

Số: 1104/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu số 11 tại xã Quất Luru, 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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; Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt đồ án QHPK A4 tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển khu đô thị trung tâm thành phố Vĩnh Yên và một phần đất đai huyện Bình Xuyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc;

Quyết định số 2531/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán kinh phí khảo sát, lập QHCT tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu số 11 tại xã Quất Luru, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Thông báo số 171/TB-UBND ngày 25/8/2020 của UBND tỉnh về việc kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Xây dựng báo cáo về một số đồ án quy hoạch;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh theo phiếu trình của Văn phòng UBND tỉnh; kết luận số 86/TB-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh về kết luận phiên họp hành chính UBND tỉnh tháng 6/2024;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 129/TTr-SXD ngày 10/6/2024 và văn bản số 1945/SXD-QHKT ngày 05/7/2024,

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 Cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu số 11 tại xã Quất Lưu, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Sở Xây dựng Vĩnh Phúc

3. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

3.1. Phạm vi:

Tại xã Quất Lưu – huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc. Phạm vi cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp đường sắt Hà Nội – Lào Cai;
- Phía Tây Nam giáp Quốc lộ 2 và đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp ranh giới phường Khai Quang, dân cư thôn Phở;
- Phía Đông Nam giáp đất dân cư thôn Vải và đất nông nghiệp.

3.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 93,1336ha (tăng 5,3336ha so với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt do làm chính xác phạm vi ranh giới quy hoạch với các khu dân cư hiện trạng và các khu vực lân cận).

- Quy mô dân số khoảng 4.000 người.

4. Tính chất:

Là khu đô thị hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang nhằm đáp ứng các chỉ tiêu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo cảnh quan đô thị, gắn kết không gian và kết nối hạ tầng với các khu chức năng lân cận.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất quy hoạch **931.336 m² (93,1336 ha)**, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định đến từng khu chức năng, cụ thể:

- Đất ở: Tổng diện tích 357.885,0m² chiếm tỷ lệ 38,43%, gồm:

+ Đất ở hiện hữu (làng xóm đô thị hóa) có diện tích 345.863,0m² gồm 34 lô có ký hiệu từ ONT-01 đến ONT-34; cải tạo chỉnh trang phù hợp với tính chất, quy mô của đô thị mới. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60-80%, tầng cao: 3-5 tầng, hệ số sử dụng đất: 1,8 – 4,0 lần;

+ Đất ở quy hoạch mới có diện tích 12.022,0m² gồm 05 lô đất ở thấp tầng có ký hiệu từ LK-01 đến LK-05 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 80-90%, tầng cao trung bình 5 tầng (tối đa 6 tầng), hệ số sử dụng đất: 4-5,4 lần.

- Đất công cộng, nhà văn hóa có tổng diện tích 16.760,0m² chiếm tỷ lệ 1,80%, gồm: Trung tâm văn hóa xã Quất Lưu (CC-07) diện tích 8.152,0m²; đất công cộng quy hoạch mới (CC-02, CC-03, CC-06) tổng diện tích 5.990,0m²; đất xây dựng công trình nhà văn hóa (gồm NVH thôn Phở: CC-01, NVH thôn Chũng: CC-04, NVH thôn Núi: CC-05) tổng diện tích 2.618,0m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 02 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất cơ quan, trụ sở làm việc có tổng diện tích khoảng 15.736,0m² chiếm tỷ lệ 1,69% gồm: Trụ sở UBND xã Quất Lưu (CQ-01) có diện tích 5.156,0m²; địa điểm trụ sở làm việc báo Nhân dân (CQ-02) có diện tích 459,0m²; Chi nhánh điện Bình Xuyên (CQ-03) có diện tích 10.121,0m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình từ 3-5 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2-2,0 lần.

- Đất giáo dục có tổng diện tích khoảng 19.203,0m² chiếm tỷ lệ 2,06% gồm: trường mầm non quy hoạch mới (TH-01) có diện tích 4.443,0m²; trường tiểu học Quất Lưu (TH-02) có diện tích 9.340,0m²; trường THCS Quất Lưu (TH-03) có diện tích 5.420,0m². Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất thương mại, dịch vụ có tổng diện tích 44.374,0m², chiếm tỷ lệ 4,76% (có ký hiệu từ TM-01 đến TM-07 gồm các doanh nghiệp hiện trạng được bố trí dọc theo QL2 và đất doanh nghiệp quy hoạch mới khu vực tiếp giáp đường nối

từ QL2 đi KCN Khai Quang). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60-70%, tầng cao 5-9 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 6,3 lần.

