

Số: 957/QĐ-UBND

Vinh Phúc, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên, giai đoạn 3 tại thành phố Vinh Yên và huyện Yên Lạc (lần 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

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;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ; 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 số 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 261/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc phê duyệt đồ án QHPK A4 tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển khu đô thị trung tâm thành phố Vinh Yên và một phần đất đai huyện Bình Xuyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vinh Phúc; Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu A4 tỷ lệ 1/2000 Phát triển đô thị trung tâm thành phố Vinh Yên và một phần đất huyện Bình Xuyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vinh Phúc;

Căn cứ Quyết định số 2800/QĐ-UBND ngày 08/9/2005 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Nam Vinh Yên; Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 10/9/2013 của UBND tỉnh Vinh Phúc V/v Phê duyệt địa điểm lập QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Vinh Yên, giai đoạn 3 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI tại thành phố Vinh Yên và huyện Yên Lạc; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 23/2/2013 của UBND tỉnh Vinh Phúc V/v Phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên, giai đoạn 3;

Căn cứ Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 15/01/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc Vv Phê duyệt nhiệm vụ QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3; Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/08/2014 về việc phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 tại thành phố Vĩnh Yên và huyện Yên Lạc;

Căn cứ Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 26/5/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc Chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 tại thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI;

Căn cứ Thông báo số 34/TB-UBND ngày 08/3/2023 thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi nghe Sở Xây dựng báo cáo phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3; Thông báo số 157/TB-UBND ngày 01/10/2024 thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án Trung tâm Logistics ICD Vĩnh Phúc và việc điều chỉnh chủ trương, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt nhiệm vụ lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 tại thành phố Vĩnh Yên và huyện Yên Lạc (lần 1);

Căn cứ Thông báo kết luận số 151/TB-UBND ngày 08/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Trần Duy Đông tại cuộc họp ngày 06/5/2025 về việc nghe báo cáo một số quy hoạch chi tiết, dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh theo phiếu biểu quyết;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 114/TTr-SXD ngày 23/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, gồm những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 tại thành phố Vĩnh Yên và huyện Yên Lạc (lần 1).

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch.

Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, giai đoạn 3 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2014. Đến nay, sau hơn 10 năm thực hiện đang ở kỳ rà soát, đánh giá để kịp thời điều chỉnh phù hợp theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị;

Điều chỉnh tăng quỹ đất ở để bố trí nhà ở xã hội, nhà ở chung cư tạo điểm nhấn cho khu đô thị; quỹ đất nhà ở xã hội tăng thêm để đảm bảo tỷ lệ đất nhà ở xã hội/ tổng quỹ đất ở sau khi điều chỉnh quy hoạch $\geq 20\%$ theo quy định;

Điều chỉnh lại không gian cây xanh, mặt nước trong phạm vi dự án Khu đô thị để phát triển dự án theo hướng đô thị xanh, đưa cây xanh, mặt nước vào trong các nhóm ở;

Điều chỉnh một số hướng tuyến giao thông nội khu kết nối các tuyến đường cấp đô thị tiếp giáp xung quanh dự án (*đường Lê Hồng Phong, đường tránh Quốc lộ 2, đường 33m phía Nam Vĩnh Yên*), dự án Khu đô thị TMS Đàm Cói lân cận, đảm bảo việc đấu nối hạ tầng đô thị đồng bộ. Bổ sung các tuyến đường gom có mặt cắt ngang 10,5m đấu nối với các tuyến đường giao thông đối ngoại (*Đường tỉnh 304 - Đường Lê Hồng Phong; Đường vành đai 1*) đảm bảo quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ và các Nghị định sửa đổi, bổ sung, Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường địa phương trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc;

Điều chỉnh lại phạm vi ranh giới để tách phần đường giao thông thuộc dự án đường tránh QL2 ra khỏi đồ án quy hoạch.

