

Số: 90 /QĐ-BQLCKCN

Bắc Ninh, ngày 10 tháng 6 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, tỷ lệ 1/500 Dự án Tòa nhà
VB Tech**

Địa điểm: Số 11, BH1, Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường
Phù Chấn, thành Phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP BẮC NINH

- Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật kiến trúc số 40/2019/QH14 ban hành ngày 13/6/2019;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia 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 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 các Quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế quy hoạch và xây dựng hiện hành;
- Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- Căn cứ Quyết định số 1501/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 06/11/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 (nay là quy hoạch phân khu) và được điều chỉnh tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1882872163 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh cấp cho Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB, cấp chứng nhận đầu ngày 05/4/2024.

- Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh, số VSIPBN/CSD/LA/CNC11 ngày 22/10/2021 giữa Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh với Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB.

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan;

- Trên cơ sở Tờ trình số 006/2024/TTr-QH ngày 25/5/2024 của Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB về việc trình thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng Dự án Tòa nhà VB Tech, kèm hồ sơ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, Báo cáo thẩm định của Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, tỷ lệ 1/500 Dự án Tòa nhà VB Tech tại Khu công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, thành Phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam, bao gồm các nội dung sau:

- Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, tỷ lệ 1/500 Dự án Tòa nhà VB Tech;

- Chủ đầu tư: Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB.

- Địa điểm thực hiện dự án: Lô CNC11, Khu công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, thành Phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH xây dựng và kiến trúc ACP.

I. Nội dung Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch: 4.477,00 m².

a) Vị trí, ranh giới quy hoạch:

- Vị trí: Lô CNC11, Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, thành Phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

- Ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp tuyến đường BH1;

+ Phía Tây Bắc: Giáp tuyến đường nội bộ Khu công nghiệp;

+ Phía Đông Nam: Giáp tuyến đường DT179;

+ Phía Tây Nam: Giáp đất cây xanh cách ly.

b) Quy mô diện tích và số lao động làm việc:

- Diện tích Lô đất lập quy hoạch: 4.477,00 m²;

- Số lượng công nhân, người lao động dự kiến: 60 lao động.

- Đối tượng lao động bao gồm: Công nhân, cán bộ, chuyên gia, người quản lý trong của Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB.

2. Mục tiêu:

- Nhằm cụ thể hoá Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2000, tỉnh Bắc Ninh được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt và điều chỉnh tại các Quyết định số 1501/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 06/11/2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 29/01/2018
- Làm cơ sở lập Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy công nghiệp hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để thực hiện các mục tiêu Dự án được Ban quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số Mã số dự án: 1882872163. Chứng nhận lần đầu: ngày 05/4/2024 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Bắc Ninh cấp.
- Xác định chức năng sử dụng đất theo hướng sử dụng đất tiết kiệm, phát huy giá trị quỹ đất; xác định quy mô các khu chức năng đảm bảo phù hợp với tính chất và định hướng của khu công nghiệp;
- Cân đối các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn và định hướng phát triển chung của khu công nghiệp;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực và khu công nghiệp;
- Xây dựng Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

3. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khai thác hiệu quả quỹ đất để tổ chức thiết kế xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc đồng bộ, đảm bảo tính hài hòa cho toàn khu công nghiệp;
- Việc xây dựng phải tuân thủ theo các chỉ tiêu quy hoạch và điều lệ quản lý khu công nghiệp đã được phê duyệt;
- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan trong công trình làm hài hòa không gian, đảm bảo vệ sinh môi trường cho công trình;
- Tổ chức các trục giao thông kết nối từ cổng chính vào các công trình sản xuất, điều hành và các công trình phục vụ, phụ trợ cho sản xuất... thành các trục cảnh quan chính, cách ly với các công trình ngoài dự án bởi dải cây xanh;
- Các công trình kiến trúc cần thiết kế với hình thái kiến trúc hiện đại, đồng bộ, tiết kiệm năng lượng; độ cao, màu sắc, vật liệu... hài hòa với cảnh quan chung của khu vực; tuân thủ khoảng lùi của khu công nghiệp.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng cho dự án bao gồm có các chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng công trình khoảng 2.014,00 m², chiếm 44,99% diện tích toàn khu đất, bao gồm hạng mục công trình như: Công trình nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà để xe...

