

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1441/QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển du lịch, dịch vụ khu vực hồ Xạ Hương, hồ Bàn Long thuộc xã Minh Quang, huyện Tam Đảo

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 về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Tam Đảo, tỉnh Vĩnh

Phúc, đến năm 2040 - Tỷ lệ 1/10.000;

Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 09/03/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát, thiết kế lập QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển du lịch, dịch vụ khu vực hồ Xạ Hương, hồ Bàn Long thuộc xã Minh Quang, huyện Tam Đảo;

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 231/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: QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển du lịch, dịch vụ khu vực hồ Xạ Hương, hồ Bàn Long thuộc xã Minh Quang, huyện Tam Đảo.

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: 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 Minh Quang, huyện Tam Đảo, cụ thể tại khu vực mỏ đá Minh Quang (cũ) và khu vực hồ Xạ Hương, khu vực phía Tây Nam của hồ Bàn Long. Phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất đồi rừng và vườn Quốc gia Tam Đảo;
- Phía Tây Nam giáp ĐT302 và địa giới thị trấn Hợp Châu;
- Phía Đông Nam đất lâm nghiệp, thảo trường Bàn Long của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, thảo trường Tăng thiết giáp;
- Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp và sân gôn Tam Đảo.

4.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: 846,61 ha
- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 7.480 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 đô thị Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc, đến năm 2040, 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 huyện Tam Đảo.

- 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 đô thị Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc, đến năm 2040.

- 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, 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, phát huy, bảo tồn các giá trị kiến trúc truyền thống tại khu vực.

7. Các chỉ tiêu phát triển đô thị

7.1. Quy mô dân số - du khách:

Dự báo đến năm 2040: Quy mô dân số khoảng 11.200 người (dân số hiện trạng khoảng 7.480 người, dân số dự kiến phát triển mới khoảng 3.720 người); quy mô khách du lịch khoảng 350.000 người/năm.

7.2. Quy mô đất đai xây dựng đô thị:

Tuân thủ theo QHC đô thị Tam Đảo đối với khu vực lập quy hoạch:

- Đất dân dụng: Khoảng 300 ha.
- Đất du lịch (đất dịch vụ du lịch, sân golf, vui chơi): Khoảng 180 ha.
- Đất hỗn hợp: Khoảng 42 ha.
- Đất khác (thương mại dịch vụ, đất nông nghiệp,...): Khoảng 324,61 ha.

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

- Tuân thủ theo các chỉ tiêu kỹ thuật của đồ án QHC đô thị Tam Đảo: Đất xây dựng đô thị khoảng 498 m²/ng tương đương khoảng 649 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 IV. Chỉ tiêu đất đơn vị ở 28-45m²/ng tương đương 31,36 ha đến 50,4ha (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 02 phân khu vực:

- Phân khu vực 1 (tại khu vực phía Tây khu đường tỉnh 310C): Diện tích 600,72 ha; quy mô dân số: 7.700 người. Là khu vực phát triển dịch vụ du lịch thể thao (sân golf), bao gồm các loại hình du lịch sinh thái, du lịch thể thao, chăm sóc sức khỏe,...; phát triển các dự án nhà ở nghỉ dưỡng.

- Phân khu vực 2 (tại khu vực phía Tây Nam): Diện tích 245,89 ha; quy mô dân số 3.544 người. Là khu vực phát triển dịch vụ du lịch và khu dân cư nông thôn hỗ trợ cho hoạt động du lịch.

8.2. Quy hoạch các khu chức năng:

a) Các khu đất làng xóm, dân cư nông thôn có diện tích 196,29 ha, chiếm 23,19%, bao gồm:

- Đất khu đất làng xóm, dân cư nông thôn hiện trạng (ONT) diện tích 160,70 ha, chiếm 18,98%: 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 (hạn chế san lấp ao hồ).

