

Số: 1580/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 30 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phát triển dân cư,  
dịch vụ, du lịch khu vực hai bên đường tỉnh 301 tại xã Ngọc Thanh,  
thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14; Luật số 57/2024/QH15;*

*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; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 trưởng 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 158/QĐ-TTg ngày 6/2/2024 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 09/3/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt QHCXD tỷ lệ 1/5000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực phía Bắc hồ Đại Lải thuộc thị xã Phúc Yên và huyện Bình Xuyên,*

*tỉnh Vĩnh Phúc;*

*Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2045;*

*Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 28/01/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, dự toán kinh phí khảo sát bản đồ địa hình và lập QHPKXD tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực hai bên đường tỉnh 301 tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên;*

*Căn cứ thông báo số 224/TB-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Trần Duy Đông tại cuộc họp nghe Sở Xây dựng ngành báo cáo một số quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp hành chính UBND tỉnh ngày 24/6/2025;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 233/TTr-SXD ngày 26/6/2025,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt quy hoạch phân khu gồm nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phát triển dân cư, dịch vụ, du lịch khu vực hai bên Đường tỉnh 301 tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc.

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch xây dựng Vĩnh Phúc.

**4. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch**

**4.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:** Tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp;
- Phía Nam giáp hồ Đại Lải;
- Phía Bắc giáp tỉnh Thái Nguyên.

**4.2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích: Khoảng 1.490,80 ha
- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 2.800 người

**5. Mục tiêu, nguyên tắc lập quy hoạch**

### ***5.1. Mục tiêu của việc lập quy hoạch:***

- Cụ thể hoá các định hướng của Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2045, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội, văn hóa, không gian đô thị, kiến trúc cảnh quan trên địa bàn thành phố Phúc Yên;

- Làm cơ sở để chính quyền địa phương và các tổ chức, đơn vị triển khai quy hoạch chi tiết các khu vực, lập các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực theo quy định và là công cụ pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng, sự phát triển của khu vực theo quy hoạch được duyệt.

### ***5.2. Nguyên tắc lập quy hoạch:***

- Đảm bảo phù hợp các định hướng của Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2045.

- Cập nhật và khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi quy hoạch và xung quanh; quy hoạch đồng bộ hạ tầng, không gian kiến trúc cảnh quan; đảm bảo khả thi, khai thác quỹ đất hiệu quả, phát triển bền vững.

## **6. Tính chất:**

Là khu vực phát triển dịch vụ du lịch hỗn hợp dọc tuyến đường Vành đai 5 vùng Thủ đô; là khu du lịch cấp tỉnh; bao gồm các loại hình du lịch sinh thái, du lịch thể thao, chăm sóc sức khỏe,... phục vụ cấp khu vực và cấp vùng; phát triển các dự án nhà ở nghỉ dưỡng, khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch; có hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; có không gian kiến trúc, cảnh quan hài hòa với thiên nhiên tại khu vực.

## **7. Các chỉ tiêu phát triển đô thị**

### ***7.1. Quy mô dân số - du khách:***

Dự báo đến năm 2045: Quy mô dân số khoảng 13.000 người (dân số hiện trạng khoảng 2.800 người, dân số dự kiến phát triển mới khoảng 10.200 người); quy mô khách du lịch: Khoảng 1.200.000 người.

### ***7.2. Quy mô đất đai xây dựng đô thị:***

Tuân thủ theo QHC thành phố Phúc Yên đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch:

- Đất hỗn hợp: Khoảng 385,90 ha.

- Đất dịch vụ, du lịch: Khoảng 210,19 ha.
- Đất dân cư nông thôn: Khoảng 312,00 ha.
- Đất khác (Đất HTKT, tôn giáo, nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước,...): Khoảng 574,06 ha.

### **7.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:**

- Tuân thủ theo các chỉ tiêu kỹ thuật của đề án QHC thành phố Phúc Yên: Đất xây dựng đô thị khoảng 297,8 m<sup>2</sup>/ng tương đương khoảng 952,9 ha.
- Tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2020/BXD và các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan. Thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn đô thị loại II. Chỉ tiêu đất đơn vị ở 15-28m<sup>2</sup>/ng tương đương 48 ha đến 89,6 ha (không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất cho các công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở).

