

Số: 674/BC-KTHT

Yên Thế, ngày 26 tháng 10 năm 2022

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng Dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp**

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây Dựng;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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 đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: "Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu";

Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án: "Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu";

Căn cứ Tờ trình số 22/TTr-VH ngày 22/8/2022 của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp về việc thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng Dự án "Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu" (tỷ lệ 1/500);

Sau khi thẩm định, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện báo cáo Chủ tịch UBND huyện kết quả thẩm định Quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng xây dựng dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp, cụ thể như sau:

## **I. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN**

Ngày 31/8/2022, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện nhận được hồ sơ đề nghị thỏa thuận tổng mặt bằng dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp.

Ngày 08/9/2022, Phòng Kinh tế và Hạ tầng đã tham mưu Chủ tịch UBND huyện ban hành Công văn số 1493/UBND-KTHT về việc đóng góp ý kiến thỏa thuận tổng mặt bằng dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu. Theo nội dung công văn Phòng Kinh tế và Hạ tầng đã nhận được đóng góp ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Công văn số 671/TNMT ngày 12/9/2022, UBND thị trấn Bồ Hạ tại Báo cáo số 637/BC-UBND ngày 09/9/2022, cụ thể:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: Vị trí thực hiện dự án Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty CP Thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp đã có trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 22/7/2021 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 27/5/2022.

- UBND thị trấn Bồ Hạ: Dự án có một phần diện tích đất giao thông: Trước năm 2008 tại khu vực phía Nam đất dự án có một con đường đất rộng khoảng 11,5m. Năm 2009 khi công ty gạch của hộ ông Đào Quang Huy có làm đường vào Lò gạch. Hộ ông Đào Quang Huy đã làm việc với Xã Bồ Hạ và 3 thôn của xã Bồ Hạ để bồi thường cây cối và mở rộng một con đường khác từ ngã ba Nhà ông Bắc đi sang nghĩa trang Liên Tân và Ông Huy lấy con đường đi qua lò gạch để làm nơi chứa nguyên vật liệu. Hiện trạng trên bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2015 không thể hiện đường giao thông như kết quả đo đạc.

Sau khi tổng hợp các ý kiến đóng góp của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Bồ Hạ, ngày 20/9/2022, Phòng đã chủ trì, phối hợp với UBND thị trấn Bồ Hạ tổ chức hội nghị xin ý kiến cơ quan, đơn vị, cộng đồng dân cư về nội dung thỏa thuận của dự án. Tại Hội nghị Bí thư chi bộ, tổ trưởng tổ dân phố, trưởng ban công tác mặt trận và các hộ dân liên quan đến thửa đất giao thông trên có ý kiến: "Năm 2007 được sự đồng tình, nhất trí của nhân dân Công ty đã tu sửa và đổ base đoạn đường từ nhà ông Bắc đến nghĩa trang Liên Tân cho nhân dân con đường mới, đổi lại tổ dân phố Liên Tân và Tân Xuân cho Công ty sử dụng con đường gần Công ty để đổ đất làm gạch trên con đường đó.

Từ đó người dân xung quanh đã đi con đường mới; hiện nay các hộ dân đều không có nhu cầu sử dụng, nhất trí trả lại nhà nước quản lý và sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế địa phương”.

Ngày 23/9/2022, Phòng Kinh tế và Hạ tầng đã trình xin ý kiến lãnh đạo UBND huyện tại phiên giao ban lãnh đạo UBND huyện về một số vướng mắc trong quá trình thẩm định thỏa thuận tổng mặt bằng dự án và được Chủ tịch UBND huyện nhất trí về quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng tại Thông báo kết luận số 231/TB-UBND ngày 26/9/2022.

Ngày 26/10/2022 chủ đầu tư, đơn vị tư vấn đã hoàn thiện hồ sơ trình Phòng thẩm định.

## II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

### 1. Vị trí, ranh giới quy hoạch tổng mặt bằng

- Vị trí khu đất: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Bồ Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới nghiên cứu: Tổng diện tích lập quy hoạch 12.320 m<sup>2</sup>.

+ Phía Bắc: Giáp với đất vườn trồng cây lâu năm của dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp với bãi đất trống;

+ Phía Đông: Giáp với đường đất hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp với bãi đất trống.

