

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

Số: **1229** /QĐ-UBND

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

Vĩnh Phúc, ngày **18** tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương tại thị trấn Yên Lạc và xã Nguyệt Đức, huyện Yên Lạc (lần 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt QHCT Tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Phương, huyện Yên Lạc; Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 07/4/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v thành lập và giao chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Minh Phương, huyện Yên Lạc; Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 30/11/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Minh Phương, huyện Yên Lạc; Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 20/02/2019 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v điều chỉnh tên Cụm công nghiệp Minh Phương, huyện Yên Lạc thành Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương, huyện Yên Lạc; Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt QHCT tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương tại thị trấn Yên Lạc và xã Nguyệt Đức, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ ý kiến của Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh tại phiếu trình của Văn phòng UBND tỉnh về điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương tại thị trấn Yên Lạc và xã Nguyệt Đức, huyện Yên Lạc (lần 1);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 235/TTr-SXD-QHKT ngày 28/4/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương tại thị trấn Yên Lạc và xã Nguyệt Đức, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 1).

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần KEHIN.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 với quy mô diện tích 33,54ha. Trong đó có một phần là đất công nghiệp hiện có 8,8ha (nhà máy gạch Tân Thịnh). Thực hiện chủ trương của Tỉnh trong việc hạn chế sản xuất gạch đất nung, đến nay Chủ đầu tư đã thỏa thuận xong với Công ty TNHH Tân Thịnh về việc di dời và không sản xuất gạch tại vị trí nằm trong phạm vi đồ án QHCT cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương nữa. Do vậy, Công ty Cổ phần KEHIN đề xuất điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp làng nghề Minh Phương, huyện Yên Lạc làm cơ sở cho các Nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào dự án đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh và phát triển kinh tế của địa phương.

- Tổng diện tích sau khi điều chỉnh quy hoạch 33,8382ha (tăng 2.982m²) nguyên nhân là do cập nhật hướng tuyến điều chỉnh ĐT.303 nên thừa ra một phần đất xen kẹp giữa ranh giới đồ án quy hoạch được duyệt và hướng tuyến ĐT.303 điều chỉnh.

4. Phạm vi điều chỉnh:

- Điều chỉnh lại phạm vi ranh giới lập quy hoạch theo hướng tuyến điều chỉnh ĐT.303.

- Điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất và chia lô phần diện tích Nhà máy gạch Tân Thịnh (cũ) đảm bảo phù hợp cơ cấu tỷ lệ các loại đất theo quy chuẩn quy hoạch Cụm công nghiệp làng nghề. Điều chỉnh lại phương án chia lô một số ô đất cho phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu của các Nhà đầu tư thứ cấp.

- Điều chỉnh lại mạng lưới các tuyến đường giao thông nội bộ cho phù hợp với nhu cầu thực tế các lô đất làng nghề và thuận lợi cho việc đầu tư.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Loại đất	QH được duyệt		QH sau điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất công nghiệp hiện có	88.203.0		0.0		-88.203.0
II	Kênh mương thủy lợi	6.428.4		5.544.0		-884.4
III	Hành lang đường tỉnh lộ 303	2.403.0		0.0		-2.403.0
IV	Đất quy hoạch CCN – Làng nghề	238.365.6	100	332.838.0	100	+94.472.4
1	Đất CCN – làng nghề quy hoạch mới	159.552.8	66.94	229.517.2	69.0	

2	Đất công trình công cộng	3.587.0	1.5	3.514.0	1.1	
3	Đất cây xanh	30.041.0	12.6	33.322.0	10.0	
4	Đất hành lang đường dây 220KV			2.113.0	0.6	
5	Đất đầu mối HTKT	4.091.5	1.72	3.268.0	1.0	
6	Đất giao thông	41.093.3	17.24	61.103.8	18.4	
Tổng diện tích QH CCN - Làng nghề		335.400.0		338.382.0		+2.982.0

a. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh phương án chia lô các lô đất công nghiệp làng nghề ký hiệu từ LN-01 đến LN-04 liên quan đến điều chỉnh hướng tuyến ĐT.303; điều chỉnh diện tích đất kênh mương mặt nước do liên quan đến việc hạ ngầm một phần kênh và cống ngầm đi xuyên qua ĐT.303.

