

Số: 2868/QĐ-UBND

Đình Lập, ngày 15 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng**  
**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 đô thị ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường; 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 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 11/3/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án là Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng;*

*Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc thành lập Cụm công nghiệp Đình Lập, huyện Đình Lập- tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 11/9/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;*

*Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND huyện Đình Lập về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh điểm đầu nối Cụm công nghiệp Đình Lập vào tuyến Quốc lộ 4B, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND huyện Đình Lập về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500;*

*Theo Tờ trình số 16a/TTr-APH, ngày 18/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 74/BC-KTHT ngày 15 tháng 9 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Đình Lập, tỷ lệ 1/500 với nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Đình Lập.

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

**3. Phạm vi, quy mô và vị trí ranh giới lập quy hoạch**

- Quy mô diện tích: 71,39 ha.
- Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 71,39 ha, thuộc địa bàn xã Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, vị trí được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đường dự kiến lên đường tránh Quốc Lộ xây mới.
- + Phía Nam giáp đồi núi và đường tránh quốc lộ dự kiến.
- + Phía Đông giáp đường QL 4B.
- + Phía Tây giáp khu vực đồi núi - đường tránh quốc lộ dự kiến.

#### **4. Mục tiêu lập quy hoạch**

Hình thành Cụm công nghiệp Đình Lập 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.

#### **5. Tính chất của Cụm công nghiệp**

Là cụm công nghiệp phát triển các ngành nghề chủ yếu: công nghiệp 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. Những ngành nghề có thể thúc đẩy khu vực kinh tế nông thôn phát triển mạnh mẽ.

#### **6. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án**

##### **6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất**

- Công trình nhà xưởng công nghiệp:
  - + Mật độ XD tối đa: 70%.
  - + Tầng cao xây dựng công trình tối đa trên mặt đất: 5 tầng
- Công trình trung tâm quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành:
  - + Mật độ XD tối đa: 40%.
  - + Tầng cao tối đa: 7 tầng
- Công trình xây dựng đầu mối HTKT:
  - + Mật độ XD tối đa: 40%.
  - + Tầng cao tối đa: 3 tầng

## 6.2. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Phải gắn kết quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp với quy hoạch phát triển khu vực.

Xác định Cụm công nghiệp là một bộ phận trong việc tổ chức không gian tổng thể khu vực, đảm bảo phát huy được hiệu quả sử dụng và phát triển bền vững.

Giao thông Cụm công nghiệp được phân định rõ ràng giữa các tuyến đối ngoại, đối nội giữa đường trục chính và đường khu vực.

Tạo được hệ thống cây xanh, kết hợp hành lang kỹ thuật, địa hình tự nhiên, đảm bảo cải thiện về khí hậu, môi trường sinh thái và cảnh quan.

- Tổ chức không gian chi tiết từng khu

+ Không gian khu trung tâm điều hành, dịch vụ - PCCC chuyên ngành: Vị trí nằm ngay cửa ngõ đi vào cụm công nghiệp, là tổ hợp văn phòng điều hành, cơ quan quản lý toàn cụm công nghiệp, nơi trưng bày các sản phẩm, trạm y tế, cứu hỏa, đại diện hải quan, ngân hàng thương mại dịch vụ, căng tin, tổng đài điện thoại, bãi xe nội bộ, văn phòng PCCC chuyên ngành, vườn cảnh v.v... Các công trình được bố trí xây dựng thành một tổng thể đồng nhất, không gian quy hoạch - kiến trúc đẹp, hiện đại và hài hòa, góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc riêng cho toàn khu.

+ Công trình nhà xưởng công nghiệp: Khuyến khích xây dựng các nhà máy hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ theo hướng sinh thái. Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức từ thấp tầng (1 tầng) đến cao tầng (4÷5 tầng). Tầng cao xây dựng không quy định cho các công trình hạ tầng đặc biệt như tháp nước, ống khói, đài quan sát ...

+ Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm bể trữ nước, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn được xây dựng tại những vị trí phù hợp với việc đấu nối với hạ tầng kỹ thuật từ ngoài hàng rào vào cũng như dễ dàng trong giai đoạn vận hành, các chức năng liên hoàn, thuận tiện cho việc thu gom, vận chuyển, đều có hệ thống cây xanh - thảm cỏ cách ly.

## 6.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 6.3.1. Giao thông

- Tổ chức mạng lưới giao thông bám sát địa hình.

