

Số: 1103/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 vực hai bên Đường tỉnh 310C tại xã Đạo Tú, xã Hướng Đạo, thị trấn Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (khu số 8)

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;

Quyết định số 1883/QĐ-TTg ngày 26/10/2011 của Thủ tướng Chính phủ V/v Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của UBND tỉnh V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 06/02/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu D2 tỷ lệ 1/2000 Phân khu công nghiệp và đô thị phụ trợ phía Bắc huyện Tam Dương và huyện Tam Đảo tỉnh

Vĩnh Phúc; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 2054/QĐ-UBND ngày 30/7/2015, số 1396/QĐ-UBND ngày 20/4/2016, số 1960/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 và số 1096/QĐ-UBND 19/5/2023;

Quyết định số 804/QĐ-UBND ngày 3/4/2013 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu A1 tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị đại học tỉnh Vĩnh Phúc; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 20/01/2016, số 2991/QĐ-UBND 30/10/2017;

Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 12/09/2013 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu A2 phát triển đô thị, dịch vụ, công nghiệp tại huyện Vĩnh Tường, huyện Tam Dương và thành phố Vĩnh Yên Tỉnh Vĩnh Phúc;

Quyết định số 2425/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v 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 vực hai bên Đường tỉnh 310 tại xã Đạo Tú, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (khu số 8);

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 152/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: QHCT tỷ lệ 1/500 Cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực hai bên Đường tỉnh 310C tại xã Đạo Tú, xã Hướng Đạo, thị trấn Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (khu số 8).

Tên đồ án theo nhiệm vụ Quy hoạch được duyệt là: QHCT tỷ lệ 1/500 cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực hai bên Đường tỉnh 310 tại xã Đạo Tú, xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (khu số 8).

Nay bổ sung địa danh “xã Hướng Đạo” cho phù hợp với phạm vi ranh giới lập quy hoạch, điều chỉnh tên “Đường tỉnh 310” thành “Đường tỉnh 310C” cho

phù hợp với tên đường theo Quy hoạch tỉnh được duyệt, điều chỉnh “xã Kim Long” thành “thị trấn Kim Long” theo Nghị quyết số 730/NQ-UBTVQH15 ngày 13/02/2023.

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 hai bên Đường tỉnh 310C thuộc địa phận xã Đạo Tú, xã Hương Đạo và xã Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Phía Đông giáp Trường Đại học Trưng Vương;

+ Phía Tây giáp kênh Bến Tre;

+ Phía Nam giáp đường Cao tốc Nội Bài - Lào Cai và quỹ đất phát triển đô thị ven đường Cao tốc Nội Bài – Lào Cai;

+ Phía Bắc có một phần giáp đường Cao tốc Nội Bài – Lào Cai, một phần giáp ranh giới Khu Công nghiệp Tam Dương I – Khu vực 2 và Khu vực 3, các quỹ đất phát triển đô thị.

3.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 194,8332 ha (*Giảm 51,5668 ha so với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt do loại bỏ phần diện tích trùng vào các khu vực phát triển đô thị mới theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 217/TB-UBND ngày 03/10/2019*).

- Quy mô dân số khoảng 5.224 người (*tính chính xác lại theo phương án quy hoạch*).

4. Tính chất:

Là khu vực hiện hữu dọc hai bên ĐT.310C được cải tạo, chỉnh trang 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; làm cơ sở quản lý lộ giới, quản lý trật tự xây dựng và kiến trúc cảnh quan đô thị dọc tuyến; 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 **1.948.332 m²** (194,8332 ha), trong đó:

5.1.1. Đất dự án đã có QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt, thực hiện cập nhật trong đồ án quy hoạch:

Tổng diện tích là 6,8558ha; bao gồm: (1) Khu đất đấu giá QSDĐ và giao đất ở tại khu vực Đồng Tượng, xã Hướng Đạo có quy mô diện tích 2,5431ha; (2) Khu đất đấu giá QSDĐ và giao đất ở tại khu vực Chòm Sen, xã Hướng Đạo 4,3127ha. Các chỉ tiêu sử dụng đất trong 02 dự án giữ nguyên theo QHCT tỷ lệ 1/500 của dự án được duyệt.