- Đất khu đất làng xóm, dân cư nông thôn mới quy hoạch (OM) diện tích 35,59 ha, chiếm 4,20%: Quy hoạch diện tích 38,16 ha, chiếm 4,51%. Là dạng nhà ở thấp tầng, 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 văn hoá (VH) có diện tích 7,89 ha, chiếm 0,93%: Cải tạo chỉnh trang trung tâm văn hóa thể thao, cải tạo chỉnh trang các nhà văn hóa khu vực dân cư hiện trạng; quy hoạch mới nhà văn hóa tại các khu ở mới.

- Đất y tế (YT) có diện tích 1,07 ha, chiếm 0,13%: Quy hoạch mới đất ở sở y tế tại các khu vực phát triển nhà ở sinh thái mới, quy hoạch cải tạo chỉnh trang trung tâm y tế xã.

- Đất giáo dục (GD) có diện tích 7,74 ha, chiếm 0,91%: Quy hoạch mới và cải tạo các quy đất trường học trong khu vực ở hiện trạng.

- 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 kết hợp dịch vụ du lịch (CXCC) có diện tích 31,28 ha, chiếm 3,69%; đất cây xanh chuyên dụng (CXCD) có diện tích 2,77 ha, chiếm 0,33%.

- Đất cơ quan (CQ) có diện tích 1,80 ha, chiếm 0,21%: Là trụ sở UBND xã Minh Quang và trung tâm lâm nghiệp Tam Đảo.

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

- Đất thể dục thể thao (TDTT) có diện tích 102,20 ha, chiếm 12,07%: Quy hoạch mới sân golf Bàn Long.

- Đất khu dịch vụ - du lịch (DL) có diện tích 89,13 ha, chiếm 10,53%: Phát triển du lịch nghỉ dưỡng ven hồ Xạ Hương, đường tỉnh 308C và đường tỉnh 310C.

- Đất khu dịch vụ (DV) có diện tích 50,68 ha, chiếm 5,99%: Đất phát triển thương mại dịch vụ (ngoài dịch vụ du lịch) phát triển thương mại hỗ trợ cho các sản phẩm du lịch.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có diện tích 42,01 ha, chiếm 4,96%: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có diện tích 42,01 ha, chiếm 4,96% tổng diện tích. Phát triển nhóm nhà ở sinh thái và các dịch vụ hỗ trợ nhà ở sinh thái, du lịch.

d) Các khu chức năng khác:

- Đất tôn giáo (TG) có diện tích 1,29 ha, chiếm 0,15%.

- Đất đường giao thông có diện tích 109,17 ha, chiếm 12,89%.

- Đất bãi đỗ xe (BĐX) có diện tích 3,54 ha, chiếm 0,42%.

- Đất nghĩa trang (NT) có diện tích 5,23 ha, chiếm 0,62%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác (HT) có diện tích 8,05 ha, chiếm 0,95%.

- Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 77,97 ha, chiếm 9,21%.
- Đất rừng sản xuất (RSX) có diện tích 5,91 ha, chiếm 0,70%.
- Hồ, ao, đầm (HN) có diện tích 83,67 ha, chiếm 9,88%.
- Sông, suối, kênh (SS) có diện tích 18,52 ha, chiếm 2,19%.
- Đất an ninh (AN) có diện tích 0,20 ha, chiếm 0,02%.
- Đất quốc phòng (QP) có diện tích 0,20 ha, chiếm 0,02%.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		42,01	4,96
2	Đất làng xóm, dân cư nông thôn		196,29	23,19
2.1	Hiện trạng	ONT	160,70	18,98
2.2	Quy hoạch	OM	35,59	4,20
3	Đất văn hoá	VH	7,89	0,93
4	Đất thể dục thể thao	TDTT	102,20	12,07
5	Đất giáo dục	GD	7,74	0,91
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng kết hợp dịch vụ du lịch	CXCC	31,28	3,69
7	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	2,77	0,33
8	Đất cơ quan	CQ	1,80	0,21
9	Đất khu dịch vụ	DV	50,68	5,99
10	Đất khu dịch vụ - du lịch	DL	89,13	10,53
11	Đất tôn giáo	TG	1,29	0,15
12	Đất đường giao thông		109,17	12,89
13	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3,54	3,00
14	Đất nghĩa trang	NT	5,23	0,62
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT	8,05	0,95
16	Đất sản xuất nông nghiệp		77,97	9,21

