

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 1110/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 23 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định 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;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng chính phủ về việc về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 26/02/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu C2 khu đô thị trung tâm thị xã Phúc Yên tại thị xã Phúc Yên và một phần đất đai thuộc huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; điều chỉnh tại Quyết định: số 3730/QĐ-UBND ngày 14/11/2016, số 732/QĐ-UBND ngày 30/3/2018, số 234/QĐ-UBND ngày 05/02/2024;

Căn cứ Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt QHCT KCN Phúc Yên tỷ lệ 1/500; Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 23/01/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 KCN Phúc Yên; Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-TTg ngày 24/01/2022 của Thủ tướng Chính Phủ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án;

Căn cứ Văn bản số 5537/UBND-CN3 ngày 30/07/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc đồng ý chủ trương lập điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3);

Căn cứ thông báo số 117/TB-UBND ngày 23/8/2025 của UBND tỉnh về Phó Chủ tịch UBND tỉnh Vũ Việt Văn tại cuộc họp nghe Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh báo cáo quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Kết quả phiên họp hành chính UBND tỉnh ngày 11/9/2025;

Xét đề nghị của Ban Quản lý các KCN tại Tờ trình số 26/TTr-BQLKCN ngày 24/07/2025; Báo cáo số 1047/BQLKCN-QH ngày 05/9/2025 về báo cáo kết quả thẩm định về việc điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3) với những nội dung cơ bản như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3).

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp & Dịch vụ quốc tế Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Shinec.

3. Lí do điều chỉnh quy hoạch:

Xác định phạm vi, ranh giới, quy mô đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Phúc Yên theo chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 124/QĐ-TTg ngày 24/01/2022; điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với nhu cầu đầu tư của Nhà đầu tư, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn xây dựng khác hiện hành; bổ sung diện tích đất dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, khu lưu trú và dịch vụ lưu trú, bãi đỗ xe và các dịch vụ tiện ích khác phục vụ hoạt động của khu công nghiệp theo quy định. Định hướng các yếu tố hiện trạng có sẵn ảnh hưởng đến dự án gồm: đất đã giao cho các doanh nghiệp thực hiện dự án, khu vực nghĩa trang khó di dời, hạ tầng kỹ thuật đã giao đất giữ lại...Bổ sung nhóm ngành nghề trong khu công nghiệp để phát huy lợi thế của khu vực đảm bảo dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Phúc Yên tập trung thu hút các dự án sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường và phù hợp với định hướng tại Quy hoạch phân khu C2, Quy hoạch chung thành phố Phúc Yên được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

4.1. Vị trí: Thuộc phường Phúc Yên, tỉnh Phú Thọ.

4.2. Ranh giới:

- + Phía Bắc giáp tuyến cao tốc Nội Bài – Lào Cai.
- + Phía Đông giáp Sông Cà Lồ và khu dân cư thuộc xóm Đại Phùng.
- + Phía Tây giáp khu dân cư Đồng Tiến, phường Phúc Yên.
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu đất cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ thuê.

4.3. Quy mô:

- Quy mô lập quy hoạch là **138,829 ha** đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016, trong đó: Diện tích KCN Phúc Yên là 127,742 ha và diện tích ngoài KCN Phúc Yên là 11,087 ha.

- Trong phạm vi KCN Phúc Yên diện tích **127,742 ha** bao gồm: Đất đã giao doanh nghiệp thực hiện dự án (*Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long và Công ty cổ phần TTC*) diện tích 16,4044 ha và đất giao thực hiện dự án ĐTXD khu công nghiệp là 111,3376 ha.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch lần này là **111,3376 ha** (theo Quyết định số 124/QĐ-TTg ngày 24/01/2022 của Thủ tướng Chính Phủ và Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận Nhà đầu tư) và diện tích còn lại không thuộc phạm vi điều chỉnh là 27,4914 ha được thực hiện theo Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016.

- Quy mô lao động: dự kiến lao động làm việc tại khu công nghiệp khoảng 6.700 ÷ 11.000 người.

5. Tính chất:

Là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành với định hướng phát triển công nghiệp theo chiều sâu, tạo bước đột phá trong nâng cao năng suất, chất lượng, gắn với mục tiêu đảm bảo các điều kiện về tăng trưởng xanh và phát triển bền vững.