4. Địa điểm: thuộc địa phận các phường Đồng Tâm, Hội Hợp – thành phố Vĩnh Yên và xã Đồng Cương – huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp: đường 33m (đường giao thông kết hợp đê ngăn nước Đàm Vạc);

- Phía Nam giáp: đường Quốc lộ 2 BOT đoạn tránh thành phố Vĩnh Yên;

- Phía Đông giáp: sông Phan;

- Phía Tây giáp: đường Lê Hồng Phong.

5. Quy mô, tính chất.

5.1. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: trên toàn bộ phạm vi ranh giới đồ án $702.958,74\text{m}^2$, giảm khoảng $3.841,26\text{m}^2$ so với quy hoạch được duyệt do điều chỉnh lại phạm vi ranh giới để tách phần đường giao thông thuộc dự án đường tránh Quốc lộ 2 ra khỏi đồ án quy hoạch, mở rộng một phần diện tích về phía sông Phan.

- Quy mô dân số: dự kiến khoảng 7.594 người, tăng 1.094 người so với quy hoạch được duyệt.

5.2. Tính chất:

Là khu đô thị mới phía Nam thành phố Vĩnh Yên được đầu tư xây dựng đồng bộ, hiện đại, đáp ứng nhu cầu của nhân dân thành phố Vĩnh Yên và khu vực; đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu đô thị loại I, phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

6.1. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch của đồ án đạt được so với quy chuẩn:

- Đất cây xanh đơn vị ở: đạt $4,90\text{m}^2/\text{người}$, trong đó bố trí 01 công viên TDTT quy mô 5.741m^2 (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt tối thiểu $2\text{m}^2/\text{người}$ và có bố trí 01 công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu 5.000m^2).

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị bao gồm diện tích mặt nước được quy đổi ra chỉ tiêu đất cây xanh/người là: $133.885,45\text{m}^2$ (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở) đạt $17,63\text{m}^2/\text{người}$ (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt tối thiểu $6\text{m}^2/\text{người}$).

- Tổng diện tích đất cây xanh, mặt nước của dự án là: $243.521,21\text{m}^2$ đạt tỷ lệ 34,64% tổng diện tích đất quy hoạch (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt tối thiểu 10% diện tích toàn khu).

- Đất giáo dục: đạt $2.537\text{m}^2/1000\text{dân}$ (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt $1.800\text{m}^2/1000\text{dân}$).

- Công trình y tế: bố trí trên khu đất có diện tích $1.503,85\text{m}^2$.

- Nhà văn hoá: bố trí tại 02 khu đất có tổng diện tích $3.449,50\text{m}^2$.

- Bãi đỗ xe: đạt $2,59\text{m}^2/\text{người}$ tính theo dân số công trình ở thấp tầng (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt tối thiểu $2,5\text{m}^2/\text{người}$). Đối với các công trình chung cư, khách sạn, nhà ở xã hội, công trình dịch vụ thương mại

bãi đỗ xe sẽ được bố trí trong phạm vi các ô đất này theo quy định.

- Công trình thương mại dịch vụ: bố trí trên 04 khu đất có tổng diện tích 18.787,10m² (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần bố trí tối thiểu 01 công trình diện tích 2.000m²).

- Đất ở: đạt 27,66m²/người (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt 15-28 m²/người đối với đô thị loại I).

- Đất nhà ở xã hội: tổng diện tích 42.095,39m², đạt tỷ lệ 20,04% tổng diện tích đất ở của dự án đảm bảo theo quy định của Luật Nhà ở 2024 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đất đường giao thông: tổng diện tích 152.016,26m² đạt tỷ lệ 21,63% tổng diện tích đất quy hoạch (theo Quy chuẩn 01:2021/BXD cần đạt tối thiểu 10% diện tích toàn khu).

