

Số: 1632/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 24 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 khu chức năng đặc thù; Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ V/v phê duyệt quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020; Văn bản số 1051/TTg-KTN ngày 04/7/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung quy hoạch các KCN tỉnh Vĩnh Phúc; Văn bản số 2628/TTg-KTN ngày 22/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp và hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/2000 KCN Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên (lần 2);

Căn cứ Thông báo số 75/TB-UBND ngày 14/4/2021 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Chí Giang tại cuộc họp nghe Ban Quản lý các khu công nghiệp báo cáo tiến độ, kế hoạch triển khai dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên. Căn cứ ý kiến đồng ý phê duyệt đồ án của Chủ tịch UBND tỉnh cùng các Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại phiếu trình;

Xét đề nghị Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 17/TTr-BQLKCN ngày 04/6/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên với nội dung cơ bản như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc.

3. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

3.1. Vị trí: Tại các xã Sơn Lôi, Tam Hợp và các thị trấn Bá Hiến, Hương Canh thuộc huyện Bình Xuyên.

3.2. Ranh giới:

- Phía Đông giáp đất dân cư hiện hữu và đất dự kiến phát triển đô thị thuộc xã Sơn Lôi và thị trấn Bá Hiến;

- Phía Tây giáp sông Cánh, giáp đường vành đai 4 vùng tỉnh Vĩnh Phúc;

- Phía Nam giáp đường sắt quy hoạch Hà Nội - Lào Cai khổ rộng 1,435m;

- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Tất Thành thành phố Phúc Yên kéo dài.

3.3. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 276,47 ha.

Trong đó:

- Cắt giảm 32.276 m² (3,2276 ha) diện tích đất mặt nước sông Ba Hanh có kí hiệu MN-03, MN-04 và đất hành lang sông có ký hiệu CXCL-03, CXCL-04 ra khỏi phạm vi KCN Sơn Lôi. Quy mô diện tích KCN Sơn Lôi sau khi điều chỉnh từ **260,7680** ha (theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 09/7/2015) xuống còn **257,3504** ha.

- Diện tích ngoài KCN Sơn Lôi: 19,1196 ha.

4. Tính chất: Là khu công nghiệp được tập trung đầu tư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại tập trung các loại hình sản xuất công nghiệp, hiện đại, công nghệ cao, đảm bảo bảo vệ môi trường. Đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, đóng góp phát triển kinh tế xã hội và tạo công ăn việc làm tại địa phương.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1.1. Cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Sơn Lôi:

Tổng diện tích 257,3504 ha, bao gồm:

- Đất khu điều hành và dịch vụ công cộng có kí hiệu CC-01 và CC-02: tổng diện tích 40.383 m²; chiếm tỷ lệ 1,57% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp công nghiệp: Có tổng diện tích 1.869.851 m² có kí hiệu CN-01 đến CN-12, chiếm tỷ lệ 72,66 % diện tích khu đất quy hoạch KCN; giảm 20.949 m²;

- Đất đầu mối kỹ thuật: Có diện tích 30.178 m² có kí hiệu KT-01 và KT-02 chiếm tỷ lệ 1,17% diện tích khu đất quy hoạch KCN; giảm 22 m²;

- Đất xây xanh: Có diện tích 365.727 m² bao gồm đất cây xanh tập trung có kí hiệu CX-01 đến CX-15 và đất cây xanh cách ly có kí hiệu CXCL-01 đến CXCL-08, chiếm tỷ lệ 14,21% diện tích quy hoạch KCN, bao gồm đất cây xanh tập trung, cây xanh cách ly, kỹ thuật; giảm 70 m²;

- Đất giao thông: Có diện tích 267.365 m², chiếm 10,39% diện tích khu đất quy hoạch KCN; giảm 11.235 m².

5.1.2. Đất ngoài khu công nghiệp:

Tổng diện tích 191.196 m² có kí hiệu CXHL-01 đến CXHL-06, CX16, NMXN, TL, bao gồm:

+ Đất mặt nước: 62.770 m²;

+ Đất xây xanh, hành lang sông: 92.709 m²;

+ Đất nhà máy đã xây dựng (Công ty CP gạch men Vicetech): 34.722 m²;

+ Đất xây dựng công trình thủy lợi: Diện tích 995 m².