Định hướng thu hút đầu tư vào khu công nghiệp chủ yếu như sau: Ngành sản xuất sản phẩm điện tử và thiết bị điện (như: Bộ phận dập kim loại của thiết bị điện gia dụng và văn phòng, linh kiện máy tính, bảng mạch in điện tử FPCB và PCB, dây dẫn và thiết bị kết nối cáp quang; bộ mạch in điện tử; dây điện dùng cho ô tô; thiết bị kết nối mạng;...); Công nghiệp cơ khí chế tạo, lắp ráp và sản xuất kim loại (nhóm công nghiệp ô tô-xe máy, cơ khí phục vụ các ngành công nghiệp, Công nghiệp hỗ trợ ngành cơ khí, ngành sản xuất sản phẩm kim loại...); Công nghiệp chế biến thực phẩm, đồ uống; Công nghệ sản xuất chất bán dẫn, nghiên cứu trí tuệ nhân tạo (A.I).

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1.1 Cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Phúc Yên

Tổng diện tích 127,742 ha, bao gồm:

a) Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng:

- Tổng diện tích đất 98,5783 ha, chiếm tỷ lệ 77,17 % diện tích đất quy hoạch KCN Phúc Yên. Trong đó đã giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án (*gồm đất giao cho Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long và Công ty cổ phần TTC*) diện tích 16,4044 ha, chiếm tỷ lệ 12,84% diện tích đất khu công nghiệp; diện tích đất công nghiệp trong phạm vi điều chỉnh là 82,1739 ha, chiếm tỷ lệ 64,33% diện tích khu công nghiệp (bao gồm các lô đất ký hiệu CN), bố trí quỹ đất công nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các doanh nghiệp đổi mới sáng tạo tại lô đất CN2, CN10.1, CN10.2, CN10.3, CN10.4 với tổng diện tích 6,3872 ha (*Chiếm tỷ lệ 5,0% diện tích KCN, đảm bảo tuân thủ theo Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân*).

- Đối với các lô đất đã giao đất cho doanh nghiệp thực hiện dự án (*gồm đất giao cho Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long và Công ty cổ phần TTC*) không thuộc phạm vi điều chỉnh, giữ nguyên theo Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

- Các lô đất công nghiệp được bố trí bám sát theo các tuyến đường trong khu công nghiệp, thuận tiện cho việc sản xuất kinh doanh của từng nhà máy, phù hợp với diện tích thuê đất của các nhà đầu tư.

- Các lô đất công nghiệp có thể linh hoạt trong việc phân chia hoặc ghép lại phù hợp với yêu cầu của từng loại hình nhà máy về quy mô, công nghệ của các ngành công nghiệp.

b) Đất công trình dịch vụ khu công nghiệp:

Các lô đất ký hiệu CC có tổng diện tích khoảng 1,65 ha, chiếm tỷ lệ 1,29% đất quy hoạch khu công nghiệp. Trong đó:

- Đất dịch vụ bố trí công trình nhà ở lưu trú và công trình dịch vụ phục vụ người lao động khu công nghiệp (bao gồm các lô đất CC3.1, CC3.2) có diện tích khoảng 0,8ha, chiếm tỷ lệ 48,48% tổng quỹ đất dịch vụ khu công nghiệp.

- Đất dịch vụ bố trí công trình dịch vụ đa năng, văn phòng đại diện các công ty, nhà điều hành khu công nghiệp (bao gồm các lô đất CC1, CC2) có diện tích 0,85ha.

c) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích 1,7969 ha; chiếm tỷ lệ 1,41% diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp, trong đó gồm:

- Các lô đất ký hiệu HT: diện tích 1,3878 ha, chiếm tỷ lệ 1,09%;

- Các lô đất ký hiệu HTH (là các đất hạ tầng hiện trạng giữ lại đã giao thực hiện dự án công trình: Trạm bơm Đại Phùng 1, các giếng khoan nước thô G2, G3, G4) có diện tích 0,4090 ha, chiếm tỷ lệ 0,32%;

d) Đất cây xanh:

Tổng diện tích khoảng 12,7744 ha, chiếm tỷ lệ 10% diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp (bao gồm các lô đất ký hiệu từ CX 1 đến CX 16), trong đó:

+ Phần diện tích đất quy hoạch đất cây xanh có ký hiệu CX1.1, CX1.2, CX1.3 có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, chiều cao công trình tối đa 10m.