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

### **8.1. Hệ thống các phân khu vực:**

Khu vực lập quy hoạch được xác định chia thành 04 phân khu vực:

- Phân khu vực 1 (tại khu vực phía Bắc): Diện tích 454,91 ha; quy mô dân số khoảng 5.000 người. Là khu vực phát triển khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch và các loại hình dịch vụ du lịch, thương mại.
- Phân khu vực 2 (tại khu vực Tây Bắc đường Vành đai 5 vùng Thủ đô): Diện tích 271,12 ha; quy mô dân số khoảng 3.000 người. Là khu vực phát triển hỗn hợp nhà ở và dịch vụ, phát triển rừng kết hợp với dịch vụ du lịch, các khu cắm trại, nông trại phục vụ trải nghiệm,..., các loại hình du lịch mạo hiểm, du lịch thể thao, vui chơi giải trí, phát triển rừng kết hợp với dịch vụ du lịch và khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch.
- Phân khu vực 3 (tại khu vực phía Đông Nam đường Vành đai 5 vùng Thủ đô): Diện tích 573,74 ha; quy mô dân số khoảng 2.000 người. Là khu vực phát triển hỗn hợp dịch vụ các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, du lịch thể thao, thương mại, vui chơi giải trí và khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch.
- Phân khu vực 4 (tại khu vực phía Nam): Diện tích 191,03 ha; quy mô dân số khoảng 3.000 người. Là khu vực phát triển khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch thương mại và dự án nhà ở sinh thái.

### **8.2. Quy hoạch các khu chức năng:**

a) Các khu đất làng xóm, dân cư nông thôn tổng diện tích 398,13 ha bao gồm:

- Đất đất làng xóm, dân cư nông thôn hiện trạng diện tích 289,94 ha: Quy hoạch cải tạo chỉnh trang, bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng.

- Đất làng xóm, dân cư nông thôn quy hoạch diện tích 108,19 ha: Là dạng nhà ở thấp tầng và trung tầng trong khu du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự sinh thái, phố trong rừng, nhà trong vườn; quy hoạch xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

b) Các khu đất phục vụ công cộng:

- Đất y tế (YT) diện tích 0,55 ha: Mở rộng trạm y tế xã Ngọc Thanh.

- Đất văn hoá (VH) diện tích 2,25 ha: Mở rộng các nhà văn hóa khu dân cư.

- Đất giáo dục (GD) diện tích 15,14 ha: Mở rộng các trường mầm non, tiểu học và THCS xã Ngọc Thanh.

- Hệ thống cây xanh đô thị tập trung được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian cảnh quan gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng: Đất cây xanh sử dụng công cộng (CXCC) kết hợp dịch vụ diện tích 80,46 ha; Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC) diện tích 31,53 ha; Đất cây xanh chuyên dụng (CXCD) diện tích 11,82 ha.

c) Các khu chức năng dịch vụ, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao:

- Đất thể dục thể thao (TDTT) diện tích 211,50 ha bao gồm sân gôn Mỹ Khê (phần diện tích thuộc xã Ngọc Thanh) khoảng 69,24 ha; sân gôn Bắc Ngọc Thanh diện tích khoảng 177,63 ha.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (HH) diện tích 245,61 ha là khu vực phát triển đa dạng các sản phẩm dịch vụ du lịch được bố trí tại các khu vực cảnh quan đẹp, tạo thành chuỗi các khu dịch vụ du lịch.

- Đất khu dịch vụ (TM) diện tích 26,02 ha: Đất phát triển thương mại dịch vụ (ngoài dịch vụ du lịch).

- Đất khu dịch vụ du lịch (DV) diện tích 43,28 ha: Đất phát triển thương mại dịch vụ du lịch phát triển thương mại hỗ trợ cho các sản phẩm du lịch.

d) Các khu chức năng khác:

