

Số: 36/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 07 tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 16/9/2015;
Luật tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi, bổ sung ngày 22/11/2019;*

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 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 khu chức năng đặc thù; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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; Quyết định số 399/QĐ-TTg ngày 19/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Bình Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu C1 tỷ lệ 1/2000 phát triển công nghiệp và đô thị phụ trợ khu vực hai bên Quốc lộ 2 tại huyện Bình Xuyên;

Căn cứ văn bản số 5327/UBND-CN3 ngày 02/7/2021 của UBND tỉnh về việc lập QHCT tỷ lệ 1/500 KCN Nam Bình Xuyên; Thông báo số 184/TB-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh; Thông báo số 291/TB-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Chí Giang tại cuộc họp nghe Ban Quản lý các KCN báo cáo về tình hình một số KCN; văn bản số 11582/UBND-CN3 ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh về việc thực hiện công tác lập, thẩm định đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 KCN Nam Bình Xuyên;

kiến thống nhất phê duyệt quy hoạch của Tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh theo phiếu trình của văn phòng UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tại Tờ trình số 02/TTr-BQLKCN ngày 05/01/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch, gồm những nội dung chủ yếu sau:

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

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH phát triển Nam Bình Xuyên Green Park.

3. Địa điểm, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

3.1. Địa điểm: Tại các thị trấn Hương Canh, Đạo Đức và các xã phú Xuyên, Tân Phong của huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Trạm biến áp 220kV và tuyến đường quy hoạch (*Theo quy hoạch phân khu C1*).

- Phía Nam giáp: Dân cư hiện trạng thị trấn Đạo Đức và sông Cà Lồ.

- Phía Đông giáp: Khu đô thị Nam Bình Xuyên.

- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng xã Phú Xuân.

3.3. Quy mô lập quy hoạch: 295,74 ha; trong đó, phần đất xây dựng hạ tầng KCN là 290,152 ha, phần đất hành lang lưới điện cao thế 220kV là 5,588 ha được giữ nguyên hiện trạng và có biện pháp bảo đảm khoảng cách an toàn giữa KCN và công trình lưới điện (*Theo Quyết định số 399/QĐ-TTg ngày 19/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ*).

4. Tính chất: Là khu công nghiệp thu hút, bố trí các loại hình công nghiệp: Sản xuất phần mềm, công nghệ thông tin, điện tử viễn thông, lắp ráp linh kiện máy móc; sản xuất cơ khí, đồ gia dụng, hàng tiêu dùng; sản xuất linh phụ kiện công nghiệp hàng không áp dụng các công nghệ hiện đại, ít ô nhiễm môi trường.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 295,74 ha; trong đó, phần đất xây dựng hạ tầng KCN là 290,152 ha, phần đất hành lang lưới điện cao thế 220kV là 5,588 ha được giữ nguyên hiện trạng và có biện pháp bảo đảm khoảng cách an toàn giữa KCN và công trình lưới điện.

Quy hoạch sử dụng đất được tổng hợp như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Ký hiệu	Loại đất	QHCTXD tỷ lệ 1/500		Tỷ lệ%, theo quy định
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	2	3	4	5	6
I		Diện tích đất khu công nghiệp	2.901.520	100,00	
1		Đất nhà máy, xí nghiệp, kho tàng	2.004.156	69,07	
1.1	CN	Khu đất nhà máy, xí nghiệp	1.942.906		
1.2	KH	Khu đất kho tàng	61.250		
2		Đất điều hành, dịch vụ	81.625	2,81	
2.1	ĐH	Đất khu điều hành	50.180		
2.2	DV	Đất khu dịch vụ	31.445		
3		Đất cây xanh	307.472	10,60	≥ 10
3,1	CXCL	Đất cây xanh cách ly	239.477		
3,2	CXCQ	Đất cây xanh cảnh quan	67.995		
4	MN	Mặt nước	66.639	2,30	
5	HTKT	Đất các khu hạ tầng kỹ thuật	32.515	1,12	≥ 1
6	GT	Đất giao thông	405.513	13,98	≥ 10
7	P	Bãi đỗ xe	3.600	0,12	
II		Đất ngoài khu công nghiệp	55.880		
	HL	Đất hành lang an toàn lưới điện	55.880		
		Tổng cộng	2.957.400		

