

Số: /QĐ-KCN

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Dự án thành lập Công ty TNHH Luxshare-ICT tại lô CNSG-01, CNSG-03,  
CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (lần 2).

**TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KCN TỈNH BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

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

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của 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 Quyết định số 39/2022/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Vân Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000 (Phần diện tích giao cho Công ty Cổ phần S&G);*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 9845960598 cấp lần đầu ngày 03/09/2019 của Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Giang về việc chấp nhận đầu tư dự án: Thành lập công ty TNHH Luxshare – ICT (Vân Trung), cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 30/09/2021;*

*Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-KCN ngày 10/01/2020 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án thành lập Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) tại lô CNSG-01, CNSG-03, CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-KCN ngày 18/11/2020 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án thành lập Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) tại lô CNSG-01, CNSG-03, CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Công văn số 01/SXD-QHKT ngày 03/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc tham gia ý kiến hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án thành lập Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) tại lô CNSG-01, CNSG-03, CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) tại Tờ trình số 01/ TTr-LUX-ICT-VT ngày 13/01/2023 và Báo cáo thẩm định số 02/BC-TNMT ngày 17/01/2023 của Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Thành lập công ty TNHH Luxshare – ICT (Vân Trung) tại lô CNSG-01, CNSG-03, CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (điều chỉnh lần 2), gồm các nội dung sau:

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

Ngày 03/06/2022, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 543/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Vân Trung, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ: 1/2.000 (phần diện tích giao cho Công ty Cổ phần S&G), theo đó cho phép điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa các lô đất xây dựng nhà máy từ 60% lên 70%.

Để đảm bảo phù hợp với thực tế và phù hợp với quy hoạch của Khu công nghiệp Vân Trung đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 03/06/2022 và để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả kinh tế của dự án của nhà đầu tư, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho

cán bộ, công nhân viên, người lao động làm việc trong nhà máy Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung).

## 2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Tại lô đất HCDV-02: Bổ sung thêm 01 nhà bảo vệ, diện tích 30m<sup>2</sup>, ký hiệu là A7 và đổi tên một số hạng mục cho phù hợp với thực tế, như: Nhà điện A4 đổi tên thành nhà bơm và bể ngầm; Bể xử lý + Bơm A5 đổi tên thành Nhà rác; Nhà rác A6 đổi tên thành Nhà điện; bỏ tên Bể nước + Trạm (A7) do trùng lặp tên hạng mục bản vẽ quy hoạch trước điều chỉnh.

- Tại lô đất CNSG 03: Điều chỉnh thu hẹp đường chính mặt cắt 4-4 từ 12m thành mặt cắt 6-6 lòng đường rộng 8,0m và tăng diện tích cây xanh; bổ sung thêm 01 nhà để xe máy 3 tầng (C9), diện tích 2.960m<sup>2</sup>; bổ sung thêm 02 vị trí nghỉ giải lao cho công nhân (C8.1, C8.2), tổng diện tích 400m<sup>2</sup>; thu hẹp diện tích sân để container và đường phía hạng mục kho C4.

- Tại lô đất CNSG05: Bổ sung thêm 01 nhà để xe máy (D8), cao 3 tầng, diện tích 1.850m<sup>2</sup>; điều chỉnh mở rộng nhà xưởng D2 từ 13.499m<sup>2</sup> thành 15.400m<sup>2</sup>; bổ sung thêm các khu vực nghỉ giải lao cho công nhân (DPT1, DPT2), tổng diện tích 1.209 m<sup>2</sup>; bổ sung thêm khu vực phụ trợ (D9, D10, D11), tổng diện tích 1.592 m<sup>2</sup>; bổ sung thêm 01 nhà bảo vệ (D4.1), diện tích 110m<sup>2</sup> tại cổng phía đông.

- Tại lô đất CNSG 08: Bổ sung thêm 02 nhà để xe máy (E9, E10), cao 01 tầng, tổng diện tích 1.980m<sup>2</sup>; điều chỉnh hướng thoát nước thải về trạm xử lý cho phù hợp.

- Đầu nối giao thông: Bổ sung 05 vị trí đầu nối với giao thông nội bộ với đường KCN tại vị trí các nhà để xe 3 tầng và tại khu CNSG05.