17	Đất rừng sản xuất	RSX	5,91	0,70
19	Hồ, ao, đầm	HN	83,67	9,88
20	Sông, suối, kênh	SS	18,52	2,19
21	Đất an ninh	AN	0,20	0,02
22	Đất quốc phòng	QP	0,20	0,02
23	Đất y tế	YT	1,07	0,13
	Tổng diện tích lập quy hoạch		846,61	100,00

**Ghi chú:*

- Quy hoạch được lập trên bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 do chủ đầu tư cung cấp.

- Ranh giới hành chính cấp huyện, xã sẽ được cụ thể theo bản đồ hành chính và các quy định pháp lý có liên quan. Ranh giới phạm vi rừng đặc dụng vườn Quốc gia Tam Đảo cụ thể được làm chính xác trong bước lập QHCT, nghiên cứu đầu tư dự án trên nguyên tắc không xâm phạm, không chuyển đổi mục đích rừng đặc dụng.

- Đối với khu đất ở hiện trạng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất...) được chính xác hóa ở bước lập quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư,... trên cơ sở phù hợp với thực tế và tuân thủ quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Ranh giới các khu chức năng đô thị sẽ được xác định chính xác ở bước lập QHCT, dự án đầu tư trên cơ sở địa hình, địa chính hiện trạng, đảm bảo quy mô quy hoạch phân khu.

- Đối với các khu vực phải bố trí nhà ở xã hội thì chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc (tầng cao, hệ số sử dụng đất...) sẽ được xác định chính xác ở bước lập đề xuất dự án, quy hoạch chi tiết trên cơ sở đảm bảo quy mô dân số, phù hợp với nhu cầu thực tế và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm ở bước phân khu thể hiện nguyên tắc bố trí và các khu vực quan trọng trong đô thị. Các dự án, công trình riêng lẻ nghiên cứu xây dựng ngầm trên cơ sở nhu cầu phát triển đô thị và đảm bảo an toàn các dự án liền kề, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và thể hiện cụ thể ở bước lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết.

Chức năng gắn với các ô đất hỗn hợp sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn lập chủ trương đầu tư hoặc QHCT trên cơ sở nhu cầu phát triển đô

thị.

- Đối với các lô đất có công trình hỗn hợp, hỗn hợp có yếu tố ở, tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng được xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở đánh giá cụ thể về chỉ tiêu dân số, sự đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

- Đối với các lô đất dịch vụ thương mại, dịch vụ, du lịch, khu ở hỗn hợp và dịch vụ... được quy hoạch mới (không bao gồm khu vực đất đơn vị ở hiện trạng, cải tạo chỉnh trang) được phép kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định của pháp luật. Chỉ tiêu dân số lưu trú sẽ được tính toán, xác định ở bước chấp thuận chủ trương đầu tư, lập QHCT, trên cơ sở đáp ứng yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và hiệu quả đầu tư của dự án.

- Phạm vi ranh giới mặt hồ sẽ được làm chính xác trong bước lập quy hoạch chi tiết, nghiên cứu dự án (nguyên tắc không làm giảm dung tích, mặt nước hồ).

8.3. Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:

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

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

(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 02 vùng cảnh quan chính:

- Vùng cảnh quan đô thị sinh thái (P1): Là khu vực phát triển đô thị mới dạng nhà ở sinh thái. Định hướng kiến trúc cảnh quan: Bảo tồn khu vực suối Xạ Hương; 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.

- Vùng cảnh quan các khu vực dịch vụ thể dục thể thao phục vụ, phát triển du lịch (P2): Là khu vực sân golf gắn với 02 khu vực hồ nước (hồ Xạ Hương, hồ Bàn Long). Định hướng kiến trúc cảnh quan: Hiện đại, sinh thái, gắn kết với thiên nhiên khu vực.

