

Số: 1708/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 28 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND, ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng phía Tây tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Phát triển du lịch, dịch vụ khu vực Núi Sáng, hồ Bò Lạc và hồ Vân

Trục tại huyện Sông Lô và huyện Lập Thạch đến năm 2030; Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2954/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Phúc ngày 19/11/2019 về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán kinh phí khảo sát bản đồ địa hình và lập QHPKXD tỷ lệ 1/2000 phát triển dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, huyện Sông Lô;

Căn cứ Văn bản số 2309/BXD-QHKT ngày 27/06/2022 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến nội dung 03 đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ tại các khu vực xung quanh hồ: Bò Lạc huyện Sông Lô, hồ Vân Trục huyện Lập Thạch, hồ Đồng Nhập huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 2);

Căn cứ Thông báo kết luận số 247/ KL-TU ngày 14/5/2026 về kết luận của Ban thường vụ tỉnh ủy tại hội nghị ngày 14/5/2026.

Căn cứ Thông báo số 403/TB-UBND ngày 24/11/2025 thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Xây dựng báo cáo quy hoạch phân khu phát triển du lịch dịch vụ trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Văn bản số 8779/UBND-CN8 ngày 20/5/2026 về việc hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 305/TTr-SXD ngày 26 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án:

- *Tên đồ án được phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch:* Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, huyện Sông Lô, Tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Tên đồ án điều chỉnh:* Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Kiểm định và tư vấn Xây dựng Phú Thọ.

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

4.1. Phạm vi khu vực lập quy hoạch:

- Tại khu vực xung quanh hồ Bò Lạc (bao gồm cả diện tích mặt nước), thuộc địa giới hành chính xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ (*bao gồm các xã Tân Lập, Nhạo Sơn, Đồng Quế, Phương Khoan huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phú cũ*).

- Phạm vi Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp đất nông, lâm nghiệp, khu dân cư xã Lập Thạch;
- + Phía Tây giáp đất nông, lâm nghiệp, khu dân cư xã Hải Lựu;
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp đất lâm nghiệp núi Sáng và một phần xã Yên Lãng.

4.2. Quy mô và tính chất:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch 939,0639 ha;
- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 7.500 người.

5. Tính chất: Là khu du lịch, dịch vụ và các chức năng nhà ở, công trình công cộng tại địa phương được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, kết nối hài hoà với các khu vực lân cận, đáp ứng các nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể thao và các hoạt động giao thông, dịch vụ thương mại của địa phương và vùng lân cận, đóng góp chuyển đổi cơ cấu lao động việc làm và phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Khu vực trên cos+90m: Khu vực phía Đông hồ Bò Lạc là khu vực du lịch tâm linh (Thiền Viện Tuệ Đức). Là điểm du lịch kết hợp khám phá văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo tại các địa điểm linh thiêng để tìm kiếm bình an, cầu nguyện, thanh lọc tâm hồn, và hiểu sâu hơn về cội nguồn, giá trị văn hóa truyền thống; đây không chỉ là ngắm cảnh mà là trải nghiệm tinh thần sâu sắc.

- Khu vực trên cốt +54,2 m (là cốt đỉnh đập hồ Bò Lạc) đến cốt +90,0 m (là ranh giới dành quỹ đất để phát triển du lịch, dịch vụ và đã được Sở Nông nghiệp và PTNT báo cáo tại văn bản số 2430/SNN&PTNT-CCKL ngày 21/10/2021, số 2918/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 10/12/2021) gồm: Khu vực phía Đông Bắc hồ Bò Lạc là khu vực phục vụ mục đích du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, lưu trú trung hạn và dài hạn với các phân khu lưu trú kèm theo các dịch vụ tiện ích như : khách sạn , biệt thự dạng resort, khu thiền và chăm sóc sức khỏe; khu dịch vụ vui chơi giải trí .

- Khu vực dưới cos +54.2 m: Khu vực bảo vệ công trình thủy lợi hồ đập Bò Lạc (khu vực hồ Bò Lạc: Bao gồm phần mặt nước ở cốt +54,2 m của mặt đập

trở xuống phục vụ các mục đích thủy lợi, nuôi trồng thủy sản, hành lang cây xanh bảo vệ hồ chứa nước; khu vực đập hồ Bò Lạc là khu vực xây dựng đập Bò Lạc và hành lang an toàn đập (là 100 m đối với đập hồ Bò Lạc, là đập cấp II theo Điều 40 Luật thủy lợi năm 2017); một phần khu vực hạ lưu hồ Bò Lạc là khu vực Sân Golf, đồng thời là khu vực cảnh quan lớn có vai trò cửa ngõ đối với khu du lịch.

Ranh giới này đã loại bỏ toàn bộ diện tích 17 ha rừng phòng hộ (*là rừng tự nhiên*) ra khỏi khu vực dự kiến chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đúng theo văn bản số 2430/SNN&PTNT-CCKL ngày 21/10/2021, số 2918/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 10/12/2021 của Sở Nông nghiệp và PTNT; trong phạm vi dưới cốt +90,0 m nêu trên, còn lại diện tích khoảng 68 ha rừng phòng hộ (không phải là rừng tự nhiên, được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, lâm nghiệp) và để bố trí một phần diện tích (khoảng 19,23 ha) sang đất dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe... phục vụ phát triển du lịch, dịch vụ.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất				
STT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn		145,6322	15,51
1.1	<i>Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn (hiện trạng)</i>	<i>OC</i>	<i>121,5047</i>	<i>12,94</i>
1.2	<i>Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn (Quy hoạch)</i>	<i>OM</i>	<i>24,1275</i>	<i>2,57</i>
2	Đất văn hoá	VH	1,1312	0,12
3	Đất thể dục thể thao	TDTT	111,5535	11,88
4	Đất trường học (THCS, tiểu học, mầm non)	GD	2,5547	0,27
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXVH	16,6812	1,78
6	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cảnh quan ven hồ)	CXCQ	14,7819	1,57
7	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,6370	0,07
8	Đất dịch vụ	CC	6,1671	0,66
9	Đất dịch vụ du lịch	DL	14,3967	1,53
10	Đất di tích, tôn giáo	TG	13,8235	1,47