Tổng diện tích đất Khu công nghiệp: 290,152ha (2.901.520 m²), bao gồm:

- Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Diện tích là 2.004.156 m², chiếm tỷ lệ 69,07% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất điều hành, dịch vụ: Diện tích 81.625 m², chiếm tỷ lệ 2,81% diện tích khu đất quy hoạch KCN (tính chất là trung tâm điều hành và dịch vụ, văn phòng);

- Đất cây xanh: Diện tích 307.472 m², chiếm tỷ lệ 10,60% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất mặt nước: Diện tích 66.639 m², chiếm tỷ lệ 2,3% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 32.515 m², chiếm tỷ lệ 1,12% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất giao thông: Diện tích 405.513 m², chiếm tỷ lệ 13,98% diện tích khu đất quy hoạch KCN;

- Đất bãi đỗ xe: Diện tích 3.600 m², chiếm tỷ lệ 0,12% diện tích khu đất quy hoạch KCN.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trục cảnh quan là tuyến đường nằm giáp đường vành đai 4; được thiết kế trục chính qua KCN, qua khu đất điều hành, dịch vụ của KCN; đường có mặt cắt ngang rộng, dải phân cách trồng cây xanh cảnh quan. Dọc tuyến bố trí các công trình hành chính, dịch vụ KCN và các nhà máy có hình thức đẹp, bắt mắt,...

Các công trình điểm nhấn được bố trí dọc theo các trục cảnh quan, các công trình điều hành, dịch vụ nằm giữa đường trục cảnh quan và đường vành đai 4 tạo nên khu vực quy hoạch cảnh quan bắt mắt, mang tính biểu tượng của KCN Nam Bình Xuyên; bắt đầu từ vòng xuyên của KCN Bình Xuyên rẽ vào đường vành đai 4 sẽ bắt gặp khu trung tâm điều hành, dịch vụ của KCN Nam Bình Xuyên, đây là bộ mặt đặc trưng giao tiếp thường xuyên không chỉ có tính chất hành chính mà còn mang ý nghĩa văn hoá - xã hội công nghiệp, có kiến trúc mang phong cách bản địa, kết hợp với công viên cây xanh tạo môi trường kiến trúc khu vực công nghiệp hiện đại, xanh - sạch - đẹp.

Các nhà máy, kho tàng có hình thức kiến trúc hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong khu công nghiệp và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ; bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng, cây xanh và cây xanh cách ly; sử dụng đất đai đạt hiệu quả và hợp lý.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

+ Khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho tàng: Mật độ xây dựng 35-60%, tầng cao từ 01 tầng đến 05 tầng; hệ số sử dụng đất 1,75-3 lần.

+ Khu đất điều hành và dịch vụ: Mật độ xây dựng 40%; tầng cao công trình 4 tầng; hệ số sử dụng đất 2 lần.

+ Khu đất hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng 60%; tầng cao công trình 2 tầng; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Cây xanh khu công nghiệp: Được chú trọng bố trí thành các dải cây bao quanh các tuyến giao thông, bao quanh nhà máy, cách ly với khu dân cư xung quanh,... Cây trồng với mật độ dày, khả năng sống khỏe, có hình thức tương

đổi như keo lá tràm, tai tượng và các loại cây có tính chất tương tự... vừa có chức năng cách ly kỹ thuật vừa làm chức năng tạo không gian xanh, góp phần làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan, cải thiện khí hậu khu vực. Diện tích đất trồng cây xanh, thảm cỏ trong các nhà máy đảm bảo tỷ lệ tối thiểu là 20%.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng các lô đất công nghiệp lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0 m; chỉ giới xây dựng các lô đất dịch vụ công cộng lùi so với chỉ giới đường đỏ tại trục đường tối thiểu 10,0 m. Chỉ giới xây dựng phần không tiếp giáp với đường giao thông sẽ được quy định cụ thể theo từng trường hợp trong bước lập dự án đầu tư xây dựng các nhà máy đảm bảo quy định phòng chống cháy nổ, thoát hiểm.

