

Số: 1105/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu vực hai bên đường
Hợp Châu – Đồng Tĩnh tại xã Hoàng Hoa, xã Đồng Tĩnh, huyện Tam
Dương và xã Tam Quan, huyện Tam Đảo, 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 2286/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh
V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng Vùng phía Tây đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh
Vĩnh Phúc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2284/QĐ-
UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch xây
dựng Vùng phía Bắc đô thị Vĩnh Phúc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 21/03/2018 của UBND tỉnh
Vĩnh Phúc v/v phê duyệt nhiệm vụ, dự toán kinh phí khảo sát, lập quy hoạch chi
tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực hai bên đường Hợp Châu - Đồng Tĩnh tại xã Hoàng
Hoa, xã Đồng Tĩnh huyện Tam Dương và xã Tam Quan huyện Tam Đảo;*

Căn cứ Thông báo số 217/TB-UBND ngày 03/10/2019 của UBND tỉnh về việc kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Xây dựng báo cáo một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 86/TB-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh về kết quả phiên họp UBND tỉnh tháng 6 năm 2024;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 153/TTr-SXD ngày 09/7/2024,

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 Khu vực hai bên đường Hợp Châu - Đồng Tĩnh tại xã Hoàng Hoa, xã Đồng Tĩnh huyện Tam Dương và xã Tam Quan huyện Tam Đảo.

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

3. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

3.1. Phạm vi: Khu vực lập quy hoạch tại hai bên tuyến đường Hợp Châu - Đồng Tĩnh, đoạn từ ĐT.309 đến QL2C.

- Phía Đông giáp Đường tỉnh 309;

- Phía Tây giáp Quốc lộ 2C;

- Phía Nam giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;

- Phía Bắc giáp quy hoạch KCN Tam Dương II khu vực B1, B2 và đất dân cư.

3.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 190,15456ha (tăng 27,31456ha 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 5.944 người (giảm 1.056 người so với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt do làm chính xác lại theo quy hoạch).

4. Tính chất:

Là khu vực hiện hữu dọc hai bên tuyến đường Hợp Châu- Đồng Tĩnh được cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới nhằm đáp ứng các chỉ tiêu về hệ thống hạ

tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết không gian và kết nối hạ tầng với các khu chức năng lân cận; đồng thời làm cơ sở quản lý lộ giới, quản lý trật tự xây dựng và kiến trúc cảnh quan đô thị; khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường, phục vụ phát triển kinh tế xã hội địa phương.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích đất quy hoạch **1.901.545,6m² (190,15456ha)**, trong đó:

5.1.1. Đất dự án đã có quy hoạch chi tiết.

Là các dự án đất dịch vụ, tái định cư, đấu giá QSD đất tại địa phương, chưa triển khai, có tổng diện tích là **176.334,9m² (17,63349ha)**.

5.1.2. Đất quy hoạch.

Có tổng diện tích là **1.725.210,7m² (172,52107ha)** các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định đến từng khu chức năng, cụ thể như sau:

- Đất nhà ở có tổng diện tích 563.219,7m² chiếm tỷ lệ 32,6%, gồm:

+ Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hóa có diện tích 384.751m² gồm 41 lô có ký hiệu từ HT-01 đến HT-41; 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 gộp 60%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 lần.

+ Đất ở liền kề có diện tích 106.138,9m² gồm 37 lô đất ở thấp tầng có ký hiệu từ LK-01 đến LK-37 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 59% - 81%, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 - 4,0 lần.

+ Đất ở biệt thự có diện tích 72.329,8m² gồm 16 lô đất ở thấp tầng có ký hiệu từ BT-01 đến BT-15 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng trung bình khoảng 50% - 68%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,5 - 2,0 lần.

- Đất công trình hạ tầng xã hội tổng diện tích 133.760,6m² chiếm tỉ lệ 7,8% bao gồm:

+ Đất văn hóa có tổng diện tích 17.363,3m² bao gồm: Khu thiết chế văn hóa - thể thao xã Hoàng Hoa (CC-01), nhà văn hóa thôn 3 xã Hoàng Hoa (CC-04), đất nhà văn hóa quy hoạch mới (CC-05, CC-06). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Đất y tế diện tích 1.984,8m²: Trung tâm y tế xã Hoàng Hoa ký hiệu YT-01. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Đất giáo dục tổng diện tích 39.785,1m² bao gồm trường mầm non Đồng Tĩnh (TH-01), trường mầm non Hoàng Hoa (TH-02), trường THCS Hoàng Hoa (TH-03), trường tiểu học dự kiến quy hoạch mới (TH-04). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tổng diện tích 68.751,3m² (đạt chỉ tiêu khoảng 11,57 m²/người) gồm đất cây xanh công viên tại các lô đất kí hiệu từ CXCv-01 đến CXCv-24; quy định mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao công trình 01 tầng.

