

Số: /QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu thiết chế Công đoàn tại KCN Bá Thiện,  
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;*

*Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, Quy định về hồ sơ 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 655/QĐ-TTg ngày 12/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, khu chế xuất; Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/7/2017.*

*Căn cứ Thông báo số 866-TB/TU ngày 14/7/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ chương đầu tư xây dựng khu thiết chế công đoàn thuộc khu nhà ở công nhân tại xã Bá Hiến, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.*

*Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 11/5/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân tại xã Bá Hiến, huyện Bình Xuyên (lần 2); Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 02/2/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCTXD tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân tại xã Bá Hiến, huyện Bình Xuyên (lần 3)*

*Căn cứ Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 05/9/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHPK C4 tỷ lệ 1/2000 phát triển công nghiệp và đô thị phụ trợ tại huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 3).*

*Căn cứ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp Bá Thiện, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.*

*Căn cứ ý kiến thống nhất phê duyệt quy hoạch của Tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh tại phiếu trình của Văn phòng UBND tỉnh;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 25/TTr-SXD ngày 19/01/2023,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết, gồm những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thiết chế Công đoàn tại KCN Bá Thiện, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ban QLDA Thiết chế công đoàn - Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam

**3. Địa điểm, phạm vi lập quy hoạch:** Khu đất lập quy hoạch thuộc đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân tại thị trấn Bá Hiến, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch 16,5m và khu dân cư hiện có;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 24m;
- Phía Đông giáp đất quy hoạch khu nhà ở công nhân;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch 24m.

**4. Tính chất:** Là khu thiết chế công đoàn để xây dựng các công trình nhà ở, nhà trẻ, siêu thị công đoàn, các khu văn hóa, thể thao, nhằm nâng cao đời sống công nhân làm việc tại KCN Bá Thiện và các KCN lân cận trên địa bàn huyện Bình Xuyên.

### **5. Quy mô**

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 40.000 m<sup>2</sup> (4,0 ha)
- Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người

### **6. Nội dung quy hoạch**

#### **6.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất**

Phân bổ chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu đất cụ thể như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (Lần)	TẦNG CAO TỐI ĐA (Tầng)
<b>I</b>	<b>Đất nhà văn hóa TDTT</b>	CC	12.166	30,41	40,0	0,80	2
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>		24.873	62,17	-		
1	Đất ở - Nhà ở xã hội	CT	19.355	-	40,0	6,00	15
2	Đất ở - Nhà ở liền kề		5.518	-	87,53	3,06	3,5

2.1	Đất ở - Liên kề 1	LK-01	2.422	-	100,0	3,5	3,5
2.2	Đất ở - Liên kề 2	LK-02	2.408	-	100,0	3,5	3,5
2.3	Đất cây xanh	CX-LK	688	-	-	-	-
<b>III</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>2.474</b>	<b>6,19</b>	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>493</b>	<b>1,23</b>	<b>40,0</b>	<b>0,40</b>	<b>1</b>
<b>TỔNG</b>			<b>40.006</b>	<b>100,00</b>			

## 6.2. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

### a) Tổ chức không gian kiến trúc toàn khu vực

Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính chất minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng, các mộ phần sẽ được thực hiện cụ thể hơn ở giai đoạn lập dự án đầu tư. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...) và các yêu cầu đã không chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành có liên quan; đảm bảo bố cục, hình khối, cảnh quan đẹp, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

#### \* Giải pháp quy hoạch:

- Các lô đất ở liền kề, bố trí dọc theo tuyến đường chính, có mặt tiền nhà theo hướng Nam và Tây Nam, khai thác được các giá trị về dịch vụ, thương mại.

- Khu vực nhà ở xã hội cao tầng được bố trí thành một cụm tập trung về phía Tây Bắc của dự án, giáp với khu dân. Trong đó, các khối công trình được sắp xếp linh hoạt, tránh được các hướng nắng, gió bất lợi, phù hợp với điều kiện vi khí hậu của địa phương. Không gian tổng thể được thiết kế nhằm tạo các khối cao tầng bao quanh một khu không gian cây xanh tập trung kết hợp các không gian tiện ích công cộng phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí cho dân cư các tòa nhà.

- Khu vực Nhà văn hóa thể dục thể thao được bố trí về phía Đông của khu đất. Bố trí Nhà văn hóa về phía sau khu đất, dành toàn bộ phía trước là khu cây xanh cảnh quan, bên cạnh là các sân thể dục thể thao và bãi đỗ xe, tạo ra không gian thoáng đãng khi nhìn từ ngoài đường chính vào.