- Các nút giao thông tại các điểm giao cắt giữa đường đối ngoại và đường chính cụm công nghiệp đảm bảo an toàn, thuận lợi cho các phương tiện giao thông ra vào cụm công nghiệp. Quy mô các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Lòng đường: =11,50m; hè đường: 2x6,0 = 12,0m (lát hè mỗi bên rộng 2,0m; trồng cỏ 4,0m); lộ giới: 23,50m; mái ta luy đào m=1:1, ta luy đắp m=1:1,5.

+ Mặt cắt 2-2: Lòng đường:  $2 \times 8,0 = 16,0\text{m}$ ; dải phân cách :  $2,0\text{m}$ ; hè đường:  $2 \times 7,0 = 14,0\text{m}$  (lát hè mỗi bên rộng  $2,0\text{m}$ , trồng cỏ  $5,0\text{m}$ ); Lộ giới:  $32,00\text{m}$ ; dải cây xanh 2 bên :  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 3-3: Lòng đường:  $= 11,50\text{m}$ ; hè đường:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$  (lát hè mỗi bên rộng  $2,0\text{m}$ ; trồng cỏ  $4,0\text{m}$ ); lộ giới:  $23,50\text{m}$ ; dải cây xanh 2 bên:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4-4: Lòng đường:  $= 11,50\text{m}$ ; hè đường:  $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$  (lát hè mỗi bên rộng  $2,0\text{m}$ , trồng cỏ  $4,0\text{m}$ ); lộ giới:  $23,50\text{m}$ .

+ Mặt cắt 5-5 (Đường công vụ): Lòng đường:  $= 3,0\text{m}$ ; lề đường:  $2 \times 0,5 = 1,0\text{m}$ ; lộ giới:  $4,0\text{m}$ .

- Tổng diện tích đường giao thông: khoảng  $95.275,81\text{m}^2$ .

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Đất khu điều hành, quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành, cây xanh, sân bãi: Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trùng mép trong vỉa hè.

+ Đất xây dựng nhà máy, khu hạ tầng kỹ thuật.

+ Chỉ giới đường đỏ trùng mép trong vỉa hè.

+ Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ:  $6\text{m}$ .

### 6.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền :

+ Tổng khối lượng đào: khoảng  $3.342.955,93\text{ m}^3$ .

+ Tổng khối lượng đắp: khoảng  $3.075.742,5\text{ m}^3$ .

+ Giải pháp san nền theo đường đồng mức có độ dốc  $2,5 \div 4,0\%$ , với chiều cao giảm dần từ Nam xuống Bắc. Phương án san nền sử dụng kết hợp phương án san, đào thông thường với nổ mìn phá đá.

+ Cao độ san nền cao nhất là  $+247,00\text{ m}$ , cao độ san nền thấp nhất là  $+206,50\text{ m}$ .

+ Độ đầm chặt của nền dự kiến  $K \geq 0,9$  để đảm bảo sự ổn định của nền, không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình. Các trục đường giao thông phải đảm bảo hệ số đầm chặt  $K \geq 0,95$ .

+ Hệ số mái dốc của ta-luy đắp là  $1:1,5$ . Trường hợp nếu phải đắp cao trên  $10\text{ m}$  cần giằng cấp với bề rộng  $1\text{m}$ , H từng cấp =  $6\text{m}$ .

- Thoát nước mưa:

+ Mạng lưới thoát nước mưa khu vực xây dựng mới là hệ thống thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là  $10\text{ năm}$ .

+ Xây dựng mới hệ thống thoát nước bằng cống tròn BTCT, rãnh xây (hoặc mua sẵn) BTCT và cống hộp BTCT đảm bảo yêu cầu thoát nước.

+ Xây dựng hệ thống mương hở có bề rộng mặt mương B từ 5m-9m (tùy từng đoạn) quanh cụm công nghiệp để thu nước mưa của toàn cụm công nghiệp. Đoạn đường vào cụm công nghiệp nối mương với mương bằng cống hộp đôi.

+ Nước mưa được thu gom, tự chảy bám sát theo địa hình tự nhiên và hướng san nền thoát vào mương hở phía Bắc và Tây Bắc xung quanh cụm công nghiệp. Nước từ hệ thống thoát nước của cụm công nghiệp sẽ thoát ra các mương, suối hiện trạng ở phía Bắc và Tây Bắc của dự án.

- Cấp nước:

+ Nước từ nhà máy nước Đình Lập sẽ được dẫn trực tiếp vào bể chứa nước sạch của CCN. Nước từ suối Quang Hòa, khe suối sẽ được dẫn vào một bể thu nước và được xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép rồi cấp vào bể chứa nước sạch của CCN.