## 3. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và các công trình xây dựng trước và sau điều chỉnh quy hoạch:

### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

<b>BẢNG QUY HOẠCH CƠ CẤU SỬ DỤNG</b>					
<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Trước điều chỉnh</b>		<b>Sau điều chỉnh</b>	
		<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất công trình xây dựng	194.515	60,2	205.541	63,65
2	Đất cây xanh, khuôn viên	69.431	21,5	65.260	20,21
3	Đất sân, đường GT	59.001	18,3	52.146	16,14
<b>4</b>	<b>Tổng</b>	<b>322.947</b>	<b>100,0</b>	<b>322.947</b>	<b>100,0</b>

## 3.2. Bảng tổng hợp các công trình xây dựng:

TT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số tầng (tầng)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>		<b>205.541</b>	<b>439.425</b>	
<b>A.</b>	<b>Lô đất HCDV-02</b>				
1	A1	Nhà A1	2.834	7.314	5 tầng
2	A2	Nhà A2	620	3.100	5 tầng
3	A3	Nhà A3	2.400	10.108	5 tầng
4	A4	Nhà bom, bể ngầm	36	36	1 tầng
5	A5	Nhà rác	36	36	1 tầng
6	A6	Nhà điện	48	48	1 tầng
7	A7	Nhà bảo vệ	30	30	1 tầng
<b>B.</b>	<b>Lô đất CNSG-01</b>				
9	B1	Nhà Văn phòng	2.060	6.180	3 tầng
10	B2	Nhà thí nghiệm	1.521	3.042	2 tầng
11	B3	Nhà ăn	8.000	16.000	2 tầng
12	B4	Kho rác	800	800	1 tầng
13		Khu LPG			
14		Kho rác sinh hoạt			
15	B2A	Trạm biến áp	120	120	1 tầng
16	B6	Nhà để xe máy	117	117	
17	B7	Nhà để ô tô	150	150	
<b>C.</b>	<b>Lô đất CNSG-03</b>				
19	C1	Nhà xưởng C1	23.800	25.973	2 tầng
20	C2	Nhà xưởng C2	23.800	25.773	2 tầng
21	C3	Nhà xưởng C3	23.800	25.373	2 tầng
22	C4	Nhà kho C4	8.670	10.050	2 tầng
23	C5	Nhà bảo vệ	110	124	1 tầng
24	C6	Trạm bơm + Bể nước	338	120	1 tầng
25	C6A	Nhà đặt máy phát điện	330	330	1 tầng
26	C7	Trạm xử lý nước thải	411	410,8	1 tầng
27	C8	Chòi hút thuốc	400	400	1 tầng
28	C9	Nhà để xe máy	2.960	8.880	1 tầng
<b>D.</b>	<b>Lô đất CNSG-05</b>				
29	D1	Nhà xưởng D1	21.600	64.800	3 tầng
30	D2	Nhà xưởng D2	15.400	46.200	3 tầng
31	D3	Nhà xưởng D3	23.760	71.280	3 tầng
32	D4	Nhà bảo vệ	110	110	1 tầng
33	D4.1	Nhà bảo vệ	110	110	1 tầng
34	D5	Trạm bơm	32	32	1 tầng
35	D6	Trạm xử lý nước thải	45	45	1 tầng
36	D7	Nhà rác	200	200	1 tầng
37	D8	Nhà để xe máy	1.850	5.550	3 tầng
38	D9	Nhà để máy số 1	720	720	1 tầng
39	D10	Nhà để máy số 2	242	242	1 tầng
40	D11	Nhà để máy số 3	630	630	1 tầng
<b>E.</b>	<b>Lô đất CNSG-08</b>				

41	E1	Nhà xưởng sản xuất E1	10.800	32.400	3 tầng
42	E2	Nhà xưởng sản xuất E2	16.200	48.600	3 tầng
43	E3	Nhà ăn E3	6.800	20.400	3 tầng
44	E4	Trạm bơm, bể nước ngầm	43	46	1 tầng
45	E5	Kho rác	400	400	1 tầng
46	E6-E6.1-E7	Nhà bảo vệ	274	211	1 tầng
47	E8	Trạm xử lý nước thải	55	55	1 tầng
48	E9 + E10	Nhà để xe máy	1.980	1.980	1 tầng
49	DPT1	Chòi hút thuốc	612	612	1 tầng
50	DPT2	Chòi hút thuốc	287	287	1 tầng
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>65.260</b>		
1	BCX	Đất cây xanh khuôn viên	3.273		
2	ACX	Đất cây xanh khuôn viên	9.521		
3	CCX	Đất cây xanh khuôn viên	32.555		
4	DCX	Đất cây xanh khuôn viên	10.491		
5	ECX	Đất cây xanh khuôn viên	9.420		
<b>III</b>	<b>Đất sân đường giao thông</b>		<b>52.146</b>		
1	A GTHT	Đất giao thông	3.142		
2	B GTHT	Đất giao thông	4.946		
3	C GTHT	Đất giao thông	17.849		
4	D GTHT	Đất giao thông	16.628		
5	E GTHT	Đất giao thông	9.658		
<b>IV</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>322.947</b>		

**4. Các nội dung khác:** Giữ nguyên theo Quyết định số 06/QĐ-KCN ngày 10/01/2020 và Quyết định số 88/QĐ-KCN ngày 18/11/2020 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án thành lập Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) tại lô CNSG-01, CNSG-03, CNSG-05, CNSG-08 và HCDV-02, KCN Vân Trung, tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2.** Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Trưởng các phòng, đơn vị thuộc Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Giang, Công ty TNHH Luxshare-ICT (Vân Trung) và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, TNMT.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Như Long**