

Số: 1011/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 09 tháng 5 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (QHCTXD) tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND các cấp ngày 26/11/2003; Luật đất đai; Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Thông tư số 10/2010/TT -BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 56/2006/QĐ-UBND ngày 18/8/2008 V/v ban hành quy định quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh; Căn cứ quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 21/8/2009 V/v Phê duyệt QHCT XD Khu đô thị tại nút giao giữa đường trục chính Khu đô thị mới Mê Linh với QL2A của UBND tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ thông báo số 1662-TB/TU ngày 08/4/2010 của Thường trực tỉnh ủy V/v đầu tư xây dựng Khu đô thị và nhà ở cho người thu nhập thấp của Công ty cổ phần ống thép Việt Đức; Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 V/v Chấp thuận Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VGPIPE làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị tại nút giao thông đường trục chính khu đô thị mới Mê Linh với QL2A tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; Quyết định số 4056/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 V/v phê duyệt địa điểm lập QHCT XD TL1/500 để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới và nhà ở dành cho người thu nhập thấp, CBCNV tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên của công ty Cổ phần ống thép Việt Đức; Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 21/01/2011 V/v Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng (QHCTXD) TL 1/500 Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên do Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức (VGPIPE) làm chủ đầu tư của UBND tỉnh Vĩnh Phúc; Thông báo số 48/TB-UBND ngày 14/4/2011 kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc tại cuộc họp nghe báo cáo Đồ án QHCT XD TL1/500 Khu đô thị Việt Đức LEGEND CITY;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 606/SXD-QH ngày 28/4/2011 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng (QHCTXD) tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE

3. Nội dung quy hoạch:

3.1 Địa điểm và vị trí quy hoạch:

3.1.1 Địa điểm: tại khu vực nút giao giữa đường trục chính Khu đô thị mới Mê Linh với đường QL2A, thuộc xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên

3.1.2 Vị trí:

+Phía Bắc, Đông Bắc giáp QL2A-BOT

+Phía Nam giáp khu dân cư thôn Yên Lỗ, xã Đạo Đức

+Phía Đông giáp bệnh viện GTVT và sông Cà Lồ

+Phía Tây giáp khu dân cư thôn Yên Lỗ và Đại Phúc, xã Đạo Đức

3.2 Tính chất, Quy mô:

3.2.1 Tính chất: Là khu đô thị và nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ CNV được đầu tư xây dựng mới, hiện đại và đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá, nhu cầu nhà ở, dịch vụ thương mại; là đầu mối giao thông quan trọng giao lưu giữa Vĩnh Phúc và Hà Nội.

3.2.2 Quy mô quy hoạch:

-Quy mô đất đai QH: 62,169 ha.

-Dân số dự kiến là 8.200 người

3.3 Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị (số 30/2009/QH12 của Quốc hội và 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 và thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

3.4 Quy hoạch sử dụng đất:

4.4.1 Các thành phần và chỉ tiêu sử dụng đất được tổng hợp theo bảng sau:

Số TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích M ²	Tỷ lệ %
-------	----------	---------	--------------------------	---------

	Tổng đất quy hoạch đô thị		621.690	
A	Đất cây xanh, công cộng thành phố	CC01, CX1	29.918	
B	Đất xây dựng khu đô thị mới		591.772	100
1	Đất công cộng		62.860	10,62
a	-Đất thương mại dịch vụ	CC	15.676	
b	-Đất hành chính	HC	3.554	
c	-Đất văn hóa	VH	3,836	
d	-Đất trạm y tế	YT	3,006	
đ	-Đất trường học	TH, THCS	25.937	
e	-Đất nhà trẻ	NT	10.851	
2	Đất ở		256.457	43,34
a	-Đất ở cao tầng	CT	68.327	11,55
b	-Đất ở liên kế	LK	58.195	9,83
c	-Đất ở biệt thự	BT	76.102	12,86
d	-Đất nhà ở cho công nhân	NOCN	53.833	9,10
3	Đất công trình hỗn hợp	HH	23.924	4,04
4	Đất cây xanh, mặt nước	CX	69.159	11,69
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.798	1,15
6	Đất giao thông		172.574	29,16
	-Đất giao thông		152.361	25,75
	-Đất giao thông nội bộ	GTNB	11.789	1,99
	-Đất bãi đỗ xe	DX	8.424	1,42

3.4.2 Quy hoạch chia lô:

-Đất công cộng thành phố (CC01) = 1 lô = lô CC01 = 23.252 m²;

-Đất thương mại dịch vụ công cộng (CC02 và CC03) chia thành 02 lô = 15.676 m², bao gồm: lô CC02 = 6.883 m²; lô CC03 = 8.793 m².

-Đất chung cư cao tầng (CT 01 đến CT04) = 4 lô = 68. 327 m², bao gồm: lô CT01 = 19.756 m², CT02 = 11.215 m², CT03 = 26.756 m² và CT04 = 10.591 m².

-Đất hành chính (HC) = 1 lô = 3.554 m².