- Đất tôn giáo (TG) diện tích 2,63 ha;
- Đất đường giao thông diện tích 241,21 ha;
- Đất bãi đỗ xe (BĐX) diện tích 13,73 ha;
- Đất nghĩa trang (NT) diện tích 6,61 ha;
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (HT) diện tích 1,80 ha;
- Đất sản xuất nông nghiệp diện tích 50,51 ha;
- Đất rừng sản xuất (RSX) diện tích 61,39 ha;
- Đất rừng phòng hộ (RPH) diện tích 5,31 ha;
- Hồ, ao, đầm (HN) diện tích 26,70 ha;
- Sông, suối, kênh (SS) diện tích 22,53 ha.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Các loại đất                      | Ký hiệu    | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------------------|------------|----------------|-----------|
| 1   | Đất làng xóm, dân cư nông thôn    |            | 398,13         | 26,71     |
| 1.1 | <i>Đất ở hiện trạng</i>           | <i>ONT</i> | 289,94         | 19,45     |
| 1.2 | <i>Đất ở mới quy hoạch</i>        | <i>OM</i>  | 108,19         | 7,26      |
| 2   | Đất y tế                          | YT         | 0,55           | 0,04      |
| 3   | Đất văn hoá                       | VH         | 2,25           | 0,15      |
| 4   | Đất thể dục thể thao              | TDTT       | 246,87         | 16,56     |
| 5   | Đất giáo dục                      | GD         | 15,14          | 1,02      |
| 6   | Đất cây xanh sử dụng công cộng    | CXCC       | 80,46          | 5,40      |
| 7   | Đất cây xanh sử dụng hạn chế      | CXHC       | 31,53          | 2,11      |
| 8   | Đất cây xanh chuyên dụng          | CXCD       | 11,82          | 0,79      |
| 9   | Đất khu dịch vụ                   | DV         | 26,02          | 1,75      |
| 10  | Đất khu du lịch - dịch vụ         | DV         | 43,28          | 2,90      |
| 11  | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ | HH         | 245,61         | 16,48     |

|    |                                     |     |                 |               |
|----|-------------------------------------|-----|-----------------|---------------|
| 12 | Đất tôn giáo                        | TG  | 2,63            | 0,18          |
| 13 | Đất đường giao thông                |     | 241,21          | 16,18         |
| 14 | Đất bãi đỗ xe                       | BĐX | 13,73           | 0,92          |
| 15 | Đất nghĩa trang                     | NT  | 6,61            | 0,44          |
| 16 | Đất hạ tầng kỹ thuật khác           | HT  | 1,80            | 0,12          |
| 17 | Đất sản xuất nông nghiệp            |     | 50,51           | 3,39          |
| 18 | Đất rừng sản xuất                   | RSX | 61,39           | 4,12          |
| 19 | Đất rừng phòng hộ                   | RPH | 5,31            | 0,36          |
| 20 | Hồ, ao, đầm                         | HN  | 26,70           | 1,79          |
| 21 | Sông, suối, kênh                    | SS  | 22,53           | 1,51          |
|    | <b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b> |     | <b>1.490,80</b> | <b>100,00</b> |

### **8.3. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:**

- Đối với các công trình nhà ở: 0 - 3 m.
- Đối với các công trình khác: 0 - 6 m.

(Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo QCVN 01:2021/BXD).

## **9. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị**

### **9.1. Phân vùng kiến trúc cảnh quan: gồm 03 vùng cảnh quan chính:**

- Vùng cảnh quan khu ở sinh thái (P1): Là khu vực tập trung phát triển nhà ở sinh thái hài hòa với các khu vực dân cư cũ, gắn với cảnh quan nông nghiệp và cảnh quan khu vực. Định hướng kiến trúc cảnh quan: Hình thành khu vực cảnh quan với MĐXD thấp, dạng nhà ở sinh thái gắn kết với khu vực sản xuất nông, lâm nghiệp sạch; hướng đến hình ảnh đô thị văn minh hiện đại và phát triển bền vững.

- Vùng cảnh quan trung tâm đô thị (P2): Là khu vực tập trung các công trình phát triển du lịch gồm các khu vực du lịch thể thao, dịch vụ du lịch. Định hướng kiến trúc cảnh quan: Hiện đại, sinh thái, là trung tâm sầm uất của khu vực.

- Vùng cảnh quan đô thị mới (P3): Là khu vực phát triển đô thị mới dạng nhà ở sinh thái. Định hướng kiến trúc cảnh quan: Bảo tồn khu vực hồ Đại Lải,

hồ Đồng Câu, hồ Đồng Trầm; hình thành cảnh quan với mật độ xây dựng thấp, nhiều cây xanh, mặt nước, các công trình kiến trúc hài hòa với cảnh quan địa hình tự nhiên.