- Đất công nghiệp có tổng diện tích 163.628,0m², chiếm tỷ lệ 17,57% gồm: Công ty TNHH Hitachi Vĩnh Phúc (Công ty má phanh Nissin cũ) (CN-02) có diện tích 87.591,0m²; Công ty Prime Yên Bình (CN-01) có diện tích 56.077,0m²; đất công nghiệp quy hoạch mới (CNM) có diện tích 19.600,0m². Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất 2,4%.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng có diện tích 11.122,0m², chiếm tỷ lệ 1,19% gồm: đình thôn Phở (TG-1) có diện tích 5.443,0m²; chùa Quất Lưu (TG-2) có diện tích 5.220,0m²; diêm thờ thôn Núi (TG-3) có diện tích 159,0m²; diêm thờ thôn Chũng (TG-4) có diện tích 300,0m². Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất cây xanh công viên: Tổng diện tích 36.429,0m² (đạt chỉ tiêu khoảng 9,1m²/người) gồm Đất cây xanh công viên tại các lô đất kí hiệu từ CXCVCV-01 đến CXCVCV-15; quy định mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao công trình 01 tầng.

- Đất cây xanh cách ly (hành lang đường điện): Tổng diện tích 30.944,0m² tại các lô đất kí hiệu từ CL-01, CL-02, CL-03; không được xây dựng công trình.

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích 11.308m² (đạt chỉ tiêu khoảng 2,82m²/người) gồm Đất bãi đỗ xe tại các lô đất kí hiệu từ BDX-01, BDX-02, BDX-03; quy định mật độ xây dựng tối đa 10%, chiều cao công trình 01 tầng.

- Đất mặt nước: Tổng diện tích 8.610m² tại lô đất có ký hiệu MN;

- Đất giao thông: Tổng diện tích 215.334m².

(chỉ tiêu chi tiết từng ô đất được xác định căn cứ theo quy mô, diện tích, tầng cao từng công trình, được tính toán theo QCVN 01:2021/BXD)

Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất nhà ở		357.885,00	38,43			

1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	12.022,00	1,29	80-90	6	4,8-5,4
1.2	Đất nhà ở nông thôn	ONT	345.863,00	37,14	60-80	3-5	1,8-4,0
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		116.766,00	12,54			
2.1	Đất văn hóa, công cộng	CC	16.760,00	1,8	40	3	1,20
2.2	Đất giáo dục	TH	19.203,00	2,06	40	3	1,20
2.3	Đất cây xanh	CXCV	36.429,00	3,91	5	1	0,05
2.4	Đất thương mại	TM	44.374,00	4,76	60-70	5-9	3,0-6,3
3	Đất công nghiệp	CNC- CNM	163.628,00	17,57	60	4	2,40
4	Đất cơ quan	CQ	15.736,00	1,69	40	3-5	1,2-2,0
5	Đất tôn giáo	TG	11.122,00	1,19	40	2	0,80
6	Đất xây xanh cách ly	CL	30.944,00	3,32			
7	Đất đường giao thông		215.344,00	23,12			
8	Đất bãi đỗ xe	BDX	11.308,00	1,21	10	1	0,10
9	Đất mặt nước	MN	8.610,00	0,92			
	Tổng diện tích lập QH		931.336,00	100,00			

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

5.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực lập quy hoạch là khu ở thấp tầng kết hợp với các công trình thương mại dịch vụ cao tầng, làm điểm nhấn cho khu vực, mật độ xây dựng cao. Trong đó:

+ Cảnh quan dọc tuyến đường QL2 là trục cảnh quan chính được định hướng kiến trúc hiện đại, xây dựng công trình với mật độ cao, kết hợp kiến trúc thấp và cao tầng, với các công trình dịch vụ thương mại cao tầng làm điểm nhấn cho khu vực;

+ Khu vực dân cư hiện hữu phía bên trong các trục đường lớn, chủ yếu là cải tạo chỉnh trang; với quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, các công trình được định hướng với kiến trúc hiện đại.

+ Không gian cây xanh, mặt nước được quy hoạch phân tán trong các khu dân cư, thực hiện việc cải tạo cảnh quan, 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.