6.1.2. Các chức năng sử dụng đất của đồ án:

Trong ranh giới điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - giai đoạn 3 có tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 702.958,74m² gồm chức năng sử dụng đất như sau:

***Đất công trình hạ tầng xã hội:** Có tổng diện tích: 53.734,44m², gồm các chức năng đất như sau:

- Đất văn hóa: gồm 02 lô đất xây dựng Nhà văn hóa ký hiệu NVH-01, diện tích 1.534,46m² và lô đất NVH-02, diện tích 1.915,04m². Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

- Đất y tế: xây dựng Trạm y tế tại lô đất ký hiệu YT, diện tích 1.503,85m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

- Đất giáo dục: Có tổng diện tích 19.269,56m². Trong đó:

- + Bố trí cụm trường học liên cấp (ký hiệu GD-01) có diện tích 15.672,70m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

- + Đất trường học số 2 (ký hiệu GD-02 – trường mầm non) có diện tích 3.596,86m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất thương mại dịch vụ: gồm 04 lô đất có tổng diện tích 18.787,10m². Trong đó:

- + Bố trí các công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng,...) tại các lô đất có ký hiệu TM-01, diện tích 1.961,74m²; lô TM-02, diện tích 2.336,00m²; lô TM-03, diện tích 3.180,86m².

Mật độ xây dựng 40%, chiều cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần;

+ Lô đất TM-04, diện tích 11.308,50m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 6 tầng, hệ số sử dụng đất 2,4 có chức năng xây dựng Tổ hợp y tế, xây dựng tối đa 01 tầng hầm.

- Đất bãi đỗ xe: gồm 08 lô đất có ký hiệu từ P-01 đến P-08, có tổng diện tích 10.724,43m².

***Đất nhà ở:** Có tổng diện tích: 210.084,10m². Trong đó:

- *Đất nhà ở liền kề* (ký hiệu LK): Đất xây dựng các khu nhà ở liền kề (Ký hiệu LK-01 đến LK-96) có tổng diện tích 86.136,77m², mật độ xây dựng trung bình 90,51%, tầng cao từ 4 - 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 3,82 lần. Trong đó: các lô đất có ký hiệu LK-01; LK-02; LK-03; LK-09; LK-10; LK-11; LK-12; LK-17; LK-18; LK-38; LK-39; LK-40; LK-41 có tầng cao 5 tầng, xây dựng tối đa 01 tầng hầm.

- *Đất nhà ở biệt thự* (ký hiệu BT): Đất xây dựng các khu nhà ở biệt thự (Ký hiệu BT-01 đến BT-21) có tổng diện tích 61.842,79m², mật độ xây dựng trung bình 61,69%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 1,85 lần. Trong đó: các lô đất biệt thự BT-09, BT-10, BT-11 xây dựng tối đa 01 tầng hầm;

- *Đất nhà ở xã hội* (ký hiệu NOXH): Đất xây dựng các khu nhà ở xã hội (Ký hiệu NOXH-01 đến NOXH-03) có tổng diện tích 42.095,39m², mật độ xây dựng trung bình 35%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 1,75 lần;

- *Đất nhà chung cư* (ký hiệu CT): Đất xây dựng các khu nhà ở chung cư (Ký hiệu CT-01 đến CT-03) có tổng diện tích 20.009,15m², mật độ xây dựng trung bình 56,04%, tầng cao 7 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 3,92 lần, xây dựng tối đa 02 tầng hầm;

***Đất cây xanh trong đơn vị ở:**

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (ký hiệu CX) có diện tích 31.767,17m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Đất cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu TDTT) có diện tích 5.471,99m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần, xây dựng tối đa 02 tầng hầm.

***Đất giao thông:** Đất đường giao thông có tổng diện tích 152.016,26m².

***Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị:**

- Đất cây xanh – công viên (ký hiệu CXDT) có diện tích 80.227,45m²,

mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Đất mặt nước (ký hiệu MN) có diện tích 112.510,33m². Bố trí xây dựng hồ cảnh quan và mặt nước khu vực cấp đô thị.