## **9.2. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan - Thiết kế đô thị:**

- Cảnh quan khu ở hiện trạng: Thực hiện cải tạo hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật; cải tạo chỉnh trang về kiến trúc các công trình đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa với tổng thể khu vực.

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính: Cây xanh dọc đường sử dụng các loại cây có bóng mát, có hoa theo mùa và tạo tính đặc trưng cho các tuyến phố. Tại các không gian giáp các công trình công cộng tạo cây xanh vườn hoa ngăn cách mềm tạo không gian mở, thân thiện và có các điểm nhìn đẹp. Hệ thống đèn chiếu sáng đường phố, lát vỉa hè, điểm chờ xe buýt, rào ngăn cách công trình,...sử dụng thiết kế đặc trưng.

- Các khu vực không gian mở, không gian công cộng: Đối với khu vực hồ: hồ Đại Lải, hồ Đồng Câu, hồ Đồng Trầm; được giữ lại cải tạo chỉnh trang, bảo tồn không gian mặt nước, tạo đường dạo đường ven hồ, kết hợp phát triển dịch vụ, nhà ở sinh thái; đồng thời định hướng cải tạo, xây dựng thành các công viên chuyên đề vừa có ý nghĩa là không gian xanh sinh thái vừa phục vụ nhu cầu vui chơi, thư giãn của người dân đô thị. Đối với các nút giao thông tại vị trí giao các trục đường chính, bố trí các công trình dịch vụ công cộng mang tính điểm nhấn không gian, hạn chế các công trình nhà ở. Tổ chức mặt bằng các công trình phù hợp với các góc khu đất, hình thức hợp khối tạo hình ảnh đẹp từ các hướng nhìn. Các công trình đảm bảo khoảng lùi nhằm tăng diện tích vỉa hè, tạo không gian đệm trước mặt và không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn về giao thông.

- Các công trình điểm nhấn: Điểm nhấn tại khu vực cây xanh, phát triển dịch vụ du lịch xung quanh các nút giao thông chính: Đề xuất xây dựng công trình kiến trúc phục vụ mục đích công cộng có tính biểu tượng tại phía tiếp giáp hướng nhìn từ các trục giao thông lớn. Điểm nhấn nhân tạo gồm các công trình tại vị trí gần nút giao thông chính có tính dẫn hướng, tạo ra các không gian kiến trúc sâu uất.

- Khu vực các ô phố: Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư, làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử văn hóa tôn giáo.

- Khu vực bảo tồn: Bảo tồn khu vực hồ nước hồ Đại Lải, hồ Đồng Câu, hồ Đồng Trầm, nằm trong danh mục cấm san lấp.



### **9.3. Nguyên tắc và giải pháp tổ chức đối với các công trình kiến trúc:**

Các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD đối với từng chức năng sử dụng đất, diện tích lô đất, lộ giới, kích thước lô đất, chiều cao công trình. Một số quy định cụ thể:

- Công trình dịch vụ, dịch vụ - du lịch: Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. Kiến trúc hiện đại đơn giản, mạch lạc phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Tổ hợp tầng cao trung bình 03 tầng, các công trình điểm nhấn không vượt quá 12 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60% (tối đa theo chiều cao, diện tích thửa đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD). Màu sắc công trình chủ yếu dùng các màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng,... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng.

- Công trình các cơ quan hành chính: Kiến trúc hiện đại, tầng cao trung bình 03 tầng (tầng cao tối đa 05 tầng), mật độ xây dựng 40%; màu sắc công trình sử dụng gam màu sáng, trang nhã, hài hòa với tổng thể khu vực. Tổ chức không gian sân vườn tạo không gian thông thoáng.

- Công trình giáo dục: Kiến trúc đơn giản, bền vững, thể hiện được tính chất sư phạm. Tầng cao trung bình 03 tầng (tầng cao tối đa 05 tầng), mật độ xây dựng tối đa 40%. Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt,...Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Công trình văn hóa: Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, tầng cao trung bình 03 tầng (tầng cao tối đa 05 tầng), mật độ xây dựng tối đa 40%; trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. Màu sắc công trình dùng gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Công trình y tế: Kiến trúc hiện đại, tầng cao trung bình 03 tầng (tầng cao tối đa 05 tầng), mật độ xây dựng tối đa 40%; màu sắc công trình sử dụng gam màu sáng, trang nhã, hài hòa với tổng thể khu vực. Tổ chức không gian sân vườn tạo không gian thông thoáng.

