

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Số: **37** /QĐ-UBND

Vĩnh Phúc, ngày **07** tháng **01** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự
nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân 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 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ V/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng V/v Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1134/QĐ-UB ngày 02/04/2003 V/v Chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và Du lịch sinh thái Thanh Xuân; Quyết định số 3488/QĐ-UB ngày 17/09/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 1134/QĐ-UB ngày 02/04/2003 về việc chấp thuận dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và Du lịch sinh thái Thanh Xuân;

Căn cứ Quyết định số 3418/QĐ-UB ngày 11/9/2003, số 3702/QĐ-UB ngày 20/10/2004 và số 2050/QĐ-UBND ngày 29/8/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch khu biệt thự, Nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân; Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu biệt thự, Nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên – tỷ lệ 1/500 Giai đoạn I (Khu Q1); Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 22/03/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT sử dụng đất Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên – tỷ lệ 1/2000 (lần 3) và tỷ lệ 1/500 giai đoạn I (Khu Q1);

Căn cứ Quyết định số 4065/QĐ-UB ngày 27/10/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và giao đất cho Công ty cổ phần Thanh Xuân Vĩnh Phúc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà nghỉ cuối



tuần và du lịch tại khu Thanh Cao, xã Ngọc Thanh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Quyết định số 5390/QĐ-UB ngày 26/12/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc V/v Thu hồi và giao đất bổ sung cho Công ty cổ phần Thanh Xuân Vĩnh Phúc thuê đất xây dựng khu biệt thự, Nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái tại xã Ngọc Thanh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc; Hợp đồng thuê đất số 592/HĐ-TĐ ngày 12/8/2004 Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc với Công ty Cổ phần Thanh Xuân; Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 08/06/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh giao đất theo QHCT tỷ lệ 1/500 khu Q1 Dự án “Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân”;

Căn cứ Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và Du lịch sinh thái Thanh Xuân do Công ty Cổ phần Thanh Xuân làm chủ đầu tư tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;

Căn cứ Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 V/v Phê duyệt nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ Thông báo số 240/TB-UBND ngày 22/9/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lê Duy Thành tại cuộc họp nghe các sở ngành báo cáo một số nội dung liên quan đến quản lý quy hoạch xây dựng, đất đai và dự án đầu tư xây dựng; Văn bản số 11015/UBND-CN3 ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh V/v QHCT tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân; Ý kiến đồng ý phê duyệt quy hoạch của Tập thể Lãnh đạo UBND tỉnh tại phiếu trình của Văn phòng UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 782/TTr-SXD ngày 31/12/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (QHCT) TL1/500, gồm những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: QHCT tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thanh Xuân

3. Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

3.1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Phạm vi ranh giới: Tổng diện tích lập quy hoạch là 1.667.785,59m², được giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu, suối và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp dự án Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng Âu Cơ;

- Phía Nam giáp dự án Khu Du lịch sinh thái Đại Lải – Khu B.

4. Tính chất:

Là khu vực phát triển dịch vụ du lịch, biệt thự nhà nghỉ cuối tuần, vui chơi giải trí được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; bao gồm các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng, trung tâm chăm sóc sức khỏe, dịch vụ thể thao, nhà hàng, trung tâm kỹ năng sống, hệ thống các vườn hoa, công viên và vườn chuyên đề...

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Quy hoạch các khu chức năng và quy hoạch chia lô:

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, cụ thể như sau:

5.1.1. Đất thuê: Có tổng diện tích là 431.660,57m², không thay đổi so với Quyết định giao đất và giao đất bổ sung số 4065/QĐ-UB ngày 27/10/2003 và số 5390/QĐ-UB ngày 26/12/2003; không thay đổi so với Hợp đồng thuê đất số 592/HĐ-TĐ ngày 12/8/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc với Công ty Cổ phần Thanh Xuân. Trong đó:

a) Đất công viên chuyên đề: Tổng diện tích 122.526,41m², bao gồm:

- Khu công viên chuyên đề 1 (*cụm công trình hỗn hợp thể dục thể thao - vui chơi giải trí ký hiệu CVCD1*): Diện tích 20.540,65m²; Mật độ xây dựng 25%; Tầng cao 2 tầng;

- Khu công viên chuyên đề 2 (*khu công viên trung tâm ký hiệu CVCD2*): Diện tích 53.466,86m²; Mật độ xây dựng 25%; Tầng cao 2 tầng;

- Khu công viên chuyên đề 3 (*Khu công viên khám phá, trải nghiệm ký hiệu CVCD3*): Diện tích 48.518,9m²; Mật độ xây dựng 25%; Tầng cao 2 tầng.

b). Đất công trình hỗn hợp dịch vụ du lịch: Tổng diện tích 309.134,16m², bao gồm:

- Đất công trình clubhouse (*công trình nhà dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng - ký hiệu HH01*): Diện tích 17.107,55m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;

- Đất công trình hỗn hợp - Trung tâm thông tin và tiếp đón (*ký hiệu HH02*): Diện tích 23.336,42m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 4 tầng;

- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp - Làng ẩm thực 5 Châu (*ký hiệu HH03*): Diện tích 1.695,32m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;

- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp - Làng Wellness - Spa (*công trình dịch vụ nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe ký hiệu HH04*): Diện tích 11.482,27m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 5 tầng;

- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp - Làng Châu Âu (*ký hiệu HH05*): Diện tích 5.316,41m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 5 tầng;

- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp - Khu nhà hàng ven hồ (*ký hiệu HH06*): Diện tích 3.543,1m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 5 tầng;

- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp - Khu nhà hàng cao cấp (ký hiệu HH07): Diện tích 27.189,35m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 2 tầng;
- Đất công trình khu GYM cao cấp (ký hiệu HH08): Diện tích 4.744,42m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;
- Đất công trình khu SPA cao cấp (ký hiệu HH09): Diện tích 6.064,19m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 2 tầng;
- Đất công trình dịch vụ công cộng (ký hiệu HH10): Diện tích 670,94m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 1 tầng;
- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp (ký hiệu HH11): Diện tích 9.198,24m²; Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;
- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp (tổ hợp khách sạn dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp ký hiệu HH12): Diện tích 46.644,83 m²; Mật độ xây dựng tối đa 65% (mật độ xây dựng khối đế và khối tháp xác định theo chiều cao, áp dụng QCVN01:2021/BXD); Tầng cao tối đa 10 tầng;
- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp (tổ hợp dịch vụ nghỉ dưỡng, làm đẹp, chăm sóc sức khỏe cao cấp ký hiệu HH13): Diện tích 63.775,52 m²; Mật độ xây dựng tối đa 65% (mật độ xây dựng khối đế và khối tháp xác định theo chiều cao, áp dụng QCVN01:2021/BXD); Tầng cao tối đa 10 tầng;
- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp (tổ hợp dịch vụ nghỉ dưỡng, làm đẹp, chăm sóc sức khỏe cao cấp ký hiệu HH14): Diện tích 73.276,82 m²; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao 3 tầng;
- Đất công trình dịch vụ thương mại (ký hiệu HH15): Diện tích 4.815,21m²; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 10 tầng;
- Đất công trình dịch vụ thương mại dịch vụ hỗn hợp (ký hiệu HH16 - Diện tích 897,3m²; ký hiệu HH17 - Diện tích 960,49m²; ký hiệu HH18 - Diện tích 619,39m²; ký hiệu HH19 - Diện tích 642,54m²): Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;
- Đất công trình dịch vụ hội nghị (tổ hợp dịch vụ hỗn hợp, tổ chức sự kiện ký hiệu HH20): Diện tích 6.271,05m²; Mật độ xây dựng tối đa 65% (mật độ xây dựng khối đế và khối tháp xác định theo chiều cao, áp dụng QCVN01:2021/BXD); tầng cao tối đa 10 tầng;
- Đất công trình trung tâm vui chơi giải trí (ký hiệu HH21): Diện tích 946,8m². Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 3 tầng;