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.

+ Trục cảnh quan đường tỉnh 310C: Trục đường du lịch kết hợp PCCC rừng; Phát triển các khu du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch thể thao, các trung tâm dịch vụ phục vụ du lịch.

+ Trục cảnh quan đường tỉnh 308C: Trục đường du lịch kết hợp PCCC rừng; Phát triển các khu du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch thể thao, các trung tâm dịch vụ phục vụ du lịch.

- Các khu vực không gian mở, không gian công cộng: Đối với khu vực hồ Xạ Hương, suối Xạ Hương 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 thiên nhiên tại với khu vực hồ Xạ Hương, suối Xạ Hương, chân núi Tam Đảo; điểm nhấn nhân tạo tại khu vực cây xanh, phát triển dịch vụ du lịch ven suối, ven hồ Xạ Hương: 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 sầm 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 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 trong các khu dân cư nông thôn: Tầng cao trung bình 3 tầng, tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. Hình thức kiến trúc truyền thống, mái dốc lợp ngói, chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà). 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 trong các khu đất y tế, văn hóa, trường THCS, TH, MN: Tầng cao trung bình 3 tầng, tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp 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 trong các khu đất thể dục thể thao: Tầng cao trung bình 3 tầng, công trình điểm nhấn cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%. 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 trong các khu đất cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sử dụng hạn chế: Tầng cao 1 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%. 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 trong các khu đất dịch vụ: Tầng cao tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%. 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. 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 trong các khu đất dịch vụ - du lịch: Tầng cao trung bình 2 tầng, công trình điểm nhấn không quá 15 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%. 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. 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 trong các khu đất cơ quan trụ sở: Tầng cao trung bình 3 tầng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp 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 trong các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Tầng cao trung bình 7 tầng, tối đa 15 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60% 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.

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 Xạ Hương, Bàn Long và dọc suối Xạ Hương. 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 hòa 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 hòa 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 tỉnh 311B có đường gom: Bề rộng 60,0m, lòng đường 2x10,5m, phân cách 2,0+2x5,0m, đường gom 2x 13,5m (lòng đường 7,50m, vỉa hè 6,0m).

- Đường tỉnh 310C không có đường gom: Bề rộng 24,0m, lòng đường

15,0m, lề/hè đường 2x4,5m.

- Đường tỉnh 308C không có đường gom: Bề rộng 24,0m, lòng đường 15,0m, lề/hè đường 2x4,5m.

- Đường tỉnh 302 không có đường gom: Bề rộng 36,0m, lòng đường 2x11,0m, phân cách 2,0m, hè đường 2x6,0m.

b) Giao thông nội bộ, gồm:

- Mặt cắt 1-1: Chiều rộng 24,0 m, lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x4,5m.

- Mặt cắt 2-2: Chiều rộng 19.5m, lòng đường 10.5m, vỉa hè 2x4,5m.

- Mặt cắt 3-3: Chiều rộng 16.5m, lòng đường 10.5m, vỉa hè 2x3,0m.

- Mặt cắt 4-4: Chiều rộng 13.5m, lòng đường 7.5m, lề 2x3,0m.

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:

- Cốt nền xây dựng: Cao độ nền xây dựng tối thiểu là 23,3 m.

(Được làm chính xác khi lập QHCT và nghiên cứu dự án đầu tư, có thể bổ sung bằng các giải pháp kỹ thuật: bơm cưỡng bức, đê ngăn nước cục bộ).

- Hướng dốc chủ đạo của khu vực nghiên cứu là hướng từ Bắc xuống Nam. Theo định hướng thoát nước mưa, các trục tiêu chính theo hướng Bắc Nam, vì vậy cục bộ nền tạo dốc để nước mưa thu về các trục tiêu nước.