+ Đất chợ: Diện tích 5.876,1m² ký hiệu CC-02. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất cơ quan, trụ sở làm việc có tổng diện tích 14.635,2m² gồm: Trụ sở UBND xã Hoàng Hoa (CQ-01), đất bưu điện (CQ-02). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao công trình tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất từ 1,2 lần.

- Đất thương mại, dịch vụ có tổng diện tích 317.944,3m² (có ký hiệu từ TM-01 đến TM-41 đất doanh nghiệp quy hoạch mới khu vực tiếp giáp đường Hợp Châu- Đồng Tĩnh). Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 52% - 72%, tầng cao 9 tầng, hệ số sử dụng đất 4,7 - 6,5 lần.

- Đất di tích, tôn giáo có diện tích 2.254,8m² gồm: Đình làng Tĩnh Luyện xã Đồng Tĩnh (TG-1); Miếu thôn 1 (TG-2), Miếu Tàn Lũng (TG-3). 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 cây xanh sử dụng hạn chế (hành lang sông, kênh, rạch) gồm 7 lô đất ký hiệu từ CXCL-01 đến CXCL-07: Tổng diện tích 17.155,1m²; không được xây dựng công trình.

- Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích 33.457,9m² (đạt chỉ tiêu khoảng 5,63 m²/người) gồm 14 bãi đỗ xe có kí hiệu từ BDX-01 đến BDX-14, quy định mật độ xây dựng tối đa 10%, chiều cao công trình 01 tầng, các bãi đỗ xe kết hợp giao thông trước mặt các khu thương mại dịch vụ không được xây dựng công trình.

- Đất nghĩa trang có tổng diện tích 1.090,5m² tại lô đất ký hiệu NT-01.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (dự án cấp nước, trạm bơm, trạm điện,...) tổng diện tích 61.442,1m².
- Đất mặt nước: Tổng diện tích 10.133,5m² tại các lô đất có ký hiệu MN-01 đến MN-05.
- Đất giao thông: Tổng diện tích 570.157m².

(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 tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất/Loại chức năng sử dụng của lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD (lần)
A		Đất quy hoạch	1.725.210,7	100,00			
1		Đất nhà ở	563.219,7	32,60			
1.1	LK	Đất nhà ở liền kề	106.138,9	6,20	59-81	5	3-4
1.2	BT	Đất nhà ở biệt thự	72.329,8	4,20	50-68	3	1,5-2
1.3	HT	Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hóa	384.751,0	22,30	60	5	3
2		Đất công trình hạ tầng xã hội	133.760,6	7,80			
2.1	CC	Đất văn hóa (gồm cả khu sinh hoạt cộng đồng)	17.363,3	1,00	40	3	1,2
2.2	YT	Đất y tế	1.984,8	0,10	40	3	1,2
2.3	TH	Đất giáo dục	39.785,1	2,30	40	3	1,2
2.5	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	68.751,3	4,00	5	1	0,05
2.6	CC	Đất thương mại dịch vụ (chợ)	5.876,1	0,30	40	3	1,2
3	CQ	Đất cơ quan, trụ sở	14.635,2	0,80	40	3	1,2
4	TM	Đất thương mại dịch vụ	317.944,3	18,40	52-72	9	4,7-6,5
5	TG	Đất di tích, tôn giáo	2.254,8	0,10	40,00	3	1,2

6	CXC L	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.115,1	1,00			
7		Đất đường giao thông	570.157,0	33,00			
8	BDX	Bãi đỗ xe	33.457,9	1,90			
9		Đất nghĩa trang	1.090,5	0,10			
10		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	61.442,1	3,60			
11		Đất mặt nước	10.133,5	0,60			
B		Đất dự án đã quy hoạch chưa triển khai	176.334,9	100,00			
		Tổng cộng	1.901.545,6				

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 Hợp Châu - Đồng Tỉnh 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 thấp tầng 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 kết 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:

a) 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 đua ra tối đa 1,2m.

