

Số: /QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Thịnh
xã Đồng Thịnh, huyện Sông Lô**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ban hành ngày 16/9/2015;

Căn cứ 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 chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư 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;

Căn cứ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh V/v thành lập và giao chủ đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Đồng Thịnh, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ văn bản số 55/UBND-CN3 ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh V/v chấp thuận điều chỉnh phạm vi, mốc giới địa điểm nghiên cứu lập QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Thịnh.

Căn cứ các ý kiến tham gia của Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 750/SGTVT-QLCL CTGT ngày 22/4/2020, Sở Công thương tại văn bản số 395/SCT-QLCN ngày 24/4/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1042/STNMT-QLĐĐ ngày 28/4/2020; UBND huyện Sông Lô tại văn bản số 629/UBND-KTHT ngày 24/4/2020; biên bản lấy ý kiến các cơ quan xã Đồng Thịnh và cộng đồng dân cư liên quan.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 509/TTr-SXD-QHKT ngày 08/7/2020 và Kết luận của UBND tỉnh tại Thông báo số 164/TB-UBND ngày 21/8/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Đồng Thịnh, xã Đồng Thịnh.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Sông Lô.

3. Phạm vi lập quy hoạch: Tại xã Đồng Thịnh, huyện Sông Lô, nằm hai bên đường từ nút giao Văn Quán đi trung tâm huyện lỵ Sông Lô. Phạm vi cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp dân cư hiện có trên ĐT306;
- Phía Tây Nam giáp dân cư thôn Hiệp Lực, trường mầm non B, trường tiểu học B và đất nông nghiệp;
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp.

4. Tính chất, quy mô.

4.1. Tính chất: Là Cụm công nghiệp mới, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; phục vụ nhu cầu thuê đất sản xuất của các doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của địa phương.

4.2. Quy mô đất đai.

- Phạm vi nghiên cứu: 197.708m² (19,7708ha).
- Phạm vi cụm công nghiệp: 176.345m² (17,6345ha).

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Các chỉ tiêu áp dụng của đề án theo Quy chuẩn Việt Nam 01: 2019/BXD.
- Các chỉ tiêu của đề án đạt được:
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật $\geq 01\%$;
 - + Đất giao thông $\geq 10\%$;
 - + Đất cây xanh $\geq 10\%$;

Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 197.708m². Bao gồm:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
I	Đất cụm công nghiệp	176.345,0	100,00
1.1	Đất sản xuất, kho tàng	135.707,0	76,95
1.2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.480,0	1,41
1.3	Đất cây xanh	18.634,0	10,57
1.4	Đất dịch vụ điều hành	1.870,0	1,06
1.5	Đất giao thông	17.654,0	10,01
II	Đất giao thông bên ngoài (đường 36,5m)	20.731,3	
III	Đất đường điện 500KV và hành lang	631,7	
	Tổng cộng (I + II + III)	197.708,0	

- Đất sản xuất, kho tàng có tổng diện tích 135.707m² tại các lô đất có ký hiệu từ CN1 đến CN5. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 04 tầng.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, diện tích 2.480m² tại lô đất ký hiệu KT. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 03 tầng

- Đất dịch vụ điều hành, diện tích 1.870m² tại lô đất ký hiệu HC-DV. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất cây xanh, tổng diện tích 18.634m² tại các lô đất ký hiệu từ CX1 đến CX5. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

- Đất giao thông, tổng diện tích 17.654m². Trong đó:
- + Đất đường giao thông, tổng diện tích 5.818m².
- + Đất bãi đỗ xe, tổng diện tích 11.836m² tại các lô đất ký hiệu từ P1 đến P5.

6.2. Tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan.

6.2.1. Tổ chức không gian của khu vực lập quy hoạch là khu bố trí các nhà máy sản xuất, kho tàng, được thiết kế với kiến trúc hiện đại, phù hợp dây truyền công năng sản xuất của các đơn vị thuê đất trong cụm công nghiệp; nằm hai bên đường từ nút giao Văn Quán đi trung tâm huyện Sông Lô.

Không gian cây xanh được quy hoạch tập trung và cách ly cụm công nghiệp với xung quanh. Bố trí khuôn viên, đường dạo, trồng mới cây xanh, phục vụ cho các sinh hoạt cộng đồng, cải thiện môi trường và cảnh quan cho khu vực.