5.1.2. Đất quy hoạch mới:

Có tổng diện tích là 187,9774ha; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định đến từng khu chức năng, cụ thể:

- Đất ở: Tổng diện tích 817.732,1m² chiếm tỷ lệ 43,5%, gồm:

+ Đất ở hiện hữu (*làng xóm đô thị hóa*) có diện tích 735.102,0m² gồm 106 lô có kí hiệu từ OHT-01 đến OHT-106; 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 (*mật độ gộp*) khoảng 60%, tầng cao: 5 tầng, hệ số sử dụng đất: 3,0 lần;

+ Đất ở quy hoạch mới có diện tích 82.630,1m² gồm 42 lô đất ở thấp tầng có kí hiệu từ OM-01 đến OM-42 với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng trung từ 44-95%, tầng cao: 5 tầng, hệ số sử dụng đất từ: 2,2-4,8 lần.

- Đất hạ tầng xã hội có tổng diện tích là 445.024,5m²; bao gồm:

+ Đất Văn hóa có tổng diện tích 18.251,0m², gồm: Nhà văn hoá thôn Lê (CC-01), Nhà văn hoá thôn Đoàn Kết (CC-02), Nhà văn hoá thôn Gò (CC-05), đất văn hóa quy hoạch mới (CC-03) và (CC-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 giáo dục có tổng diện tích khoảng 10.988,0m², gồm: Trường Mầm non xã Kim Long (TH-01); Trường Mầm non quy hoạch mới (TH-02). 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 93.124,0m², gồm các lô đất có kí hiệu từ TM-01 đến TM-15, là quỹ đất của các doanh nghiệp hiện trạng và quy hoạch mới, giáp đường ĐT.310C và khu vực xung quanh có vị trí thuận lợi phát triển. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 58- 76%, tầng cao 09 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 5,2-6,9 lần.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng, chuyên dụng có tổng diện tích 322.661,5m², gồm: Đất cây xanh công viên, vườn hòa được bố trí tại các lô đất kí hiệu từ CX-01 đến CX-82, tổng diện tích 206.481,5m² (*đạt chỉ tiêu khoảng*

39,5m²/người); quy định mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao công trình 01 tầng (xây dựng các công trình công cộng, phục vụ các hoạt động của nhân dân như chòi nghỉ, tiểu cảnh, nhà vệ sinh công cộng...); Đất cây xanh cách ly (hành lang đường điện và đường Cao tốc) được bố trí tại các lô đất kí hiệu từ CL-01 đến CL-31 với tổng diện tích là 116.180,0m², không được xây dựng công trình.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng có diện tích 1.334,0m², gồm: Đình thôn Đoàn Kết 1 (TG-01); đình Cẩm Thạch (TG-02); chùa Cẩm Thạch (TG-03). 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 bãi đỗ xe: Tổng diện tích 35.609m² (đạt chỉ tiêu khoảng 6,8m²/người), được bố trí tại các lô đất kí hiệu từ BDX-01 đến BDX-16; quy định mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao công trình 01 tầng.

- Đất nghĩa trang: Tổng diện tích 1.072,0m², bố trí tại lô đất kí hiệu NT-01.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện): Diện tích 433,0m², bố trí tại lô đất kí hiệu từ HTKT-01; chiều cao công trình 1 tầng.

- Đất Quốc phòng (Đường tập tễng) có tổng diện tích 14.377,0m², kí hiệu từ QP-01. Đất nông nghiệp có tổng diện tích 38.828m² bố trí tại các lô đất có ký hiệu NN. Đất mặt nước có tổng diện tích 40.600,0m², bố trí tại các lô đất có ký hiệu MN. Đất kênh mương có tổng diện tích 1.288,0m², bố trí tại lô đất có ký hiệu KM. Đất giao thông có tổng diện tích 487.476,4m².