+ Đối với khu vực cây xanh có ký hiệu CX1.2 và CX1.3 được định hướng trong giai đoạn trước mắt vẫn giữ cho các khu nghĩa trang Đại Phùng và Xuân Phương hiện hữu để giải quyết các khó khăn vướng mắc trong công tác BT, GPMB khu công nghiệp. Trong tương lai, các khu nghĩa trang hiện hữu sẽ di chuyển đến vị trí quy hoạch khu nghĩa trang tập trung mới của phường Phúc Yên. Các khu vực này sẽ được chuyển đổi thành đất cây xanh cảnh quan, chuyên để phục vụ cho người lao động trong khu công nghiệp.

e) *Đất giao thông, bãi đỗ xe:*

- Đất giao thông đối nội: diện tích 12,7741 ha, chiếm tỷ lệ 10% diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp;

- Bãi đỗ xe (kết hợp xưởng sửa chữa): gồm lô đất ký hiệu BDX1 với diện tích 0,1683 ha, chiếm tỷ lệ 0,13% diện tích đất quy hoạch khu công nghiệp;

6.1.2. *Đất ngoài khu công nghiệp:*

Tổng diện tích 11,0870ha bao gồm:

- Đất giao thông (đường Nguyễn Tất Thành): có diện tích 6,5050 ha;

- Đất giao thông (Nút giao IC2): có diện tích 4,5820 ha;

6.2. *Bảng tổng hợp sử dụng đất sau khi điều chỉnh*

TT	Loại đất	Ký hiệu	Điều chỉnh quy hoạch lần 2 (theo quyết định 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016)		Điều chỉnh quy hoạch lần 3		Diện tích tăng, giảm
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
I	Diện tích Khu công nghiệp		127,7420	100,00%	127,7420	100,00%	
I.1	Diện tích đã giao doanh nghiệp thực hiện dự án		16,4044	12,84%	16,4044	12,84%	Không điều chỉnh quy hoạch
	<i>Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long</i>		<i>6,0999</i>	<i>4,78%</i>			
	<i>Công ty cổ phần TTC</i>		<i>10,3045</i>	<i>8,07%</i>			
I.2	Diện tích giao thực hiện Dự án ĐTXD Khu công nghiệp				111,3376	87,16%	Điều chỉnh quy hoạch
1	Đất công trình sản xuất Công nghiệp, TTCN, Kho tàng		79,9736	62,61%	82,1739	64,33%	+2,2003
<i>1.2</i>	<i>Đất công trình sản xuất Công nghiệp, TTCN, Kho</i>	<i>CN</i>	<i>79,9736</i>		<i>75,7868</i>	<i>59,33%</i>	

	tầng						
1.3	Đất công trình sản xuất Công nghiệp, TTCN, Kho tàng (Dành cho các DN nhỏ và vừa, DN công nghiệp hỗ trợ, DN đổi mới sáng tạo)	CN	0,0000		6,3872	5,00%	
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		1,6060		1,7969	1,41%	+0,1909
2.1	Đất hạ tầng kỹ thuật giữ lại	HTH	0,0000		0,4090	0,32%	
2.2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HT	1,6060	1,26%	1,3878	1,09%	-0,2182
3	Đất công cộng dịch vụ KCN	CC	1,6310	1,28%	1,6500	1,29%	+0,0190
	Đất dịch vụ đa năng, nhà điều hành...				0,8500		
	Đất lưu trú và dịch vụ phục vụ lưu trú				0,8000		
4	Đất cây xanh	CX	14,9310	11,69%	12,7744	10,00%	-2,1566
5	Đất hành lang đường ống nước ngầm	HL	0,3330	0,26%			-0,3330
6	Đất mặt nước	MN	0,1470	0,12%			-0,1470
7	Đất đường giao thông đối nội	GT	12,7160	9,95%	12,7741	10,00%	+0,0581
8	Đất bãi đỗ xe (kết hợp xưởng sửa chữa)				0,1683	0,13%	
II	Diện tích ngoài KCN		11,0870		11,0870		
1	Đường Nguyễn Tất Thành		6,5050		6,5050		
2	Nút giao IC2		4,5820		4,5820		
III	Tổng diện tích lập quy hoạch (I+II)		138,8290		138,8290		

(Cơ cấu sử dụng đất chi tiết được thể hiện tại thuyết minh và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

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

6.3.1. Trục cảnh quan và kiến trúc công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc: Được bố trí dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành. Các công trình điểm nhấn là các công trình điều hành, dịch vụ ở mặt ngoài khu công nghiệp, cổng khu công nghiệp, công trình cảnh quan mang tính biểu tượng, tuyến cây xanh dẫn hướng...

- Kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với không gian khu công nghiệp chất lượng cao; tránh sử dụng các màu sắc quá nóng, quá tối; kết hợp hài hòa với không gian cây xanh trong khuôn viên các lô đất.

- Xác định các công trình xây dựng ngầm: Trong khu vực lập quy hoạch định hướng xây dựng tối đa 01 tầng hầm đối với các lô đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng; tối đa 02 tầng hầm đối với các lô đất công cộng dịch vụ

- Cây xanh khu công nghiệp: Cây xanh sử dụng công cộng được bố trí phân tán trong khu công nghiệp, để làm giảm bớt mức độ tập trung xây dựng cũng như mức độ độc hại trong khu công nghiệp. 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. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu tại các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, tối thiểu 20% và theo quy định tại quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

6.3.2. Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng tại các lô đất công nghiệp có ký hiệu CN là 70%, tầng cao 03 tầng, chiều cao tối đa là 35m;

- Mật độ xây dựng tại các lô đất công cộng dịch vụ có ký hiệu CC là 70%, tầng cao 03 tầng, chiều cao tối đa là 25m;

- Mật độ xây dựng tại các lô đất hạ tầng kỹ thuật hiện hữu là (ký hiệu HTH) là 40% , tầng cao 01 tầng và mật độ xây dựng tại các lô đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HT là 70%, tầng cao 03 tầng;

- Mật độ xây dựng các lô đất cây xanh có ký hiệu CX1.1; CX1.2; CX1.3 là 5%, tầng cao 01 tầng, chiều cao tối đa là 10m.

- Mật độ xây dựng tại lô đất bãi đỗ xe (kết hợp xưởng sửa chữa) là 25%, tầng cao 01 tầng, chiều cao tối đa là 10m

6.3.3. Chỉ giới xây dựng, tỷ lệ trồng cây xanh tối thiểu tại các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp:

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi xây dựng các hạng mục công trình tối thiểu là 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các trục đường giao thông.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tại các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, chiếm tỷ lệ tối thiểu 20% và theo quy định tại quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật khu đất

7.1.1 San nền

a) Nguyên tắc thiết kế: Tôn trọng và tận dụng tối đa lợi thế của địa hình tự nhiên, khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh và tuyến đường Nguyễn Tất Thành để khối lượng đào đắp là nhỏ nhất. Cao độ tim đường được xác định trên cơ sở tuân thủ các cao độ đã không chế được quy hoạch trong quy hoạch cấp trên.

b) Cao độ san nền: Cao độ san nền được không chế tại các điểm nút giao thông, cụ thể:

- Đối với khu vực ngoài đê sông Cà Lồ: Lựa chọn cao độ nền xây dựng đối với khu vực ngoài đê tối thiểu là +9,6m.

- Đối với khu vực trong đô: Dựa trên cao độ hiện trạng tuyến đường Nguyễn Tất Thành và cao độ khu dân cư hiện hữu. Lựa chọn cao độ tìm đường không chế thấp nhất là +8,0m.

- Thiết kế san nền trong lô đất theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc san nền đảm bảo yêu cầu cho thoát nước khu vực lô đất xây dựng công trình. Đường đồng mức san nền thiết trong hồ sơ quy hoạch là thể hiện định hướng san nền, chi tiết sẽ được thực hiện ở bước thiết kế sau.

- Quy định về cốt xây dựng đối với từng lô đất (*thể hiện chi tiết tại Bản vẽ QH-07: Bản đồ quy hoạch cao độ san nền*)

7.1.2. Thoát nước mưa:

a) Hệ thống thoát nước: 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 $I_{min}=1/D$.

b) Giải pháp quy hoạch:

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng biệt độc lập với hệ thống thoát nước thải được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để cho toàn khu vực dự án trên nguyên tắc tự chảy. Nước được thu gom vào các tuyến mương, cống BTCT có kích thước: D600, D800, D1000, D1200, D1500, D2000, B2000, B2500, B3000 được bố trí dọc các tuyến đường giao thông, trong các khu cây xanh và thu nước về Trạm bơm Đại Phụng 1 (hiện có) sau đó bơm ra sông Cà Lồ.