- Công trình khu nhà ở sinh thái: Hình thức kiến trúc truyền thống, mái dốc lợp ngói, chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Tầng cao tối đa 12

tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%. Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như để gạch trần không trát, ốp vật liệu truyền thống hay sơn các màu kem sáng,... Tổ chức hợp lý giữa không gian ở chính, không gian phụ trợ kết hợp với không gian sản xuất nông nghiệp.

- Công trình nhà ở thấp tầng: Hình thức kiến trúc truyền thống và hiện đại, mái dốc lợp ngói, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%. (tối đa theo mặt tiền, diện tích thửa đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD). Vật liệu xây dựng bền vững, thân thiện với môi trường; sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt,...

- Công trình nhà ở cao tầng, trung tầng và hỗn hợp: Hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, thanh thoát, tăng cường sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường. Tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60% (tối đa theo chiều cao, diện tích thửa đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD). Vật liệu trang trí mặt tiền thể hiện sự sang trọng, bền vững và hiện đại. Phần đế công trình nhấn mạnh sử dụng các vật liệu ốp hiện đại như đá granit kết hợp vật liệu nhôm, kính,... bố trí đầy đủ không gian để xe, sinh hoạt cộng đồng và vui chơi giải trí đảm bảo tiện nghi, thoải mái.

#### **9.4. Định hướng không gian xanh**

- Cây xanh sinh thái: Bảo tồn và phát triển hệ thống cây xanh xung quanh các khu vực hồ nước lớn gồm hồ Đại Lải, hồ Đồng Câu, hồ Đồng Trầm; suối Bắc Ái, suối Khá,...; Định hướng phát triển cây xanh cảnh quan, phục vụ vui chơi, giải trí công cộng và các hoạt động du lịch.

- Cây xanh công viên, vườn hoa: Tại các khu ở và đơn vị ở, sử dụng đa dạng các loại cây bóng mát cổ thụ, cây bụi, thảm cỏ, cây cảnh, hoa.

- Tổ chức cây xanh hai bên trục đường: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp, tránh cây có quả, lá rụng nhiều gây ô nhiễm môi trường đường phố. Mỗi đoạn trục phố trồng một số loại cây hoa đặc trưng, phù hợp với tính chất chức năng của từng cụm công trình, hài hoà giữa không gian kiến trúc và cây xanh.

- Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, vườn hoa để tạo nên sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trục phố.

### **10. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

#### **10.1. Hệ thống giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 5 vùng Thủ đô (1-1): Bề rộng 60,5m, lòng đường 2x14,25m + 2x7,5m, phân cách 2x3,5m + 3m, vỉa hè 2x3,5m.

- Đường tỉnh 301 (2-2) Bề rộng 36,0m, lòng đường 2x10,5m, phân cách 3,0m, vỉa hè 2x6,0m.

- Đường tỉnh 311B (3-3) hướng đi hồ Đại Lải: Bề rộng 80,0m, lòng đường 2x11,5m + 2x7,0m, phân cách 2x4,0m + 2m, vỉa hè 2x16,5m.

- Đường tỉnh 311B (4-4) hướng đi Bình Xuyên: Bề rộng 45,0m, lòng đường 2x11,5m + 2x7,5m, phân cách 2x0,5m, vỉa hè 2x3,0m.

b) Giao thông nội bộ, gồm:

- Mặt cắt 5-5: Bề rộng 24,0m, lòng đường 2x7,50m, vỉa hè 2x4,5m;

- Mặt cắt 6-6: Bề rộng 16,5m, lòng đường 7,50m, vỉa hè 2x4,5m;

- Mặt cắt 7-7: Bề rộng 13,5m, lòng đường 7,50m, vỉa hè 2x3,0m

- Mặt cắt 8-8: Bề rộng 22,5m, lòng đường 10,50m, vỉa hè 2x6,0m

- Mặt cắt 9-9: Bề rộng 19,5m, lòng đường 10,50m, vỉa hè 2x4,5m

- Các tuyến có mặt cắt khác thuộc nội bộ các dự án trong phân khu.

c) Bãi đỗ xe tĩnh: Tổ chức các bãi đỗ xe tại các khu chức năng.

