ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 69 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 18 tháng 01 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Đồng Bành, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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; 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 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 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Công văn số 90/TTg-CN ngày 22/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc Đề án điều chỉnh, bổ sung các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 30/12/2022 của HĐND tỉnh Lạng Sơn về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Đồng Bành, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn tại Tờ trình số 04/TTr-BQLKKTCK ngày 13/01/2022; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 462/BC-SXD ngày 30/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Đồng Bành, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2000 như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: khu công nghiệp Đồng Bành thuộc địa giới hành

chính thị trấn Chi Lăng, huyện Chi Lăng, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: đường Quốc lộ 1;

- Phía Nam giáp: đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn;

- Phía Đông giáp: sông Thương;

- Phía Tây giáp: khu dân cư và chợ Sông Hóa.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 321,76 ha.

- Quy mô lập quy hoạch phân khu: 162,13 ha.

2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Đề án điều chỉnh bổ sung các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Công văn số 90/TTg-CN ngày 22/01/2021, quy hoạch xây dựng quỹ đất có hiệu quả, hợp lý, tạo không gian sản xuất phù hợp sự phát triển cả khu vực, khớp nối với các dự án đã được giao và đang triển khai trong khu vực.

- Hình thành khu vực đồng bộ, hiện đại về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nâng cao hiệu quả hoạt động của khu công nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư vào khu công nghiệp, gắn kết giữa phát triển khu công nghiệp với quá trình đô thị hóa tại các địa phương; góp phần giải quyết công ăn việc làm, tăng thu ngân sách, chuyển dịch cơ cấu lao động và đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Lạng Sơn.

- Làm cơ sở cho việc triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất

- Là khu công nghiệp tập trung đa ngành ưu tiên phát triển công nghiệp sạch, kỹ thuật tiên tiến, ít gây ô nhiễm môi trường, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật có đầy đủ các khu vực chức năng như: nhà máy, kho tàng công nghiệp; điều hành dịch vụ, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

- Các loại hình công nghiệp dự kiến: nhóm ngành nghề sản xuất vật liệu xây dựng; nhóm ngành nghề lắp ráp cơ khí, chế tạo linh kiện; nhóm ngành công nghiệp sản xuất chi tiết nhựa chất lượng cao; nhóm ngành nghề sản xuất lắp ráp linh kiện điện tử, mạch điện tử; các ngành dịch vụ công nghiệp khác.

4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

a) Dự báo lao động

- Diện tích đất dành cho sản xuất công nghiệp khoảng 110,75 ha.

- Dự kiến khoảng 100 công nhân/ha.

- Dự báo lao động trong khu công nghiệp khoảng: 11.075 công nhân.

b) Dự báo nhu cầu nhà ở công nhân và tái định cư

- Dự báo nhu cầu ở của công nhân khu công nghiệp khoảng 25% lao động trong khu công nghiệp tương ứng với số lao động là: 2.800 người. Quy mô diện tích sàn nhà ở công nhân khoảng 140.000 m^2, quy mô mặt bằng công trình nhà ở công nhân, tầng cao sẽ được tính toán cụ thể ở bước sau. Vị trí dự kiến nằm ở phía Nam Khu dân cư Chi Lăng thôn Lân Bông, thị trấn Chi Lăng, huyện Chi Lăng quy mô được xác định cụ thể ở đồ án, dự án thành phần khác.

- Hiện trạng nhà ở trong ranh giới khu vực lập quy hoạch thống kê sơ bộ tạm tính có khoảng gần 100 hộ bị ảnh hưởng. Quy mô khu tái định cư dự kiến khoảng 3 ha, vị trí dự kiến quy hoạch gắn liền với Khu dân cư Chi Lăng thôn Lân Bông, thị trấn Chi Lăng, huyện Chi Lăng quy mô khu tái định cư được xác định cụ thể ở đồ án, dự án thành phần khác.

c) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu: áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

(*Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định này*).

5. Định hướng phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan và quy hoạch sử dụng đất

a) Định hướng phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan

- Phù hợp với quy hoạch chung của thị trấn Chi Lăng và các quy hoạch chuyên ngành khác đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khoảng cách ly với các khu dân cư và cảnh quan đô thị xung quanh, tuân thủ các quy định về hành lang an toàn giao thông và hành lang bảo vệ kênh mương.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng, đảm bảo thuận lợi cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp cần được lựa chọn về quy mô hợp lý, có khả năng thay đổi linh hoạt, phù hợp với các nhu cầu của các doanh nghiệp công nghiệp.

