành đất xây dựng nhà máy kho tàng. Điều chỉnh chuyển đổi chức năng CX-05 và MN-05 thành đất xây dựng nhà máy kho tàng. Từ đó mở rộng diện tích ô đất CN-01.

- Điều chỉnh chuyển đổi chức năng MN-01 và MN-02 thành đất cây xanh. Từ đó mở rộng diện tích ô đất CX-01 và CX-02.

- Chuyển đổi một phần diện tích đất giao thông của tuyến đường T7, T8 thành đất cây xanh tại các vị trí tiếp giáp mặt nhà xưởng và cập nhật diện tích cây xanh ở các giải phân cách, tổng hợp thống kê diện tích thành đất cây xanh CX02A.

- Tăng diện tích ô đất CX-NT-01 đồng thời giảm diện tích CN-02.

- Đất hành chính, dịch vụ HCDV-01 điều chỉnh tầng cao tối đa từ 12 tầng thành 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 40% thành 60% và HCDV-02 điều chỉnh tầng cao tối đa từ 3 tầng thành 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 40% thành 60%.

*\* Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn mở rộng:*

- Tiếp nối tuyến đường trục cảnh quan 70m từ cổng chính KCN sang giai đoạn mở rộng.

- Thiết kế hệ thống kênh thoát nước khép kín xung quanh ranh giới KCN.

- Tổ chức các khu nhà xưởng ưu tiên vuông vắn, mạng lưới đường hiệu quả.

- Bố trí khu hạ tầng mới tiếp giáp khu hiện trạng đã thi công để đấu nối hệ thống đường ống cần thiết.

*Bảng thống kê tổng hợp sử dụng đất*

Stt	Loại đất	Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/05/2020		KCN Hòa Phú hiện hữu sau điều chỉnh cục bộ		KCN Hòa Phú mở rộng (85ha)		Tổng toàn khu sau ĐCCB và mở rộng	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng KCN</b>	<b>207,45</b>	<b>100,00</b>	<b>207,45</b>	<b>100,00</b>	<b>85,00</b>	<b>100,00</b>	<b>292,45</b>	<b>100,00</b>
1	Đất hành chính, dịch vụ	3,34	1,61	3,34	1,61	0,84	0,99	4,19	1,43
2	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	140,30	67,63	143,49	69,17	57,30	67,41	200,79	68,66
3	Đất cảng	3,47	1,67	3,47	1,67	0,00	0,00	3,47	1,19
4	Đất cây xanh mặt	24,70	11,91	23,13	11,15	14,95	17,59	38,08	13,02

	nước								
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,63	1,27	1,94	0,94	2,04	2,40	3,98	1,36
6	Đất giao thông, bãi xe	33,01	15,91	32,08	15,46	9,87	11,61	41,94	14,34
<b>II</b>	<b>Đất ngoài KCN</b>					<b>10,54</b>	<b>100,00</b>	<b>10,54</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nghĩa địa, cây xanh					10,05	95,34	10,05	95,34
2	Điểm tập kết CTR					0,49	4,66	0,49	4,66

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

Không gian tổng thể của Khu công nghiệp với điểm nhấn là tuyến đường có kênh nước chạy giữa và hệ thống vành đai xanh xung quanh được liên kết chặt chẽ khu vực mở rộng và khu hiện hữu đang đầu tư xây dựng để tạo sự tiếp nối, nâng cao giá trị cảnh quan.

- Khu trung tâm điều hành và dịch vụ công cộng chính của cả khu được quy hoạch nằm ở vị trí lõi vào chính của khu công nghiệp. Các công trình trong khu vực này được bố trí xây dựng tập trung thành một tổng thể không gian quy hoạch – kiến trúc thống nhất đẹp và hiện đại, đảm bảo sự hài hòa về tổng thể góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho khu công nghiệp.

- Khu vực mở rộng bố trí thêm quỹ đất với chức năng chủ yếu là dịch vụ, kho vận.

- Không gian trong nội bộ các khu nhà xưởng đảm bảo trồng cây xanh cảnh quan khu vực tiếp giáp đường giao thông, tỷ lệ cây xanh theo quy định.

- Việc quy hoạch các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật ở những vị trí phù hợp với việc đấu nối với hạ tầng kỹ thuật từ ngoài ranh giới vào khá thuận lợi cũng như dễ dàng trong giai đoạn vận hành sau này. Các công trình đều có hệ thống cây xanh thảm cỏ cách ly.

- Mạng đường trong Khu công nghiệp được bố trí theo nguyên tắc: Các tuyến đường phụ chạy song song và vuông góc với trục đường chính của Khu công nghiệp.

- Khu vực bãi đỗ xe ở vị trí trung tâm, liên thông tốt đến các nhà xưởng. Kết hợp bố trí trạm sửa chữa trong khu bãi đỗ xe phục vụ theo nhu cầu thực tế sử dụng.

- Không gian cây xanh mặt nước trong KCN gồm các khu vực: trục xanh kết hợp kênh nước từ công chính kết nối giai đoạn 1 sang khu mới, vành đai xanh xung quanh ranh giới và nghĩa địa hiện trạng.

- Khu vực vành đai xanh vừa có hệ thống kênh thoát nước đảm bảo thoát nước cho KCN và khu vực lân cận, vừa tạo khoảng cách ly cây xanh hạn chế tác động ô nhiễm đến cộng đồng cư dân xung quanh.