***Đất công trình dịch vụ:** Đất công trình dịch vụ (ký hiệu DV-01 đến DV-05) có tổng diện tích 39.130,34 m². Trong đó:

+ Lô đất DV-01, diện tích 6.818,36m², mật độ xây dựng 31,33%, tầng cao xây dựng 29 tầng, hệ số sử dụng đất 6,31 lần, xây dựng 01 tầng hầm và lô đất DV-02, diện tích 4.637,52m², mật độ xây dựng 57,70%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,89 lần; bố trí xây dựng các công trình phục vụ thương mại, dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, văn phòng, căn hộ du lịch...;

+ Lô đất DV-03, diện tích 7.138,89m², mật độ xây dựng 60%, tầng cao 7 tầng, hệ số sử dụng đất 4,20 lần bố trí xây dựng công trình phục vụ thương mại, dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, văn phòng, căn hộ du lịch..., xây dựng tối đa 02 tầng hầm;

+ Lô đất DV-04, diện tích 11.045,98m²; lô đất DV-05, diện tích 9.489,59m² có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,5 lần bố trí xây dựng các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà hàng....

***Đất cơ quan (trụ sở PCCC):** Đất cơ quan (ký hiệu CQ) có diện tích 500,84m². Bố trí xây dựng công trình làm trụ sở đội PCCC... Mật độ xây dựng 40,00%, tầng cao tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

***Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:** (Ký hiệu HTKT): Gồm 03 lô đất (HTKT-01 – HTKT-03), có tổng diện tích: 3.358,21m² mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,00 lần. Là công trình trạm bơm nước hiện trạng; trạm xử lý nước thải tập trung và khu vực tập kết rác thải sinh hoạt; trạm bơm cấp nước từ sông Phan vào hồ trung tâm.

***Đất cây xanh chuyên dụng:** (Ký hiệu CXCD): Gồm 02 lô đất (CXCD-01 – CXCD-02), có tổng diện tích: 13.544,27 m². Là khoảng cây xanh cách ly đường dây điện 110KV và hành lang bảo vệ sông Phan.

***Đất di tích, tôn giáo:** (Ký hiệu TG): Có diện tích: 613,34 m². Công trình tôn giáo, di tích sẵn có trong khu vực cần bảo tồn, chỉnh trang.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	PA điều chỉnh kỳ này (1)		PA 1/500 đã phê duyệt theo QĐ 2277/QĐ-UBND (2)		GHI CHÚ	CHÊNH LỆCH (1) - (2)
			TỶ LỆ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	DIỆN TÍCH		(m2)
			(%)	(m2)	(%)	(m2)		
	TỔNG DIỆN TÍCH			702.958,74		706.800	Giảm	(3.841,26)
1	Đất công trình hạ tầng xã hội		7,64	53.734,44	6,96	49.228	Tăng	4.506,44
1.1	Đất thương mại dịch vụ	TM		18.787,10		11.236	Tăng	7.551,10
1.1.1	Đất thương mại dịch vụ 01	TM-01		1.961,74				
1.1.2	Đất thương mại dịch vụ 02	TM-02		2.336,00				
1.1.3	Đất thương mại dịch vụ 03	TM-03		3.180,86				
1.1.4	Đất thương mại dịch vụ 04 (Tổ hợp y tế)	TM-04		11.308,50				
1.2	Bãi đỗ xe	P		10.724,43		3.578	Tăng	7.146,43
1.3	Đất văn hóa	NVH		3.449,50		8.851	Giảm	(3.897,65)
1.4	Đất y tế	YT		1.503,85				
1.5	Đất giáo dục	GD		19.269,56		25.563	Giảm	(6.293,44)
2	Đất cây xanh - mặt nước		34,64	243.521,21	34,41	243.222	Tăng	299,21
2.1	Đất cây xanh	CX		131.010,88		131.220		
2.2	Mặt nước	MN		112.510,33		112.002		
3	Đất nhà ở		29,89	210.084,10	25,68	181.504	Tăng	28.580,10
3.1	Đất nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	LKTM		-		50.351	Giảm	(50.351,00)
3.2	Đất nhà ở liền kề	LK		86.136,77		29.633	Tăng	56.503,77
3.3	Đất nhà ở biệt thự	BT		61.842,79		68.004	Giảm	(6.161,21)
3.4	Đất nhà ở xã hội	NOXH		42.095,39		33.516	Tăng	8.579,39