- Đất xây dựng hạng mục phụ trợ và công trình HTKT: 70,00 m², chiếm 1,56%
- Đất cây xanh, cảnh quan: 909,63 m²; chiếm 20,32% diện tích toàn khu đất.
- Đất giao thông, sân bãi: 1.554,41 m²; chiếm 34,72% diện tích toàn khu đất.

a). Bảng cơ cấu sử dụng đất:

- Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng công trình	2.014,00	44,99%
A1	Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng	1.944,00	43,42%
A2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ	70,00	1,56%
A3	Đất công trình hành chính dịch vụ	0,00	0,00%
B	Đất cây xanh	908.59	20.29%
C	Đất giao thông, sân bãi và công trình không tính vào mật độ xây dựng: lối lên xuống, nền bê tông đặt trạm điện...	1.554,41	34.72%
	Tổng diện tích lô đất	4.477,00	100,00%

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

TT	Nội dung	Đơn vị tính		Ghi chú
1	Chức năng lô đất	Đất nhà máy, kho tàng		
2	Tổng diện tích lô đất	(m ²)	4.477,00	
3	Tổng diện tích xây dựng	(m ²)	2.014,00	
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	(m ²)	14.732,52	
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	3,29	
6	Tầng cao tối đa	Tầng	7	≤ 7 Tầng
7	Mật độ xây dựng	(%)	44,99%	≤ 45%
8	Đất cây xanh	(%)	20,29%	≥ 20%

b). Bảng thống kê chi tiết diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, số tầng, chiều cao hạng mục công trình:

- Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

TT		Ký hiệu lô đất	Công trình	DTXD (m2)	DT sàn XD (m2)	Tầng cao	Chiều cao (m)	Ghi chú
A	A1	CN	Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng					
	1	CN1	Nhà xưởng	1.944,00	14.580,00	7 tầng	44,99	
	A2	KT	Đất công trình HTKT, phụ trợ					
	1	KT1	Kho hóa chất	10,00	10,00	1 tầng	6,50	
	2	KT2	Nhà rác	10,00	10,00	1 tầng	6,50	
	4	KT3	Trạm biến áp	0,00	0,00	1 tầng	0,00	
	5	KT4	Phòng nồi hơi	50,00	50,00	1 tầng		
	A3	DV	Đất công trình HCDV					
	1	DV1	Nhà bảo vệ	21,00	21,00	1 tầng	5,00	
	2	DV2	Nhà bảo vệ	31,52	31,52	1 tầng	5,00	
	3	DV3	Nhà bảo vệ	21,00	21,00	1 tầng	5,00	
	4	DV4	Chỗ để xe máy (mái di động)	-	-	1 tầng		
	B			Đất cây xanh		909,63 908,59		
C			Đất giao thông, sân bãi, mục DV1,DV2,DV3, DV4,KT3 không tính vào MĐXD		1.554,41			
Tổng (A1+A2+A3, không bao gồm nền bê tông trạm điện, bể XLNT ngầm)				2.014,00	14.723,52			
GHI CHÚ: Các hạng mục không tính vào mật độ xây dựng theo mục 1.4.20 QCVN 01:2021 và văn bản số 468/BXD-KHCN ngày 14/2/2023 của Bộ Xây Dựng								

2.2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a/ Đường giao thông:

*Nguyên tắc thiết kế, quy hoạch:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp và các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật.

- Điểm đầu nối cổng ra vào khu đất số lượng 03 cổng:

+ Vị trí đầu nối 1: Cổng chính số 1 đầu nối vào tuyến BH1, cổng rộng 12,00 m với khoảng cách từ tim lối vào đến mốc ranh giới 2 là 21,70 m;

+ Vị trí đầu nối 2: Cổng chính số 2 đầu nối vào tuyến nội bộ KCN, cổng rộng 12,00 m; với khoảng cách từ tim lối vào đến mốc ranh giới 8 là 1,28 m;

+ Vị trí đầu nối 3: Cổng chính số 3 đầu nối vào tuyến DT179, cổng rộng 15,00 m; với khoảng cách từ tim lối vào đến mốc ranh giới 1 là 21,55 m;

- Cao độ cốt trung bình vị trí điểm mở cổng sau khi thi công hoàn thiện xong không được cao hơn cốt cao độ vỉa hè của Khu công nghiệp.

- Khai thác hiệu quả, an toàn hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bố trí hợp lý mạng lưới giao thông nội bộ làm cơ sở để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác của dự án.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa các khu vực chức năng trong khu công nghiệp.

- Mạng lưới đơn giản nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn, thông suốt, phù hợp với địa hình và đặc thù riêng của khu công nghiệp để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

*Giao thông đối ngoại: Bao gồm 02 tuyến đường khu công nghiệp và 1 đường tỉnh lộ phục vụ cho dự án bao gồm:

- Phía Đông Bắc giáp tuyến BH1, lộ giới 28,00m: Lòng đường rộng: 7,50m x 2 bên; vỉa hè rộng: 5,00m x hai bên.

- Phía Tây Bắc giáp tuyến nội bộ KCN, lộ giới 13,50m: Lòng đường rộng: 3,75m x 2 bên; vỉa hè rộng: 3,00m x hai bên.

