

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 319/TTr-UBND

Bắc Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua **Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000**

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH VÀ HĐND	
TỈNH BẮC GIANG	
Số: 69/T	ĐẾN
Ngày: 16/10/2023	
Chuyển: 7/ kỳ họp 13 HĐND tỉnh	

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang khóa XIX, kỳ họp thứ 13 xem xét thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 với một số nội dung chính như sau:

**I. Sự cần thiết thông qua đồ án quy hoạch**

Công nghiệp tỉnh Bắc Giang trong những năm gần đây có tốc độ tăng trưởng nhanh. Lũy kế đến nay, tỉnh Bắc Giang được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận quy hoạch phát triển các KCN đến năm 2030 có 29 KCN với tổng diện tích đất khoảng 7.000ha. Đã có 08 KCN đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 1.967,37ha, tổng diện tích đất công nghiệp và đất hành chính dịch vụ khoảng 1.397,21ha (đất công nghiệp 1.368,43ha, đất hành chính dịch vụ 28,78ha); diện tích đất công nghiệp và đất hành chính dịch vụ đã cho thuê lại khoảng 1.065,13ha, tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt khoảng 76,23%. Cụ thể:

- 06 KCN đã xây dựng cơ bản xong hạ tầng KCN: 03 KCN đã lấp đầy 100% (Đình Trám, Song Khê - Nội Hoàng, Vân Trung); KCN Hòa Phú đã lấp đầy 89,1%; KCN Việt Hàn đã lấp đầy 91,92%; KCN Quang Châu đã lấp đầy 95,96%.

- 02 KCN đang xây dựng hạ tầng: KCN Tân Hưng đã lấp đầy 73,72%; KCN Yên Lư đã lấp đầy 4,37%.

- 01 KCN mở rộng đang thực hiện GPMB: KCN Hòa Phú mở rộng giai đoạn 1 (diện tích 85ha).

- Các KCN còn lại có trong quy hoạch tỉnh: Đang lập, trình phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng, đồng thời lập hồ sơ chủ trương đầu tư dự án trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận khi đủ điều kiện theo quy định.

Nhằm tạo thêm quỹ đất công nghiệp để thu hút đầu tư, việc UBND tỉnh giao Ban quản lý các KCN tỉnh triển khai lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết để có cơ sở tiến hành các thủ tục thành lập, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng hạ tầng KCN.

Căn cứ Khoản 4, Điều 34, Luật Xây dựng 2014 quy định: “Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt”.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang khóa XIX, kỳ họp thứ 13 xem xét, thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000.

## **II. Quá trình lập quy hoạch**

Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 đã được Ban quản lý các KCN tỉnh phối hợp với UBND huyện Hiệp Hòa, UBND huyện Việt Yên tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư trong khu vực quy hoạch về đồ án Quy hoạch; lấy ý kiến tham gia của các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại buổi giao ban ngày 01/10/2023, ý kiến tại hội nghị thẩm định của Hội đồng nhân dân tỉnh ngày 09/10/2023. Trên cơ sở ý kiến tham gia, Ban quản lý các KCN tỉnh, đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện điều chỉnh đồ án Quy hoạch trình Sở Xây dựng thẩm định và xin ý kiến UBND tỉnh xem xét thông qua.

Như vậy về trình tự thủ tục của Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 đảm bảo tuân thủ quy định.

## **III. Nội dung cơ bản của đồ án quy hoạch**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000.

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

a) Vị trí khu đất, ranh giới:

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỷ lệ 1/2000 thuộc địa giới hành chính xã Đông Lỗ, huyện Hiệp Hòa và xã Tiên Sơn, Trung Sơn, Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng và ruộng canh tác thôn Đồng Quan;
- Phía Tây: Giáp đường TL.398B và ruộng canh tác của xã Đông Lỗ;
- Phía Nam: Giáp đường TL.398 và ruộng canh tác của xã Tiên Sơn, xã Trung Sơn và xã Hương Mai;
- Phía Bắc: Giáp thôn Ấp Hồng, xã Đông Lỗ; thôn Xuân Hòa, xã Hương Mai.

b) Quy mô đồ án: Diện tích KCN khoảng 256,68ha.