- Điều chỉnh phương án chia lô và bổ sung thêm dải đất cây xanh rộng 3,0m phía sau các lô đất công nghiệp làng nghề ký hiệu LN-05, LN-06;

- Điều chỉnh phương án quy hoạch các diện tích đất liên quan đến lô đất công nghiệp cũ (Nhà máy gạch Tân Thịnh) và một phần hướng tuyến ĐT.303 điều chỉnh bao gồm các lô đất ký hiệu LN-07, LN-08, CC-01, CC-02, CN, HTKT-01, BDX-01, CXCL-01 để bố trí thành các lô đất ký hiệu từ LN-07 đến LN-12, từ CX-01 đến CX-04, CC-01; HTKT, BDX, CXCL-01.

- Điều chỉnh lại phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch theo hướng tuyến ĐT.303 điều chỉnh, tách diện tích hành lang mở rộng ĐT.303 ra khỏi phạm vi nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch.

b. Chỉ tiêu diện tích các loại đất sau khi điều chỉnh quy hoạch cụ thể như sau:

+ Đất xây dựng làng nghề được bố trí trong 12 lô đất có ký hiệu từ LN-01 đến LN-12, tổng diện tích 229.517,2m² (được chia thành 457 ô đất, diện tích mỗi ô từ 286,0m² đến 1.238,3m²). Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 03 tầng;

+ Đất xây dựng công trình công cộng, nhà điều hành, dịch vụ làng nghề tại lô đất CC-01, diện tích 3.514,0m². Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 03 tầng;

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: trạm xử lý nước thải bố trí tại lô HTKT, diện tích 3.268,0m². Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 01 tầng;

+ Đất cây xanh được bố trí tại 04 lô đất cây xanh tập trung ký hiệu từ CX-01 đến CX-04, và một số diện tích đất cây xanh vườn hoa kết hợp các ly mương thủy lợi, cách ly phòng cháy tổng diện tích 33.322,0m². Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng;

+ Đất hành lang đường điện 220Kv, ký hiệu CXCL-01, diện tích 2.113,0m²;

+ Đất đường giao thông, tổng diện tích 61.103,8m², chiếm 18,4% (gồm đất giao thông chiếm diện tích 58.933,8m², đất bãi đỗ xe chiếm diện tích 2.170,0m²).

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Đối với các lô đất làng nghề (khu sản xuất kết hợp với dịch vụ làng nghề): Chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình dịch vụ: Chiều cao 03 tầng, cos nền nhà cao hơn cốt vỉa hè thống nhất 0,3m. Chiều cao tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 cao 3,3m. Sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp với tính chất của loại hình công trình dịch vụ, trưng bày sản phẩm làng nghề.

+ Công trình khu nhà xưởng sản xuất: Chiều cao 01 tầng, cos nền nhà cao hơn cốt vỉa hè thống nhất 0,15m. Chiều cao 12,0m. Sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, phù hợp với tính chất của loại hình công trình phục vụ sản xuất, chế biến sản phẩm làng nghề.

+ Công trình công cộng (Nhà điều hành khu làng nghề): Chiều cao 03 tầng, cos nền nhà cao 0,45m so với cos vỉa hè. Chiều cao tầng 1 cao 3,6m; chiều cao tầng 2,3 cao 3,3m. Sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, phù hợp với tính chất công trình công cộng điều hành.

- Đối với khu đất cây xanh vườn hoa: quy định mật độ xây dựng tối đa là 5%.