3.5	Đất nhà chung cư	CT		20.009,15		-	Tăng	20.009,15
4	Đất cơ quan (trụ sở PCCC)	CQ	0,07	500,84		-	Tăng	500,84
5	Đất công trình dịch vụ	DV	5,57	39.130,34	7,77	54.919	Giảm	(15.788,66)
6	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,09	613,34	0,09	602	Tăng	11,34
7	Đất đường giao thông	GT	21,63	152.016,26	24,37	172.240	Giảm	(20.223,74)
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,48	3.358,21	0,72	5.085	Giảm	(1.726,79)
9	Quy mô dân số Dự án khoảng 7.594 người (tăng khoảng 1.094 người so với QHCT được phê duyệt)							

6.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

6.2.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực lập quy hoạch là khu đô thị mới được thiết kế với kiến trúc hiện đại, khai thác tối đa diện tích cây xanh mặt nước thuộc lưu vực thoát nước Đầm Cói; tạo cảnh quan xanh, sạch đẹp và cải thiện môi trường đô thị nhưng vẫn đảm bảo nguyên tắc giữ nguyên diện tích cây xanh, mặt nước theo quy hoạch được duyệt. Đồng thời, tạo ra điểm nhấn cảnh quan tại các nút giao thông cửa ngõ của khu đô thị thông qua các công trình kiến trúc độc đáo, hiện đại phù hợp với xu hướng kiến trúc đương đại.

6.2.2. Thiết kế đô thị:

- 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, khoảng lùi công trình tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình: Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Nhà ở liền kề mặt tiền 7,5m: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng + 01 tum (tầng 01 cao khoảng 4,2m; tầng 02 cao khoảng 3,9m; tầng 03, 04, 05 cao khoảng 3,6m/tầng; tầng tum cao khoảng 4,5m), hình thức kiến trúc hiện đại.

- Nhà ở liền kề mặt tiền 6,0m: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng + 01 tum (tầng 01 cao khoảng 3,9m; tầng 02, 03, 04 cao khoảng 3,6m/tầng; tầng tum cao khoảng 4,5m), hình thức kiến trúc hiện đại.

- Nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 02m với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng: 03 tầng + 01 tum (tầng 01 cao khoảng 3,9m; tầng 02, 03 cao khoảng 3,6m/tầng; tầng tum cao khoảng 4,5m), hình thức kiến trúc hiện đại.

- Nhà ở chung cư: khoảng lùi xây dựng công trình từ 0m-4m so với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng: 07 tầng + tum kỹ thuật được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD; tầng cao công trình 5 tầng + tum thang được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Công trình thương mại dịch vụ cao tầng (ký hiệu DV-01): Chỉ giới xây dựng tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD; tầng cao công trình 29 tầng + tum kỹ thuật (không tính tầng hầm để xe), được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Công trình dịch vụ còn lại: Chỉ giới xây dựng tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD; tầng cao xây dựng: 05 tầng đối với công trình dịch vụ ký hiệu DV-02; 07 tầng đối với công trình dịch vụ ký hiệu DV-03 (không tính tầng hầm để xe); 01 tầng đối với công trình dịch vụ ký hiệu DV-04 và DV-05; được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Công trình thương mại: Chỉ giới xây dựng tuân thủ QCVN 01: 2021/BXD; tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng đối với các công trình thương mại ký hiệu TM-01, TM-02, TM-04; 06 tầng đối với công trình thương mại ký hiệu TM-04 (không tính tầng hầm để xe), được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Công trình văn hoá, y tế, trụ sở cơ quan PCCC: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng 01 tầng, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

- Công trình trường học: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao xây dựng 05 tầng đối với cụm trường liên cấp ký hiệu GD-01; 03 tầng với trường mầm non ký hiệu GD-02, được thiết kế cụ thể khi triển khai dự án, hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại.