(Chỉ tiêu chi tiết từng lô đất được xác định căn cứ theo quy mô diện tích từng lô đất, 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	Tổng diện tích	Tỷ lệ	MDXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
A		KHU VỰC ĐÃ LẬP QHCT	68.558				
1		Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá QSDĐ và giao đất ở tại khu vực Đồng Tướng, xã Hướng Đạo	25.431,0	Tuân thủ theo QHCT đã được UBND huyện Tam Dương phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 18/01/2017			

2		Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá QSDĐ và giao đất ở tại khu vực Chòm Sen, xã Hường Đạo	43.127,0	Tuân thủ theo QHCT đã được UBND huyện Tam Dương phê duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 18/01/2017			
B		KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH MỚI	1.879.774,0	100,0			
I		Đất nhà ở	817.732,1	43,5			
1.1	OM	Đất ở quy hoạch mới	82.630,1	4,4	44-95	5	2,2-4,8
1.2	OHT	Đất nhà ở nông thôn, nhà ở làng xóm đô thị hoá	735.102,0	39,1	60	5	3
2		Đất công trình hạ tầng xã hội	445.024,5	23,7			
2.1	VH	Đất văn hóa	18.251,0	1,0	40	3	1,2
2.2	TH	Đất giáo dục	10.988,0	0,6	40	3	1,2
2.3		Đất CX sử dụng công cộng	322.661,5	17,2			
2.3.1	CX	Đất cây xanh	206.481,5	11,0	5	1	0,05
2.3.2	CL	Đất cây xanh cảnh ly	116.180,0	6,2			
2.4	TM	Đất thương mại dịch vụ	93.124,0	5,0	58-76	9	5,2-6,9
3	TG	Đất di tích, tôn giáo	1.334,0	0,1	40	2	0,8
4		Đường giao thông	487.476,4	25,9			
4.1		Đất giao thông đối ngoại	186.600,0	9,9			
4.2		Đất giao thông đối nội	300.876,4	16,0			
5	BDX	Đất bãi đỗ xe	35.609,0	1,9	5	1	0,05
6	NT	Đất nghĩa trang	1.072,0	0,1			
7	HTKT	Đất công trình HTKT khác	433,0	0,0			
8	QP	Đất Quốc phòng	14.377,0	0,8			
9		Đất nông nghiệp và đất khác	76.716,0	4,1			
9.1	NN	Đất sản xuất nông nghiệp	34.828,0	1,9			
9.2	MN	Hồ, ao, đầm	40.600,0	2,2			
9.3	KM	Sông, suối, kênh, rạch	1.288,0	0,1			

TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	1.948.332,0				
-------------------------------------	--------------------	--	--	--	--

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 tỉnh 310C 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 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 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 đưa 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*); 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 5 tầng; các công trình văn hóa, giáo dục, dịch vụ công cộng khác có tầng cao xây dựng từ 1 đến 5 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 (*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 13.60 – 27.10.

+ 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: Được lựa chọn trên cơ sở cốt cao độ của các khu vực hiện hữu và các trục đường giao thông liên quan đến khu vực lập quy hoạch, độ dốc san nền hoàn thiện đảm bảo yêu cầu thoát nước tự chảy đồng thời đảm bảo khối lượng đắp nhỏ nhất. Cao độ nền không chế tại các điểm nút giao thông:

+ Cao độ đầu nối phía Đông khoảng +21.39m; Cao độ đầu nối phía Tây khoảng +16.46m; Cao độ đầu nối phía Tây Nam khoảng +19.54m; Cao độ đầu nối đường vành đai khu công nghiệp khoảng 15.40m;

+ Cao độ san nền cao nhất trong khu vực khoảng 31.50m; cao độ thấp nhất trong khu vực khoảng 14.40m.

+ 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 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 07 lưu vực: Lưu vực 1, Lưu vực 2 thoát tại phía Đông ra phía kênh Bến Tre; Lưu vực 3 tại khu vực phía Đông Nam thoát về phía đầm Độc Vũng; Lưu vực 4 thoát ra hệ thống kênh theo QH phân khu A1, Lưu vực 5 thoát về phía Đường tỉnh 310 rồi thoát ra kênh Bến Tre, Lưu vực 6, Lưu vực 7 thoát về phía công ngầm đường cao tốc HN-LC và thoát ra phía cầu Hữu Thủ.