- Tổ chức tốt các không gian cây xanh cảnh quan trong Khu công nghiệp, chú ý tới không gian kiến trúc cho khu vực cổng chính.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Chức năng lô đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	HCDV	Đất hành chính dịch vụ KCN	2,96	1,83
2	CN	Đất nhà máy kho tàng	110,97	68,45
3		Đất cây xanh - mặt nước	24,38	15,04
3.1	*CX*	*Cây xanh*	*16,26*	*10,03*
3.2	*MN*	*Mặt nước*	*8,12*	*5,01*
4	HT	Hạ tầng kỹ thuật	4,99	3,08
5		Đất giao thông	18,83	11,61
		Tổng	162,13	100,0

(Các chỉ tiêu cho từng lô đất chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định này).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Đường trục chính khu vực có mặt cắt 1-1, quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 36,0 m.

- Đường nội bộ khu công nghiệp gồm các tuyến có mặt cắt 2-2, 3-3, 3A-3A; quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: từ 18,5 m đến 23,5 m.

- Cao độ tim đường thiết kế tuân thủ quy hoạch và đảm bảo đấu nối chính xác, hợp lý với các dự án đã và đang thực hiện.

- Chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Kết cấu mặt đường, vỉa hè: kết cấu mặt đường dùng loại mặt đường cấp cao A1 theo tiêu chuẩn; vỉa hè lát gạch block.

- Giao thông tĩnh: bố trí 01 bãi đỗ xe phía Nam phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu công nghiệp.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: tuân thủ theo cao độ nền khống chế của quy hoạch cũ, các dự án lân cận đã thực hiện có liên quan. Lựa chọn cao độ xây dựng thấp nhất +31.6m, cao độ san nền cao nhất là +37.3m. Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: nước mưa được thu gom vào các tuyến cống đặt dọc theo các tuyến đường giao thông sau đó thoát vào sông Thương.

+ Mạng lưới đường ống thoát nước: xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với thoát nước thải. Mạng lưới thoát nước mưa xây dựng theo kiểu phân tán thành từng lưu vực nhỏ theo địa hình để đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất, không gây ngập úng cho khu vực dự án. Cống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè, bố trí các giếng thu trực tiếp đặt dọc hai bên hè đường các tuyến giao thông, đảm bảo khả năng thoát nước cho dự án.

c) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: nước thải sau khi được xử lý sơ bộ sẽ thoát vào các tuyến cống chính được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và thoát về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án.

- Mạng lưới đường ống thoát nước: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn BTCT có đường kính từ D300 đến D400. Cống thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, bố trí các giếng thăm đặt dọc hai bên hè đường các tuyến giao thông để thuận tiện trong quá trình vận hành cũng như bảo trì hệ thống.

- Xây dựng 01 Trạm xử lý nước thải công suất 2.000 m^3/ng.đ.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: nguồn nước thô cấp cho trạm xử lý dự kiến lấy từ sông Thương. Nguồn nước dự phòng lấy từ đường ống cấp nước sạch nằm dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A cũ cấp từ thị trấn Đồng Mỏ do Chi nhánh cấp nước Chi Lăng (thuộc Công ty cổ phần Cấp thoát nước Lạng Sơn) quản lý.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng hệ thống cấp nước hoàn chỉnh cho khu công nghiệp theo dạng kết hợp giữa cấp nước sản xuất, cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hoả. Mạng vòng kết hợp với mạng nhánh để đảm bảo tính an toàn và liên tục cấp nước.

đ) Cấp điện, điện chiếu sáng:

- Nguồn điện lấy từ trạm 110kv đã xây dựng. Lưới điện cao thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết. Đường dây điện trên không được định vị hệ thống cột điện bê tông li tâm 14m.