- Khi tiến hành xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép thông qua giấy phép xây dựng (đối với các công trình thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng) đảm bảo tuân thủ các quy định về kiến trúc cảnh quan và sử dụng đất theo QHCT được phê duyệt và các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

5.3. Quy hoạch các bộ môn hạ tầng:

a/ Giao thông, chỉ giới xây dựng:

- Giao thông:

+ Mặt cắt 1-1: chỉ giới 19,5m (4,5m+10,5m+4,5m);

+ Mặt cắt 2-2, C-C: chỉ giới 16,5m (3,0m+10,5m+3,0m);

+ Mặt cắt A'-A'(đường gom đường trục Bắc-Nam): chỉ giới 12,0m (7,0m+5,0m).

+ Mặt cắt D-D (đường đi vào khu Nhà điều hành làng nghề): chỉ giới 7,5m.

- Chỉ giới xây dựng đối với các công trình trong cụm công nghiệp làng nghề lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

b/ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ san nền được khống chế tại các điểm nút giao thông và phải đảm bảo phù hợp với cao độ hiện trạng của khu dân cư hiện hữu.

+ Cao độ khống chế từ 9.00 đến 9.65.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải. Được bố trí dưới lòng đường.

+ Hệ thống đường ống sử dụng ống tròn BTCT có đường kính từ D800 đến D1000.

c) Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây 10(22)KV lộ 479-E25.10 nhánh rẽ TBA Quán Bạc hiện có chạy qua khu vực quy hoạch.

+ Lưới điện: Lưới điện trung thế và hạ áp phục vụ sinh hoạt và chiếu sáng khu vực quy hoạch sử dụng cáp ngầm trong hào kỹ thuật.

+ Bố trí 03 trạm biến áp mới gồm: TBA 1.2x1000KVA-22/0,4KV, TBA 2.2x1250KVA-22/0,4KV, TBA 3. 180KVA- 22/0,4KV tại vị trí góc các lô đất CX-02, CX-01, CX-03.

- Chiếu sáng:

Đối với đường có dải phân cách dùng đèn chiếu sáng 2 bên lắp trên cột thép côn cần rời cao 9,0-11,0m đi theo dải phân cách đường quy hoạch; đối với đường không có dải phân cách dùng đèn chiếu sáng 1 bên lắp trên cột thép côn cần rời cao 9,0-11,0m đi trên vỉa hè đường quy hoạch cách bó vỉa 0,5m. Khoảng cách cách cột từ 35-40m. Cấp điện cho hệ thống chiếu sáng dùng cáp ngầm CU.XLPE/PVC(4x16mm²).

- Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp : giai đoạn ngắn hạn được lấy từ đường ống DN160 hiện có trên ĐT.303 từ nhà máy nước Yên Lạc (công suất 3.000m³/ng.đ). Giai đoạn dài hạn được lấy từ nhà máy nước Sông Lô (công suất 500.000m³/ng.đ) theo quy hoạch chung cấp nước Đô thị Vĩnh Phúc.

- Mạng lưới đường ống theo kiểu mạng nhánh bằng hệ thống đường ống HDPE có đường kính từ DN75 đến DN160.

- Cấp nước chữa cháy : các họng cứu hoả lấy nước từ đường ống Ø160 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 hoả đặt nổi trên vỉa hè.

e) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Đường cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường cống thoát nước mưa; được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt cống.

+ Nước thải của từng hộ dân được thu gom lại bằng tuyến cống D300 và D400 đặt trên vỉa hè, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải tại lô đất HTKT-01.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày để vận chuyển đến khu xử lý chung của khu vực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

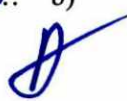
UBND thị trấn Yên Lạc, UBND xã Nguyệt Đức, UBND huyện Yên Lạc có trách nhiệm phối hợp Sở Xây dựng công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này; triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

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; Chủ tịch UBND huyện Yên Lạc; Chủ tịch UBND thị trấn Yên Lạc, Chủ tịch UBND xã Nguyệt Đức; Công ty Cổ phần KEHIN 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... 10... b)



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



Vũ Chí Giang