5.1.2. Đất thu tiền sử dụng đất có tổng diện tích 430.007,56m², không thay đổi so với Quyết định giao đất số 4065/QĐ-UB ngày 27/10/2003 và Hợp đồng thuê đất số 592/IID-TD ngày 12/8/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Phúc với Công ty Cổ phần Thanh Xuân. Trong đó:

- a) Đất biệt thự nghỉ dưỡng có tổng diện tích 397.109,28m². Trong đó:
 - Đất biệt thự nghỉ dưỡng khu Q1: Có tổng diện tích là 104.597,82m²; được bố trí tại các lô đất có ký hiệu Q1-A (chia thành 16 ô đất có ký hiệu từ Q1-A1 đến Q1-A16), Q1-B (chia thành 21 ô đất có ký hiệu từ Q1-B1 đến Q1-B21), Q1-C

(chia thành 33 ô đất có ký hiệu từ Q1-C1 đến Q1-C33), Q1-D (chia thành 10 ô đất có ký hiệu từ Q1-D1 đến Q1-D10). Mật độ xây dựng tối đa các ô đất là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng nổi so với đường giao thông tiếp cận công trình (có thể bổ sung thêm 01 tầng âm đối với các ô đất nằm phía taluy âm đường giao thông tiếp giáp).

- Đất biệt thự nghỉ dưỡng tại các khu vực khác trong dự án: Có tổng diện tích là 292.511,46m²; được bố trí tại 147 lô đất có ký hiệu từ BT01 đến BT147, chia thành 704 ô đất có ký hiệu từ 157,39m² đến 1.787,24m². Mật độ xây dựng các ô đất từ 35% đến 55% (cụ thể theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và chia lô), tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng nổi so với đường giao thông tiếp cận công trình (có thể bổ sung thêm 01 tầng âm đối với các ô đất nằm phía taluy âm đường giao thông tiếp giáp).

b) Đất công trình nhà ở liền kề, có tổng diện tích 32.898,28m², bao gồm:

- Đất ở liền kề townhouse: Có tổng diện tích là 18.412,99m²; được bố trí tại 28 lô đất có ký hiệu từ LK01 đến LK28, chia thành 151 ô đất có diện tích từ 99m² đến 186,56m²; mật độ xây dựng từ 72% đến 90% (cụ thể theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và chia lô), tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng nổi so với đường giao thông tiếp cận công trình (có thể bổ sung thêm 01 tầng âm đối với các ô đất nằm phía taluy âm đường giao thông tiếp giáp).

- Đất ở liền kề shophouse: Có tổng diện tích là 14.485,29m²; được bố trí tại 29 lô đất có ký hiệu từ SH01 đến SH29, chia thành 144 ô đất có diện tích từ 100m² đến 129,02m²; mật độ xây dựng từ 84% đến 90% (cụ thể theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và chia lô), tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng nổi so với đường giao thông tiếp cận công trình (có thể bổ sung thêm 01 tầng âm đối với các ô đất nằm phía taluy âm đường giao thông tiếp giáp).

5.1.3. Đất cây xanh – mặt nước: Tổng diện tích là 508.871,64m²; trong đó:

- Đất cây xanh cảnh quan: Có tổng diện tích là 415.336,53m²; được bố trí tại 79 lô đất có ký hiệu từ CX1 đến CX79. Trong đó, các lô đất có ký hiệu CX01, CX03, CX04, CX21, CX22, CX23 được xác định là vùng bảo tồn thiên nhiên. Mật độ xây dựng tại các lô đất tối đa là 5%; Tầng cao tối đa là 1 tầng.

- Đất mặt nước: Có tổng diện tích là 93.535,11m²; gồm 11 ô đất có ký hiệu từ MN01 đến MN11.

5.1.4. Đất cây xanh cách ly có tổng diện tích là 3.110,6m², gồm 02 ô đất có ký hiệu CXCL01-CXCL02.

5.1.5. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 2.997,97m², gồm 02 ô đất có ký hiệu HTKT01-HTKT02; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 3 tầng.