-Đất trường tiểu học (TH) = 1 lô = 14.066 m²

-Đất trường trung học cơ sở (THCS) = 1 lô = 11.871 m².

-Đất nhà văn hóa (VH) = 1 lô = 3.836 m².

-Đất nhà trẻ (NT) = 3lô = 10.851 m², bao gồm: lô NT01 = 3.841 m², lô NT02 = 3.547 m² và NT03 = 3.463 m².

-Đất trạm y tế (YT) = 1 lô = 3.006 m²

-Đất nhà ở cho công nhân (nhà ở xã hội NOCN1, NOCN2 và NOCN3) = 3 lô = 53.833 m², bao gồm: lô NOCN1 = 48.531 m², lô NOCN2 = 2.783 m² và NOCN3 = 2.519 m².

-Đất công trình hỗn hợp (HH) = 1 lô = 23.924 m².

-Đất nhà ở liên kế (LK) = 41 lô từ lô LK1 đến lô LK41 = 58.195 m², diện tích lô đất từ 792 m²- 2.492 m²/lô.

-Đất ở biệt thự (BT) = 21lô từ lô BT1 đến BT21 = 76.102 m², diện tích lô đất từ 1.426 m²- 5.924 m²/lô.

-Đất cây xanh thành phố (CX01) = 1 lô = 6.666 m².

-Đất cây xanh, mặt nước (CX) = 8 lô từ CX02 đến CX08 = 69.159 m², diện tích lô từ 480 m²- 22.612 m²/lô.

-Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) = 3 lô = 6.798 m², bao gồm: lô HTKT 1 = 3.820 m², lô HTKT2 = 2.055 m² và HTKT3 = 923 m².

-Đất bãi đỗ xe (DX) = 3 lô = 8.424 m², bao gồm: lô DX1 = 624 m², DX2 = 4.227 m² và DX3 = 3.573 m².

-Đất giao thông = 152.361 m².

-Đất giao thông nội bộ (GTNB) = 11.789 m².

3.5 Kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo nguyên tắc phù hợp với quá trình phát triển hiện tại và lâu dài.

- Tận dụng, khai thác hiệu quả quỹ đất và hạ tầng kỹ thuật đã tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch, đồng thời với chức năng là khu đô thị mới hiện đại, có mặt nghiêng chiều cao công trình từ phía trục đường đi khu đô thị mới Mê Linh, thấp dần về phía Tây là ven sông Cà Lồ, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan hiện đại của khu vực chức năng đô thị và sự chuyển tiếp hài hòa với khu cây xanh phía Nam. Trên trục cây xanh trung tâm và trục đường Tây Bắc-Đông Nam tạo điểm nhấn bằng các công trình nhà ở cao tầng. Trong các nhóm nhà ở tổ chức hệ thống đường vào nhà kết hợp cây xanh, sân vườn, bãi đỗ xe nội bộ... đảm bảo vệ

sinh môi trường , không gian vui chơi, nghỉ ngơi cho người dân sống trong khu vực.

- Đối với công trình công cộng thành phố với quy mô xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng 30%

- Đối với khu thương mại dịch vụ với quy mô xây dựng từ 3-20 tầng, mật độ xây dựng 30%.

- Khu hành chính, khu văn hóa quy mô xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng 30%.

- Công trình y tế, trường học quy mô xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng từ 20-30%.

- Đối với khu nhà ở cao tầng quy mô xây dựng 15 tầng, mật độ xây dựng khối đế 30%, khối tháp 10-19%.

- Đối với khu nhà ở công nhân quy mô xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng 30-70%.

- Đối với nhà ở hỗn hợp quy mô xây dựng 20 tầng, mật độ xây dựng khối đế 25%, khối tháp 10%.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng : với nhà ở liên kế quy mô xây dựng 5 tầng, mật độ xây dựng 70%. Với nhà ở biệt thự quy mô xây dựng 3 tầng, mật độ xây dựng 30%.

Về chỉ giới xây dựng tuân theo quy định trong quy hoạch.

- Đối với các lô đất cây xanh được phép xây dựng các công trình tiểu cảnh, chòi nghỉ ... 1 tầng . Mật độ XD không quá 5%.

3.6 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.6.1 Quy hoạch giao thông, San nền:

- Các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch bố trí với các mặt cắt sau:

+ Mặt cắt 1-1 : 33,5 m (5+10,5+ 2,5+10,5+5)

+ Mặt cắt 2-2 : 30,0 m (5+7,5 +5+7,5+5)

+ Mặt cắt 3-3: 17,5 m (3+11,5+3)

+ Mặt cắt 3A-3A: 17,5 m (3+11,5+3) đường giáp sông Cà Lồ phía Tây

+ Mặt cắt 4-4: 13,5 m (3+7,5+3)

+ Mặt cắt 4A-4A: 13,5 m (3+7,5+3) đường giáp sông Cà Lồ phía Đông

Nam.

Kết nối giao thông giữa 2 khu qua tuyến đường từ QL2A đi Khu đô thị mới Mê Linh (mặt cắt 100 m) chỉ dành cho người đi bộ bằng 2 cầu vượt qua đường.