+ Bể chứa nước sạch có dung tích trữ nước sinh hoạt và sản xuất trong 1 ngày và trữ nước cho công tác chữa cháy là  $486\text{m}^3/3\text{h}$

+ Dung tích bể chứa nước là  $W_{bc} = Q_{\text{ngàymax}} + W_{cc} = 1640 + 486 = 2126\text{m}^3$ .

+ Gần khu vực đặt bể chứa nước sạch bố trí trạm bơm cấp nước sạch có công suất  $Q = 1.630\text{m}^3/\text{ngày}$  để cấp nước đến tất cả các điểm dùng nước trong cụm công nghiệp.

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, sinh hoạt và cứu hoả.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng độc lập với hệ thống thoát nước mưa và vận hành theo nguyên tắc tự chảy.

+ Nước thải từ các nhà máy, xí nghiệp sản xuất... được thu gom và xử lý đạt chuẩn B theo QCVN 40:2011/BTNMT rồi mới được thoát ra mạng lưới đường cống thoát thải bên ngoài về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp có công suất  $Q = 940\text{m}^3/\text{ngđ}$  nằm ở phía Bắc của cụm công nghiệp. Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN 40:2011/BTNMT sẽ thoát vào hệ thống thoát nước mưa của cụm công nghiệp rồi chảy vào hệ thống mương thoát nước chung của khu vực.

- Cấp điện- thông tin liên lạc:

+ Hệ thống cấp điện: Tổng nhu cầu cấp điện cho Cụm công nghiệp khoảng: 11MVA. Nguồn điện cấp cho Cụm công nghiệp được lấy từ tuyến điện trung thế trung thế 35kV hiện trạng chạy qua khu vực. Hiện trạng có tuyến đường dây 110kV chạy cắt qua khu vực trung tâm dự án và tuyến điện trung thế 35kV chạy dọc theo ranh giới phía Đông Bắc, song song QL 4B. Khi triển khai thực hiện việc đầu tư CCN cần phải tiến hành di dời các tuyến đường dây này ra phía ranh giới phía Bắc và Đông Bắc song song với QL 4B để đảm bảo điều

kiện thi công và vận hành CCN. Chi tiết việc di dời các tuyến đường điện được tính toán theo dự án riêng, trong giai đoạn sau.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: Xây mới mạng lưới thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch với tổng dung lượng thuê bao khoảng 800 số.

- Biện pháp bảo vệ môi trường chiến lược:

+ Bảo vệ môi trường không khí.

+ Bảo vệ môi trường nước.

+ Bảo vệ đất.

+ Thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn của ngành Tài nguyên và Môi trường.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân xã Đình Lập chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư, Phòng Kinh tế và Hạ tầng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định; phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, triển khai mốc giới ngoài thực địa, thực hiện các thủ tục liên quan về quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan cập nhật nội dung đồ án quy hoạch được duyệt vào các đồ án quy hoạch chung của xã, quy hoạch xây dựng có liên quan. Phối hợp với UBND xã Đình Lập tổ chức công bố công khai quy hoạch; bàn giao hồ sơ tài liệu quy hoạch được phê duyệt 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; Chủ tịch UBND xã Đình Lập và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh An Phú Hưng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Các sở: XD; GT-VT; TN-MT; Công thương;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Đình Lập;
- Công ty CPĐT Kinh doanh An Phú Hưng;
- Lưu: VT.

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

**Hoàng Thanh Đạm**

**PHỤ LỤC 01: BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
(Kèm theo Quyết định số: 2868 /QĐ-UBND ngày 15/9/2023  
của UBND huyện Đình Lập)

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	T. CAO T.ĐA(TẦNG)	HS SD (LẦN)
1	Khu TT quản lý, dịch vụ- PCCC chuyên ngành	TT	0,44	40	7	2,8
2	Đất XD nhà máy	CN	44,47	70	5	3,5
		CN1	8,24	70	5	3,5
		CN2	8,89	70	5	3,5
		CN3	7,28	70	5	3,5
		CN4	7,40	70	5	3,5
		CN5	4,02	70	5	3,5
		CN6	3,66	70	5	3,5
		CN7	4,98	70	5	3,5
3	Đất XD đầu mối HTKT	HT	0,73	40	3	1,2
4	Đất cây xanh- mặt nước		10,30			
		CX	7,68			
		MN	2,62			
5	Đất giao thông- taluy,...		15,45			
	Giao thông		9,16			
	Sân bãi	P	0,36			
P1		0,24				
P2		0,12				
	Taluy		4,54			
	Hành lang quốc lộ 4		1,39			
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>71,39</b>			
6	Dự kiến xin đầu nối giao thông	GTDK	0,38			