- Các công trình phụ trợ hạ tầng kỹ thuật được bố trí hợp lý, có hướng thuận lợi nhất.

### b) Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

- Các công trình, cảnh quan phải đảm bảo chất lượng kiến trúc tốt, thân thiện với người sử dụng và môi trường, có tính thống nhất về sử dụng ngôn ngữ, hình thức kiến trúc.

- Bố trí cây xanh theo lớp, giúp che chắn tiếng ồn, hạn chế tầm nhìn từ các khu vực xung quanh. Ưu tiên các chủng loại cây, hoa đặc thù của địa phương, phù hợp yêu cầu về cây xanh cảnh quan.

- Khoảng cách, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế đảm bảo tính thống nhất.

c) Các yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống các tuyến ống đường dây kỹ thuật phải được đi ngầm trong các hộp kỹ thuật theo các trục đường chính để đảm bảo mỹ quan và sự đồng bộ.

- Các công trình nổi (trạm điện, hồ ga, cột điện, ...) phải được thiết kế và có giải pháp thẩm mỹ phù hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và cảnh quan chung.

- Hạn chế tối đa sự ô nhiễm về tiếng ồn của các tuyến đường, ô nhiễm về không khí của trạm xử lý nước thải thông qua việc tổ chức các giải cây xanh cách ly, tường chắn.

### 6.3. Quy hoạch giao thông

Bố trí tuyến đường nội bộ (tuyến số 1) để tách khu ở và khu thể dục thể thao, chi tiết thông số mặt cắt như sau:

- Mặt đường: 11,0m
- Hè hai bên:  $2 \times 3,25\text{m} = 6,5\text{m}$
- Chỉ giới đường đỏ: 17,5m

*(Ghi chú: Đối với hệ thống sân, đường nội bộ, đường dạo trong khu nhà ở, nhà văn hóa, thể dục thể thao, khu cây xanh, ... sẽ được xác định và cụ thể hóa trong quá trình lập dự án)*

### 6.4. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Thiết kế san nền theo các lô đất xây dựng, nền được san thành các mái dốc có độ dốc  $i \geq 0,5\%$ , theo hướng từ Bắc - Nam và các trục thoát nước của khu vực.

- Cao độ san nền xác định trên cơ sở cao độ khống chế tim đường xung quanh lô đất. Cao độ san nền thấp nhất (+13,55m); cao độ san nền cao nhất (+14,25m).

- Khối lượng san nền được tính toán theo phương pháp khối lượng trung bình, dựa vào cao độ tự nhiên và cao độ đường đồng mức thiết kế.

b) Thoát nước mưa:

Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng, độc lập so với thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa được gom qua các ga thu, dẫn theo các tuyến cống ngầm D600-D800 được bố trí dọc theo đường giao thông trong khu quy hoạch, sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước bên ngoài.

- Xây dựng hạ ngầm và công hóa tuyến thoát nước khẩu độ BxH=2x3m chạy dọc theo tuyến đường giao thông theo trục đường quy hoạch, đảm bảo thu gom nước hiện trạng và nước mưa của dự án. Nước từ tuyến cống hộp này được thu gom và thoát ra cống hộp qua đường hiện trạng.

### **6.5. Quy hoạch cấp nước**

- Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước Bá Hiến (công suất 10.000m<sup>3</sup>/ng.đ) qua các tuyến ống D160 nằm trên hệ đường xung quanh dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 833,13 m<sup>3</sup>/ng.đ

- Mạng đường ống được thiết kế mạng phân phối vòng kết hợp với mạng nhánh cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy áp lực thấp.

+ Mạng phân phối: Được thiết kế đi dưới vỉa hè bám theo các tuyến đường giao thông chính, đường ống chính có khẩu độ D110; chiều sâu đặt ống trung bình từ 0,7-1,0m.

+ Mạng nhánh dịch vụ: Được bố trí dưới vỉa hè sát ranh giới nhà dọc theo các tuyến đường nội khu; đường kính ống từ D50-D63; chiều sâu chôn ống trung bình 0,3-0,5m.

- Cấp nước cứu hỏa cho khu vực là hệ thống chữa cháy áp lực thấp, các trụ cứu hỏa bố trí trên đường ống phân phối dọc các tuyến đường, khoảng cách từ 120m-150m.