- San nền: Cao độ không chế san nền được xác định tại các vị trí nút giao thông trên bản vẽ Bản đồ quy hoạch san nền -QH-06.

3.6.2 Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện lấy từ hệ thống điện trung thế 35 kV của tỉnh nằm trên đường QL2A đi Vĩnh Phúc. Lưới điện 22 kV dùng cáp đi ngầm được thiết kế theo kiểu mạch vòng kín vận hành mở. Lưới điện 0,4 kV dùng cáp ngầm. Xây dựng mới 18 trạm biến áp 22/0,4 kV, công suất trạm từ 100KVA-1.600 KVA/trạm.

Điện chiếu sáng khu đô thị được bố trí đi ngầm dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC chôn trực tiếp dưới đất hoặc đi trong hào cáp ; cột đèn chiếu sáng dùng cột thép mạ kẽm bát giác côn liền cần cao 11 m chôn trên vỉa hè đường và giữa dải phân cách, bóng đèn chiếu sáng dùng bóng natri cao áp công suất 150W-250W.

3.6.3 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống cấp nước sạch, vì vậy, nguồn nước được lấy từ đường ống ϕ 300 nằm trên QL2A phía Đông Bắc dự án, do Công ty CP cấp nước số 1 Vĩnh Phúc quản lý.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo kiểu mạng vòng; một trạm bơm tăng áp công suất $Q=95$ l/s đặt phía Đông Nam của dự án (giáp sông Cà Lồ).

- Đường ống cấp nước: đường ống cấp nước chính dùng ống gang có D100-D350. Đường ống cấp nước tại các khu tiêu thụ dùng ống HDPE ϕ 40- ϕ 90 đặt dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

3.6.4 Quy hoạch thoát nước và Vệ sinh môi trường:

+ *Thoát nước mưa* : Được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng và phải kết nối thoát nước mặt giữa khu đô thị với khu dân cư hiện hữu, đảm bảo không gây ngập úng khi xây dựng đô thị. Lưu vực thoát nước gồm 2 lưu vực chính là:

- Lưu vực 1: toàn bộ diện tích khu vực phía Đông dự án, khu vực kẹp giữa đường trục trung tâm Khu đô thị mới Mê Linh với QL2A, diện tích lưu vực $F1 = 10,5$ Ha, thoát trực tiếp ra sông Cà Lồ.

- Lưu vực 2: là phần diện tích còn lại phía Nam của dự án, lưu vực này một phần thoát trực tiếp ra hồ điều hòa sau đó thoát ra sông Cà Lồ, một phần thoát trực tiếp ra sông Cà Lồ.

Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch sử dụng hệ thống cống tròn BTCT đúc sẵn D600-D1800. Tại vị trí danh giới dự án, đoạn tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu xây dựng tuyến mương hở lát đá hộ mái dốc có $B = 1.0$ m,

Htb = 1,2 m, gom nước khu dân cư hiện hữu thoát ra sông Cà Lồ. Sông suối trong khu vực quy hoạch được nạo vét, khơi thông dòng chảy; đào hồ cảnh quan và điều tiết nước. Kè hồ cảnh quan và kè lại những điểm sỏi lở trên sông Cà Lồ gần khu vực dự án.

+ *Thoát nước thải sinh hoạt*: nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng một hệ thống đường ống thoát, nước thải sau khi được xử lý qua bể tự hoại tại các hộ dùng nước được thoát ra hệ thống thoát nước thải bằng cống BTCT có đường kính D300-D500, sau đó thoát về 2 khu xử lý được xây dựng với tổng công suất 3.500 m³/ngày,đêm và 2.850 m²/ngày,đêm, được bố trí phía Đông khu vực quy hoạch (nằm 2 bên đường QL2A đi khu đô thị mới Mê Linh, giáp sông Cà Lồ), sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định mới được thải ra môi trường.

+ *Vệ sinh môi trường*: rác thải sinh hoạt hàng ngày được thu gom, phân loại và đưa về nơi xử lý rác thải chung của khu vực.

Chi tiết xem tại hồ sơ đồ án QHCTXD TL1/500 đã được Sở Xây dựng thẩm định

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE) có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục tiếp theo để đầu tư xây dựng Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên theo quy định hiện hành. Trong quá trình đầu tư xây dựng phải tuân thủ theo QHCTXD TL1/500 được phê duyệt tại Quyết định này, chịu trách nhiệm toàn bộ về những thiệt hại do không thực hiện đúng quy hoạch được duyệt.; Tổ chức công bố công khai quy hoạch tại khu vực xây dựng.

2. Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Ban quản lý khu công nghiệp, UBND huyện Bình Xuyên, UBND xã Đạo Đức có trách nhiệm giúp đỡ và giám sát Chủ đầu tư trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện xây dựng công trình theo quy hoạch.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành Xây dựng, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý khu công nghiệp, UBND huyện Bình Xuyên, UBND xã Đạo Đức; Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE và Thủ trưởng các cơ quan và đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Đặng Quang Hùng