- Phía Đông Nam giáp tuyến DT179, lộ giới 33,00m: Lòng đường rộng 9,50m x 2 bên; vỉa hè rộng: 7,00m x hai bên.

*Giao thông nội bộ: Gồm hệ thống đường nội bộ được quy hoạch theo mô hình ô bàn cờ nhằm đảm bảo giao thông thuận tiện, quy mô mặt cắt:

- Đường nội bộ nhà xưởng (N1), lộ giới 6,0m, mặt cắt 2-2; Lòng đường rộng: 3,0m x hai bên.

- Đường nội bộ nhà xưởng (N2), lộ giới 3,5m, mặt cắt 3-3: Lòng đường rộng: 3,5 m.

- Đường nội bộ nhà xưởng (D1), lộ giới 3,5m, mặt cắt 1-1: Lòng đường rộng: 3,5 m.

- Đường nội bộ nhà xưởng (D2), lộ giới 5,0m, mặt cắt 4-4: Lòng đường rộng: 5,0 m.

- Hệ thống sân, đường nội bộ các khu chức năng: Các đường chính sử dụng với mục đích chính cho xuất nhập hàng (xe container lưu thông); đối với đường giao thông nội bộ không tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh thảm cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực; các khu vực sân bãi trước các nhà xưởng phục vụ cho việc dừng đỗ xe để xuất, nhập hàng hóa, bãi (sân) đỗ xe.

- Tổ chức giao thông: Các phương tiện giao thông đối ngoại lưu thông trong phạm vi đường chính, các tuyến giao thông còn lại áp dụng cho phương tiện giao thông, cơ giới phục vụ cho dây chuyền sản xuất của nhà máy và phòng cháy chữa cháy.

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng hoặc BTXM, tải trọng 100KN

- Trong phạm vi đầu nối cần thực hiện đầy đủ các yêu cầu:

+ Bán kính bó vỉa $R = 3,00 \div 12,00$ m.

+ Bố trí đầy đủ các biển báo, vạch sơn đảm bảo an toàn giao thông.

+ Chấp hành đầy đủ các nguyên tắc quản lý lộ giới tại giao lộ.

b/ Cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ điểm cấp điện RMU -3.7 trên tuyến đường BH1, vị trí cách mốc ranh số 5 là 16,14m theo phương X và 8,26m theo phương Y.

c/ Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước trên tuyến đường BH1, vị trí cách mốc ranh số 4 là 4,51m theo phương X và 2,14m theo phương Y.

d/ Thoát nước mưa: Điểm thoát nước mưa cho khu vực được đầu vào đường ống thoát nước trên tuyến đường BH1, vị trí cách mốc ranh số 4 là 0,37m theo phương X và 4,17m theo phương Y.

e/ Thoát nước thải: Điểm thoát nước thải cho khu vực được đầu vào đường ống thoát nước thải trên tuyến đường BH1, vị trí cách mốc ranh số 4 là 8,33m theo phương X và 1,09m theo phương Y.

II. Hồ sơ sản phẩm

1. Phần bản vẽ gồm có:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Ký hiệu
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000	QH01
2	Bản đồ quy hoạch hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.	1/500	QH02
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	QH03
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	1/500	QH04
5	Bản đồ mặt đứng và chiều cao công trình	1/500	QH05

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Ký hiệu
6	Bản đồ qui hoạch giao thông	1/500	QH06
7	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.	1/500	QH07
8	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất rắn.	1/500	QH08
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500	QH09
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500	QH10
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống viễn thông	1/500	QH11
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500	QH12

2. Phần văn bản:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng.
- Thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng.
- Hồ sơ pháp lý, hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng, Chủ đầu tư có liên quan.

Điều 2:

- UBND phường Phù Chấn và các sở, ngành liên quan phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch theo phân công, phân cấp của UBND tỉnh tại Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 17/02/2021.

- Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB có trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh để thực hiện công bố công khai Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; thực hiện trình tự, thủ tục về đầu tư xây dựng Dự án, công trình theo đúng quy định hiện hành.

- Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh hỗ trợ Chủ đầu tư thực hiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp đảm bảo tiến độ cam kết; phối hợp quản lý về trật tự xây dựng các công trình thuộc Dự án.

Điều 3: Các phòng, đơn vị trực thuộc Ban quản lý các khu công nghiệp Bắc Ninh, Công ty CP sản xuất và dịch vụ công nghệ cao VB và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 và 3;
- Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh;
- Trưởng Ban (để B/c);
- Đ/c Nguyễn Đức Long - P.Trưởng Ban;
- Lưu: VT, QLQH&XD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Đức Long