- Hệ thống cảnh quan các tuyến không gian chính:

+ Công trình dọc tuyến: Đối với các công trình cơ quan, công cộng, thương mại dịch vụ kiến cố, ổn định giữ lại, thực hiện cải tạo hệ thống tường rào, sơn sửa lại công trình với định hướng màu sắc thống nhất; đối với các công trình công cộng, dịch vụ thương mại đã xuống cấp, khi phá bỏ và xây mới công trình, định hướng kiến trúc hiện đại, sử dụng gam màu sáng, tránh các màu quá tối, quá nóng, định hướng thống nhất màu sắc các công trình; đối với công trình nhà ở (*gồm nhà ở kế hợp kinh doanh dịch vụ thương mại và nhà ở thuần túy*), khi cải tạo hoặc xây mới công trình dọc tuyến phải đảm bảo quy định về tầng cao, chiều cao xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình và đặc biệt là thống nhất cao độ tầng 1 công trình so với cao độ hè phố.

+ Cảnh quan dọc tuyến: Cắt tỉa các cây xanh hiện trạng um tùm và có nguy cơ gãy đổ; bổ sung cây xanh tại các vị trí còn thiếu, lát lại vỉa hè, ngầm hóa hệ thống đường dây, bổ sung điện chiếu sáng, đèn trang trí; thống nhất bảng biển quảng cáo.

Đối với các tuyến đường nội bộ: Mở rộng lộ giới những đoạn có thể mở, định hướng kiến trúc hiện đại cho các công trình nhà ở, định hướng hệ thống cổng, tường rào bao quanh các ô đất, đan xen hệ thống cây xanh tạo cảnh quan, lát lại vỉa hè (những đoạn có và bị hư hỏng, xuống cấp).

5.2.2. Thiết kế đô thị:

* Các chỉ tiêu thiết kế kiến trúc cơ bản:

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu về khoảng lùi tối thiểu, cụ thể:

+ Các trục đường chính: Khu dân cư hiện hữu, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Các trục đường còn lại: Chỉ giới xây dựng lùi 3m đối với các trục đường có khả năng mở rộng, đi qua khu dân cư mật độ thưa; các trục đường khác có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Các khu phố mới, không bám theo các trục đường chính: Khoảng lùi 3m đối với nhà ở, 6 m đối với công trình công cộng; ban công đưa ra tối đa 1,2m.

+ Độ đưa ra của ban công công trình: Ban công đưa ra tối đa 1,4 m đối với các trục đường có lộ giới > 15m; đưa ra tối đa 1,2m đối với đường có lộ giới >

12m đến 15m; tối đa 0,9m đối với đường có lộ giới từ 7m đến 12m; đường có lộ giới dưới 7,0m công trình không được đua ban công.

+ Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD.

+ Tầng cao xây dựng: Các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp cao tối đa 9 tầng (theo dự án đầu tư được chấp thuận, phương án kiến trúc công trình theo hồ sơ thiết kế được thoả thuận); các công trình nhà ở có tầng cao xây dựng từ 3 đến 6 tầng; các công trình văn hóa, giáo dục, dịch vụ công cộng khác có tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng; các công trình văn hóa, giáo dục, dịch vụ công cộng khác có tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng.

** Các yêu cầu cụ thể:*

(1). Đối với công trình nhà ở thấp tầng:

- Về hình khối kiến trúc: khối tích các công trình sử dụng giải pháp kiến trúc hợp khối (đối với các công trình nhà ở liên kế); sử dụng giải pháp kiến trúc phân tán (đối với các công trình nhà ở biệt thự, nhà ở có sân vườn).

- Về hình thức kiến trúc chủ đạo: Các công trình nhà ở dạng liên kế sử dụng hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, mái bằng. Các công trình nhà ở thấp tầng dạng biệt thự, hoặc nhà ở có sân vườn trong các khu dân cư hiện hữu ưu tiên sử dụng hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại với truyền thống, sử dụng mái dốc. Chiều cao xây dựng tầng 1 cao từ 3,9 m, tầng 2, 3, 4 cao từ 3,3 đến 3,6 m, cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè 0,45m. Hình thức cửa, ban công, lô gia ưu tiên sử dụng các vật liệu hiện đại, thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể công trình (inox, sắt hộp, nhôm kính, sơn màu tương đồng với màu sắc chủ đạo của công trình).