- Chiếu sáng: các tuyến giao thông được bố trí đèn chiếu sáng, công suất 1 đèn 250W, khoảng cách giữa các cột đèn từ 30-35m, cột đèn được đặt trên vỉa hè. Nguồn điện cấp điện cho các tủ điều khiển đèn được lấy từ các trạm biến áp gần nhất. Tủ điều khiển có khả năng đóng cắt các đèn theo thời gian định sẵn nhằm tiết kiệm điện năng. Từ các tủ điện tổng của các trạm biến áp nguồn điện được dẫn theo đường dây cáp ngầm hạ thế đến các tủ điều khiển chiếu sáng đặt trên vỉa hè hoặc khu cây xanh công cộng.

e) Thông tin liên lạc:

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phải đảm bảo phù hợp, đồng bộ với quy hoạch ngành, lĩnh vực và các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

- Đáp ứng yêu cầu về thông tin liên lạc giữa các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, giữa các ngành; xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, an toàn có dung lượng lớn, tốc độ cao; bảo đảm an toàn cơ sở hạ tầng và an ninh thông tin cho các hoạt động ứng dụng viễn thông, công nghệ thông tin, truyền hình.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

a) Các yếu tố tác động đến môi trường khu vực:

Trong quá trình thi công xây dựng cũng như trong quá trình khai thác hoạt động sau này sẽ có những ảnh hưởng tới môi trường không khí, tiếng ồn và nước của khu vực. Trước hết đó là ảnh hưởng do tiếng ồn và bụi do xe, máy thi công và vật liệu xây dựng gây ra, ảnh hưởng do lượng chất thải rắn, khí thải và nước thải công nghiệp - sinh hoạt do các nhà máy khi đi vào hoạt động thải ra, ảnh hưởng về mặt xã hội khi phát triển thêm các nhà máy mới sẽ thu hút thêm nhân công từ nơi khác tới gây xáo trộn về mặt xã hội. Tất cả các ảnh hưởng này cần được giải quyết triệt để và đồng bộ để đảm bảo cho sự phát triển của toàn khu.

b) Các giải pháp xử lý bảo vệ môi trường:

- Trong quá trình thi công xây dựng: cần có kế hoạch tổ chức xây dựng và tập kết vật liệu thích hợp để hạn chế lượng bụi, tiếng ồn, nước thải, chất thải rắn.

- Trong quá trình vận hành sản xuất:

+ Nước thải của các nhà máy trong quá trình sản xuất cần phải được xử lý để đạt tiêu chuẩn C theo tiêu chuẩn về môi trường rồi mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của toàn khu. Sau khi tập trung xử lý tại trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp để đạt tiêu chuẩn B, nước sẽ được xả vào hệ thống mương thoát nước khu vực để thoát ra môi trường.

+ Toàn bộ các chất thải rắn của các nhà máy, xí nghiệp phải được phân loại trong nhà máy và chuyển đến vị trí xử lý của khu vực. Các đơn vị phải tự hợp đồng với công ty môi trường của khu vực để vận chuyển rác. Các chất thải độc hại phải có biện pháp xử lý theo quy định.

+ Khí thải và tiếng ồn trong hoạt động sản xuất không được vượt quá tiêu chuẩn cho phép, nếu vượt phải lắp đặt thiết bị lọc khí hoặc tiêu âm chống ồn.

+ Khi các đơn vị mới đi vào hoạt động cần có sự phối hợp với các cơ quản lý hành chính tại địa phương để quản lý về các vấn đề nhân lực, giảm các ảnh hưởng phức tạp về mặt xã hội.

8. Khái toán tổng mức đầu tư

- Hiện trạng các dự án đã đầu tư tại Khu Công nghiệp Đồng Bành khoảng 33,15 ha; diện tích mặt nước sông Thương khoảng 7,8 ha.

- Kè sông Thương nắn chỉnh khoảng: 3.807 m.

- Quy mô giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng 121,49 ha.

STT	**Khoản mục chi phí**	**Kinh phí** *(triệu đồng)*
1	Bồi thường giải phóng mặt bằng	524.215
2	Chi phí xây dựng	1.039.685
3	Chi phí thiết bị	43.203
4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng	129.946
5	Chi phí dự phòng	205.273
	Tổng	**1.942.322**

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Chi Lăng tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

2. UBND huyện Chi Lăng tổ chức thực hiện công bố công khai quy hoạch, tiếp nhận, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch; lập hồ sơ mốc giới và phê duyệt, triển khai

cắm mốc giới ngoài thực địa để quản lý theo quy hoạch được duyệt và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế của khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Chi Lăng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- C, PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Lương Trọng Quỳnh