Trong bước lập thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án KCN Sơn Lôi, yêu cầu chủ đầu tư làm việc cụ thể với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để rà soát, cập nhật chính xác hành lang an toàn sông Ba Hanh và sông Cảnh đảm bảo theo quy định.

5.2. Bảng tổng hợp sử dụng đất trước và sau khi lập QHCT tỷ lệ 1/500:

STT	Loại đất	Quy hoạch chi tiết 1/2000 (Quyết định số 1870/QĐ-UBND ngày 09/7/2015)		Quy hoạch chi tiết 1/500		Diện tích tăng (+), giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất khu công nghiệp	2605780	100.00	2573504	100.00	-32276
I	Đất khu điều hành và dịch vụ công cộng	40383	1.55	40383	1.57	0
II	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	1890800	72.56	1869851	72.66	-20949
III	Đất đầu mối kỹ thuật	30200	1.16	30178	1.17	-22
IV	Đất cây xanh	365797	14.04	365727	14.21	-70
1	Đất cây xanh tập trung	249393	9.57	249464	9.69	71
2	Đất cây xanh cách ly, kỹ thuật	116404	4.47	116263	4.52	-141
V	Đất giao thông	278600	10.69	267365	10.39	-11235
B	Đất ngoài khu công nghiệp	158920		191196		32276
I	Đất mặt nước	37900		62770		24870
II	Đất cây xanh, hành lang sông	86298		92709		6411
III	Đất nhà máy đã xây dựng (Công ty CP gạch men Vicetech)	34722		34722		0
IV	Đất xây dựng công trình	0		995		995

	thủy lợi					
	Tổng diện tích	2764700		2764700		0

5.3. Quy định về kiểm soát kiến trúc và cảnh quan

- Trục cảnh quan: Trục cảnh quan chính là Tuyến đường ĐT.310B xuyên suốt công nghiệp mặt cắt ngang 50,0 m được đầu nối với các tuyến đường chạy trong khu quy hoạch. Các công trình được xây liền kề liên tục kiến trúc công trình mang đặc trưng công nghiệp.

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc: Được bố trí dọc theo các trục cảnh quan chính và phía cuối của các hướng nhìn như giao lộ các tuyến trục chính của KCN. Các công trình điểm nhấn là các công trình điều hành, dịch vụ ở mặt ngoài khu công nghiệp, công khu công nghiệp, công trình cảnh quan mang tính biểu tượng, tuyến cây xanh dẫn hướng,...

- Các công trình kiến trúc: Các nhà máy, kho tàng, xí nghiệp công nghiệp có hình thức kiến trúc đơn giản, có công nghệ sạch và tiên tiến, công trình thấp, sử dụng mảng khối lớn tạo ra không gian kiến trúc đa dạng, hiện đại hài hòa với cảnh quan trong KCN.

- Mật độ xây dựng: Khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 5 tầng. Khu đất điều hành và dịch vụ công cộng mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình 5 tầng. Khu đất đầu mối kỹ thuật mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình 2 tầng.

- Cây xanh khu công nghiệp: Cây xanh sử dụng công cộng được bố trí phân tán trong KCN, để làm giảm bớt mức độ tập trung xây dựng cũng như mức độ độc hại trong KCN. Đối với một số tuyến đường, cây xanh được phân bố tại vỉa hè. Cây xanh hai bên hè đường được trồng kết hợp giữa cây bụi, cỏ và cây lấy bóng mát. Cây lấy bóng mát có thể trồng sát lề đường hoặc trồng sát hàng rào các lô đất.

- Cao độ nền xây dựng: Theo phương án kiến trúc công trình và công nghệ của các nhà máy, cao độ tối thiểu 0,15m so với cốt sân, hè đường.

