

Số: /QĐ-UBND

Phượng Sơn, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng
Nhà máy sản xuất bê tông, phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500.**

Mã số thông tin quy hoạch: 242643026666

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHƯỢNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định có liên quan để tổ chức thực hiện, đảm bảo các nguyên tắc, quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp với tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; thông tư 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Căn cứ Công văn số 303/SXD-QHKT ngày 22/7/2025 của sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 01, đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 19/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 15/TB-UBND ngày 06/02/2026 của UBND phường Phượng Sơn; Thông báo kết luận số 89/TB-ĐU ngày 11/02/2026 của thường trực Đảng Ủy tại phiên họp ngày 09/02/2026; Ý kiến của Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy (11/11 phiếu nhất trí quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy sản xuất bê tông phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500); Ý kiến các đồng chí Ủy viên Ban Chấp hành Đảng bộ phường (25/25 phiếu nhất trí phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy sản xuất bê tông phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị tại Tờ trình thẩm định quy hoạch số 03/TTr-TT ngày 11/02/2026 của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường và Báo cáo thẩm định số 01/BCTĐ-KTHTĐT ngày 10/02/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về việc thẩm định quy hoạch tổng mặt bằng Nhà máy sản xuất bê tông phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô, thời hạn lập quy hoạch

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500.

1.2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường.

1.3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Kiến trúc và Quy hoạch Đông Dương.

1.4. Vị trí quy mô, giới hạn quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận TDP Trại 1, phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam: Giáp hệ thống sông Lục Nam;

+ Phía Đông: Giáp đất trồng cây ăn quả;

+ Phía Tây: Giáp khu bãi vật liệu xây dựng.

- Quy mô nghiên cứu quy hoạch khoảng: 7.553,4m².

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 7.179,7m².

2. Quan điểm mục tiêu quy hoạch:

- Quan điểm, nguyên tắc chung: Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu số 01 đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000); bảo đảm tuân thủ quy định hiện hành,

phù hợp điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực. Dự án được định hướng là yếu tố tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, góp phần giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế – xã hội.

- Mục tiêu: Tổ chức không gian, hạ tầng và các giải pháp kỹ thuật nhằm phát triển khu vực theo hướng hiệu quả, bền vững; bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa tác động tiêu cực, đồng thời hài hòa kiến trúc – cảnh quan với khu vực xung quanh. Sau khi hình thành và đưa vào hoạt động, dự án góp phần chuyển đổi khu đất sử dụng kém hiệu quả thành cơ sở sản xuất bê tông đáp ứng nhu cầu phát triển, gắn với định hướng phát triển chung của địa phương.

Góp phần phát triển kinh tế - xã hội khu vực, từng bước cụ thể hóa Quy hoạch phân khu, khai thác hiệu quả quỹ đất và nguồn lực; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa địa phương, cộng đồng dân cư và các khu chức năng trong khu vực, hướng tới hiệu quả kinh tế - xã hội tổng hợp và phát triển lâu dài.

3. Tính chất:

Là khu nhà máy sản xuất bê tông tươi và sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn. Với tính chất kỹ thuật cao, đảm bảo an toàn về môi trường.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Là khu nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và sản xuất bê tông tươi với khối lượng lớn. Quy mô nhà máy sản xuất khoảng 200.000 tấn cấu kiện bê tông/năm; và 500.000 tấn bê tông tươi/năm.

Đối tượng lao động gồm: Công nhân, chuyên gia và quản lý.

a. Chỉ tiêu đất đai:

- Mật độ xây dựng $\leq 70\%$
- Đất cây xanh: $\geq 20\%$

b. Hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Mặt cắt đường $\geq 3,5\text{m}$;
- Cấp nước: Tối thiểu $20\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$;
- Thoát nước thải: 100% tiêu chuẩn cấp nước;
- Cấp điện:
 - + Nhà xưởng sản xuất, kho chứa: $\geq 250\text{KW}/\text{ha}$
 - + Nhà hành chính: $\geq 30\text{W}/\text{m}^2$
 - + Chiếu sáng đường: $\geq 1\text{ KW}/\text{km}$.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Trên cơ sở cơ cấu của đề án, quy hoạch sử dụng đất được dựa vào chỉ tiêu đó để lựa chọn để tính toán các chỉ tiêu sử dụng cho toàn dự án.

- Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh và sử dụng hợp lý đất đai trong khu vực lập quy hoạch.

- Các vị trí nhà xưởng, nhà máy phải đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu tới môi trường sống khu dân cư.
- Hành lang bảo vệ nguồn nước phải được đảm bảo theo quy định.

Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao
1	Đất xây dựng công trình		427,7	5,96	1
	Nhà quản lý, điều hành trạm	1	115,2	1,60	1
	Xưởng sản xuất bê tông đúc sẵn	2	240,0	3,34	1
	Kho chứa chất thải 01	3A	24,5	0,34	1
	Kho chứa chất thải 02	3B	24,0	0,33	1
	Nhà bảo vệ	4	18,0	0,25	1
	Nhà bơm	5	6,0	0,08	1
2	Sân bãi tập kết vật liệu	6	2.147,2	29,91	-
3	Đất cây xanh cảnh quan	7	1.457,4	20,30	-
4	Trạm cân	13	67,5	0,94	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật				
	Bể xử lý nước thải (hạ ngầm)	14	(15,0)	-	
	Bể xử lý nước mặt (hạ ngầm)	15	(15,0)	-	
	Bể xử lý nước sinh hoạt-PCCC (hạ ngầm)	16	(12,0)	-	
6	Đất giao thông		3.079,9	42,90	-
	Đất bãi đỗ xe	P	359,2	5,00	
	Giao thông, sân bê tông		2.720,7	37,89	
	Tổng		7.179,7	100,00	

5.2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Công trình nhà xưởng sản xuất: Có thiết kế kiến trúc đơn giản, kết cấu khung thép chịu lực, sử dụng tông màu sáng.

- Công trình nhà quản lý, điều hành trạm: Thiết kế với kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng tông màu hài hòa với tổng thể dự án. Kết cấu khung bê tông kết hợp khung thép chịu lực.

Hệ thống khuôn viên cây xanh

Hệ thống khuôn viên - cây xanh, được bố trí ở vị trí hợp lý góp phần quan trọng trong việc tạo cảnh quan cho tổng thể dự án, cải thiện mỹ quan và nâng cao chất lượng không khí.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.3.1 Giao thông:

* *Mạng lưới*: Mạng lưới đường của khu nhà máy được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu vực.

* *Đồ án quy hoạch giao thông bao gồm các mặt cắt như sau*:

- Giao thông đối ngoại:

- Đường đối ngoại: Mặt cắt A-A (đường tỉnh 295) rộng 22,5m; trong đó lòng đường quy hoạch rộng 10,5m; hè mỗi bên rộng 6,0m;

Hệ thống giao thông, sân đường nội bộ: Kết nối với đường đối ngoại bằng hướng công chính. Sân đường nội bộ thiết kế từ 6-10m đảm bảo an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy, bao gồm:

+ Mặt cắt 1-1 lòng đường nội bộ 9,0m; lề bên phải rộng 1m;

+ Mặt cắt 2-2 lòng đường nội bộ 5,0m; lề bên phải rộng 1m;.

* Kết cấu sân, đường nội bộ (dự kiến) làm bằng bê tông xi măng

5.3.2 *San nền*:

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất;

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp, thi công đất;

- Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy), không gây xói mòn, rửa trôi đất;

- Phù hợp với khu vực lân cận và quy hoạch chung đã duyệt;

- Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật hiệu quả nhất.

- Cơ bản tuân thủ theo cao độ hiện trạng hiện có, không làm thay đổi cao độ địa hình tự nhiên quá mức, đảm bảo việc không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ nguồn nước sông Lục Nam.

5.3.3. *Hệ thống thoát nước mưa*:

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng nước mưa và nước thải. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam, toàn bộ nước thoát về mương tiêu chảy xung quanh dự án.

- Nước mưa trong các công trình, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống, sau đó tập kết tại bể xử lý nước mưa rồi thoát ra hệ thống mương hiện trạng phía Tây sau khi đảm bảo an toàn.

- Độ dốc cống đảm bảo độ dốc nhỏ nhất 1/D.

- Cống thoát nước dùng cống tròn D600. Căn cứ việc tính toán thủy lực thì mạng lưới thoát nước có kích thước D600.

- Cửa xả kết cấu bê tông và xây gạch, có biện pháp gia cố theo hiện trạng đảm bảo không bị xói lở hay cuốn trôi.

5.3.4. Quy hoạch cấp nước

a) Nguồn nước:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Được lấy từ nhà máy nước sạch Phụng Sơn theo quy hoạch công suất (2030) là 4.000m³/ng.đ, công suất năm (2045): 4.000 m³/ng.đ. Điểm đầu nước dự kiến là trên đường quy hoạch rộng 22.5m nằm ở phía Bắc của dự án, đường ống cấp nước theo quy hoạch chung là ống HDPE D250 chạy dọc theo đường quy hoạch rộng 22,5m. Tuy nhiên hiện trạng dự án chưa có hệ thống nước sạch cấp cho dự án, nên dự kiến khoan 2 giếng khoan và thiết kế 1 bể chứa nước sinh hoạt-PCCC tại ô đất cây xanh. Nước giếng khoan sẽ được bơm vào bể chứa nước sau đó theo đường ống cấp tới các công trình.

b) Giải pháp thiết kế:

- Lắp đặt mạng lưới cấp nước, căn cứ vào các tiêu chuẩn dùng nước xác định được đường kính ống lớn nhất là D110 và nhỏ nhất là D32, đường ống được dùng là ống nhựa HDPE PN10. Các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE-D110 được lắp đặt phía bể nước sinh hoạt-PCCC, sau đó theo đường ống cấp nước D32 tới các công trình; Tuy nhiên dự án chưa có nước sạch nên bể nước sinh hoạt –PCCC sẽ được cấp nước bằng nước giếng khoan. Nước được qua hệ thống bơm và theo đường ống cấp tới công trình.

c) Giải quyết khi có cháy:

- Số đám cháy xảy ra đồng thời được giả thiết là 1 đám.
- Trong dự án dự kiến bố trí 1 bể nước sinh hoạt-phòng cháy chữa cháy đảm bảo theo QCVN06: 2022/BXD.
- Bố trí 01 trạm bơm tại ô đất cây xanh trong dự án.