## ***10.2. Cao độ nền và thoát nước mưa:***

a) Cao độ nền:

- Do điều kiện địa hình khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phức tạp có cao độ trung bình từ 20-250m kết hợp với tính chất của khu vực quy hoạch là phát triển nhà ở, dịch vụ, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng nên toàn bộ khu vực tận dụng tối đa địa hình sẵn có, việc san gạt mặt bằng chỉ hạn chế trong cục bộ các lô đất cần mặt bằng như: Bãi đỗ xe, bãi xe điện, khu cây xanh kết hợp bãi đỗ xe (độ dốc đảm bảo từ 0,4-10%).

- Tất cả các vị trí xây dựng công trình từ nhà ở, biệt thự, khách sạn và các loại đất khác được xây dựng song song với đường đồng mức theo chiều dài nhà và chia làm các bậc theo địa hình nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc và tránh gây mất cân bằng sinh thái phá vỡ bề mặt cảnh quan tự nhiên.

- Tại các khu vực tiếp giáp giữa khu vực xây dựng và khu vực tự nhiên sẽ làm các taluy nhằm ổn định cho các công trình và có hệ thống đón nước dẫn vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

b) Thoát nước mưa:

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài đường cống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước là nhanh nhất.

- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng thi công cống.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là khu vực tiêu tự chảy có các hệ thống sông, hồ lớn xung quanh như: Hồ Đại Lải, hồ Đồng Cầu, hồ Đồng Trầm và các kênh suối chạy dọc từ Đông Bắc xuống phía Tây Nam vì vậy lưu lượng nước mưa phần lớn sẽ thoát trực tiếp ra hệ thống sông, kênh suối này với thời gian nhanh nhất.

- Cải tạo, nạo vét các sông hồ chứa và nâng cấp, xây mới hệ thống cống rãnh thoát nước dọc đường cũng như đẩy nhanh tiến độ các dự án thoát nước giảm ngập lụt trên địa bàn khu vực.

### **10.3. Cấp nước:**

- Tổng nhu cầu nước cấp là: 4.582 m<sup>3</sup>/ngày

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Bá Hiến công suất giai đoạn 1 là 30.000 (m<sup>3</sup>/ngày), thông qua trạm bơm tăng áp Đại Quang.

- Mạng lưới cấp nước được dùng là mạng vòng kết hợp các mạng nhánh nhằm đảm bảo khu vực được cấp nước liên tục. Mạng lưới cấp nước bao gồm các đường ống: Φ110, Φ160, Φ200, Φ225.

- Nước cấp cho khu quy hoạch bao gồm nước sinh hoạt, công cộng, chữa cháy,... và các nhu cầu sử dụng khác tưới cây, rửa đường.

- Bố trí các họng cứu hỏa trên các đoạn ống có đường kính từ D110 trở lên, khoảng cách các họng cứu hỏa từ 100m - 150m. Trụ cứu hỏa đặt tại ngã ba, ngã tư dọc đường, tại các vị trí thuận lợi cho việc chữa cháy.

### **10.4. Cấp điện:**

- Tổng công suất tính toán: 28.500 KW.

- Nguồn: Được lấy từ đường dây 22KV xuất tuyến từ trạm biến áp 110KVA Thiện Kế công suất 2X63MVA hiện có. Giai đoạn sau lấy từ TBA 110KV Xuân Hoà công suất 63+40MVA dự kiến xây dựng tại thôn Gốc Duối xã Ngọc Thanh (theo QHC thành phố Phúc Yên).

- Hệ thống đường dây 500 KV: Có 02 Đường dây 500KV đi qua khu vực

lập QHPK gồm:

- + Đường dây 500KV Sơn La - Hiệp Hoà hiện có.
- + Đường dây 500KV Tây Hà Nội - Vĩnh Yên quy hoạch mới.
- Hệ thống cấp điện 22KV: Lưới điện trung thế 22KV trong khu vực dự kiến sử dụng dây cáp nhôm AL.XLPE/pvc/DSTA/pvc-W 12,7/22(22KV) 3\*240SPMM đi ngầm theo vỉa hè đường quy hoạch.
- Nâng cấp cải tạo hạ ngầm tuyến đường dây trung thế 22KV và các trạm biến áp hiện có này lên vỉa hè đường quy hoạch.
- + Xây dựng mới 20 trạm biến áp công suất từ 50 - 2.500KVA trạm biến áp sử dụng trạm kiosk hợp bộ hoặc trạm trụ com pắc. Hệ thống trạm biến áp 22KV được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn và quy chuẩn.