Ngoài các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên, trong bước lập hồ sơ nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở cần đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, khoảng lùi xây dựng,...) các công trình cụ thể đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

6.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.3.1. Giao thông:

Mạng lưới đường giao thông chính tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đô thị Vĩnh Phúc đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050. Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường trong ranh giới quy hoạch như sau:

***Đường khu vực:**

- Mặt cắt ngang 1 – 1: Lộ giới 19,50m (4,0+11,0+4,5);
- Mặt cắt ngang 1A – 1A: Lộ giới 19,00m (4,0+11,0+4,0);
- Mặt cắt ngang 1B – 1B: Lộ giới 23,00m (4,0+15,0+4,0).

***Đường nội bộ:**

- Mặt cắt ngang 2 – 2: Lộ giới 15,00m (3,0+9,0+3,0);
- Mặt cắt ngang 3 – 3: Lộ giới 13,50m (3,0+7,5+3,0);
- Mặt cắt ngang 4 – 4: Lộ giới 17,00m (3,0+11,0+3,0);
- Mặt cắt ngang 6 – 6: (đường gom): Lộ giới 10,50m (3,0+7,50).

***Bãi đỗ xe:** tổng diện tích 10.724,43 m², tổ chức 08 bãi đỗ xe tập trung, đảm bảo đủ cho nhu cầu đỗ xe cho toàn bộ cư dân trong dự án. Ngoài ra các công trình hỗn hợp, nhà ở xã hội ... có bố trí bãi đỗ xe nội bộ của bản thân công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD và QCVN 04:2021/BXD;

6.3.2. Quy hoạch san nền:

Trên cơ sở cao độ khống chế tìm đường, xác định cao độ san nền ô đất, độ dốc san nền tối thiểu 0,4%. Cao độ xây dựng cao nhất: +10,90m; Cao độ xây dựng thấp nhất: +9,80m (*không bao gồm khu vực hồ nước trong dự án*).

6.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế riêng rẽ hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt. Hệ thống đường cống đảm bảo cho nước mưa tự chảy.

- Thiết kế kết hợp với các tuyến cống hiện trạng đã có để đảm bảo tiếp nhận nguồn nước từ khu vực lân cận chảy qua khu vực thiết kế (hiện trạng đang có 2 tuyến cống hộp dẫn nước từ dự án Khu đô thị TMS Land Đàm Cối chảy về hồ trung tâm).

- Toàn bộ lưu vực trong dự án được thoát nước về hồ trung tâm, sau đó thoát ra sông Phan qua hệ thống cống hộp về phía hạ lưu công trình Điều tiết

Lạc Ý.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chôn ngầm kích thước D600mm-D1500mm. Các tuyến cống được chôn dưới lòng đường, nhường chỗ cho các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác bố trí trên hè. Các hố ga thu, thăm, thu thăm kết hợp cấu tạo bằng bê tông cốt thép, đặt dưới lòng đường và sát mép vỉa hè đảm bảo xe chạy an toàn và thuận tiện duy tu bảo dưỡng.

6.3.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

***Cấp điện:**

- Tổng công suất tiêu thụ điện của toàn bộ đô thị: $P = 32.660 \text{ KVA}$;
- Nguồn cấp cho dự án được lấy từ trạm 110KV Hội Hợp trực tiếp từ tuyến 22KV chạy dọc đường đôi Vĩnh Yên – Yên Lạc, phần chạy qua dự án sử dụng cáp ngầm;
- Trạm biến áp: Xây mới 22 trạm. Sử dụng trạm kín kios hợp bộ ngoài trời hoặc trạm hợp bộ.
- Mạng lưới đường dây: hệ thống đường dây hạ thế được đi ngầm, tiết diện và chủng loại dây dẫn được sử dụng đảm bảo khả năng truyền tải điện năng đến các đơn vị tiêu thụ điện.

*** Chiếu sáng đô thị:**

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động
- Nguồn điện: $\sim 380/220\text{V}$ cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.
- Cấp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong đất trong phạm vi vỉa hè hoặc dưới bãi cỏ cho trường hợp đèn ở giữa dải phân cách của đường đôi.