**2. Quy mô:** Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 12.320 m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất:** Sản xuất gỗ ván ép.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Hiện trạng sử dụng đất (diện tích: 12.320,0 m<sup>2</sup>)

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>8102,00</b>	<b>65,76</b>
1	Nhà văn phòng	160,00	
2	Nhà kho 1	136,00	
3	Nhà xưởng sản xuất	5007,00	
4	Nhà kho 2	2120,00	
5	Nhà kho để xe máy	342,00	
6	Nhà để xe	337,00	
<b>II</b>	<b>Đất sân, đường GT, HTKT, cây xanh</b>	<b>4218,00</b>	<b>34,24</b>
<b>III</b>	<b>Tổng diện tích đất</b>	<b>12.320,0</b>	<b>100</b>

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ ;
- Tầng cao xây dựng  $\leq 03$  tầng.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng cao	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>		<b>7392,0</b>		<b>7552,0</b>	<b>60,00</b>
1	Nhà văn phòng	1	160,0	2	320,0	
2	Nhà bếp	2	35,0	1	35,0	
3	Nhà xưởng sản xuất	3	5004,0	1	5004,0	
4	Nhà kho	4	1.737,0	1	1.737,0	
5	Lò đốt	5	91,0	1	91,0	
6	Nhà để xe	6	212,0	1	212,0	
7	Nhà bảo vệ	7	40,0	1	40,0	
8	Kho chứa chất thải sản xuất	8	50,0	1	50,0	
9	Kho chứa chất thải nguy hại	9	10,0	1	10,0	
10	Kho chứa chất thải	10	50,0	1	50,0	
<b>I</b>	<b>SÂN, ĐƯỜNG GIAO THÔNG</b>	<b>17</b>	<b>2366,0</b>			<b>19,20</b>
<b>II</b>	<b>KHUÂN VIÊN, CÂY XANH</b>	<b>16</b>	<b>2562,0</b>			<b>20,80</b>
	<b>TỔNG</b>		<b>12320,0</b>			<b>100,00</b>

Đối với cơ cấu sử dụng đất mặt bằng xin thỏa thuận dự án có một số chỉ tiêu về đất xây dựng công trình, cụ thể: Nhà điều hành, nhà xưởng diện tích theo hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đầu tư kèm theo 1569/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tăng so với thuyết minh thỏa thuận tổng mặt bằng nhà đầu tư đang trình, cụ thể:

- Nhà điều hành tăng 10 m<sup>2</sup> so với diện tích tại văn bản đề xuất chủ trương đầu tư (150 m<sup>2</sup>);

- Nhà kho tăng 1.497 m<sup>2</sup> so với diện tích tại văn bản đề xuất chủ trương đầu tư (240 m<sup>2</sup>);

Tuy nhiên việc thay đổi diện tích nhà điều hành, nhà kho của dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp theo hồ sơ xin quy hoạch tổng mặt bằng so với hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư không làm thay đổi các nội dung quy định tại khoản 3, Điều 41 Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư (theo Công văn số 2941/SKHĐT-KTĐN ngày 14/10/2022 về việc trả lời nội dung điều chỉnh chủ trương đầu tư của Công ty cổ phần thương mại chế biến lâm sản Vĩnh Hợp).

Về quy hoạch sử đất: Vị trí thực hiện dự án đã có trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 22/7/2021 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 (Công văn số 671/TNMT ngày 12/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện).

Về quy hoạch xây dựng: Vị trí thực hiện dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021. Phần diện tích đất giao thông 2669,4 m<sup>2</sup> trên đã được quy hoạch đất CN (đất công nghiệp); được nhân dân và UBND thị trấn Bó Hạ nhất trí về vị trí thực hiện dự án đối với phần diện tích giao thông 2669,4 m<sup>2</sup> tại Hội nghị xin ý kiến Đảng ủy, HĐND, UBND và cộng đồng dân cư ngày 20/9/2022; được Chủ tịch UBND huyện nhất trí về quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng tại Thông báo kết luận số 231/TB-UBND ngày 26/9/2022 Kết luận giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện ngày 23/9/2022.

Như vậy các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định tại 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.

## **5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

Từ mặt đường chính vào là sân, nhà điều hành, nhà bếp và nhà xưởng; phía sau nhà xưởng là nhà để xe, nhà lò đốt, nhà kho; xung quanh phía sau bố trí đất trồng cây xanh. Khu vực hạ tầng kỹ thuật gồm bể xử lý nước thải nhà vệ sinh, thoát nước mặt, thoát nước nhà vệ sinh, đầu nối điện, đầu nối nước được bố trí hợp lý để đảm bảo cảnh quan, vệ sinh và yêu cầu kỹ thuật.