#### **10.5. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp cho dự án quy hoạch được cấp từ tổng đài vệ tinh Phúc Yên, đây là nguồn tín hiệu chính để cấp cho khu vực quy hoạch.
- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch bao gồm: Điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao, hệ thống truyền hình cáp được xây dựng kết nối đồng bộ với hệ thống thông tin liên lạc của tổng đài vệ tinh.
- Hạ tầng mạng lưới, dịch vụ viễn thông trên địa bàn có 05 nhà cung cấp dịch vụ điện thoại (VNPT Vĩnh Phúc, Viettel Vĩnh Phúc, Vietnamobi, Mobifone, Gmobile); 04 nhà cung cấp dịch vụ internet, truyền hình cáp (FPT, VTVcap, Viettel, VNPT). Các doanh nghiệp viễn thông đã chú trọng đầu tư vào chất lượng dịch vụ.

#### **10.6. Thoát nước thải:**

- Tổng lượng nước thải: 2.067 (m<sup>3</sup>/ngđ).
- Hệ thống trạm xử lý:
  - + Trong khu vực quy hoạch có 02 trạm XLNT bao gồm trạm XLNT 3 công suất Q=1000 m<sup>3</sup>/ngđ, trạm XLNT 2 Q=800 m<sup>3</sup>/ngđ, (vị trí tuân thủ theo QHC Bắc Đại Lải tuy nhiên có thay đổi công suất để đảm bảo lưu lượng nước thải đã tính toán trong khu vực).
  - + Một phần nước thải thoát về trạm XLNT 1 tuân thủ theo QHC Bắc Đại Lải đã được phê duyệt.
- Hệ thống đường ống:
  - + Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được thiết kế là hệ thống cống tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Đường ống nước thải được thiết kế là ống HDPE D250, D315, D400 theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống.

### **10.7. Xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

a) Xử lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: Khoảng 52,20 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn sẽ được phân loại tại nguồn thải và được thu gom theo tiêu chuẩn nhằm giảm thiểu, tái chế, tái sử dụng chất thải rắn.

- Phương án tổ chức thu gom và xử lý: Rác thải được thu gom từ các điểm tập kết rác thải tại trong các dự án, khu dân cư, công cộng rồi được vận chuyển về khu xử lý CTR tập trung tại Phía Bắc tuyến đường Thanh Cao đi Đèo Bụt (đường Đại Lải), khu vực Đèo Bụt, xã Ngọc Thanh, giáp tỉnh Thái Nguyên; diện tích khoảng 10ha.

b) Nghĩa trang: Đối với các nghĩa trang hiện trạng sử dụng đến hết phần diện tích thì đóng cửa, kết hợp trồng cây xanh bao quanh khuôn viên, định hướng cải tạo thành nghĩa trang công viên; đồng thời sử dụng các nghĩa trang tập trung mới theo quy hoạch.

### **10.8. Không gian xây dựng ngầm:**

a) Công trình công cộng ngầm:

- Bố trí các công trình phục vụ thương mại, dịch vụ kết hợp các đầu mối công trình hạ tầng giao thông cấp vùng.

- Các công trình công cộng ngầm được xây dựng sẽ tập trung tại các khu vực trung tâm, nơi có mật độ xây dựng cao; công trình giao thông ngầm.

b) Công trình giao thông ngầm:

- Các loại hình giao thông ngầm dự kiến nghiên cứu bao gồm: Hàm đường bộ, bãi đỗ xe ngầm trong các công trình công cộng, dịch vụ, công viên, quảng trường.

- Hàm dành cho người đi bộ: Tại các nút giao thông, thiết kế đường đi bộ qua đường giao cắt cùng mức hoặc dạng cầu vượt với đường xe cơ giới sẽ được ưu tiên. Xây dựng hầm đi bộ ngầm tại một số nút giao thông chính như tại khu vực nút giao khác mức giữa các tuyến đường tỉnh có mật độ xây dựng cao, tạo cảnh quan thông thoáng cho không gian trung tâm, đồng thời tăng khả năng kết nối với các công trình ngầm khác. Các khu vực dự kiến xây dựng công trình công cộng, bãi đỗ xe ngầm có thể nghiên cứu thiết kế một số lối đi bộ ngầm, đảm bảo kết nối thuận tiện không gian trên, dưới mặt đất.