- Về màu sắc chủ đạo công trình: công trình sử dụng các gam màu sáng làm chủ đạo, kết hợp các chi tiết điểm nhấn, tổng thể công trình đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

(2). Đối với các công trình công cộng (trụ sở cơ quan, y tế, văn hóa, giáo dục):

- Về hình khối kiến trúc: khối tích các công trình ưu tiên sử dụng giải pháp kiến trúc hợp khối đối với các công trình xây mới; sử dụng giải pháp kiến trúc phân tán đối với các công trình cải tạo, mở rộng, đảm bảo hài hòa với các công trình hiện hữu.

- Về hình thức kiến trúc chủ đạo: ưu tiên sử dụng hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại với truyền thống, hình thức mái sử dụng mái bằng hoặc mái dốc tùy thuộc vào tổng thể công trình. Tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 tầng, cốt nền

nhà cao hơn cốt vỉa hè 0,45m. Hình thức cửa, ban công, lô gia ưu tiên sử dụng các vật liệu hiện đại, thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể công trình.

- Về màu sắc chủ đạo công trình: công trình sử dụng các gam màu sáng làm chủ đạo, kết hợp các chi tiết điểm nhấn, tổng thể công trình đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

(3). Đối với các công trình dịch vụ, thương mại:

- Về hình khối kiến trúc: khối tích các công trình ưu tiên sử dụng giải pháp kiến trúc hợp khối.

- Về hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, mái bằng Tầng cao xây dựng từ 5 đến 9 tầng, cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè 0,45m. Hình thức cửa, ban công, lô gia ưu tiên sử dụng các vật liệu hiện đại, thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể công trình.

- Về màu sắc chủ đạo công trình: công trình sử dụng các gam màu sáng làm chủ đạo, kết hợp các chi tiết điểm nhấn, tổng thể công trình đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

5.3. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

5.3.1. San nền:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Các khu nhà ở hiện trạng: Giữ nguyên địa hình hiện trạng, cốt nền được điều chỉnh cao hơn 45cm so với hè đường khi các công trình này được xây dựng cải tạo.

+ Khu nhà chia lô xây dựng mới: San lấp cục bộ trong phạm vi khu đất xây dựng, hạn chế tối đa khối lượng đào, đắp, cốt nền cao hơn cốt hè đường là 45 cm.

+ Các công trình công cộng, cây xanh: Giữ nguyên cốt hiện trạng, cốt mặt nền cao hơn cốt hè là 45cm, chỉ được san lấp cục bộ trong khu vực khu đất.

+ Khu vực ao hồ (phía Bắc trụ sở UBND xã) sẽ được tiến hành nạo vét để hình thành các khu vực mặt nước vừa tạo cảnh quan cho khu vực, vừa là nơi tiêu thoát nước mặt cho phần lõi của khu vực.

- Cao độ san nền: Cao độ san nền theo cao độ khống chế tại các điểm nút giao thông; cao độ cao nhất là 18.00m tại vị trí đình thôn Phỏ, cao độ thấp nhất là 10.30 tại vị trí phía Đông Nam tiếp giáp khu dân cư thôn Vải (cao độ này căn cứ theo cao độ khu dân cư hiện trạng tại khu vực). Cao độ tại các lô đất trong các khu vực hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng.

5.3.2. 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 $I_{min} = 1/D$.

- Giải pháp quy hoạch: Đối với các đoạn đường mới đầu tư xây dựng, thực hiện việc xây mới hệ thống công thoát nước; đối với các trục đường quy hoạch mở rộng, xây dựng và điều chỉnh vị trí, hướng tuyến hệ thống công thoát nước cho phù hợp với phương án mở rộng đường; đối với các trục đường giữ nguyên mặt cắt, cải tạo lại hệ thống công rãnh thoát nước đã xuống cấp; đảm bảo 100% rãnh hở thoát nước được cải tạo thành công hộp có nắp tấm đan.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia làm 03 lưu vực: Lưu vực 1 tại phía Bắc trạm biến áp Quất Lưu đến ranh giới phía Bắc khu vực lập quy hoạch; Lưu vực 2 tại khu vực phía Nam trạm biến áp Quất Lưu dốc về phía đường QL.2 về ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch; Lưu vực 3 khu vực dân cư thôn Phở phía Tây đường QL.2. Nước mưa được thu gom và thoát theo hướng Tây và hướng Nam trước khi được thoát hệ thống thoát nước chung của khu vực; Tuân thủ theo QHPK A4.

- Mạng lưới thoát nước: Nước mưa được thu gom vào hệ thống công tròn, mương rãnh thoát nước với các tiết diện như sau: Công tròn thoát nước D1500, D1200, D1000, D800, D600, D500; rãnh xây B400, B500.