- Chia làm 3 lưu vực thoát nước:

- Khu vực thôn Minh Tân, thôn Phò Cốc (phía Bắc khu vực lập quy hoạch) hướng thoát nước chính là từ Đông Bắc xuống Đông Nam và thoát ra suối Bản Long.

- Khu vực phía Tây Nam thôn Xạ Hương, thôn Vực Lự nước chính là từ Tây Bắc xuống Tây Nam và thoát ra suối Xạ Hương.

- Khu vực phía Đông Nam thôn Yên Bình, thôn Trại Khổng hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên từ Tây Bắc xuống Đông Nam xuống suối Xạ Hương.

- Hệ thống thoát nước chính sử dụng các đường ống D500-D1000 theo các trục đường chính.

10.3. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu: 3.028 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Bồ Lý, nhà máy nước Tam Dương được đầu tư xây dựng và bao phủ đến địa bàn xã Minh Quang, nguồn nước cấp của xã sẽ được lấy từ nhà máy cấp nước Bồ Lý công suất thiết kế 15.000m³/ngđ và nhà máy nước Tam Dương công suất thiết kế 80.000m³/ngđ.

- 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: D150-D200.

- 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: 6.300 KVA.

- Nguồn: Được lấy từ lưới điện trung thế 22KV từ trạm Trạm 110KV Thiện Kế cấp điện thông qua lưới đường dây 22KV lộ 471 và trạm 110KV Tam Đảo.

- Hệ thống cấp điện 22KV:

- + Nâng cấp cải tạo các tuyến đường dây trung thế 10(22)KV và các trạm biến áp hạ áp này lên via hệ đường quy hoạch.

- + Cải tạo các trạm hiện có QH mới 8 trạm. Hệ thống trạm biến áp 22KV được thiết kế đảm bảo tiêu chí N-1.

10.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho dự án quy hoạch được cấp từ viễn thông Tam Đảo, 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.

10.6. Thoát nước thải:

- 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. Các cống được thiết kế là cống BTCT hoặc ống nhựa HDPE để thoát nước, đường kính cống từ D200 đến D500mm.

- Tốc độ dòng chảy trong đường ống lấy từ 0,6 m/s đến 1,5 m/s phụ thuộc vào từng cỡ đường kính để tránh lắng cặn trong ống.

- + Thoát về 01 trạm xử lý: nằm tại vị trí Đông Nam khu vực lập quy hoạch.

- + Đối với các dự án đầu tư xây dựng đô thị, thương mại dịch vụ, du lịch khi chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực thì các dự án triển khai hệ thống xử lý riêng trong dự án.

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 7,84 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: Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh hàng ngày trên địa bàn sẽ được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải theo định hướng quy hoạch chung đô thị Tam Đảo để xử lý.

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.
- Số tầng hầm tối đa 3 tầng (mật độ, số tầng hầm được làm chính xác trong quy hoạch chi tiết).

b) Công trình giao thông ngầm:

- Các loại hình giao thông ngầm dự kiến nghiên cứu bao gồm: Hầm đường bộ, bãi đỗ xe ngầm trong các công trình công cộng, dịch vụ, công viên, quảng trường.
- Hầm 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 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 tuyến, 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: đường tỉnh 308C, 310C.
- + Các dự án phát triển du lịch: Khu du lịch nghỉ dưỡng và sinh thái hồ Xạ Hương, sân gôn Bàn Long.
- Giai đoạn tiếp theo thu hút và đầu tư xây dựng các dự án sau:
- + Hệ thống các đường tỉnh.
- + Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- + Các dự án phát triển du lịch dọc các tuyến đường tỉnh.
- + 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 308C, 310C.
- 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 QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu vực phát triển du lịch, dịch vụ khu vực hồ Xạ Hương, hồ Bàn Long thuộc xã Minh Quang, huyện Tam Đảo” kèm theo hồ sơ quy hoạch.

(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; UBND huyện Tam Đảo 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; Chủ tịch UBND huyện Tam Đảo; Chủ tịch UBND xã Minh Quang 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