### **3. Tính chất.**

Là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, có công nghệ hiện đại, tiên tiến, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo, sản xuất và lắp ráp; có tính chất kỹ thuật cao,

công nghiệp thân thiện với môi trường. Thu hút các ngành công nghiệp theo định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, cụ thể: Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất hàng tiêu dùng; Ngành công nghiệp sản xuất, lắp ráp và chế tạo: điện, điện tử, điện lạnh, công nghệ thông tin; Công nghiệp cơ khí, sản xuất, lắp ráp, chế tạo máy và tự động hóa; Các ngành công nghiệp có công nghệ sạch, công nghệ cao và thân thiện môi trường như: công nghiệp tin học, phần mềm; công nghiệp chế biến sâu nông thủy sản, thực phẩm đồ ăn, đồ uống; công nghiệp dược, thiết bị y tế, công nghiệp thủ công mỹ nghệ, hàng tiêu dùng; công nghiệp phụ trợ...

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất.

Phương án sử dụng đất được tính toán thiết kế phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích KCN khoảng 256,68 ha, gồm:

- + Đất dịch vụ  $\leq 2,17\%$  diện tích lập quy hoạch KCN.
- + Đất nhà xưởng  $\leq 61,1\%$  diện tích lập quy hoạch KCN.
- + Đất hạ tầng kỹ thuật  $\geq 1,61\%$  diện tích lập quy hoạch KCN.
- + Đất cây xanh, mặt nước  $\geq 13,37\%$  diện tích lập quy hoạch KCN.
- + Đất giao thông, bãi đỗ xe  $\geq 21,75\%$  diện tích lập quy hoạch KCN.

#### Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
				KCN Hòa Yên	QCVN 01:2021/BXD
<b>I</b>	<b>Diện tích khu công nghiệp</b>		256,68	<b>100,0</b>	
1	Đất nhà máy công nghiệp	CN	156,82	61,10	
2	Đất cây xanh	CX	26,99	10,52	$\geq 10$
3	Đất mặt nước	MN	7,34	2,86	
4	Đất dịch vụ	DV	5,57	2,17	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4,13	1,61	$\geq 1$
6	Bãi xe	P	2,71	1,06	
7	Đất giao thông, HKT khác		53,12	20,70	$\geq 10$
	<b>Tổng</b>		256,68	<b>100,0</b>	

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

- Khu vực nhà máy (diện tích 156,82 ha, chiếm 61,1% tổng diện tích KCN): Các lô đất xây dựng nhà máy công nghiệp được bố trí trên cơ sở mạng lưới giao

thông đã được xác định. Các lô đất được quy hoạch linh hoạt nhằm đảm bảo cho việc chia ra hoặc ghép lại để phù hợp với yêu cầu của từng loại hình công nghiệp hoặc quy mô, dây chuyền công nghệ của các doanh nghiệp. Các lô đất được quy hoạch thành các nhóm ngành sản xuất công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường và dây chuyền sản xuất có hàm lượng công nghệ cao. Tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 70%. Trong mỗi nhà máy phải đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20% theo quy định.

Bố trí quỹ đất cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư, các doanh nghiệp thuộc diện ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật... tại lô đất CN3, CN4 với tổng diện tích 8,57ha.

- Khu vực công trình dịch vụ (diện tích: 5,57 ha, chiếm 2,17% tổng diện tích KCN). Gồm 2 khu Dịch vụ 1 và Dịch vụ 2, bố trí tại phía đầu lối vào phía Nam và phía Tây KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy; cơ sở lưu trú, công trình văn hóa - thể thao... Tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng 50%.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật (Diện tích: 4,13ha, chiếm 1,61% tổng diện tích KCN): Trong đó Khu Trạm cấp nước bao gồm Trạm xử nước cấp và trạm bơm + bể chứa đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT2) có diện tích 2,03ha; Khu Trạm xử lý nước thải đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT1) diện tích 1,59 ha; khu trạm biến áp đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT3) diện tích 0,51ha (đảm bảo chỉ tiêu QCVN 01:2021). Tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải theo quy định.

