

Số: /QĐ-KCN

Bắc Giang, ngày tháng 11 năm 2022

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung Tâm Kho Vận Bắc Giang 1 tại KCN Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang**

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

*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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2012 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và 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 Quyết định 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 quy định nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*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 số 710/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng điều chỉnh, mở rộng Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/2000);*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 7650746526 ngày 23 tháng 02 năm 2022 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang cấp;*

*Căn cứ Văn bản số 3063/SXD-QHKT ngày 26/10/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Tỷ lệ 1/500 Dự án Trung Tâm Kho vận Bắc Giang 1 và Dự án Trung Tâm Kho vận Bắc Giang 2 tại Lô CN-11 & CN-14, và Lô CN-12 & CN-13, Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang;*

*Theo đề nghị của Công ty TNHH Bắc Giang Logistics Park 1(Việt Nam) tại Văn bản số 02/2022/HP-BG1/DM-LEO ngày 11/10/2022 và Văn bản số 11/2022/HP-BG1/DM-LEO ngày 18/11/2022 về việc làm rõ ý kiến về Đồ án Quy*

*hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm Kho vận Bắc Giang 1 tại KCN Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Tỷ lệ 1/500 Dự án Trung Tâm Kho Vận Bắc Giang 1 tại Lô CN-11 & CN-14, Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang bao gồm các nội dung sau:

#### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

- Vị trí khu đất: Lô CN-11 & CN-14, Khu công nghiệp Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Quy mô đồ án: Quy mô lập quy hoạch chi tiết là: 162.248 m<sup>2</sup> (trong đó Lô CN-11: 62.944 m<sup>2</sup>; Lô CN-14: 99.304 m<sup>2</sup>).

**2. Tính chất:** Khu đất được đầu tư xây dựng nhà kho, văn phòng, các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật liên quan.

#### **3. Các chỉ tiêu kỹ thuật:**

- Chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Tầng cao công trình 1-5 tầng;

+ Tiêu chuẩn cấp nước  $\geq 20$ m<sup>3</sup>/ha;

+ Tiêu chuẩn cấp điện  $\geq 50$  Kw/ha;

+ Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn  $\geq 0,3$ tấn/ha.

#### **4. Quy hoạch sử dụng đất và định hướng tổ chức không gian, cảnh quan:**

##### **4.1. Phân khu chức năng**

- Đất xây dựng công trình: Nhà kho cho thuê, công trình phụ trợ MEP, Phòng rác, nhà bảo vệ.

- Đất cây xanh: Cây xanh gồm các mảng cây xanh phân tán và các khu cây xanh, bãi cỏ tập trung nhằm tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho dự án;

- Đất giao thông: Đường giao thông, sân, bãi đỗ xe.

**4.2. Cơ cấu sử dụng đất:** Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, cảnh quan, quỹ đất xây dựng và đầu tư các công trình hạ tầng trong khu đất lập quy hoạch. Phân khu chức năng các công trình và cơ cấu sử dụng đất, như sau:

a. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn dự án:

<b>Bảng cơ cấu sử dụng đất CN-14 &amp; CN-11</b>				
<b>TT</b>	<b>Loại Đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	
I	Đất xây dựng nhà kho	90.492,8	55,77	56,10
II	Đất xây dựng công trình phụ trợ	523,0	0,32	

III	Đất cây xanh	32.464,5	20,01
IV	Đất giao thông, sân bãi	38.767,7	23,89
<b>V</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>162.248,0</b>	<b>100</b>

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

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Số tầng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn tầng 2 (m <sup>2</sup> )	T. Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Công trình xây dựng (CN-11 + CN-14)</b>			<b>91.015,8</b>	<b>4.213,5</b>	<b>95.229,2</b>
<b>I.1</b>	<b>Lô CN-14 (Lô B)</b>			<b>54.449,3</b>	<b>2.681,3</b>	<b>57.130,6</b>
1	Nhà kho 1	K1	- Nhà kho: 1 tầng, - Khu Văn phòng và phụ trợ : 2 tầng	18.057,6	893,8	18.951,4
2	Nhà kho 2	K2	- Nhà kho: 1 tầng, - Khu Văn phòng và phụ trợ : 2 tầng	18.057,6	893,8	18.951,4
3	Nhà kho 3	K3	- Nhà kho: 1 tầng, - Khu Văn phòng và phụ trợ : 2 tầng	18.057,6	893,8	18.951,4
4	Nhà bảo vệ B1	B-G1	1	15		15
5	Nhà bảo vệ B2	B-G2	1	15		15
6	Nhà bảo vệ B3	B-G3	1	15		15
6	Nhà bảo vệ B4	B-G4	1	15		15
8	Nhà phụ trợ MEP (Trạm điện + Phòng bơm + P.MDF + P. Kỹ thuật + bể nước ngầm)	B-MEP	1	184,0		184,0
9	Phòng rác	B-B	1	32,5		32,5
<b>I.2</b>	<b>Lô CN-11 (Lô D)</b>			<b>36.566,5</b>	<b>1.532,2</b>	<b>38.098,7</b>
1	Nhà kho 4	K4	- Nhà kho: 1 tầng, - Khu Văn phòng và phụ trợ : 2 tầng	18.160,0	766,1	18.926,1
2	Nhà kho 5	K5	- Nhà kho: 1 tầng, - Khu Văn phòng và phụ trợ : 2 tầng	18.160,0	766,1	18.926,1
3	Nhà bảo vệ D1	D-G1	1	15		15
4	Nhà bảo vệ D2	D-G2	1	15		15
5	Nhà phụ trợ MEP (Trạm điện + Phòng bơm + P.MDF + P. Kỹ thuật + bể nước ngầm)	D-MEP	1	184,0		184,0
6	Phòng rác	D-B	1	32,5		32,5
<b>II</b>	<b>Diện tích lô đất</b>			<b>162.248</b>		
1	Diện tích lô CN-14 (Lô B)			99.304		
2	Diện tích lô CN-11 (Lô D)			62.944		

### **4.3. Định hướng tổ chức không gian, cảnh quan**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhà kho dựa trên hệ thống giao thông tiếp giáp khu đất và các dự án hiện hữu. Theo đó, phía giáp đường tuyến 8, 7 và tuyến 2, 4 của KCN tổ chức lối tiếp cận vào dự án.