6.2.2. Kiểm soát kiến trúc, cảnh quan.

- Chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tại tất cả các tuyến đường.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình: Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01: 2019/BXD của Bộ Xây dựng.

- Nhà xưởng: Chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình 04 tầng, chiều cao công trình tối đa 15,7m; hình thức kiến trúc hiện đại.

6.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật khu đất:

- San nền:

- + Nguyên tắc thiết kế: Bám sát vào cao độ hiện trạng các trục đường giao thông, khu dân cư hiện hữu lân cận để quy hoạch cao độ san nền, đảm bảo sự khớp nối với các trục đường, các khu vực hiện hữu xung quanh, đảm bảo độ dốc dọc các trục đường giao thông và khả năng thoát nước cho các lô đất.

- + Cao độ san nền: Không chế tại các điểm nút giao thông; cao độ cao nhất là 19.00m và cao độ thấp nhất là 12.83.

- Thoát nước:

- + Hệ thống thoát nước: Trên cơ sở cao độ san nền, xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng với hệ thống thoát nước thải; đảm bảo khả năng thoát nước theo nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước về phía Bắc và phía Nam ra cống thoát nước hiện trạng.

- + Mạng lưới thoát nước: Nước mưa được thu gom bằng các hệ thống mương 400 x 400 đặt trên đường giao thông.

6.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông, gồm các loại mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1 (đường từ nút giao Văn Quán đi trung tâm huyện Sông Lô): B = 36,5m (6,0 + 11,25 + 2,0 + 11,25 + 6,0)m;

- Mặt cắt 2-2: B = 15,0m (3,75 + 7,5 + 3,75)m;

- Mặt cắt 3-3: B = 10,9m (1,7 + 7,5 + 1,7)m;

6.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu tiêu thụ khoảng 600m³/ ngày đêm, nguồn cấp nước từ Nhà máy nước Sông Lô công suất 16.000m³/ ngày đêm.

- Thiết kế quy hoạch: Đảm bảo bố trí mạng lưới đường ống phân phối đến từng khu vực và đường ống dịch vụ đi trên các đường giao thông, đến từng đơn vị tiêu thụ nước. Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực lập quy hoạch gồm các đường ống Ø110, Ø200.

- Cấp nước cứu hỏa: Là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp; các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $\geq 100\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy; khoảng cách giữa các họng cứu hỏa khoảng $< 150\text{m}$.

6.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Lấy từ trạm biến áp 110KV Lập Thạch, thông qua các đường dây trung thế hiện có đi giáp phạm vi lập quy hoạch.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp, công suất mỗi trạm 250KVA, đảm bảo cung cấp cho khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới đường dây: Đường dây trung thế đi trên vỉa hè đường 36,5m để cấp điện đến từng đơn vị sử dụng.

- Hệ thống chiếu sáng: Đường điện chiếu sáng chạy trên các đường giao thông, trên cột bê tông ly tâm, bố trí chiếu sáng một bên đường bằng bóng đèn công suất 150W.

6.7. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT:

- Thoát nước thải:

+ Mạng thoát nước: Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ tại các đơn vị sử dụng nước, được thu gom, đưa về trạm xử lý nước thải phía Nam trong khu quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

+ Hệ thống công thoát nước thải, sử dụng các đường ống D200, D300.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, được thu gom hàng ngày, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung để xử lý.

6.8. 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 quy hoạch đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch.

6.9. 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 nước thải, 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 chuyên và thời gian được phép vận chuyên. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyên.

+ 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 bảo đảm 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.

6.10. Kinh phí đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

- Tổng kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng khoảng 62 tỷ đồng; nguồn vốn của chủ đầu tư dự án.

- Tập trung đầu tư đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong năm 2020; thu hút đầu tư hoàn thiện dự án trong năm 2021.

Chi tiết tại hồ sơ quy hoạch đã được Sở Xây dựng thẩm định và chính quyền địa phương kí xác nhận; ban hành kèm theo Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Sông Lô phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, các nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch; cam kết thực hiện theo đúng tiến độ; thực hiện dự án đầu tư và các thủ tục đất đai, môi trường theo quy định hiện hành của pháp luật.

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 và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Sông Lô, Chủ tịch UBND xã Đồng Thịnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN2,3
(k.....)

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

Lê Duy Thành