- Khu cây xanh, mặt nước (Diện tích 34,33 ha chiếm 13,37% tổng diện tích KCN): Các khu vực cây xanh cảnh quan nằm đan xen trong khu công nghiệp. Đất cây xanh tập trung được bố trí tại những khu vực không thuận lợi cho việc xây dựng các nhà máy, và tại vị trí tiếp giáp khu kỹ thuật để tạo cảnh quan đẹp làm cho môi trường KCN thêm xanh và giảm thiểu sự ô nhiễm, mở ra các vùng không gian đệm với không gian ngoài hàng rào và mang cả chức năng hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật. Mặt nước trong phạm vi khu công nghiệp chủ yếu là mặt nước kênh điều hòa. Tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Hệ thống giao thông và bãi đỗ xe (diện tích 55,83ha, chiếm 21,75% tổng diện tích KCN): Giao thông trục chính của khu công nghiệp rộng 45m theo hướng Đông Bắc – Tây Nam nối khu công nghiệp với trục giao thông đối ngoại, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của khu công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với đường tỉnh 398 là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

Khu vực bãi đỗ xe tập trung: Bố trí 03 bãi đỗ xe trên trục giao thông chính. Tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ trùng với mép lộ giới;

+ Chỉ giới xây dựng phần tiếp giáp với đường giao thông cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m;

+ Chỉ giới xây dựng phần không tiếp giáp với đường giao thông cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,5m.

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

*\* Hệ thống giao thông:*

- Giao thông đối ngoại: Đường tỉnh 398, Đường tỉnh 398B.

- Đường nội bộ Khu công nghiệp:

+ Mặt cắt (2-2) và (2A-2A) rộng 42-45m, trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x15m; hè đường 2 bên một bên rộng 6m, bên còn lại rộng 3m-6m, dải phân cách giữa rộng 3m.

+ Mặt cắt (3-3) rộng 64m, trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x12m; hè đường 2 bên rộng 2x6m, dải phân cách giữa rộng 28m;

+ Mặt cắt (3A-3A) rộng 61m, trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x12m; hè đường 2 bên một bên rộng 6m và bên còn lại rộng 3m, dải phân cách giữa rộng 28m;

+ Mặt cắt (3B-3B) rộng 66,6-81,6m, trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x12m; hè đường 2 bên một bên rộng 6m và bên còn lại rộng 3m, dải phân cách giữa làm mương rộng từ 31,6-46,6m và có hè mỗi bên rộng 1m;

+ Mặt cắt (4-4) và (4A-4A) rộng 41m, trong đó lòng đường 2 bên rộng 2x10,5m; hè đường 2 bên rộng 2x6m, dải phân cách giữa rộng 8m;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 21-24m, trong đó lòng đường rộng 12m; hè đường 2 bên một bên rộng 6m và bên còn lại rộng từ 3-6m.

+ Mặt cắt (7-7) rộng 11-20m, trong đó lòng đường rộng 8m; hè đường 2 bên một bên rộng từ 0-6m và bên còn lại rộng từ 3-6m.

- Vịnh dừng xe: Trên các tuyến đường giao thông, khoảng 400m đến 700m bố trí một điểm vịnh dừng xe đưa đón công nhân (kích thước chiều rộng khoảng 3,5m và chiều dài khoảng 40m), đảm bảo an toàn cho người lao động và không ảnh hưởng tới luồng xe đang lưu thông trên đường.

*\* San nền:*

Căn cứ cao độ hiện trạng của khu vực, thiết kế cao độ san nền khu công nghiệp có cao độ không chế tim đường thấp nhất khoảng +6,50m, cao độ không chế tim đường cao nhất +7,65m.

*\* Phương án thoát nước mưa:*

Thoát nước mưa được chia làm 2 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Thu nước ở phía Bắc, Đông Bắc về khu vực mương tiêu dự án sau đó chảy vào khu vực ngòi tiêu Á Lữ và chảy qua bên kia đường giao thông có mặt cắt 5-5, sau đó tiêu về khu vực cống Yên Ninh và chảy ra sông Cầu.