+ Độ đua ra của ban công công trình: Ban công đua ra tối đa 1,4 m đối với các trục đường có lộ giới > 15m; đua 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 5 tầng; các công trình văn hóa, giáo dục, dịch vụ công cộng khác có tầng cao xây dựng từ 1 đến 3 tầng.

b) Các yêu cầu cụ thể:

- 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.

- 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.

- 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:

+ Dựa trên nguyên tắc tôn trọng tối đa đặc điểm địa hình tự nhiên, hài hòa giữa khu vực hiện hữu và khu vực phát triển mới.

+ Các khu vực dân cư hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng, chỉ điều chỉnh cao độ nền tại một số điểm cục bộ, cốt nền được điều chỉnh cao hơn 45cm so với hè đường khi các công trình này được xây dựng cải tạo.

+ Các khu vực xây dựng mới được khống chế theo cao độ thiết kế trên các trục đường xung quanh và các khu vực hiện hữu giáp ranh.

+ Địa hình tự nhiên khu dự án tương đối thuận lợi cho xây dựng công trình, có cao độ trung bình 18.70 – 40.80.

+ Chỉ tính toán san nền đối với các khu đất quy hoạch mới, các khu vực đất công trình hiện trạng giữ nguyên.

+ 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 sẽ được tiến hành nạo vét để hình thành các khu vực công viên 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 dựa theo cao độ khống chế tại các điểm nút giao thông và hiện trạng các công trình lân cận.

+ Cao độ nền cao nhất khoảng 42.80m tại khu vực quy hoạch đất ở mới thuộc QHCT khu Tái định cư phục vụ GPMB KCN Tam Dương II.

+ Cao độ nền thấp nhất khoảng 18.70m tại khu vực quy hoạch đất ở mới giáp trường mầm non Đồng Tĩnh.

+ Cao độ tại các khu vực dân cư hiện hữu được khuyến khích tuân thủ theo cao độ nền hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ phù hợp mới cảnh quan, mỹ quan xung quanh.

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 cống thoát nước; đối với các trục đường quy hoạch mở rộng, xây dựng và điều chỉnh vị trí, hướng tuyến hệ thống cống 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 cống rãnh thoát nước đã xuống cấp; đảm bảo 100% rãnh hở thoát nước được cải tạo thành cống hộp có nắp tấm đan.

- Lưu vực thoát nước: Trên cơ sở tuân thủ ưu tiên theo hướng dốc thoát nước theo địa hình tự nhiên. Khu vực quy hoạch chia làm 05 lưu vực (*được thể hiện trên bản đồ*):

+ Lưu vực 1: Hướng dốc thoát nước về hệ thống kênh thủy lợi Liễn Sơn giáp Quốc lộ 2C.

+ Lưu vực 2, 3, 4, 5: Hướng dốc thoát nước của các lưu vực được thoát về hệ thống các kênh đất, mương đất và ao hồ giáp ranh giới khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước: Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố thu và cửa thu nước trực tiếp. Hệ thống thoát nước được sử dụng là hệ thống cống tròn BTCT có khẩu độ từ D500 đến D1200. Mương thoát nước được sử dụng là hệ thống mương xây gạch hoặc BTXM với các tiết diện từ B400 đến B800 để đảm bảo thoát nước.

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 định hướng hệ thống đường giao thông trong Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc, đồng bộ quy hoạch vùng huyện Tam Dương đang triển khai, kết hợp cập nhật các hướng tuyến quy hoạch 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 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 là đường Hợp Châu – Đồng Tĩnh, có các loại mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới 46,5m (3 + 7,5 + 6 + 11 + 2 + 11 + 6).

+ Mặt cắt 1A - 1A: Lộ giới 62,5m (3 + 7,5 + 6 + 11 + 2 + 11 + 6 + 7,5 + 8,5).

+ Mặt cắt 1B - 1B: Lộ giới 57,0m (3 + 7,5 + 6 + 11 + 2 + 11 + 6 + 7,5 + 3).

+ Mặt cắt 1C - 1C: Lộ giới 71,0m (10 + 7,5 + 6 + 11 + 2 + 11 + 6 + 7,5 + 10).