6.3.5. Quy hoạch cấp nước:

***Nhu cầu cấp nước khoảng $3.000\text{m}^3/\text{ngđ}$:**

- Nguồn nước: Nước sinh hoạt và chữa cháy được lấy từ đường ống gang kích thước DN500 tại ngã ba đường Nguyễn Thị Minh Khai (đi Yên Lạc) giao đường Nguyễn Khoái.

*** Mạng lưới cấp nước:**

- Mạng lưới đường ống phân phối: có đường ống D160, D110 cấp nước

đến mạng dịch vụ có kích thước D63. Các tuyến ống trên mạng phân phối được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội khu.

- *Mạng lưới đường ống dịch vụ:* Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng dịch vụ này quy hoạch mạng cụt đường kính ống D63.

**Cấp nước cứu hỏa:*

Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu dự án là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp, áp lực tối thiểu tại trụ cứu hỏa là 10m. Khi có cháy xảy ra, máy bơm cứu hỏa tại nhà máy nước khu vực sẽ hoạt động, các xe cứu hỏa lưu động sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường dập tắt đám cháy.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính $\Phi = 100\text{mm}$ 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 trên mạng lưới theo tiêu chuẩn hiện hành.

6.3.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

** Quy hoạch thoát nước thải:*

- Đường cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường ống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các đối tượng thải được thu bằng hệ thống cống ngầm đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố và các đường kỹ thuật của các lô đất. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý.

- Mạng lưới thoát nước thải sẽ được vạch riêng cho từng khu vực đảm bảo tính độc lập. Toàn bộ nước thải khu vực nghiên cứu sẽ được thu gom về trạm xử lý nước thải. Cống thoát nước thải được bố trí 2 bên vỉa hè đường giao thông. Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng cống BTCT có đường kính D300mm, D400mm.

** Quản lý chất thải rắn:* Rác thải được thu gom về các thùng đựng rác đặt tại các vị trí thích hợp trong từng khu đất, từng tòa nhà. Sau đó, công ty vệ sinh môi trường sẽ thu gom rác thải và vận chuyển đến các bãi rác nằm ngoài khu quy hoạch, theo quy hoạch chung thành phố Vĩnh Yên.

** Quy hoạch nghĩa trang:* Nhu cầu chôn cất của người dân khu Nam Vĩnh Yên sẽ chuyển về nghĩa trang tập trung của thành phố Vĩnh Yên.

6.3.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc toàn dự án là 4.701 thuê bao.

- Theo quy hoạch bưu chính viễn thông, nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ hệ thống truyền dẫn trên trục đường Lê Hồng Phong.

- Với nhu cầu thuê bao dự kiến như trên (bao gồm cả nhu cầu thông tin internet, điện thoại cố định và truyền hình), tập trung dự kiến xây dựng 1 đường cáp quang từ trạm chuyển mạch trạm vệ tinh về cung cấp cho khu vực quy hoạch.

6.3.8. 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, 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 sinh thái.

+ Xây dựng quy chế, quy định về vệ sinh môi trường khu vực.

Ban hành kèm theo các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thẩm định; Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thành phố Vĩnh Yên, UBND huyện Yên Lạc, UBND phường Đồng Tâm, UBND phường Hội Hợp, UBND xã Đồng Cương, Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch; thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch.

2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI cam kết thực hiện theo đúng tiến độ, đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi phục vụ cộng đồng

(y tế; văn hoá; các khu cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao,...) đồng bộ với đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm tính chính xác nội dung thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật. 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, Sở Xây dựng có trách nhiệm kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét xử lý, giải quyết kịp thời, đúng theo quy định. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy hoạch được duyệt, tham mưu cho UBND tỉnh về các nội dung liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, xây dựng thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh.

4. Các sở, ngành Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, UBND thành phố Vĩnh Yên, UBND huyện Yên Lạc 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; Chủ tịch UBND thành phố Vĩnh Yên, Chủ tịch UBND huyện Yên Lạc, Chủ tịch UBND phường Đồng Tâm, Chủ tịch UBND phường Hội Hợp, Chủ tịch UBND xã Đồng Cương, Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI 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