## **6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Giao thông**

Xây dựng tuyến giao thông nội bộ giữa các khu chức năng và đầu nối với đường đất và đường bê tông hiện trạng thông qua cổng ra vào, tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong và ngoài dự án đảm bảo an toàn giao thông; đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn TCXDVN 104: 2007, TCVN 4054-2005.

Kết cấu mặt đường bê tông nội bộ, bao gồm các lớp:

- 25 cm bê tông xi măng mác M250;
- 20 cm đá dăm loại 2 lu nền;
- Đất nền đầm chặt K90.

**6.2. San nền:** Cao trình thiết kế được không chế bằng cao độ tim đường, từ đó nội suy cao độ ra mép lô đất san nền. Khớp nối cao độ với các công trình hiện trạng, các vị trí chênh lệch cao độ lớn, hệ thống tường chắn đất đảm bảo độ chặt K90, cos nền sân bê tông trung bình: + 22,3m.

### **6.3. Thoát nước**

#### a) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được bố trí thoát nước bằng cống B400 chạy dọc theo đường đất từ vị trí M3-M4. Nước mưa được thu gom vào cống thoát nước rồi xả vào hệ thống thoát nước chung của dự án.

#### b) Thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể phốt tại các công trình trước khi thoát ra cống thoát nước nội bộ đến bể xử lý nước thải tạm thời rồi thoát vào hệ thống thoát nước mưa của dự án.

### **6.4. Cấp nước**

Nguồn cấp nước: Nước sinh hoạt được lấy từ giếng khoan, nước được chứa trong bể nước sạch và PCCC. Hệ thống đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE D50 cấp nước sinh hoạt và phục vụ sản xuất.

### **6.5. Cấp điện, thông tin liên lạc**

Phương án cấp điện: Sử dụng nguồn điện hiện trạng đang cấp cho sinh hoạt, sản xuất và chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp hiện trạng đang hoạt động.

Bố trí hệ thống đường dây thông tin liên lạc, viễn thông, các hạng mục điện nhẹ khác... được sử dụng chung hệ thống cũ đang sử dụng.

**6.6. Chất thải rắn:** Tại nhà xưởng sản xuất, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới kho chứa chất thải rắn diện tích 50m<sup>2</sup> để tạm thu, phân loại. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung của huyện theo quy định.

### **6.7. Đánh giá môi trường chiến lược**

Đồ án được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

## **7. Về thực hiện xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện dự án**

Dự án đã bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, hoạt động đầu tư xây dựng với hành vi sử dụng đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; tổ chức thi công xây dựng công trình không tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng đối với công trình theo quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số

2822/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 của Chủ tịch UBND huyện Yên Thế, với tổng mức phạt: 75.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi năm triệu đồng)

Biện pháp khắc phục hậu quả:

- Buộc Công ty cổ phần thương mại chế biến lâm sản Vĩnh Hợp tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền và tổ chức phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

- Buộc Công ty cổ phần thương mại chế biến lâm sản Vĩnh Hợp tổ chức lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án trên.

Thời hạn thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả là 90 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt.

Ngày 13/7/2020, Công ty cổ phần thương mại chế biến lâm sản Vĩnh Hợp đã thực hiện nộp phạt tại Kho bạc nhà nước huyện tại Biên lai thu số 0000103.

Tuy nhiên do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid trên địa bàn thị trấn Bó Hạ cũng như trên toàn huyện giai đoạn năm 2020- 2021, địa phương bị phong tỏa, ảnh hưởng nặng dẫn đến việc hoàn thiện thủ tục thực hiện dự án bị chậm tiến độ.

### **III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp đủ điều kiện để trình thỏa thuận và triển khai các bước tiếp theo sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện các nội dung theo kết quả thẩm định và ý kiến các ngành nêu trên.

*(Có hồ sơ thỏa thuận tổng mặt bằng kèm theo)*

Trên đây là kết quả thẩm định hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu của Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp của Phòng Kinh tế và Hạ tầng. Đề nghị Chủ tịch UBND huyện xem xét chấp thuận để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp;
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐ, CV<sub>Son</sub> Phòng;
- Lưu: VT, HS.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

**Phùng Minh Sơn**