- Mạng lưới thoát nước: Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố ga và cửa thu nước trực tiếp. Hệ thống thoát nước được sử dụng là hệ thống công tròn BTCT từ D500 đến D2000. Mương, rãnh thoát nước được sử dụng là hệ thống mương xây gạch hoặc BTXM với các tiết diện từ B400 đến B1000 để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước, đầu nổi phù hợp với khu vực xung quanh.

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 A1, A2, QHPK D2 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 giao thông đối ngoại

+ ĐT.310C: Mặt cắt 10-10 Lộ giới 36,0m = (5,5+11,5+2+11,5+5,5);

+ Đường cao tốc Nội Bài-Lào Cai: mặt cắt 11-11. Lộ giới 100 m = (HL+0,75+15,25+1,5+15,25+0,75+HL);

+ Đường sắt: Mặt cắt 12-12. Lộ giới 40,0m = (HLAT+11+ HLAT);

Đường giao thông đối nội:

- + Các trục đường ngõ, ngách nhỏ có mặt Mặt cắt 1-1 (3,5 m) và 2-2 (5,5m);
- + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 7,5 m = (1+5,5+1);
- + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 10,5m = (3,0+7,5+3,0);
- + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 11,5m = (1,0+7,5+1,0);
- + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 13,5m = (3,0+7,5+3,0)
- + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 16,5m = (3,0+10,5+3,0);
- + Mặt cắt 8-8: Lộ giới 19,5m = (4,5+10,5+4,5);
- + Mặt cắt 8-8: Lộ giới 24 m = (6,0+12,0+6,0);

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 16 vị trí bãi đỗ xe với tổng quy mô diện tích là 35.609m². 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 lấy từ nhà máy nước Tam Dương công suất hiện tại 20.000 m³/ngđ, và quy hoạch đến năm 2030 là 80.000 m³/ngđ.

- *Mạng lưới cấp nước*:

+ Tuyến cấp nước truyền dẫn chính: Tuyến ống chính là đường ống D400 trên đường QL2C và đường ống D315 trên đường Tỉnh lộ 310C.

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Các tuyến ống chính bố trí trên hè đường có đường kính D160, 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 ÷ 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 $\varnothing \geq 110$ 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 lớn nhất giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới là 150m.

5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Nguồn điện cao thế 22, 35KV dự kiến cấp điện cho các TBA khu vực quy hoạch được lấy từ TBA 110Kv Quất Lưu, 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 02 trạm biến áp hiện có và quy hoạch mới 06 trạm biến áp với tổng công suất 4.120KVA.

- 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 công thoát nước thải riêng thì được thoát chung với hệ thống nước mưa, sau đó được tách nước thải tại các vị trí giếng tách, dẫn nước

thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực; đối với các khu dân cư quy hoạch mới nước thải được thu gom bằng hệ thống nước thải riêng biệt; nước thải của khu vực được thoát về trạm xử lý nước thải trung tâm Thành Phố Vĩnh Yên công suất 38.000 m³/ngày theo quy hoạch chung thoát nước Đô Thị Vĩnh Phúc. Hệ thống nước thải được thiết kế là các cống B400, D300, D200.

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 chung theo quy hoạch tại KCN Tam Dương.

- 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 buru chính viễn thông trong đồ án: 23,760 km cáp thông tin ngầm; 166 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 “Cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực hai bên Đường tỉnh 310C tại xã Đạo Tú, xã Hướng Đạo, thị trấn Kim Long, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (khu số 8)” kèm theo hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2: Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Tam Dương có trách nhiệm:

1.1. Chỉ đạo UBND thị trấn Kim Long và UBND xã Đạo Tú, UBND xã Hướng Đạo tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định.

1.2. Rà soát các quỹ đất ở hiện hữu trên địa bàn thị trấn Kim Long và các xã Đạo Tú, xã Hướng Đạo, nhất là khu vực hai bên ĐT.310C, 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, đề xuất điều chỉnh cho phù hợp (nếu có). Quản lý việc đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện theo quy hoạch, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân và đáp ứng quá trình đô thị hoá trong khu vực.

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 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 thị trấn Kim Long, Chủ tịch UBND xã Đạo Tú, Chủ tịch UBND xã Hướng Đạo 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