

Số: **3113/QĐ-UBND**

Vĩnh Phúc, ngày **14** tháng 12 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v Phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Sóc tại xã Vũ Di, xã Vân Xuân và thị trấn Tứ Trưng, huyện Vĩnh Tường,**

**ỦY BAN NHÂN DÂN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 16/9/2015; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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; Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 11/8/2016 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 15/2017/TT-BXD ngày 31/8/2018 của Bộ Công thương Quy định, thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 2285/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt QHXD vùng phía Nam đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHXD vùng phía Nam đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Tứ Trưng, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 11/10/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt đồ án QHCT - tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Sóc tại xã Vũ Di và xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Thông báo số 1076-TB/TU ngày 11/12/2017 của Thông báo ý kiến của Ban thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh quy hoạch và thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Đồng Sóc, huyện Vĩnh Tường;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 01/6/2018 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Thành lập và giao chủ đầu tư Cụm công nghiệp Đồng Sóc, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Văn bản số 4980/UBND-CN3 ngày 09/7/2018 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v chấp thuận phạm vi mốc giới địa điểm lập QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Sóc, huyện Vĩnh Tường.



Căn cứ Thông báo số 1556-TB/TU ngày 10/12/2018 về việc điều chỉnh quy hoạch Cụm Công nghiệp Đồng Sóc;

Căn cứ kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 204/TB-UBND ngày 04/12/2018;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại các Văn bản số 4491/SXD-QHKT ngày 27/11/2018, số 1445/TTr-SXD-QHKT ngày 13/11/2018 và số 4618/SXD-QHKT ngày 06/12/2018,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết (QHCT) TL1/500, gồm những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Sóc tại xã Vũ Di, xã Vân Xuân và thị trấn Tứ Trung, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vĩnh Phúc.

**3. Địa điểm lập quy hoạch:** Tại xã Vũ Di, xã Vân Xuân và thị trấn Tứ Trung, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Phạm vi cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường giao thông hiện hữu và đất nông nghiệp;
- Phía Đông và phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp QL2C mới và đường QL2C mới.

**4. Nội dung quy hoạch:**

**4.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:** Điều chỉnh lại phạm vi ranh giới và quy mô Cụm công nghiệp Đồng Sóc cho phù hợp với nhu cầu phát triển và địa điểm được UBND tỉnh chấp thuận.

**4.2. Tính chất, quy mô:**

a. Tính chất: Là Cụm công nghiệp có các ngành sản xuất công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường; được ĐTXD đồng bộ hệ thống HTKT và vệ sinh môi trường; góp phần phát triển kinh tế và chuyển dịch cơ cấu lao động địa phương.

b. Quy mô diện tích:

- Quy mô diện tích Cụm công nghiệp theo Văn bản chấp thuận địa điểm số 4980/UBND-CN3 ngày 09/7/2018 của UBND tỉnh là 74,9299ha; quy mô diện tích Cụm công nghiệp đề nghị điều chỉnh là 74,8942ha (giảm 375m<sup>2</sup>). Lý do điều chỉnh phạm vi ranh giới: Phù hợp với định hướng mặt cắt tuyến đường QL2C mới cắt ngang qua Cụm công nghiệp.

- Quy mô diện tích đất giữ lại kênh thủy lợi cắt ngang qua khu vực lập quy hoạch là 1,5053ha

- Diện tích đất hoàn trả kênh mương thủy lợi khu vực là 2,3953ha

**4.3. Quy hoạch SDD và định hướng kiến trúc cảnh quan:**

**4.3.1. Quy hoạch sử dụng đất:** Trên cơ sở điều chỉnh lại phạm vi ranh giới lập quy hoạch và thực hiện dự án Cụm công nghiệp Đồng Sóc, cập nhật các dự



án đã và đang đầu tư xây dựng, định hướng phát triển các chức năng sử dụng đất trong Cụm công nghiệp; Quy hoạch sử dụng đất được tổng hợp như sau:

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>I</b>	<b>Đất Công nghiệp</b>	<b>CN</b>	<b>599.015</b>	<b>79,98</b>
1	Đất Công nghiệp Quy hoạch mới	CN	498.798	66,60
2	Đất Công nghiệp đã cấp	CN	100.217	13,38
<b>II</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>7.494</b>	<b>1,00</b>
<b>III</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>CX</b>	<b>7.540</b>	<b>1,01</b>
<b>IV</b>	<b>Đất Cây xanh</b>		<b>74.896</b>	<b>10,00</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>59.997</b>	<b>8,01</b>
<b>TỔNG DIỆN TÍCH CCN ĐỒNG SÓC</b>			<b>748.942</b>	<b>100,00</b>
Diện tích đất kênh thủy lợi giữ nguyên			15.053	
Diện tích đất kênh thủy lợi hoàn trả			23.953	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH</b>			<b>787.948</b>	