- Chiều cao xây dựng các tầng sẽ được xác định trong các bước thiết kế công trình trình thẩm định và cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật và khả năng PCCC công trình. Đối với

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật khu đất:

- San nền: Nguyên tắc thiết kế san nền dựa trên cơ sở cao độ nút giao thông và cao độ, độ dốc, hướng dốc của các trục đường; an toàn sử dụng; không bị ngập lụt; cao độ san nền hợp lý đảm bảo giao thông thuận lợi giữa mạng lưới đường nội bộ với đường bên ngoài; san nền mạng lưới đường giao thông trước, sau đó san nền cục bộ trong từng lô đất cụ thể. Cao độ san nền được không chế tại các điểm nút giao thông; cao độ thiết san nền cao nhất là +10,6 m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là + 9,0 m.

- Thoát nước mưa: Trên cơ sở cao độ san nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo khả năng thoát nước

theo nguyên tắc tự chảy $I_{min}=1/D$. Hệ thống thoát nước sử dụng các cống kích thước D800, D1000, D1200, D1500 bố trí dọc theo các tuyến đường sau đó đổ ra sông nhánh sông Cánh và sông Ba Hanh.

6.2. Giao thông

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật: Chiều rộng tính toán 1 làn xe 3,75m; Bán kính đường cong nằm nhỏ nhất 15m; bán kính bó vỉa hè tại nút giao $R = 15m$.

- Mạng lưới đường trong KCN:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 24,0m (mặt đường 12,0m; hè đường 2x6.0m);

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 21,0m (mặt đường: 12,0 m; hè đường: 6+3 m);

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng công trình tại trục đường có mặt cắt C-C lùi tối thiểu 15,0 m so với chỉ giới đường đỏ; Chỉ giới xây dựng công trình tại các tuyến đường nhánh trong KCN lùi tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Bố trí đường gom Đường tỉnh 310B và cập nhật nút giao giữa đường song song phía bắc đường sắt Hà Nội - Lào Cai: Hiện nay, UBND tỉnh giao Sở xây dựng nghiên cứu hướng tuyến dự án đường song song phía bắc đường sắt Hà Nội - Lào Cai. Yêu cầu chủ đầu tư KCN Sơn Lôi có trách nhiệm làm việc với Sở Xây dựng để cập nhật vị trí đường gom Đường tỉnh 310B và cập nhật nút giao giữa đường song song phía bắc đường sắt Hà Nội - Lào Cai vào trong đồ án làm cơ sở thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Sơn Lôi.

6.3. Cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước được tính toán trên cơ sở nhu cầu thực tế của doanh nghiệp; nguồn nước dự kiến từ nhà máy nước Bá Hiến và nhà máy nước Phúc Yên trong giai đoạn ngắn hạn, giai đoạn dài hạn sử dụng nước sạch từ nhà máy nước Phúc Bình theo định hướng QHCHXD đô thị Vĩnh Phúc thông qua đường ống cấp nước D315 chạy dọc đường vành đai 4 vùng tỉnh.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh để phân phối đến các đơn vị tiêu thụ. Hệ thống đường ống đi trong khu vực tuân thủ theo đúng theo Quy hoạch cấp nước tỉnh Vĩnh Phúc có đường kính từ D200-D800 làm ống phân phối, các ống dịch vụ sử dụng loại ống có đường kính D110 dẫn nước tới từng nhà máy.

- Cấp nước chữa cháy: Đặt họng cứu hỏa lấy nước từ đường ống D315, D200, D110 tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của bộ Công an. Họng cứu hỏa đặt nổi trên vỉa hè.

6.4. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu dự kiến lấy từ đường dây 22KV xuất tuyến từ trạm 110KV Vĩnh Yên 2 hiện có công suất là 2x63MVA-115/38,5/23KV chạy dọc theo ĐT 310B hiện đang cấp cho KCN tới. Giai đoạn sau 2025 dự kiến lấy từ đường dây 22KV xuất tuyến từ trạm 110KV Sơn Lôi dự kiến xây dựng công suất là 1x63MVA-115/38,5/23KV. Đề nghị di chuyển các trạm biến áp Sơn Lôi 2 và TBA chiếu sáng đường 310B hiện có nằm dưới lòng đường và

nằm trong ranh giới KCN Sơn Lôi, đề nghị di chuyển hai trạm biến áp hiện có này lên khu đất quy hoạch cây xanh của KCN.