### **6.6. Quy hoạch cấp điện**

#### **a) Cấp điện:**

- Nguồn cấp lấy từ TBA 110kV Thiện Kế 2x63MVA-115/23kV; nguồn dự phòng TBA 110kV Bá Thiện 2x63MVA-115/23kV

- Tổng công suất tính toán khoảng 3.812,3 kVA

Lưới điện trung thế 22kV bằng cáp 22kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm<sup>2</sup> chôn ngầm dọc trên hệ tuyến đường theo cấu trúc đầu nối mạch vòng transit qua các TBA để đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện

Bố trí 01 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 800kVA để cấp điện cho các khu nhà ở thấp tầng, cây xanh liền kề, khu nhà văn hóa, TDTT, đất hạ tầng kỹ thuật và chiếu sáng đường phố; bố trí 04 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 800kVA cấp điện 04 khối nhà ở cao tầng

Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC-0,6/1kV được chôn trực tiếp trong đất. Các tủ phân phối được bố trí trên hè, các khu chức năng hoặc tại công trình.

#### **b) Chiếu sáng:**

Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng đường nội bộ được lấy từ trạm biến áp trong dự án. Tủ điều khiển chiếu sáng tự động loại 3P-63A được đặt ngoài trời. Cấp chiếu sáng sử dụng cáp 0,6kV Cu-XLPE/SWA/PVC đi ngầm trên hè, khu cây xanh

Bố trí đèn tại 1 bên đường hoặc 02 bên dạng so le sử dụng loại cột thép cần đơn 9m; sử dụng bóng led cao áp công suất mỗi bóng là 100W, khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 28÷35m.

### **6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Nguồn cấp được lấy từ mạng thông tin liên lạc của khu vực ngoài dự án.
- Tổng dung lượng thuê bao khoảng 1.674,4 số.

Dự kiến bố trí 06 tủ phân phối cho dự án. Từ tủ cáp phân phối đầu nối đến các hộp cáp và đến các thuê bao sử dụng.

Mạng cáp thông tin được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp trên hè đường theo quy định. Vật liệu sử dụng ống nhựa UPVC D100-D150; dọc tuyến, các vị trí chuyên hướng bố trí các ga thao tác theo quy định.

### **6.8. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

#### a) Quy hoạch thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải của dự án được thu gom bằng tuyến ống cống riêng. Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng 90% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong công trình và các lô nhà được thu bằng hệ thống cống ngầm đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố, các đường kỹ thuật của các lô đất.

Cống thoát nước thải D200-D300 đặt theo nguyên tắc tự chảy, dọc tuyến cống bố trí các hố ga trên mạng lưới thu gom từ 2-4 lô đất/hố ga, những điểm thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc... trung bình là 30m/hố ga.

Thiết kế 01 trạm xử lý công suất  $Q=600 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  được đặt trên ô đất HTKT. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo tiêu chuẩn loại B theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả ra cống nước mưa về lạch dài xả ra cống thoát nước thải theo Quy hoạch chung.

#### b) Vệ sinh môi trường:

Tiêu chuẩn thải chất thải rắn: 1,2 kg/người-ngày. Chỉ tiêu thu gom được: 100%. Tổng lượng rác thải phát sinh: 3,6 tấn/ngày.đêm. Quy trình thu gom chất thải rắn: Rác thải thu gom về các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, từng tòa nhà. Sau đó, Công ty vệ sinh môi trường thu gom rác thải và vận chuyển đến trạm xử lý chất thải rắn.

**6.9. Đánh giá môi trường chiến lược:** Trong đồ án quy hoạch đã thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước lập dự án cần tiếp tục đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định.

## **7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng**

- Xây dựng hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống đường ống cấp nước, thoát nước, cấp điện và trạm xử lý nước thải;
- Công trình Nhà văn hóa TDTT, nhà ở, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao...

(Chi tiết tại hồ sơ đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được Sở Xây dựng thẩm định. Ban hành kèm theo Quy định quản lý theo quy hoạch).

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Bình Xuyên chủ trì, phối hợp UBND thị trấn Bá Hiến và chủ đầu tư, 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.

2. Các sở ngành Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Bình Xuyên và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

**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, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND huyện Bình Xuyên, Chủ tịch UBND thị trấn Bá Hiến, Giám đốc Ban QLDA Thiết chế công đoàn - Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CN3

(Qg 08 b).

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

**Vũ Chí Giang**