

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN YÊN THẾ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KTHT

Yên Thế, ngày tháng 11 năm 2022

V/v chấp thuận quy hoạch tổng  
mặt bằng dự án: Xây dựng  
xưởng chế biến gỗ (1/500) của  
Công ty cổ phần thương mại, chế  
biến lâm sản Vĩnh Hợp

Kính gửi: 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 về 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 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 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 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 số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó 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".*

Xét 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 xưởng chế biến gỗ" (tỷ lệ 1/500); Báo cáo số 674/BC-KTHT ngày 26/10/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc 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;

Chủ tịch UBND huyện Yên Thế chấp thuận 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 với một số nội dung chủ yếu sau:

### 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 12.320m<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: 12.320m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất:** Sản xuất gỗ ván ép.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

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

STT	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>12.320,00</b>	<b>100</b>

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng ≤ 60%;

- Tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

STT	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	<b>1</b>	160,0	2	320,0	
2	Nhà bếp	<b>2</b>	35,0	1	35,0	
3	Nhà xưởng sản xuất	<b>3</b>	5004,0	1	5004,0	
4	Nhà kho	<b>4</b>	1.737,0	1	1.737,0	
5	Lò đốt	<b>5</b>	91,0	1	91,0	
6	Nhà để xe	<b>6</b>	212,0	1	212,0	
7	Nhà bảo vệ	<b>7</b>	40,0	1	40,0	
8	Kho chứa chất thải sản xuất	<b>8</b>	50,0	1	50,0	
9	Kho chứa chất thải nguy hại	<b>9</b>	10,0	1	10,0	
10	Kho chứa chất thải	<b>10</b>	50,0	1	50,0	
<b>II</b>	<b>SÂN, ĐƯỜNG GIAO THÔNG</b>	<b>17</b>	<b>2366,0</b>			<b>19,20</b>
<b>III</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 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 tăng so với thuyết minh thỏa thuận tổng mặt bằng nhà đầu tư đang trình, cụ thể:

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

- Nhà kho tăng 1.497m<sup>2</sup> so với diện tích tại văn bản đề xuất chủ trương đầu tư (240m<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 Bồ 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 cũ 2.669,4m<sup>2</sup> nằm trong tổng mặt bằng thỏa thuận đã được quy hoạch đất CN (đất công nghiệp); được nhân dân và UBND thị trấn Bồ Hạ nhất trí về vị trí thực hiện dự án đối với phần diện tích giao thông 2.669,4 m<sup>2</sup> tại Hội nghị xin ý kiến Đảng ủy, HĐND, UBND và cộng đồng dân cư ngày 20/9/2022; được 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, đấu nối điện, đấu 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 đấu 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 khống 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 công 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.

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

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận, yêu cầu Công ty cổ phần thương mại, chế biến lâm sản Vĩnh Hợp khi lập dự án đầu tư xây dựng thực hiện đúng các quy định trong đầu tư xây dựng cơ bản, chỉ giới xây dựng và đảm bảo tiêu chuẩn, kỹ thuật về an toàn theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: KT&HT, TN&MT;
- Lưu: VT, HS.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Sơn**