5.3. Quy hoạch san nền:

- Nguyên tắc thiết kế: Đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập trong quá trình sử dụng. Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận. Đảm bảo thoát nước tự chảy. Khối lượng thi công đắp nền ít nhất. Cao độ san nền hợp lý đảm bảo giao thông thuận lợi giữa mạng lưới đường nội bộ với đường bên ngoài.

- Cao độ san nền: Cốt xây dựng trung bình cho khu vực xây dựng là +9,40m đến +10,30m. Các cốt khống chế giao thông chính được xác định theo đường giao thông khu vực. Các cốt giao thông quy hoạch không được thấp hơn các cốt khống chế hiện trạng trên các đường trên tại các khu vực phụ cận với các đường này. Cao độ san nền thấp nhất +9,70m; Cao độ san nền cao nhất +11,55m.

5.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông

- Mạng lưới đường: Mặt cắt 1-1 lộ giới 50,0m; Mặt cắt 2-2 lộ giới 41,0m; Mặt cắt 3-3 lộ giới 46,0m; Mặt cắt 4-4 lộ giới 26,5m; Mặt cắt 5-5 lộ giới 21,5m; Mặt cắt 6-6 lộ giới 22,0m; Mặt cắt 7-7 lộ giới 18,5m; Mặt cắt 8-8 lộ giới 13,5m; Mặt cắt 9-9 lộ giới 16,5m.

- Cao độ quy hoạch tại tim đường khu công nghiệp trên cơ sở cao độ san nền và cao độ các tuyến đường đối ngoại của khu vực; cao độ quy hoạch tại tim đường KCN là +9,90m đến +10,90m.

5.5. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải đảm bảo thoát nước trên nguyên tắc tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa của khu công nghiệp chia làm 9 lưu vực và 2 hướng thoát chính: Thoát nước ra sông Cà Lồ và thoát nước kênh nối giữa sông Cà Lồ và sông Phan; gồm 9 cửa xả đảm bảo cho việc thoát nước của toàn bộ KCN.

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng hệ thống cống BTCT D600-D1800, cống hộp (2,0x2,0), (2.5x2.0), (3.0x2.0)m. Cống được đặt trên hè để thu nước mặt đường và công trình;

- Trong phạm vi dự án có tuyến mương cấp nước nông nghiệp rộng khoảng 5-7m; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm xây dựng hoàn trả tuyến mương B=7m này tại hành lang cây xanh cách ly phía Tây Nam dự án, đảm bảo việc tưới tiêu của các khu vực lân cận không bị ảnh hưởng.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch là 9.966 m³/ngđ. Nguồn nước cấp từ Nhà máy nước của Công ty CP nước sạch Vĩnh phúc đầu tư đến hàng rào KCN.

- Mạng lưới đường ống phân phối nước: Sử dụng mạng lưới đường ống HDPE có đường kính từ D110-D315. Mạng lưới đường ống dẫn đến các điểm lấy nước và kết nối với nhau tạo thành vòng khép kín, đảm bảo an toàn cấp nước trong trường hợp có sự cố. Đường ống cấp nước được đi trên vỉa hè với độ sâu ban đầu kể từ cốt nền h=0.5 tính đến đỉnh cống.

- Xây dựng 1 trạm dự phòng cấp nước PCCC. Cấp nước cho cứu hoả sử dụng chung đường ống với hệ thống cấp nước dân dụng. Đường ống cấp chính cho các họng cứu hoả nằm trên đường chính khu vực và đường phân khu vực, có đường kính từ D100 trở lên.