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

### a) Giao thông:

#### \*Đường đối ngoại:

- Đường tỉnh lộ 295 mới hiện trạng có mặt cắt rộng 12m, chạy dọc theo hướng Bắc Nam bên phía Đông khu công nghiệp. Theo quy hoạch tuyến đường được mở rộng với quy mô mặt cắt 42m.

- Đường tỉnh lộ 295 đi đê sông Cầu phía Tây Bắc dự án có quy mô mặt cắt 23m.

#### \* Đường trong khu công nghiệp mở rộng:

- Mặt cắt 1-1: Có chỉ giới đường đỏ rộng 70m. Trong đó: Mặt đường 2 x 10,5m; mương hở ở giữa 26m; hè hai bên mương 2 x 4,5m; hè hai bên đất công nghiệp 2 x 7m.

- Mặt cắt 2-2: Có chỉ giới đường đỏ rộng 50m. Trong đó: Mặt đường 2 x 7,5m; mương hở ở giữa 17m; hè hai bên mương 2 x 4m; hè hai bên đất công nghiệp 2 x 5m.

- Mặt cắt 3-3 : Có chỉ giới đường đỏ rộng 25m. Trong đó: Mặt đường 11m, hè hai bên 2 x 7m;

- Mặt cắt 4-4, 4A-4A: Có chỉ giới đường đỏ rộng 24m. Trong đó: Mặt đường 11m; hè hai bên 6m+7m=13m.

b) *San nền*: Căn cứ vào cao độ hiện trạng của khu vực, thiết kế cao độ san nền khu vực Khu công nghiệp cao độ thấp nhất là: +5.50 m; cao độ cao nhất là +5.80 m.

### c) Thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn.

#### \* Hệ thống thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước tuân thủ định hướng thoát nước chung theo hướng từ Tây sang Đông, dẫn vào hệ thống mương hở bao quanh dự án ra cống hộp hiện có trên Đường tỉnh 295 giáp ranh giới phía Đông khu công nghiệp hiện hữu, sau đó thoát về trạm bơm Ngõ Không để đổ ra sông Cầu.

- Bao quanh dự án có xây dựng hệ thống mương hở để thu gom nước mặt cho toàn dự án cũng như các khu vực lân cận. Mạng lưới thoát nước mưa được chia thành nhiều lưu vực nhỏ và xả ra các điểm gần nhất để giảm khẩu độ cống và chiều sâu chôn cống.

- Tại các vị trí đường cắt ngang mương hở bố trí hệ thống cống hộp để nối thông giữa các mương đảm bảo tiêu thoát thuận lợi.

- Cống thoát nước sử dụng cống tròn và cống hộp chịu lực đường kính cống tròn từ D600-D1500, cống hộp BxH=2(2x2)m, các tuyến cống thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc  $i \geq 1/D$  (D - đường kính cống, mm).

- Hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau 30m. Hồ ga và hồ thu trên vỉa hè có kết cấu tường xây gạch, đáy tấm đan cốt thép. Các hồ ga dưới lòng đường đổ bê tông và đáy tấm đan bê tông cốt thép chịu lực.

*\* Hệ thống thoát nước thải:*

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Nước thải từ các nhà xưởng, nhà điều hành trong khu công nghiệp được thu gom từ các nhà xưởng theo các tuyến công chính, tập trung về trạm xử lý nước thải chung của khu công nghiệp.
- Thiết kế các đường cống dẫn nước thải ở trên vỉa hè để thuận tiện cho việc thu gom từ khu nhà xưởng thoát ra. Các tuyến công dùng ống cống D400, D500. Dọc theo các tuyến công bố trí các ga thu thăm tại những vị trí có cống thoát nước thải từ các nhà xưởng thoát ra, độ dốc tối thiểu của cống  $i=1/D$ .
- Nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định về môi trường được xả ra mương thoát nước chung của khu công nghiệp.

- Tổng công suất nước thải khu vực mở rộng là 2.600 (m<sup>3</sup>/ngđ)

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy trực tiếp từ nhà máy xử lý nước sạch, lấy nước mặt sông Cầu lên xử lý. Tổng công suất nước cấp cho giai đoạn mở rộng là 4.400 (m<sup>3</sup>/ngđ), Tổng công suất nhà máy nước đặt tại lô đất hạ tầng kỹ thuật HT-01 của giai đoạn mở rộng là 8.000 (m<sup>3</sup>/ngđ).

- 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 cứu hỏa.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo tính an toàn và liên tục cho toàn mạng lưới.

- Khẩu độ đường ống thiết kế từ D110-D315.

e) Cấp điện:

Nguồn điện: Từ trạm điện 110kV Sông Cầu hiện có và trạm điện Hòa Phú dự kiến xây dựng mới trong khu vực.

- Lưới điện:

+ Lưới điện 22kV cấp cho khu công nghiệp bố trí đi nổi;

+ Lưới điện chiếu sáng sử dụng điện áp 0,4kV, chiều cao từ 8m và 10m, bóng Led 100W, đường dây bố trí đi ngầm để đảm bảo mỹ quan;

Trạm biến áp: Xây dựng các trạm biến áp cho hành chính, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng đường phố. Tổng công suất toàn khu công nghiệp (hiện hữu và mở rộng) làm tròn khoảng 202MVA.

f) Chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom tại chỗ và vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của huyện Hiệp Hòa.

g) 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.

*h) 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.

## **6. Những 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;
- Hệ thống khuôn viên, cảnh xanh cảnh ly, cây xanh cảnh quan.

**Điều 2.** Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh 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 Hiệp Hòa 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;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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



**Lê Ô Pích**