- Ga thoát nước: Ga thu thăm kết hợp, ga thăm, ga giao của hệ thống thoát nước mưa là ga bê tông cốt thép đổ tại chỗ hoặc đúc sẵn. Ga đặt trên vỉa hè, dưới đường, dải cây xanh có kích thước thiết kế và khoảng cách bố trí tuân theo tiêu chuẩn hiện hành;

- Cửa xả nước mưa được xây dựng tại vị trí cuối các đường cống thoát nước mưa để xả nước mưa từ hệ thống cống ra Kênh, hồ thoát nước. Cửa xả cần được xây dựng bền vững để tránh sụt lún bờ mương làm tắc cống.

- Đối với tuyến cống hộp hiện trạng 2.8mx2.1m dọc theo tuyến đường Nguyễn Tất Thành giữ theo hiện trạng Thiết kế bổ sung cống hộp 3x3m để nối thông nước cống hộp hiện có thoát về trạm bơm Đại Phụng 1.

- Trong dự án có bố trí diện tích 1.104m² tại lô HT3 giáp ranh với Trạm bơm Đại Phụng 1 hiện hữu để phục vụ mục đích phát triển mở rộng trong tương lai cho Bơm tiêu thoát nước phù hợp.

7.2. Giao thông

- Mạng lưới đường trong khu công nghiệp: Các tuyến đường được bố trí đảm bảo hoạt động đi lại cho các phương tiện trong khu công nghiệp. Vỉa hè được bố trí đảm bảo các tuyến đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật và dự trữ không gian để bố trí các tuyến đường ống trong tương lai.

+ Mặt cắt 1-1: 41,0m, bao gồm: Mặt đường: 8,0m x2 =16,0m; vỉa hè 7,0m x2=14,0m; dải phân cách (kết hợp kênh thoát nước) =1 m.

- + Mặt cắt 2-2: 30,0m, bao gồm: Mặt đường: $8,0m \times 2 = 16,0m$; vỉa hè $7,0m \times 2 = 14,0m$.
- + Mặt cắt 3-3: 24,0m, bao gồm: Mặt đường: $7,5m \times 2 = 15,0m$; vỉa hè $4,5m \times 2 = 9,0m$.
- + Mặt cắt 4-4: 24,0m, bao gồm: Mặt đường: $5,0m \times 2 = 10,0m$; vỉa hè $7,0m \times 2 = 14,0m$.
- + Mặt cắt 5-5: 15,0m, bao gồm: Mặt đường: $5,0m \times 2 = 10,0m$; vỉa hè 1 bên $5,0m$.
- + Mặt cắt 6-6: từ 20,0m đến 26,4m bao gồm: Mặt đường: $5,0m \times 2 = 10,0m$; vỉa hè 1 bên $5,0m$ và 1 bên dao động từ $5,0m$ đến $11,4m$.
- + Mặt cắt 7-7: 13,0m, bao gồm: Mặt đường: $4m \times 2 = 8,0m$; vỉa hè 1 bên $5,0m$.
- + Mặt cắt 8-8: 13,5m, bao gồm: Mặt đường: $3,75m \times 2 = 7,5m$; vỉa hè $3m \times 2 = 6,0m$.
- + Mặt cắt 9-9: Từ $10,0m$ đến $15,0m$ bao gồm: Mặt đường: $5,0m \times 2 = 10,0m$; vỉa hè dao động từ $0m$ đến $5m$.
- Mạng lưới đường ngoài khu công nghiệp:
 - + Mặt cắt A-A (Đường Nguyễn Tất Thành), quy mô $45,0m$ bao gồm: Mặt đường: $11,25m \times 2 = 22,5m$; vỉa hè $6,0m \times 2 = 12,0m$; dải phân cách $= 10,5m$.
 - + Mặt cắt 3-3 (Đường theo QHPK C2 và QHC thành phố Phúc Yên kết nối Đường tỉnh 301 đến Đường Nguyễn Tất Thành - ĐT.311), quy mô mặt cắt $24,0m$, bao gồm: Mặt đường: $7,5m \times 2 = 15,0m$; vỉa hè $4,5m \times 2 = 9,0m$.
 - + Mặt cắt 8-8 (Đường kết nối đường Nguyễn Tất Thành với đường đê sông Cà Lồ. Quy mô mặt cắt $13,5m$, bao gồm: Mặt đường: $3,75m \times 2 = 7,5m$; vỉa hè $3m \times 2 = 6,0m$.
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi xây dựng các hạng mục công trình tối thiểu là $6,0m$ so với chỉ giới đường đỏ các trục đường giao thông.