5.1.6. Đất giao thông có tổng diện tích 291.137,25m², bao gồm: Đường giao thông nội bộ có tổng diện tích 284.312,29m²; đất bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích 6.824,96m², bố trí tại 13 ô đất có ký hiệu từ P-01 đến P-13; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng.

5.2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất theo đồ án quy hoạch:

STT	Chức năng	Diện tích đất	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất nghỉ dưỡng (đất thu tiền SDD)	430.007,56	25,78
1	Đất dạng biệt thự	397.109,28	23,81
2	Đất dạng liên kế	32.898,28	1,97
II	Đất dịch vụ du lịch (đất thuê)	431.660,57	25,88
1	Đất hỗn hợp dịch vụ du lịch	309.134,16	18,54
2	Đất công viên chuyên đề	122.526,41	7,34
III	Đất cây xanh - mặt nước	508.871,64	30,51
1	Đất cây xanh cảnh quan	415.336,53	24,90
2	Đất mặt nước	93.535,11	5,61
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.997,97	0,18
V	Đất cây xanh cách ly	3.110,60	0,19
VI	Đất giao thông	291.137,25	17,46
1	Đất đường giao thông	284.312,29	17,05
2	Đất bãi đỗ xe tập trung	6.824,96	0,41
	Tổng	1.667.785,59	100,00

5.3. Đất thương phẩm bàn giao lại cho tỉnh Vĩnh Phúc

Tổng diện tích đất thương phẩm bàn giao lại cho Tỉnh có quy mô là 107.502,0m², gồm 48 lô đất có ký hiệu từ BT-110 đến BT-147, được chia thành 224 ô đất có diện tích từ 295,3m² đến 1.787,24m² (đảm bảo tỷ lệ 25% diện tích đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống HTKT và nằm trong dự án Khu biệt thự nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân).

6. Yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Chỉ giới xây dựng công trình:

Các công trình biệt thự nghỉ dưỡng, công trình nghỉ dưỡng dạng liên kế có chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp (lô đất LK14, LK15 cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ - lùi sau 2,0m); các lô đất dịch vụ du lịch hỗn hợp có chỉ giới xây dựng lùi từ 2,0m- 6,0m; các công trình biệt thự nghỉ dưỡng tại khu Q1 có chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ đường giao thông tiếp giáp (cụ thể tại bản vẽ ký hiệu QH05).

6.2. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc theo phong cách hiện đại, ngôn ngữ kiến trúc hài hòa trong tổng thể chung của toàn dự án. Kiến trúc công trình nhất quán theo từng khu vực chức năng, phản ánh chức năng hoạt động đặc trưng của từng công trình. Hạn chế tối đa sự mâu thuẫn về hình thức kiến trúc của các công trình liên kế nhau.

- Xây dựng hình ảnh kiến trúc đặc trưng riêng cho từng phân khu theo những nguyên tắc chung về mặt đứng công trình, chiều cao tầng, kiến trúc mái, vật liệu

xây dựng và ngôn ngữ kiến trúc công trình (được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở của từng dự án thành phần).

- Các công trình, tiện ích sử dụng chung (chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển báo, cột đèn...) được quy định hình thức kiến trúc chung, thống nhất, bền vững với điều kiện tự nhiên, khí hậu nhiệt đới ẩm, đặc thù hoạt động sử dụng của dự án. Thực hiện lựa chọn thiết kế điển hình, thống nhất cho các công trình, tiện ích sử dụng chung.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Mạng lưới đường giao thông trong phạm vi dự án có các mặt cắt như sau:

- Mặt cắt 1-1 (đường N): $B = 18,0m = (1,0 + 14,0 + 3,0)m$;
- Mặt cắt 1'-1' (đường D8): $B = 17,0m = (3,0 + 11,0 + 3,0)m$;
- Mặt cắt 2-2 (đường D1): $B = 12,0m = (3,0 + 6,0 + 3,0)m$;
- Mặt cắt 3-3 (đường D2): $B = 18,0m = (5,0 + 8,0 + 5,0)m$;
- Mặt cắt 4-4 (đường D5, D6): $B = 13,5m = (3,0 + 7,5 + 3,0)m$;
- Mặt cắt 5-5 (đường D7, D67, D68, D69): $B = 13,0m = (3,0 + 7,0 + 3,0)m$;
- Mặt cắt 6-6 (đường D3, đường từ D16 đến D61): $B = 10,0m = (1,5 + 7,0 + 1,5)m$;
- Mặt cắt 7-7 (đường D4): $B = 9,0m = (1,5 + 6,0 + 1,5)m$;
- Mặt cắt 8-8 (đường D9 đến D15): $B = 7,5m$ đến $8,5m$; trong đó, hè đường từ $1,0$ đến $1,5m$, lòng đường rộng $5,5m$;
- Mặt cắt 9-9 (đường D62): $B = 8,0m$; trong đó, hè đường mỗi bên $0,5m$, lòng đường rộng $7,0m$;
- Mặt cắt 10-10 (đường D63 đến D66) – đường xe điện rộng $3,5m$.

7.2. San nền:

- Nguyên tắc thiết kế: Khu vực Q1 hiện trạng đã được san nền đồng bộ, đảm bảo cao độ xây dựng công trình theo quy hoạch. Cao độ san nền được xác định trên nền cao độ tự nhiên. Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ nền hiện trạng, mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống. Cao độ nền vùng đệm: $H_{min}=28,0m$; $H_{max}=178,0m$.

- Giải pháp thiết kế:

+ Các khu vực không tổ chức san nền và giữ nguyên theo hiện trạng thuộc phân khu Q1. Công tác san nền, triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên, tránh việc đào và đắp với khối lượng lớn. Chủ yếu khai thác các quỹ đất ven sườn đồi núi, các thung lũng có mặt bằng rộng, điều kiện hạ tầng thuận tiện, nhất là nguồn nước;

- Vị trí xây dựng công trình tránh các vết mương xói, khe tụ thủy, không để nước chảy vào chân các công trình gây xói mòn, trượt lở, sụt lún nền...

- Các khu vực xây dựng công trình kiến trúc chủ yếu với nền địa hình dốc có độ dốc nền tự nhiên $i > 10\%$. Lựa chọn giải pháp san nền cục bộ, giạt cấp tạo mặt bằng xây dựng công trình, cân bằng đào đắp tại chỗ để tiết kiệm chi phí, hướng dốc nền lô đất về phía hệ thống thoát nước và các trục tiêu thoát nước trong khu vực. Kè các mái dốc sau khi san nền, Khu vực san nền có sườn núi cao, thiết kế đảm bảo chiều cao các mái dốc không quá 2,5 m, hệ số mái dốc $i = 1/1,5$, tổ chức mương đón nước mưa tại các chân các điểm giạt cấp, đồng thời có kè chống xói, trượt lở.

- Kè tại các vị trí trong khu vực có nguy cơ bị xói lở, lũ cuốn: Bờ suối, bờ sông, các sườn dốc.

7.3. Thoát nước mưa:

- Do nền địa hình là đồi núi bị chia cắt nên phân chia khu vực thành nhiều lưu vực nhỏ. Hệ thống thoát nước mưa được tiêu thoát theo các lưu vực chính thông qua các trục tiêu là các tụ thủy, khe suối. Mương, rãnh thu gom nước mưa, đảm bảo nước thoát nhanh về các khe tụ thủy và suối trong khu vực; phù hợp với hiện trạng khu vực. Hướng thoát nước chính của khu vực là từ phía Bắc xuống Nam và từ phía Đông sang Tây.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với thoát nước thải. Nước mưa trên các lô đất, trục đường giao thông được thu vào hệ thống ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m; nước mưa được thu vào hệ thống cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D1500, độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là $1/D$ để đảm bảo nước tự chảy. Sau đó nước mưa được thoát vào các hồ cảnh quan trong dự án và thoát ra suối tiếp giáp phía Tây để dẫn nước về Hồ Thanh Cao, hồ Đại Lải.