- Các nhà kho chính, các công trình phụ trợ bố trí dọc theo tuyến đường nối giữa tuyến 2, 4 và tuyến 7, 8 nhằm đảm bảo cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông và an ninh tối ưu.

- Tầng cao tối đa toàn dự án là nhà kho 1 tầng, văn phòng và phụ trợ kho 2 tầng, chiều cao tối đa khoảng 17,35m.

- Các nhà kho có quy mô diện tích lớn bố trí lùi vào theo chỉ giới xây dựng.

- Các khối công trình chính bố trí khoảng cách phù hợp các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy.

- Bãi xe được bố trí nhiều khu vực của công trình chính, đảm bảo nhu cầu phục vụ của công trình chính.

- Các khối công trình phụ bố trí theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, có chiều cao phù hợp, không làm ảnh hưởng cảnh quan chung của nhà kho và toàn khu công nghiệp.

- Cây xanh gồm các mảng cây xanh phân tán trong nhà kho, và các khu cây xanh, bãi cỏ tập trung nhằm tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho dự án.

- Tổ chức giao thông, sân bãi phù hợp theo yêu cầu sử dụng, cảnh quan và phòng cháy chữa cháy..

### **5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

#### **5.1. Quy hoạch giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường xung quanh của khu công nghiệp Hòa Phú;

- Giao thông trong nhà máy: Cao độ khống chế mặt đường được tính toán phù hợp với tuyến đường giao thông đối ngoại; các tuyến đường nội bộ bố trí thành mạng lưới giao thông, đảm bảo kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng và đầu nối phù hợp các tuyến đường giao thông đối ngoại. Mặt cắt giao thông các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Tuyến V1: Mặt đường rộng 30,0m, hai bên là khối công trình (01 bên có rải cây xanh 1,2m).

+ Tuyến V2: Mặt đường rộng 45,0m, hai bên là khối công trình.

+ Tuyến V3: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

+ Tuyến V4: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

+ Tuyến V5: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

+ Tuyến V6: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

+ Tuyến H1: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

- + Tuyến H2: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.
- + Tuyến H3: Mặt đường rộng 45,0m, hai bên là khối công trình.
- + Tuyến H4: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.
- + Tuyến H5: Mặt đường rộng 3,5m, hai bên là cây xanh.

### **5.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

- Dự án được quy hoạch trong khuôn đất lô CN-11 và lô CN-14 của khu công nghiệp Hòa Phú; cốt san nền theo cốt cao độ quy hoạch và dự án hạ tầng khu công nghiệp.

- Thoát nước mưa: Giải pháp thoát nước mưa: Sử dụng cống tròn BTCT đường kính từ D400 đến D800; mạng lưới thoát nước mưa dự án được đầu nối ra bên ngoài tại 10 vị trí (Lô CN-11 có 4 điểm và Lô CN-14 có 6 điểm).

### **5.3. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường ống D110 hiện hữu trên tuyến 2 cho lô CN-14, tuyến 7 cho lô CN-11.

- Ống cấp nước được lắp đặt trên vỉa hè, bãi cỏ; ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE. Ống qua đường luôn trong ống thép bảo vệ. các vị trí đầu nối cấp vào hạng mục được được gắn đồng hồ nước để kiểm soát nhu cầu dùng nước của mỗi công trình.

- Cấp nước đến bể nước chữa cháy đảm bảo lượng nước chữa cháy, ngoài ra còn có các trụ nước cứu hoả nằm trên vỉa hè đường giao thông khu công nghiệp cung cấp nước chữa cháy.

### **5.4. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Nước thải sinh hoạt của từng công trình sẽ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó được đầu nối vào hố ga nước thải bố trí trên các tuyến đường nội bộ của dự án; nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp;

- Bố trí đường ống: đường ống bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông; Bố trí hố ga theo tuyến ống, đặt trên vỉa hè, có nắp đan đậy; sử dụng ống ống HDPE.

### **5.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ lưới điện trung thế 22kV đi nối trên trụ dọc theo Tuyến 2 và Tuyến 4 thuộc khu công nghiệp (KCN) tại 02 điểm đầu nối (điểm đầu nối tại Lô CN-14 (lô B) tại tuyến 2 có công suất điện 1x2.500kVA và 01 điểm đầu nối tại lô CN-11 (lô D) tại tuyến 4 (tại vị trí giao nhau với tuyến 7) có công suất điện 1x1.500kVA).

- Hệ thống lưới điện trung thế 22kV, tuyến hạ thế 0,4KV cấp tới trạm biến áp trong dự án được bố trí đi ngầm để đảm bảo mỹ quan.

### **5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp về thông tin liên lạc từ trạm viễn thông khu công nghiệp, đầu nối tại 02 vị trí đầu nối.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu đất được bố trí đi ngầm, cáp viễn thông được ghép nối vào mạng viễn thông của khu công nghiệp tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

**Điều 2:** Công ty TNHH Bắc Giang Logistics Park 1 (Việt Nam) có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3:** Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý các KCN Bắc Giang, Công ty TNHH Bắc Giang Logistics Park 1 (Việt Nam) 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**