5.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông

5.4.1. Nguyên tắc thiết kế quy hoạch:

- Nguyên tắc thiết kế quy hoạch: Đối với các trục đường giao thông chính, mặt cắt ngang đường giao thông tuân thủ theo đồ án QHPK A4 đã được phê duyệt. Đối với các trục đường nội bộ, trên cơ sở hiện trạng hướng tuyến và cao độ các trục đường, quy hoạch mở rộng các trục đường phù hợp với hiện trạng các công trình dọc tuyến, hạn chế việc mở rộng vào các công trình kiên cố, đảm bảo khả năng bố trí hệ thống HTKT dọc tuyến.

- Đối với các trục đường nội bộ, trên cơ sở hiện trạng hướng tuyến và cao độ các trục đường, quy hoạch mở rộng các trục đường phù hợp với hiện trạng các công trình dọc tuyến, hạn chế việc mở rộng vào các công trình kiên cố, đảm bảo khả năng bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến; đồng thời quy hoạch mở thông các đường ngõ cụt. Việc mở rộng và mở thông các trục đường hiện hữu đảm bảo nhu cầu đi lại cho nhân dân, tăng khả năng khi có sự cố hỏa hoạn, tăng giá trị bất động sản cho khu dân cư hiện hữu.

5.4.2. Mặt cắt các trục đường giao thông:

Theo nguyên tắc thiết kế quy hoạch hệ thống đường giao thông nêu trên, trong khu vực lập quy hoạch có các loại mặt cắt như sau:

Đường chính khu vực (đường QL 2): Mặt cắt 1-1: Lộ giới 57,0m = (5,0+7,0+4,0+11,5+2,0+11,5+4,0+7,0+5,0);

Đường nội bộ:

- + Mặt cắt 2-2: Lộ giới 26,0m = (5,5+15,0+5,5);
- + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 24,0m = (4,5+8,0+2,0+8,0+1,5);
- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 19,5m = (4,5+10,5+4,5);
- + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 13,5m = (3,0+7,5+3,0);
- + Mặt cắt 5'-5': Lộ giới 9,5m = (1,0+7,5+1,0);
- + Mặt cắt 5''-5'': Lộ giới 11,5m = (3,0+7,5+1,0);
- + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 10,5m;
- + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17,5m = (3,5+10,5+3,5);
- + Mặt cắt 8-8: lộ giới từ 5m đến 6,5m.

5.4.3. *Nút giao thông:* Các nút giao thông là nút giao bằng, tổ chức điều khiển bằng đèn tín hiệu hoặc đảo dẫn hướng giao thông; Cụ thể sẽ được xác lập trong bước lập dự án đầu tư xây dựng.

5.4.4. *Bãi đỗ xe:* Bố trí 03 vị trí bãi đỗ xe với tổng quy mô diện tích là 11.308m². Ngoài ra, bố trí vị trí đỗ xe kết hợp trong các ô đất cây xanh đảm bảo nhu cầu sử dụng và tiêu chuẩn quy định.

5.4.5. *Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.*

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế thể hiện trực tiếp trên bản vẽ quy hoạch.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình, nhà ở (kể cả nhà ở trong các khu dân cư cũ) được xác định theo cấp đường quy hoạch, căn cứ tính chất sử dụng đất, diện tích ô đất và chiều cao công trình, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm ngành.

5.5. Quy hoạch cấp nước

- *Nguồn nước*: Nước cấp cho khu vực quy hoạch được chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước số 1 và nhà máy nước Hợp Thịnh (tổng công suất 36.000 m³/ngđ)

+ Giai đoạn dài hạn: Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Đức Bác (công suất 1.000.000 m³/ng.đ)

- *Mạng lưới cấp nước*:

+ Tuyến cấp nước truyền dẫn chính: Tuyến ống chính là đường ống D400 trên đường QL2.

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Các tuyến ống chính bố trí trên hè đường có đường kính D315, D200, D160.

+ Mạng lưới đường ống dịch vụ: Các nhánh ống cấp nước từ tuyến ống chính đến từng lô đất và từng công trình có đường kính từ D63 ÷ D90. Khớp nối với các tuyến ống phân phối hiện có tạo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo điều hoà lưu lượng cấp nước cho từng khu vực. Hạn chế tối đa việc lấy nước trực tiếp trên tuyến ống phân phối chính để đảm bảo lưu lượng và áp lực nước.