7.3. Cấp nước:

- Điều chỉnh tổng lưu lượng tính toán tăng từ $2.772 m^3/ngđ$ thành $4.000 m^3/ngđ$ (so nhu cầu cấp nước được phê duyệt tại Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016).
- Nguồn cung cấp nước sạch dự kiến lấy theo hai nguồn: Xây dựng nhà máy nước cấp (từ nguồn nước mặt sông Cà Lồ hoặc các giếng khoan hiện hữu) cho khu vực dự án kết hợp mua nước sạch của nhà máy nước sạch Phúc Yên (công suất $20.000 m^3/ng.đ$).
- Mạng lưới cấp nước: được thiết kế dạng mạch vòng kết hợp với nhánh cụt để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Hệ thống đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch sử dụng ống nhựa HDPE hoặc các vật liệu tương đương phù hợp khác có đường kính từ $D110 \div D315$ và có độ sâu chôn ống tối thiểu từ $0,7m$ (đối với các ống có đường kính nhỏ hơn hoặc bằng $D300mm$) và tối thiểu từ $1,0m$ (đối với các ống có đường kính trên $D300mm$). Các tuyến ống được thiết kế chạy dọc theo vỉa hè, đường giao thông, trong các dải cây xanh, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch sử dụng đất. Một số tuyến ống nước thô và nước sạch được di dời và hoàn trả vào phạm vi dọc đường giao thông và khu vực cây xanh cách ly.

- Trạm bơm cấp nước: Xây dựng trạm bơm tăng áp kết hợp PCCC để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Dự kiến bố trí trạm bơm cấp nước tại lô đất HT2. Bể nước sạch được xây dựng ngầm. Bể nước sạch là bể kết hợp nước PCCC và nước sinh hoạt, sản xuất.

- Giải pháp thiết kế cấp nước phục vụ cho phòng cháy và chữa cháy: Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng lưới kết hợp gồm cấp nước sinh hoạt, sản xuất kết hợp với cấp nước chữa cháy. Mạng lưới được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với nhánh cụt. Là mạng lưới cấp nước áp lực thấp. Các họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống có đường kính D100mm trở lên và khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m. Đề xuất vị trí đội PCCC: Khu vực tập kết lực lượng và trang thiết bị phòng cháy chữa cháy được bố trí trong lô đất HT2 của khu công nghiệp. Đây là vị trí rất thuận lợi cho công tác chữa cháy của dự án.

7.4. Cấp điện và chiếu sáng

Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện của khu công nghiệp tăng từ 26,0 MVA lên 40,0 MVA (*so nhu cầu cấp điện được phê duyệt tại Quyết định số 3855/QĐ-UBND ngày 28/11/2016*) để phù hợp với chỉ tiêu cấp điện và phương án quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh. Trong đó không bao gồm phụ tải phần đất công nghiệp đã giao doanh nghiệp thực hiện dự án. Đối với lưới điện 22KV cấp điện cho phần đất đã giao cho nhà đầu tư tiếp tục duy trì nguồn cấp điện hiện trạng trên đường Nguyễn Tất Thành.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho KCN Phúc Yên: Được lấy từ trạm 110kV Phúc Yên 2 công suất 2x63MVA thông qua các xuất tuyến 22Kv/ nhánh rẽ đường dây 22kV sau các trạm biến áp 110Kv Phúc Yên 2 nêu trên do ngành điện đầu tư. Trong giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho dự án sẽ được lấy từ tuyến điện trung thế sau Trạm 110kV Phúc Yên (hiện trạng) chạy dọc đường Nguyễn Tất Thành. Nguồn cấp điện dự án sẽ được làm rõ, xác cụ thể khi triển khai lập dự án đầu tư và dựa trên thỏa thuận với Sở Công thương tỉnh, Công ty Điện lực và các sở ban ngành liên quan.

