

Số: 1874/QĐ-UBND

Đình Lập, ngày 13 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết
Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÌNH LẬP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 47/BC-KTHT ngày 12/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500 với nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500.

2. Địa điểm: Xã Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

3. Lý do và mục tiêu của đề án:

3.1. Lý do lập quy hoạch chi tiết:

Huyện Đình Lập là một huyện có vị trí giao thông rất thuận lợi, có tuyến QL4B Lạng Sơn - Quảng Ninh và QL 31 Bắc Giang - Đình Lập - Bản Chất đi qua trung tâm huyện; trung tâm huyện lỵ cách trung tâm thành phố Lạng Sơn 55Km đi dọc theo QL4B về hướng Đông Nam. Với diện tích tự nhiên của huyện là 118.954,87ha trong đó có trên 94.793,5 ha rừng, Đình Lập là nơi sản xuất, chế biến gỗ lớn nhất của tỉnh Lạng Sơn. Đình Lập có mô hình kinh tế vườn đồi, vườn rừng, vườn chè...với khí hậu khu vực thích hợp cho phát triển các loại cây lâm nghiệp như thông, keo, bạch đàn...và nhiều cây dược liệu quý như: chè hoa vàng, sa nhân, hồi...

Với lực lượng dân số trong nhóm tuổi lao động khá cao chiếm trên 62% dân số. Trình độ lao động đã qua đào tạo khoảng 25% cũng góp phần cung cấp nguồn nhân lực tốt để phát triển kinh tế trên địa bàn huyện.

Tính đến năm 2020, về lĩnh vực kinh tế, huyện có các bước tăng trưởng đáng kể:

- Nhóm ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản: tăng 5%
- Nhóm ngành công nghiệp, xây dựng: tăng 9%
- Nhóm ngành Thương mại và dịch vụ: tăng 3,5%

Các cơ sở sản xuất công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn hầu hết có quy mô nhỏ, công nghệ chưa cao, năng lực cạnh tranh còn hạn chế, do đó gặp khó khăn trong tìm kiếm thị trường tiêu thụ.

Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của các cấp, các ngành tỉnh Lạng Sơn, huyện Đình Lập đang từng bước thay đổi theo hướng tích cực trên mọi lĩnh vực. Nhiều chủ trương ra đời và đã thực sự đi vào cuộc sống, mang lại hiệu quả thiết thực. Nổi bật nhất là chủ trương chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, huyện đã và đang bắt đầu khai thác những tiềm năng, thế mạnh về vị trí địa lý, khí hậu và tiềm năng đất đai, lao động, biến tiềm năng thành sức mạnh cho sự phát triển kinh tế- xã hội của huyện.

Trên cơ sở Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt bổ sung Cụm công nghiệp Đình Lập vào Quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp trong Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011 - 2020, xét đến năm 2025; Sự hình thành cụm công nghiệp là bước định hướng đúng đắn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của huyện Đình Lập, khai thác tốt tiềm năng, lợi thế sẵn có để phát triển kinh tế, tạo việc làm, tăng thu nhập cho lao động của địa phương, khai thác hiệu quả quỹ đất, phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, thúc đẩy công tác xúc tiến thu hút đầu tư các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Đình Lập huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn là hết sức cần thiết, là cơ sở để triển khai các bước lập dự án và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

3.2. Mục tiêu

Hình thành Cụm công nghiệp Đình Lập nhằm mục tiêu thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế; giải quyết việc làm cho người lao động địa phương; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng của các ngành công nghiệp và dịch vụ; có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và môi trường khu vực; Đáp ứng tốt yêu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nguyện vọng đầu tư tại huyện Đình Lập tỉnh Lạng Sơn.

Làm cơ sở cho việc lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch, khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý.

Hình thành cụm công nghiệp đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh. Làm cơ sở pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết

Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.

Luận chứng cơ sở hình thành và phát triển CCN Đình Lập, lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp.