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới 36,0m = (6 + 11 + 2 + 11 + 6).

+ Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới 24,0m = (6 + 12 + 6).

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 33,0m = (1,25 + 14,25 + 2,0 + 14,25 + 1,25).

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 16,5m = (3 + 10,5 + 3).

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 13,5m = (3 + 7,5 + 3).

+ Mặt cắt 6A - 6A: Lộ giới 10,5m = (1,5 + 7,5 + 1,5).

+ Mặt cắt 6B - 6B: Lộ giới 13,5m = (7,5 + 6).

+ Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 11,5m = (3 + 5,5 + 3).

+ Mặt cắt 8 - 8: Lộ giới 10,5m = (3 + 7,5).

+ Mặt cắt 9 - 9: Lộ giới 9,5m = (2 + 5,5 + 2).

+ Mặt cắt 10 - 10: Lộ giới 7,5m = (1 + 5,5 + 1).

+ Mặt cắt 11 - 11: Lộ giới 6,0m.

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 17 vị trí bãi đỗ xe bao gồm bãi đỗ xe tập trung và bãi đỗ xe kết hợp đường giao thông đối với các khu vực phát triển thương mại dịch vụ. Ngoài ra, bố trí vị trí đỗ xe kết hợp trong các ô đất cây xanh đảm bảo nhu cầu sử dụng và tuân thủ theo 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 tìm đường thiết kế, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không 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 lấy từ nhà máy nước Tam Dương công suất hiện tại 20.000 m³/ngđ, và quy hoạch là 80.000 m³/ngđ.

- *Mạng lưới cấp nước:*

+ Tuyến cấp nước truyền dẫn chính: Tuyến ống chính là đường ống D400 và D600 trên đường Hợp Châu – Đồng Tĩnh.

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Các tuyến ống chính bố trí trên hè đường có đường kính D600, D400, D160 và D110.

+ 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 và D32. 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 đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $\varnothing \geq 110\text{mm}$ 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 tối đa trên mạng lưới là 150m.

5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm biến áp 110KV Tam Dương và trạm biến áp 110KV Lập Thạch.

- Nhu cầu cấp điện khoảng 11.968KVA.

- Trạm biến áp: Cải tạo 12 trạm biến áp hiện có với tổng công suất là 4.320KVA và quy hoạch mới 17 trạm biến áp với tổng công suất 8.310KVA.

- 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:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống nửa riêng, đối với khu vực nhỏ dân cư hiện hữu không thể bố trí cống thoát nước thải riêng thì được thoát chung với hệ thống nước mưa rồi tách nước vào hệ thống thoát nước chung, đối với các khu dân cư quy hoạch mới nước thải được thu gom bằng hệ thống nước thải riêng biệt và thoát về trạm xử lý nước tại thị trấn Hoa Sơn và xã Hoàng Hoa.

- Hệ thống nước thải được thiết kế là các ống D200, D300.

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 100m. 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 1,0m dọc theo vỉa hè và cách bó vỉa 0,7m.

- Khối lượng hệ thống buu chính viễn thông trong đồ án: 11,266km 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 đề án “QHCT 1/500 Khu vực hai bên đường Hợp Châu – Đồng Tĩnh tại xã Hoàng Hoa, xã Đồng Tĩnh, huyện Tam Dương và xã Tam Quan, huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc” kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Tam Dương, UBND huyện Tam Đảo theo phạm vi quản lý có trách nhiệm:

1.1. Chỉ đạo UBND các xã Hoàng Hoa, Đồng Tĩnh, Tam Quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

1.2. Rà soát quỹ các đất ở hiện hữu trên địa bàn các xã, nhất là khu vực hai bên đường Hợp Châu – Đồng Tĩnh, trong phạm vi đề án quy hoạch, tránh việc chồng lấn với các loại đất quy hoạch khác, hoặc hợp thức cho những sai phạm về xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở hiện hữu, sai phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn, đề xuất điều chỉnh cho phù hợp (nếu có).

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 Tam Dương, UBND huyện Tam Đảo 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 Tam Dương, Chủ tịch UBND huyện Tam Đảo, Chủ tịch UBND xã Hoàng Hoa, Chủ tịch UBND xã Đồng Tĩnh, Chủ tịch UBND xã Tam Quan 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