7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho dự án dự kiến lấy từ Nhà máy nước Phúc Yên, thông qua đường ống phân phối chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ đến khu vực cống của dự án; trong tương lai, khi hệ thống cấp nước được đầu tư đồng bộ theo Quy hoạch chung của khu vực, xác định thêm một điểm đầu nối phía Tây của dự án để đảm bảo cung cấp nước cho các đối tượng tiêu thụ trong dự án được tốt nhất.

- Chỉ tiêu tính toán: Theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ DN110-DN250, được thiết kế là mạng vòng cấp nước; Mạng lưới đường ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến từng lô đất có đường kính D50, được thiết kế là mạng lưới cụt. Hệ thống đường ống cấp nước trong dự án sử dụng ống HDPE.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Các họng cứu hỏa được thiết kế kiểu nổi, được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống cấp nước &110 với khoảng cách theo quy chuẩn hiện hành.

7.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây trung thế chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ đến khu vực công của dự án.

- Tổng công suất tiêu thụ của toàn khu: 24.168KVA.

- Trạm biến áp: Dự kiến bố trí 15 trạm biến áp cấp điện áp 22/0,4kV, công suất từ 800KVA đến 1600KVA để cấp điện cho dự án; sử dụng loại trạm kios hợp bộ, vị trí các trạm biến áp được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300-500m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép.

- Mạng lưới điện sinh hoạt:

+ Lưới điện trung áp: Sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC/W-24KW cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4KV trong phạm vi dự án với tiết diện đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Lưới điện hạ áp 0,4KV: Sử dụng cáp ngầm dọc theo các trục đường giao thông dẫn đến tủ điện, rồi phân phối đến các phụ tải điện; tiết diện đường dây đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường phố dùng đèn Led hoặc tương đương làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ...Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm với tiết diện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng 2 bên hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Thuộc tổng đài điều khiển của các nhà dịch vụ mạng, nhu cầu sử dụng được tính toán phù hợp với quy mô phát triển của dự án.

- Cáp thông tin liên lạc được chôn ngầm dưới vỉa hè và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực.

- Tủ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong dự án.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Chỉ tiêu tính toán áp dụng theo QCVN hiện hành.

- Thoát nước thải: Bố trí hệ thống công thoát nước thải riêng so với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể tự hoại trong các công trình sẽ được thu gom bằng tuyến cống D300 để dẫn về 02 Trạm xử lý nước thải trong dự án trên nguyên tắc tự chảy, một số vị trí được bơm chuyển bậc cục bộ. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực thực hiện dự án.

- Thu gom chất thải rắn: Rác thải trong các khu chức năng sẽ được thu gom và phân loại tại nguồn thông qua hệ thống thùng đựng rác riêng; công nhân môi trường trong dự án sẽ chuyển rác đến nơi tập kết bằng xe đẩy, sau đó rác thải sẽ được vận chuyển đến điểm tập kết rác tập trung và đưa về khu xử lý rác của tỉnh.

8. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết

Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được ban hành kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

(Chi tiết tại hồ sơ đồ án quy hoạch được Sở Xây dựng thẩm định).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần Thanh Xuân có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định này; đồng thời tiếp tục hoàn thiện, bổ sung một số nội dung thiết kế đô thị *(định hướng kiến trúc một số công trình nghỉ dưỡng, dịch vụ hỗn hợp...)* trình thẩm định và ký duyệt bổ sung; triển khai điều chỉnh các thủ tục về dự án đầu tư, đất đai theo quy định hiện hành. Trong đó, cần tập trung hoàn thiện các thủ tục và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng khu đất thương phẩm để bàn giao cho Tỉnh tổ chức đấu giá theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài chính, UBND thành phố Phúc Yên, UBND xã Ngọc Thanh theo chức năng nhiệm vụ thực hiện giám sát việc triển khai dự án của Chủ đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Tài nguyên - Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công thương; UBND thành phố Phúc Yên, UBND xã Ngọc Thanh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
 - CPVP UBND tỉnh;
 - Lưu VT, CN3.
- (Qg b).

he

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Chí Giang