Đề xuất quy hoạch sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, khớp nối đồng bộ với các quy hoạch xây dựng các dự án của khu vực đã có.

Quy hoạch quỹ đất công nghiệp để thu hút nhà đầu tư, bố trí các thửa đất với quy mô diện tích phù hợp với các hình thức sản xuất công nghiệp; sử dụng thiết bị, dây truyền sản xuất hiện để nâng cao hiệu quả, năng suất lao động.

Phù hợp với quy hoạch, hành lang an toàn giao thông của dự án.

Đảm bảo hành lang, khoảng cách an toàn với khu vực dân sinh... Các vùng phụ cận.

5. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết

5.1. Vị trí địa lý và giới hạn quy hoạch: Vị trí Cụm công nghiệp Đình Lập nằm tại phía Nam thị trấn huyện Đình Lập, cụm công nghiệp nằm gần sát đường Quốc lộ 4B về phía Đông, phía Tây giáp đường tránh quốc lộ dự kiến do đó sẽ có rất nhiều thuận lợi trong kết nối giao thông.

- Phía Bắc giáp đường QL4B hiện trạng.
- Phía Nam giáp đồi núi và đường tránh QL4B theo quy hoạch.
- Phía Đông giáp ruộng, đồi núi, đường QL4B hiện trạng.

- Phía Tây giáp khu vực dân cư, đồi núi và đường tránh QL31 theo quy hoạch.

5.2. Quy mô lập quy hoạch

Theo vị trí đã được quy hoạch tại đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đình Lập, huyện Đình Lập tại Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 11/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Quy mô lập quy hoạch cụm công nghiệp là: 71,39 ha.

5.3. Tính chất khu quy hoạch: Quy hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghiệp; thu hút đầu tư các ngành nghề như chế biến gỗ, nhựa thông, nông lâm sản, sản xuất vật liệu xây dựng; công nghiệp điện, điện tử, viễn thông, thiết bị y tế, điện lạnh, may mặc, chế biến thực phẩm, nước giải khát, kho vận và một số ngành nghề khác.

6. Tổ chức không gian quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn. Đề xuất giải pháp không gian kiến trúc cảnh quan xây dựng CCN hiện đại, hình thành CCN kiểu mẫu, tạo lập môi trường sản xuất thân thiện với môi trường.

6.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Sử dụng đất		
1	Đối với toàn Cụm công nghiệp		
1.1	Đất nhà máy, kho tàng	%	Phù hợp theo quy định
1.2	Đất các khu kỹ thuật	%	≥ 1
1.3	Đất công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ thương mại.	%	≥ 1
1.4	Giao thông	%	≥ 10
1.5	Cây xanh	%	≥ 10
2	Đối với từng nhà máy, công trình		
2.1	Mật độ xây dựng		
	- Công trình nhà máy, kho tàng	%	$\leq 70\%$
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	%	$\leq 60\%$
	- Công trình nhà máy, kho tàng	tầng	5

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	tầng	9
II	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Cấp nước		
	- Nhà máy, kho tàng	m ³ /ha/ng.đêm	≥20
	- Tưới cây và rửa đường	m ³ /ha/ng.đêm	≥10
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	m ³ /ha/ng.đêm	≥10
2	Cấp điện		
	- Nhà máy, kho tàng	Kw/ha	≥250
	- Công trình quản lý điều hành, công cộng, dịch vụ	W/m ² sàn	≥30
	- Chiếu sáng đường, cây xanh	Kw/Km	10-12
3	Thoát nước thải	% lượng nước cấp SH và SX	80
4	Chất thải rắn	tấn/ha.ngày	≤0,55
5	Thoát nước mưa	Tính toán đảm bảo thoát nước CCN và phù hợp với điều kiện địa hình khu vực.	
6	Thông tin liên lạc	Toàn bộ khu vực dự án nằm trong vòng phủ sóng của bưu điện huyện.	

7. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền, thoát nước mặt

Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất đảm bảo cảnh quan, điều kiện tự nhiên, tận dụng tối đa và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Xác định hệ thống thoát nước mưa phù hợp với điều kiện địa hình, thổ nhưỡng, thủy văn có tính toán đầy đủ tới hướng thoát nước; mực nước ngập, lưu vực trong và ngoài khu.

7.2. Quy hoạch giao thông

Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng phù hợp với tính chất, các hoạt động CCN; xác định quy mô, bãi đỗ xe tĩnh; hệ thống hào và tuynel kỹ thuật; Quy hoạch giao thông kết nối giữa các khu chức năng, kết nối với các tuyến đường tỉnh lộ, các tuyến đường đối ngoại có liên quan.

7.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

- Cấp nước: vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể; quy hoạch hệ thống cấp nước phòng cháy, chữa cháy

- Cấp điện, hạ tầng viễn thông: vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng.

7.4. Vệ sinh môi trường: Rác thải: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, phương thức phân loại, thu gom và xử lý chất thải rắn. Đề xuất sơ bộ công nghệ, mô hình xử lý trạm nước thải cho CCN.

8. Thiết kế

- Xác định công trình điểm nhấn.

- Xác định mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi công trình tại các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Xác định không gian cảnh quan: hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

9. Đánh giá tác động môi trường

Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đình Lập.

Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

10. Các công trình ưu tiên đầu tư, nguồn vốn thực hiện

10.1. Các công trình, dự án ưu tiên đầu tư:

Giải phóng mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Đình Lập.

San lấp mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Đình Lập.

Đầu tư xây dựng các công trình Cụm công nghiệp Đình Lập.

10.2. Nguồn vốn thực hiện: Vốn của nhà đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Nội dung hồ sơ thiết kế: (Xem phụ lục 2)

12. Tổ chức thực hiện.

12.1. Thời gian và tiến độ.

- Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Tháng 6 năm 2023.

- Phê duyệt Quy hoạch chi tiết quý III năm 2023.

12.2. Trách nhiệm các cơ quan:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh An Phú Hưng.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Đình Lập.
- Cơ quan tư vấn: Lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định hiện hành.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết, quản lý, sử dụng, quyết toán vốn đầu tư theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá và Thông tin; Chủ tịch UBND xã Đình Lập, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT và HT huyện;
- UBND xã Đình Lập;
- Lưu: VT.

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

Hoàng Thanh Đạm

Phụ lục 1**Xác định các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật chủ yếu**

(Kèm theo Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Đình Lập)

Stt	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông chính tối thiểu	%	10
2	Mật độ đường giao thông tối thiểu	km/km ²	6,8-8,0
3	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu:		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	100
	- Nước công nghiệp	m ³ /ha-ng.đ	20
	- Nước cho công trình công cộng	%Qsh	10
4	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	KW/người	0,33
	- Điện công nghiệp	KW/ha	140
	- Kho bãi	KW/ha	50
5	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu		
	- Nước thải sinh hoạt	l/người/ng.đ	80% tiêu chuẩn cấp nước
	- Nước thải công nghiệp	m ³ /ha-ng.đ	
	- Nước cho công trình công cộng	%Qsh	
6	Chỉ tiêu tính toán thải rác tối thiểu		
	- Rác thải sinh hoạt	kg/ng/ng.đ	0,8
	- Rác thải công nghiệp	tấn/ha/ng.đ	0,2

Phụ lục 2
Nội dung hồ sơ thiết kế

(Kèm theo Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Đình Lập)

STT	TÊN SẢN PHẨM	TỶ LỆ
A	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp
10	Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát kiến trúc, cảnh quan trong khu vực; Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn	Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp
B	Phần thuyết minh, văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ thu nhỏ A3, các phụ lục tính toán	
2	Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch; Dự thảo tờ trình, Dự thảo Quyết định phê duyệt	