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Ngoài hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được ngầm hóa theo mạng lưới riêng, chạy dọc các tuyến giao thông. Bố trí các tuyến tuy-nen ngầm tại một số trục chính có lộ giới lớn để đi chung cơ sở hạ tầng đô thị.

- Việc quy hoạch, thiết kế hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật vào các tuy-nen, hào kỹ thuật ngầm,...sẽ đảm bảo cho việc vận hành, duy tu và kiểm soát mở rộng, phát triển trong tương lai.

- Trong quá trình quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm cần nghiên cứu tổng thể, khớp nối hợp lý giữa các khu vực đã và đang xây dựng, phân kỳ đầu tư để đảm bảo tính khả thi và hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực hiện hữu.

### **11. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường**

- Ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh, duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong các lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; khuyến khích sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường. Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường tại cụm công nghiệp, khu vực chăn nuôi tập trung và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

- Giữ gìn và bảo vệ giá trị cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái, tăng cường diện tích cây xanh, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước.

- Khu vực phát triển đô thị: Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ nước, bảo vệ kênh, mương, dòng suối, dòng hiện hữu.

- Khu vực phát triển sản xuất công nghiệp: Áp dụng hệ thống quản lý và bảo vệ môi trường theo Bộ tiêu chuẩn ISO:14000.

- Đầu tư hệ thống, thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh; quy hoạch các khu chăn nuôi, giết mổ gia súc, gia cầm tập trung; áp dụng các quy trình sản xuất công nghệ cao, sạch trong sản xuất nông nghiệp.

- Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu: Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến

đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt.

## **12. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư**

a) Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Giai đoạn 2025-2030 tập trung thu hút và đầu tư xây dựng các dự án sau:
  - + Hệ thống hạ tầng khung: Hệ thống đường tỉnh 301, 311B.
  - + Các dự án phát triển du lịch: Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái; khu nhà ở sinh thái, nghỉ dưỡng; sân golf,
- Giai đoạn tiếp theo thu hút và đầu tư xây dựng các dự án sau:
  - + Hệ thống các đường trục chính.
  - + Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
  - + Các dự án phát triển du lịch dọc các tuyến đường tỉnh 301, 311B.
  - + Hệ thống các hạ tầng xã hội theo sự phát triển của dân cư.

b) Nguồn lực thực hiện:

- Nguồn vốn nhà đầu tư, các nguồn viện trợ, đầu tư của các tổ chức doanh nghiệp trong và ngoài nước.

- Cải tạo, khai thác hệ thống hạ tầng đô thị hiện có, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài nguyên của địa phương và các nguồn lực khác để tạo nguồn vốn đầu tư hệ thống hạ tầng đô thị.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp với đặc điểm của địa phương và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch.

c) Danh mục các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước:

- Đường tỉnh 301, 311B.
- Công trình giáo dục: Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở.
- Công trình công cộng: Công trình y tế, trung tâm văn hóa - thể thao, sân luyện tập.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật; cải tạo nâng cấp các tuyến đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong các khu dân cư cũ, kết nối với các đường phân khu vực xung quanh.

## **13. Quy định quản lý:**

Ban hành “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000



phát triển dân cư, dịch vụ, du lịch khu vực hai bên đường tỉnh 301 tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên.

*(Chi tiết tại hồ sơ, bản vẽ quy hoạch được Sở Xây dựng thẩm định)*

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt theo quy định. Chịu trách nhiệm tính chính xác nội dung thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy hoạch phân khu được duyệt; tham mưu cho UBND tỉnh về các thủ tục liên quan đến hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt; các thủ tục khác liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, xây dựng thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh.

2. Các sở, ngành: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công thương; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Khoa học và Công nghệ; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Dân tộc và Tôn giáo và các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu, triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt và theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch được duyệt, trường hợp phát hiện nội dung không đảm bảo theo quy định của pháp luật, các cơ quan có trách nhiệm kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét xử lý, giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký ban hành.**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công thương; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Khoa học và Công nghệ; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Dân tộc và Tôn giáo; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc 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 Việt Văn**