- Mạng điện 22KV trong khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên là đường dây đi trên không, truyền tải điện bằng dây AC chạy trên cột bê tông ly tâm cao từ 18m-20m.

- Mạng điện chiếu sáng đường: Dự kiến lấy từ TBA chiếu sáng 1, 2, 3 của khu vực, công suất mỗi trạm là 50KVA-35(22)/0,4KV phục vụ cấp điện chiếu sáng đường, chiếu sáng cảnh quan cây xanh.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Lưu lượng nước thải tính toán: 5423,58 (m³/ngày đêm). Các tuyến cống thoát nước trong khu quy hoạch được tính toán đảm bảo tiêu thoát nước thải cho các ô đất trong phạm vi quy hoạch dẫn ra trạm xử lý nước thải riêng của khu vực. Dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải với công suất trạm là Q₁=6000 (m³/ngđ). Vị trí đặt trạm xử lý đảm bảo về môi trường, cách xa khu dân cư và cuối nguồn nước. Nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thải ra sông Cánh.

- Vệ sinh môi trường: Lượng rác thải tính toán khoảng 77,20 tấn; chất thải rắn của khu và rác quét đường được thu gom hàng ngày vào những giờ quyết định bằng các xe thu gom chất thải rắn đẩy tay về các điểm tập kết, sau đó chất thải rắn sẽ được đưa lên xe ô tô chở rác đưa về bãi chôn lấp chất thải của khu vực.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu chính được lấy từ đường viễn thông (dự kiến) của tổng đài vệ tinh Bình Xuyên công suất 4290 máy theo quy hoạch chung đô thị Vĩnh Phúc, tuyến chạy dọc theo QL2 và ĐT 310B từ tổng đài trung tâm Vĩnh Yên tới; Dự kiến trong khu vực quy hoạch có dung lượng khoảng 600 thuê bao;

- Hệ thống thông tin liên lạc khu vực quy hoạch chi tiết 1/500 Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc là một hệ thống công bề ngầm để phục vụ cho hệ thống thông tin.

6.7. Các biện pháp bảo vệ môi trường

- Môi trường đất: Khai thác, sử dụng đất hợp lý, phân loại CTR tại nguồn để thuận lợi cho thu gom, phân loại, tái chế và xử lý triệt để CTR phát sinh.

- Môi trường không khí: Bố trí khu cây xanh mặt nước đảm bảo chất lượng môi trường không khí cho khu vực.

- Bảo vệ môi trường nước: Xây dựng hệ thống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Giải pháp về quản lý: Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn thiết kế nhằm tận dụng tối đa nguyên vật liệu địa phương. Khi vận chuyển vật liệu từ khu vực khác tới cần phải quy định rõ loại phương tiện vận chuyển và thời gian được phép vận chuyển. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận

chuyển. Quản lý chặt chẽ trong công tác lập tiến độ thi công, quy định các biện pháp thi công hạn chế tối đa các tác nhân tiêu cực về tiếng ồn, bụi và có biện pháp đảm bảo các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường sinh thái. Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực.

7. Quy định quản lý:

UBND tỉnh ban hành “Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên” kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

(Chi tiết tại hồ sơ đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sơn Lôi, huyện Bình Xuyên đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh thẩm định).

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Bình Xuyên có trách nhiệm: Chỉ đạo UBND các xã, thị trấn: Sơn Lôi, Tam Hợp, Bá Hiến, Hương Canh tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cá nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch. Nghiên cứu đề xuất vị trí khu đất tái định cư các hộ dân thuộc diện di dời thực hiện GPMB dự án KCN Sơn Lôi.

2. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan và chính quyền địa phương tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt và tiến hành thủ tục tiếp theo của dự án theo quy định.

3. Các sở, ngành: Ban Quản lý các KCN tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên qua có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, giám sát chủ đầu tư triển khai các thủ tục về đất, đai, xây dựng, tài nguyên môi trường đúng theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Bình Xuyên; Chủ tịch UBND các xã, thị trấn Hương Canh, Bá Hiến, Sơn Lôi, Tam Hợp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

Vũ Chí Giang