5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện từ mạng lưới điện xuất tuyến từ trạm biến áp 220KV Vĩnh Yên, thị trấn Hương Canh, huyện Bình Xuyên.

- Giữ nguyên đường dây 110KV, 220KV hiện có đi qua KCN và bố trí hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Luật điện lực.

- Lưới điện 35/22 KV trong KCN: Lưới điện trong khu vực KCN được thiết kế đi nổi, trên cột BTLT cao từ 18m đến 20m theo các trục tuyến đường giao thông trong nội bộ dự án để cấp điện cho phụ tải; được thiết kế theo dạng mạch vòng và mạch nhánh, bao gồm trục chính dạng mạch vòng và nhánh rẽ cấp điện cho các nhà máy; dây được sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện phù hợp.

- Trạm biến áp 35 (22)/0,4 KV: Xây dựng 04 TBA phục vụ cho nhu cầu cấp điện chiếu sáng giao thông, nhà điều hành và công trình hạ tầng kỹ thuật; các TBA phục vụ cho nhu cầu sản xuất của các nhà máy do các nhà máy tự đầu tư xây dựng và đấu nối vào lưới trung thế của KCN.

- Lưới chiếu sáng đường được quy hoạch đồng bộ trong khu công nghiệp.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của KCN được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước thải ống HDPE có đường kính từ D400-D1000 đúc sẵn

đặt trên hệ đường tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung nằm ở khu vực bố trí hạ tầng kỹ thuật đầu mối. Công suất trạm xử lý nước thải 6.100 (m³/ngày.đêm), nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, cột A, thoát ra sông Cà Lồ và sông Phan.

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại, thu gom và vận chuyển rác đến nhà máy xử lý rác đảm bảo theo quy định. Khí thải của từng nhà máy phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thải ra môi trường.

5.8. 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 khu vực. Mạng lưới thông tin liên lạc được đầu tư đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, hệ thống cáp thông tin được đi ngầm trong các ống luồn cáp bằng nhựa trơn cứng uPVC dưới hệ đường và các bể cáp trên hè, dọc theo các trục đường chính để đảm bảo mỹ quan đô thị.

5.9. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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.

5.10. Phương án tái định cư và nhà ở công nhân:

- Đối với phương án bố trí tái định cư: Được xác định cụ thể trong giai đoạn bồi thường GPMB trên cơ sở thống nhất ý kiến về vị trí, quy mô diện tích với địa phương và người dân có liên quan.

- Khu nhà ở công nhân: Khu nhà ở công nhân thuộc Quy hoạch phân khu C1 (Theo Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận địa điểm xây dựng Nhà văn hóa công nhân, nghiên cứu khảo sát và lập QHCT tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở công nhân tại thị trấn Hương Canh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc).

6. Quy định quản lý:

Ban hành “Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Nam Bình Xuyên, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc” kèm theo quyết định này.

(Chi tiết tại hồ sơ quy hoạch được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh thẩm định).

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1. Công ty TNHH phát triển Nam Bình Xuyên Green Park có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Bình Xuyên, UBND thị trấn Hương Canh, thị trấn Đạo Đức, UBND xã Phú Xuân và UBND xã Tân Phong 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 quy hoạch theo quy định.

2. Các Sở, ban, ngành: Ban Quản lý các KCN tỉnh, 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 thị trấn Hương Canh, Chủ tịch UBND thị trấn Đạo Đức, Chủ tịch UBND xã Phú Xuân, Chủ tịch UBND xã Tân Phong có trách nhiệm công bố, triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt; hướng dẫn, giám sát chủ đầu tư triển khai thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng và công việc tiếp theo của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, 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 thị trấn Hương Canh, Chủ tịch UBND thị trấn Đạo Đức, Chủ tịch UBND xã Phú Xuân, Chủ tịch UBND xã Tân Phong 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