**BẢNG TỔNG HỢP CHI TIẾT SDD CỤM CÔNG NGHIỆP**

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	MĐXD
			(m <sup>2</sup> )	(Tầng)	
<b>I</b>	<b>Đất công nghiệp</b>	<b>CN</b>	<b>599.015</b>	<b>3</b>	<b>60</b>
1	Đất công nghiệp QH mới		498.798	3	60
	Đất công nghiệp QH mới	CN-01	35.270	3	60
	Đất công nghiệp QH mới	CN-02	76.676	3	60
	Đất công nghiệp QH mới	CN-03	261.390	3	60
	Đất công nghiệp QH mới	CN-04	125.462	3	60
2	Đất công nghiệp đã cấp		100.217	3	60
	Đất công nghiệp đã cấp	CN-05	76.053	3	60
	Đất công nghiệp đã cấp	CN-06	17.189	3	60
	Đất công nghiệp đã cấp	CN-07	6.975	3	60
<b>II</b>	<b>Đất hành chính, dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>7.494</b>	<b>3</b>	<b>40</b>
<b>III</b>	<b>Đất đầu mối HTKT</b>	<b>HTKT</b>	<b>7.540</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
1	Đất đầu mối HTKT	HTKT-01	400	1	50
2	Đất đầu mối HTKT	HTKT-02	7.140	1	50
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>74.896</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
1	Đất cây xanh	CX-01	32.630	1	5
2	Đất cây xanh	CX-02	6.013	1	5
3	Đất cây xanh	CX-03	2.069	1	5
4	Đất cây xanh	CX-04	3.495	1	5
5	Đất cây xanh	CX-05	6.106	-	



6	Đất cây xanh dọc đường GT		24.583	-	
V	Đất giao thông		59.997	-	
Tổng diện tích Cụm công nghiệp			748.942		

#### 4.3.2. Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan:

- Mật độ xây dựng: Các lô đất công nghiệp có mật độ xây dựng 60%; các công trình hành chính, dịch vụ công cộng có mật độ xây dựng 40%; các công trình đầu mối HTKT có mật độ xây dựng 50%; các lô đất cây xanh tập trung được phép xây dựng công trình công ích như chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng với mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng: Các lô đất công nghiệp, lô đất hành chính – dịch vụ công cộng có tầng cao xây dựng là 03 tầng; các công trình trong cụm công nghiệp có tầng cao xây dựng lớn hơn 03 tầng phải có ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng.

- Khoảng lùi xây dựng: Các hạng mục công trình chính của lô đất công nghiệp, hành chính – dịch vụ công cộng có khoảng lùi xây dựng là 6,0m so với ranh giới lô đất được giao cho thuê phía mặt đường giao thông tiếp giáp.

#### 4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 4.4.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cho khu vực lập Quy hoạch: Tôn trọng và tận dụng tối đa lợi thế của địa hình tự nhiên, khớp nối hạ tầng với các tuyến đường QL2C cũ, QL2C mới và các tuyến đường giao thông hiện trạng tiếp giáp khu vực lập quy hoạch, đảm bảo khối lượng đào đắp là nhỏ nhất. Cao độ khống chế san nền được xác định tại các vị trí nút giao thông và ranh giới lô đất:

+ Cao độ san nền cao nhất  $H_{max}$  là: +12.30m.

+ Cao độ san nền thấp nhất  $H_{min}$  là: +10.50m.

- Giải pháp thoát nước mặt: Hướng thoát nước chính của khu vực là thoát từ Tây về Đông; Nước mưa được thoát theo nguyên tắc tự chảy  $I_{min} = 1/D$ ; dựa theo quy hoạch san nền, dọc theo các tuyến đường giao thông bố trí các tuyến cống tròn BTCT có tiết diện D600, D800, D1000 và D1200 thu nước trên vỉa hè, mặt đường và nước mưa từ các lô đất thông qua hệ thống hố ga hàm ếch cách nhau 30m đến 40m. Nước mưa trong khu vực được đấu nối và thoát vào hệ thống Kênh 9A và Kênh 10A thông quan hệ thống kênh mương thủy lợi hoàn trả.

##### 4.4.2. Quy hoạch giao thông:

- Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất và kết nối với các tuyến đường giao thông xung quanh, trong Cụm công nghiệp tổ chức đường giao thông với các loại mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1: Bố trí 02 tuyến đường song song hai bên dải cây xanh và kênh thủy lợi 10A rộng 29,5m; mặt cắt ngang mỗi bên đường với  $B = 11,5m = (4,0 + 7,5)m$ ; trong đó, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0m, lòng đường rộng 7,5m.

+ Mặt cắt 2-2:  $B = 18,5m = (4,0 + 10,5 + 4,0)m$ ; trong đó, vỉa hè hai bên rộng 4,0m, lòng đường rộng 10,5m.



+ Mặt cắt 3-3:  $B = 14,5\text{m} = (4,0 + 10,5)\text{m}$ ; trong đó, vỉa hè một bên rộng 4,0m, lòng đường rộng 10,5m.