+ Lưu vực 2: Thu nước ở phía Đông về mương bao quanh khu vực lập quy hoạch sau đó đổ về kênh tiêu phía Nam và về trạm bơm tiêu Việt Hòa.

Trong khu công nghiệp thiết kế các kênh hở tiêu nước, mục đích đầu nổi hạ tầng thoát nước mưa thuận lợi, đồng thời ngăn cách với khu vực bên ngoài KCN, đảm bảo an ninh trong khu vực hoạt động sản xuất. Bề rộng kênh tiêu hở đề án có bề rộng từ 6-8m.

Hoàn trả tuyến mương tưới được lấy nước từ trạm bơm Việt Hòa, mương tưới có bề rộng mặt đỉnh là 5m.

Cống thoát nước mưa theo nguyên tắc tự chảy, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm, đường kính D600 – D2000 và các tuyến cống hộp bê tông cốt thép có khẩu độ 2B2000, 3B2000, BxH=2500x2000, BxH=2000x2000, BxHxn=3000x2500x7.

*\* Phương án cấp nước:*

Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước của khu công nghiệp với công suất **24.400m<sup>3</sup>/ngđ** được đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT2) phía Nam gần 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 tuyến cống chạy dọc đường vành đai 4 (tỉnh lộ 389) của nhà máy nước DNP nhằm đáp ứng hoạt động của khu công nghiệp.

Mạng lưới đường ống phân phối D110 – D450 dạng mạng vòng đầu nổi từ Nhà máy nước khu công nghiệp hoặc nhà máy nước DNP để cấp nước đến từng khu chức năng của khu vực quy hoạch.

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt và sản xuất, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m. Khoảng cách giữa các trụ cứu hoả từ 100÷150m để đảm bảo bán kính phục vụ;

Tổng nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt trong khu công nghiệp khoảng 24.400 m<sup>3</sup>/ngđ;

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

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

Nước thải được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải phía Tây Bắc khu vực quy hoạch thông qua các hồ bơm. Công suất trạm xử lý nước thải khoảng **18.000m<sup>3</sup>/ngđ** đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT1) trong khu vực lập quy hoạch.

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 khu vực quy hoạch.

- 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 định 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 đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

\* *Giải pháp cấp điện:*

- Nguồn cấp điện:

+ Nguồn điện trước mắt: Trong giai đoạn đầu khi chưa có trạm biến áp 110kV Hòa Yên xây dựng mới, dự án sẽ được đấu nối tạm thời vào tuyến đường điện 22kV hiện trạng cắt qua dự án.

+ Nguồn điện dài hạn: Xây dựng mới 01 trạm điện 110kV công suất trạm 3x63MVA tại đất hạ tầng kỹ thuật (lô HT3) cấp điện cho sản xuất, dịch vụ, điện sinh hoạt của các phân khu chức năng, chiếu sáng công cộng... trong phạm vi toàn bộ dự án và lân cận. Tổng công suất yêu cầu theo phụ tải đặt của khu vực khoảng: 228 MVA.

+ Ngoài ra KCN sẽ bổ sung thêm điện năng lượng mặt trời mái nhà với công suất khoảng 58,4 MVA.

- Hệ thống đường dây cấp điện trung thế, hạ thế nội bộ trong KCN được hạ ngầm.

\* *Giải pháp thông tin liên lạc:*

Đầu tư xây dựng một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với hệ thống bưu chính cơ sở và mạng viễn thông quốc gia, được xây dựng ngầm đồng thời và đồng bộ với hệ thống đường giao thông. Xây dựng các trạm BTS tại khu vực cây xanh, dải phân cách hoặc trên vỉa hè đường tùy từng vị trí đảm bảo tính thẩm mỹ, mỹ quan.

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

- *Công trình:* Khu dịch vụ, nhà xưởng sản xuất, trạm xử lý nước thải, nhà máy cấp nước, trạm điện...

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

Trên đây là nội dung Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định.

*(Có hồ sơ, bản vẽ quy hoạch kèm theo)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Ban quản lý các KCN tỉnh;
- UBND các huyện: Hiệp Hòa, Việt Yên;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT. XD. Trung.

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



**Lê Ó Pích**