5.3.5 Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt được thu gom rồi chảy vào bể tự hoại. Sau khi qua bể tự hoại, nước thải sinh hoạt dẫn về đầu nối vào trạm xử lý nước thải.
- Nước thải sản xuất của toàn bộ dự án được thu gom bằng ống D200 về bể xử lý nước thải tập trung của dự án để xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án.
- Nước thải sau xử lý được đầu nối vào đường ống thoát nước mưa sau đó thoát ra mương hiện trạng phía Tây dự án.

b) Chất thải rắn:

Quy trình thu gom chất thải rắn: Tại trạm, 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 khu lưu giữ tạm thời (nhà rác). Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung của khu vực theo quy định.

5.3.6 Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua đường dây 35kV và cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến lấy điện;

- Dự kiến 01 trạm biến áp công suất khoảng 250kVA (công suất cụ thể sẽ được tính toán trong bước dự án và báo cáo công suất của nhà cung cấp thiết bị máy móc sản xuất).

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi nổi bằng cột bê tông ly tâm.

- Xây dựng hệ thống các đèn chiếu sáng được đi nổi bằng cột bê tông ly tâm, tận dụng cột hạ thế để đi đường dây chiếu sáng và trồng mới các tuyến không có đường hạ thế đi.

b) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin lấy tại đường dây thông tin chạy dọc đường bê tông hiện trạng nằm ở phía bắc dự án. Đường dây thông tin thiết kế đi nổi và đi theo hệ thống cột điện trồng mới.

- Toàn bộ các tủ đầu cáp, hệ thống cáp, các thiết bị đầu cuối sẽ tùy thuộc vào nhà cung cấp dịch vụ;

5.4. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tư xây dựng.

- Xây dựng các công trình chính, khuôn viên cây xanh...

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, san nền, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc...

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường chịu trách nhiệm:

- Kiểm tra hồ sơ đã hoàn chỉnh theo nội dung phê duyệt;

- Đóng dấu thẩm định bản vào hồ sơ quy hoạch và lưu trữ theo đúng quy định;

- Hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, đảm bảo quy định hiện hành của pháp luật.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch

- Trong vòng 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được chấp thuận, yêu cầu chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện hồ sơ tổ chức đóng dấu theo quy định.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ bản vẽ quy hoạch, thuyết minh, hồ sơ tổ chức lấy ý kiến về quy hoạch và các văn bản pháp lý khác có liên quan cho UBND phường, về Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để lưu giữ theo quy định; Lập, hoàn thiện và bàn giao hồ sơ điện tử quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD (bao gồm các tệp bản vẽ, văn bản;

tệp quét từ hồ sơ giấy; và dữ liệu GIS quy hoạch), bảo đảm thống nhất với hồ sơ bản giấy đã được phê duyệt.

- Phối hợp với UBND phường tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- Tổ chức định kỳ rà soát quy hoạch chi tiết theo quy định, lập báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét nội dung điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý và tính xác thực của số liệu, tài liệu sử dụng; đảm bảo sự thống nhất của số liệu sử dụng đất quy hoạch tại thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch sử dụng đất; sự tuân thủ quy định của pháp luật về quy trình lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch; đảm bảo công khai, đúng trình tự việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan.

- Sau khi Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận và trong quá trình lập hồ sơ thiết kế xây dựng các hạng mục công trình, Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát, tính toán, xác định hành lang ngập lụt (phạm vi, cao độ, tần suất ngập lụt và các yếu tố liên quan) làm cơ sở đề xuất, lựa chọn giải pháp thoát lũ phù hợp; bảo đảm thoát lũ, ổn định công trình và bờ bãi sông, không làm gia tăng rủi ro thiên tai cho khu vực; có công nghệ, giải pháp xử lý nước thải sinh hoạt và sản xuất theo tiêu chuẩn, quy định. Phải có giải pháp gia cố mái bờ sông để bảo đảm chống xói lở và không làm ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp xung quanh.

- Chủ đầu tư thực hiện nghiêm các quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Phòng, chống thiên tai năm 2013 và các quy định pháp luật có liên quan trong suốt quá trình triển khai lập thiết kế, thi công xây dựng và vận hành khai thác công trình.

- Tham gia phối hợp với các đơn vị có liên quan trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo đúng trình tự quy định hiện hành.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND phường, Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Phòng KT,HT&ĐT;
- Công thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT.

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

Khuông Hoàng Dương