- *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 $\varnothing \geq 110$ 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 trên mạng lưới khoảng 150 m ÷ 200 m.

5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Nguồn điện cao thế 22Kv dự kiến cấp điện cho các TBA khu vực quy hoạch được lấy từ TBA 110Kv Vĩnh Yên hiện có, sau đó từ các TBA khu vực quy hoạch cấp cho các khu quy hoạch thông qua các đường dây trung thế chạy dọc các trục đường chính trong phạm vi lập quy hoạch;

- Trạm biến áp: Cải tạo 03 trạm biến áp hiện có và quy hoạch mới 01 trạm biến áp với công suất 400KVA, tổng công suất 1.500KVA (*không bao gồm các trạm biến áp trong các khu đất công nghiệp*).

- Mạng lưới đường dây: Di chuyển mạng lưới đường dây trung thế cắt ngang qua các lô đất chức năng lên vỉa hè đường giao thông; quy hoạch mạng

lưới đường dây 22Kv và 0,4Kv đi trên cột đặt tại vỉa hè các trục đường cung cấp điện cho các công trình; hệ thống đường dây hạ thế trong các trục đường nhỏ, khu dân cư hiện hữu được đi nổi trên cột BTLT cao từ 8÷10m. Tiết diện và chủng loại dây dẫn được sử dụng đảm bảo khả năng truyền tải điện năng đến các đơn vị tiêu thụ.

- Hệ thống chiếu sáng: Đường điện chiếu sáng chạy song song với đường điện cấp sinh hoạt. Đối với các trục đường có dải phân cách giữa hoặc có lòng đường lớn hơn 10,5m, bố trí chiếu sáng hai bên đường; các trục đường còn lại trong khu dân cư hiện hữu, bố trí chiếu sáng 1 bên đường.

5.7. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT

5.7.1. Thoát nước thải:

- Toàn bộ nước thải được tập trung rồi thoát về trạm xử lý nước thải trung tâm Thành Phố Vĩnh Yên theo quy hoạch chung thoát nước Đô Thị Vĩnh Phúc để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra ngoài môi trường. Trong quá giai đoạn lập dự án ĐTXD cần nghiên cứu áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan môi trường.

- Hệ thống nước thải được thiết kế là các cống B400, D200, D300, D400.

5.7.2. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác bằng nhựa, có nắp đậy với cự ly nhỏ hơn 100 m. Sau đó, công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến khu xử lý CTR chung của khu vực.

Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

- CTR vô cơ: Kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon, ... được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR.

- CTR hữu cơ: Thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây, ... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến trạm trung chuyển.

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. Vị trí tủ cáp và dung lượng thuê bao sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai ĐTXD

- Từ tổng đài trung tâm đến tủ phân phối MDF và từ tủ phân phối đến các hộp chia cho từng khu vực của khu đô thị, các tuyến cáp này phải được luồn trong hào cáp kỹ thuật và ống PVC và chôn sâu 1,0 m dọc theo vỉa hè và cách bó vỉa 0,7 m.

- Khối lượng hệ thống buro chính viễn thông trong đồ án: 11,266 km cáp thông tin ngầm; 128 tủ cáp.

5.9. 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 sau khi được tách tại vị trí các giếng tách nước để 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 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 bảo đảm các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường.

+ Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực.

5.10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Nhà nước đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực như: Hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước.

- Tập trung thu hút đầu tư các khu thương mại dịch vụ dọc hai bên các tuyến đường quy hoạch bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

- Khi thực hiện ĐTXD mở rộng các tuyến đường giao thông chính của khu vực sẽ phải bố trí tái định cư; Dự kiến bố trí tại các khu đất ở mới trong phạm vi quy hoạch, nội dung cụ thể khi Chủ đầu tư dự án triển khai thực hiện trong quá trình đề xuất chủ trương đầu tư.

(Chi tiết theo các bản vẽ đã được Sở Xây dựng thẩm định)

6. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý theo đồ án “QHCT tỷ lệ 1/500 Cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu số 11 tại xã Quất Lưu, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc” kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Bình Xuyên có trách nhiệm chỉ đạo UBND xã Quất Lưu tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

2. Các sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, UBND huyện Bình Xuyên và các cơ quan liên quan có trách nhiệm quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 2. 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Bình Xuyên, Chủ tịch UBND xã Quất Lưu 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