+ Mặt cắt 4-4:  $B = 11,5\text{m} = (4,0+7,5)\text{m}$ ; trong đó, vỉa hè một bên rộng 4,0m, lòng đường rộng 7,5m.

- Dọc theo các trục đường bố trí các dải cây xanh rộng 4,0m, 6,0m, 10,0m, nằm xen kẽ giữa chi giới đường đỏ với ranh giới các lô đất công nghiệp, dịch vụ công cộng.

- Bó vỉa bằng hệ thống viên vỉa BTXM có kích thước 100x26x23cm, đoạn bó cong kích thước 40x26x23cm. Tại nút giao thông, bán kính bó vỉa tối thiểu là 18,0m.

#### 4.4.3. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Dự kiến lấy từ đường dây trung thế 35KV hiện có chạy qua khu vực lập quy hoạch; điểm đầu nối cụ thể sẽ được Điện lực Vĩnh Phúc quyết định. Đề nghị di chuyển các đoạn dây trung thế hiện trạng cắt ngang qua các lô đất chức năng trong Cụm công nghiệp lên vỉa hè đường giao thông.

- Mạng lưới điện: Mạng điện trung thế đi trên cột BTLT cao 18m-20m, tiết diện dây dẫn phải được tính toán đảm bảo cấp điện cho khu vực lập quy hoạch theo tiêu chuẩn; mạng điện trung thế và hạ thế trong các lô đất chức năng được đi ngầm để đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

- Trạm biến áp: Xây dựng 02 Trạm biến áp mới phục vụ cho nhu cầu cấp điện chiếu sáng đường giao thông. Các nhà máy và lô đất chức năng được ĐTXD Trạm biến áp riêng, phù hợp với công suất và nhu cầu sử dụng của từng dự án.

- Hệ thống chiếu sáng đường giao thông: Dùng đèn chiếu sáng 1 bên đối với trục đường nội bộ trong khu vực Cụm công nghiệp, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng cảnh quan cho khu vườn hoa, cây xanh. Dây dẫn cung cấp điện chiếu sáng được đi ngầm trong hào cáp và luồn trong ống nhựa PVC.

#### 4.4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Giai đoạn trước mắt, nguồn nước cung cấp cho Cụm công nghiệp Đồng Sóc được lấy từ nhà máy nước Vĩnh Tường; giai đoạn dài hạn sẽ lấy nước từ nhà máy nước Sông Hồng với công suất 29.000m<sup>3</sup>/ngđ.

- Tiêu chuẩn dùng nước: Cơ sở tính toán theo QCVN hiện hành.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới cấp nước theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng nhánh phân phối đến từng đơn vị tiêu thụ. Hệ thống đường ống trong khu vực lập quy hoạch sử dụng ống nhựa HDPE Ø250, Ø225, Ø200, Ø160, Ø110, Ø75.

- Hệ thống cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được thiết kế kiểu nổi, được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước với tiết diện từ Ø110 trở lên, khoảng cách theo quy phạm.

#### 4.4.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thuộc tổng đài điều khiển của các nhà dịch vụ mạng, nhu cầu sử dụng được tính toán phù hợp với quy mô phát triển của dự án.

- Hình thức đầu tư đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.



4.4.6. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu tính toán áp dụng theo QCXDVN hiện hành.
- Hệ thống đường ống thoát nước thải được xây dựng riêng với đường ống thoát nước mưa. Nước thải tại các nhà máy, các công trình sau khi được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn BTCT D400 chạy dọc via hệ đường giao thông để đưa về xử lý nước thải nằm phía Bắc Cụm công nghiệp với công suất 2.293m<sup>3</sup>/ngđ.
- Rác thải sinh hoạt được thu gom tại chỗ bằng xe đẩy về nơi tập chung theo quy định, sau đó phân loại và đưa đến khu xử lý rác của khu vực bằng xe chuyên dụng.

Chi tiết tại hồ sơ đồ án QHCT TL1/500 đã được Sở Xây dựng thẩm định.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vĩnh Phúc có trách nhiệm:

- Phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định này; triển khai các thủ tục tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành.
- Đền bù giải phóng mặt bằng trong phạm vi quỹ đất hoàn trả kênh mương thùy lợi phục vụ tưới tiêu quỹ đất nông nghiệp xung quanh.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở ngành, địa phương, đơn vị liên quan và Công ty Cổ phần cơ khí Vĩnh Phúc nghiên cứu, báo cáo UBND tỉnh phương án điều chỉnh quy hoạch khu đất của nhà máy gia công và dịch vụ thép Vĩnh Phúc thành khu nhà ở công nhân phục vụ người lao động tại cụm Công nghiệp Đồng Sóc theo đúng quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định có liên quan. Yêu cầu báo cáo UBND tỉnh trước ngày 20/12/2018.

**Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND huyện Vĩnh Tường, UBND thị trấn Tứ Trưng, UBND xã Vân Xuân, UBND xã Vũ Di và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu VT, CN2,3.

(27b)

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



Vũ Việt Văn