- Giải pháp quy hoạch: Phương án cấp điện từ vị trí thỏa thuận cấp điện (gần khu vực dự án) bố trí xây dựng các tuyến trung thế 22kV dẫn về cấp điện cho trạm cắt của dự án

- Lưới điện 22kV: Từ vị trí trạm cắt của dự án dự kiến, sẽ có các phát tuyến 22kV cấp điện cho từng mạch và đến từng máy biến áp từng lô công nghiệp. Các đường dây 22kV cấp điện cho dự án được thiết kế với kết cấu đường dây trên không (ĐDK), với dây nhôm lõi thép bọc cách điện có tiết diện phù hợp với nhu cầu phụ tải, có dự phòng để đáp ứng tiêu chí cấp điện theo N-1. Đối với các vị trí không đảm bảo hành lang để thiết kế ĐDK có thể sử dụng giải pháp cáp ngầm có tiết diện phù hợp và khả năng mang tải tương đương với dây dẫn ĐDK (sẽ được cụ thể khi triển khai thiết kế kỹ thuật).

- Lưới điện 0.4kV: từ các trạm điện hạ thế xây mới các tuyến hạ thế 0.4kV đi ngầm cấp điện cho các phụ tải tủ chiếu sáng đường, trạm BTS, lô cây xanh và bãi đỗ xe,...và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Vật liệu cáp sử dụng cáp đồng ngầm loại

Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,4kV, tiết diện cáp phù hợp và được thiết kế đi trong hào cáp (sẽ được cụ thể khi triển khai thiết kế kỹ thuật).

- Trạm điện hạ thế: Các trạm hạ thế cấp điện cho các lô công nghiệp, dịch vụ sẽ do nhà đầu tư thứ cấp đầu tư và được xác định tùy theo quy mô cụ thể của từng công trình. Trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng các trạm hạ thế phục vụ chiếu sáng đường, trạm BTS, lô cây xanh, bãi đỗ xe,... và công trình hạ tầng kỹ thuật dự án. Các trạm hạ thế hiện trạng trong dự án cấp điện cho các phụ tải đất ở và các trạm bơm sẽ được giữ nguyên vị trí, công suất máy biến áp và được quy hoạch theo kế hoạch của công ty Điện lực địa phương.

- Hoàn trả lưới điện: Đối với các tuyến điện 22kV, 35kV hiện trạng khi triển khai dự án sẽ có kế hoạch (tháo dỡ, thu hồi, di dời, hoàn trả lưới điện hiện trạng,...). Chi tiết phương án sẽ được xác định cụ thể khi lập dự án đầu tư và dựa trên thỏa thuận với Công ty Điện lực địa phương và các bên liên quan.

7.5. Thoát nước thải

- Điều chỉnh vị trí (*giữ nguyên quy mô công suất 3.000 m³/ngđ*) khu xử lý nước thải (*từ lô đất giáp đường Nguyễn Tất Thành và Cao tốc Nội Bài-Lào Cai*) về Lô đất HT1 (*vị trí giáp đường N3 và đường đê sông Cà Lồ*).

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải từ (02 mạng lưới thoát nước thải công nghiệp và thoát nước thải sinh hoạt riêng) thành nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt được thiết kế thu gom bằng tuyến cống nước thải chung bố trí dọc các tuyến đường và thoát về trạm xử lý nước thải tập trung đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HT1. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn được dẫn về Trạm bơm Đại Phùng 1 và được bơm thoát ra sông Cà Lồ (*vị trí cửa xả sẽ được làm rõ, xác định cụ thể khi triển khai lập dự án đầu tư và dựa trên thỏa thuận với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty thủy lợi và các sở ban ngành liên quan*).

- Điều chỉnh hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống cống nhựa HDPE D250, D315 sang Sử dụng hệ thống cống nhựa HDPE hoặc Cống tròn bê tông cốt thép với đường kính cống: D300 và D400.

- Đối với Công ty cổ phần TTC và Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long hiện nằm trong quy hoạch của KCN, có hệ thống xử lý nước thải độc lập và đang đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện hữu. Sau khi Khu công nghiệp Phúc Yên được Chủ đầu tư KCN triển khai đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động, 02 Công ty nêu trên có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư KCN để tiến hành đầu nối hệ thống xử lý nước thải của doanh nghiệp vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN Phúc Yên, đảm bảo đồng bộ về hệ thống HTKT, đáp ứng nhu cầu và quyền lợi của các bên, đồng thời tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Vệ sinh môi trường: Lượng rác thải tính toán khoảng 33,4 tấn/ngđ. KCN không bố trí khu xử lý rác và chất thải rắn tập trung.

- Phương án xử lý chất thải nguy hại và rác thải:

+ Loại 1: Rác thải của các nhà máy thứ cấp thì các nhà máy thứ cấp có trách nhiệm xử lý đúng quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Loại 2: Rác thải của khu công nghiệp được phân loại, tập kết đúng nơi quy định. Sau đó, ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ năng lực mang đi xử lý đúng quy trình, quy phạm và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Tại mỗi khu vực sẽ bố trí các điểm trung chuyển CTR. Chất thải rắn sau khi được thu gom về các bãi tập kết chất thải chung của Khu công nghiệp sẽ được chuyển đi xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn tập trung.

Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy để cạnh đường với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của công nhân viên.

7.6. Thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 1.000 thuê bao.

- Nguồn cấp tín hiệu viễn thông cho dự án được lấy từ mạng viễn thông hiện trạng phía Nam dự án. Toàn bộ cáp được luồn trong tuyến ống nhựa UPVC. Hệ thống này được bố trí trên vỉa hè theo nguyên tắc trực chính.

- Hệ thống hồ ga kéo cáp được đặt với khoảng cách trung bình là 60-100m và những vị trí tuyến ống đổi hướng. Khi tuyến cáp đi qua đường được luồn trong ống thép D110 để đảm bảo không bị đứt cáp.

8. Phương án xây dựng khu nhà ở công nhân phục vụ KCN

- Đối với Nhà ở Lưu trú cho công nhân trong KCN: Bố trí Khu lưu trú kết hợp DV lưu trú cho công nhân tại Lô CC3.1 có diện tích 0,400ha và Lô CC3.2 có diện tích 0,400ha (Chiếm tỷ lệ 48,48% > 20% trong tổng diện tích đất Dịch vụ KCN theo quy định); Mật độ xây dựng 70%; Tầng cao 5 tầng;

Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư KCN tự đầu tư xây dựng hoặc cho DN thứ cấp thuê để đầu tư xây dựng. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân là loại nhà chung cư được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; Ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

- Đối với phương án bố trí khu Nhà ở xã hội cho công nhân: Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt, Khu nhà ở xã hội phục vụ Khu công nghiệp Phúc Yên có quy mô diện tích khoảng 7,38ha, vị trí nằm xen kẹp giữa tuyến đường tiếp giáp phía Đông KCN và sông Cà Lồ, phía sau lô đất sản xuất của Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long và Công ty cổ phần TTC.

9. Quy định quản lý: UBND tỉnh ban hành “Quy định quản lý theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3)” kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

(Chi tiết tại hồ sơ đồ án điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Phúc Yên (lần 3) được Ban Quản lý các Khu công nghiệp thẩm định).

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Công ty CP Khu công nghiệp & Dịch vụ quốc tế Vĩnh Phúc và Công ty cổ phần Shinec (*Chủ đầu tư KCN*) có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan và chính quyền địa phương tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và tiến hành thủ tục tiếp theo của dự án theo quy định.

- Lập hồ sơ cấm mốc và tổ chức thực hiện cấm mốc ngoài thực địa, thực hiện các quy định liên quan về cấm mốc theo quy định tại Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Khi tiến hành các hoạt động có liên quan (đầu tư, xây dựng, môi trường, cấp thoát nước...) Chủ đầu tư khu công nghiệp có trách nhiệm phối hợp, làm việc với các đơn vị được giao quản lý công trình trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp (*Trạm bơm Đại Phùng 1 và các giếng nước thô*) và các doanh nghiệp đã được giao đất để thực hiện dự án (*ngoài phạm vi điều chỉnh quy hoạch*) để thực hiện công việc. Trường hợp xảy ra khó khăn, vướng mắc, Chủ đầu tư khu công nghiệp cần thông báo, phối hợp với cơ quan liên quan để được giải quyết.

2. Công ty cổ phần TTC và Công ty cổ phần kỹ thuật bao bì Cửu Long có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư khu công nghiệp để thực hiện đầu nối xử lý nước thải của doanh nghiệp vào khu xử lý nước thải của khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

3. Các sở, ngành: Ban Quản lý các KCN tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp & Môi trường, Sở Công thương, UBND phường Phúc Yên và các cơ quan liên quan có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, giám sát chủ đầu tư dự án khu công nghiệp triển khai các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, tài nguyên môi trường và các thủ tục khác có liên quan theo đúng 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 tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp & Môi trường, Sở Công thương; Chủ tịch UBND phường Phúc Yên 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 Việt Văn