11	Đất An ninh	AN	0,2111	0,02
12	Đất nghĩa trang	NT	6,2942	0,67
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3,4140	0,36
14	Đất nông nghiệp	NN	115,0749	12,25
15	Đất rừng		357,9836	38,12
15.1	Đất rừng phòng hộ	RPH	146,0398	15,55
15.2	Đất rừng phòng hộ (cho thuê tán rừng)	RPH-TTR	31,6705	3,37
15.3	Đất rừng sản xuất	RSX	180,2733	19,20
16	Đất hồ, ao, đầm	MN	51,3115	5,46
17	Đất sông, suối, kênh, rạch		10,4829	1,12
18	Đất giao thông		64,4890	6,87
19	Bãi đỗ xe		2,4437	0,26
20	Tổng cộng		939,0639	100,00

Bảng tổng hợp đất khu vực bảo vệ công trình hồ, đập Bò Lạc

Stt	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Mặt nước hồ Bò Lạc	MN	35,1755	73,40
2	Đất cây xanh cảnh quan ven hồ	CXCQ	7,3567	15,35
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (hành lang chân đập)	HTKT	2,5066	5,23
4	Đất rừng phòng hộ	RPH	0,1836	0,38
5	Đất đường giao thông		2,7032	5,64
	Tổng diện tích		47,9256	100,00

- Trong phạm vi Quy hoạch phân khu Phát triển du lịch, dịch vụ tại các khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, UBND tỉnh đã có văn bản số 144/UBND-NC1 ngày 23/6/2021 (trên cơ sở ý kiến đồng thuận của Bộ Tư lệnh Quân khu 2 tại văn bản số 655/QK-TM ngày 07/6/2021) về điều chỉnh căn cứ hậu phương từ địa bàn xã Vân Trục (huyện Lập Thạch), xã Đồng Quê (huyện Sông Lô) sang vị trí mới tại xã Bắc Bình, Liễn Sơn, Thái Hòa (huyện Lập Thạch); không còn quy hoạch đất quốc phòng tại phạm vi 02 đồ án này.

***Lưu ý:** Đối với khu vực dự kiến mở rộng Thiên viện Trúc Lâm Tuệ Đức, khu vực quy hoạch thương mại dịch vụ dự kiến phát triển homestay, farmstay dọc hai bên suối lên thác Bay, các khu vực giáp ranh với đất rừng phòng hộ, phương án quy hoạch trong đồ án chỉ mang tính định hướng, dự kiến vị trí. Phạm vi cụ thể sẽ được xác định trong bước quy hoạch địa điểm, lập dự án, trong đó yêu cầu không lấy vào đất rừng phòng hộ, đồng thời tuân thủ theo Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp và các quy định pháp luật hiện hành.

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

7.1. Nguyên tắc chung:

Không gian và cấu trúc của khu vực quy hoạch được phát triển và định hình trên cơ sở hình thái tự nhiên của các khu vực dân cư, làng xóm và các trục giao thông đã có. Đảm bảo tính tương quan, hỗ trợ giữa các khu vực quy hoạch mới và cũ, gắn kết hài hòa giữa thiên nhiên và con người, giữa phát triển du lịch dịch vụ, đô thị và thiên nhiên, phát triển gắn kết bảo vệ rừng, nông nghiệp... Gồm có các vùng kiến trúc cảnh quan thiên nhiên (các khu công viên cây xanh, các khu vực phát triển du lịch); vùng kiến trúc cảnh quan nhân tạo. Trong phạm vi đồ án thì trục đường Vành đai 5 vùng tỉnh đóng vai trò là trục đường chính đô thị đóng vai trò liên kết vùng.

7.2. Các yêu cầu về bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái:

Đối với các công trình xây dựng - ngôn ngữ kiến trúc đồng nhất, gần gũi thiên nhiên. Trong đó, các công trình điểm nhấn: Khách sạn, cung điện, câu lạc bộ đồng quê và các dinh thự được xác định xây dựng tại các vị trí đặc thù: Mỏm đồi, điểm cao, tầm nhìn ra các khu vực thoáng, ẩn dưới các tang cây... tạo hiệu ứng kiến trúc đặc biệt khi bố trí kết hợp với hệ thống cây xanh mặt, nước tự nhiên. Hạn chế tối đa các tác động trên diện rộng với môi trường sinh thái tự nhiên khu vực, tránh san lấp, đào đắp quá lớn, đặc biệt trong quá trình xây dựng công trình.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai và thủy lợi

a) San nền

- Do điều kiện địa hình khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phức tạp có cốt tự nhiên trung bình từ 18 m đến 407 m, kết hợp với tính chất của khu vực quy hoạch là phát triển 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 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

Dựa trên các đường phân thủy tự nhiên, toàn bộ khu vực được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính, nước mưa xả xuống hồ qua 25 cửa xả. Sử dụng cống tròn BTCT có tiết diện D400, D600, 800, 1000, và rãnh B800 bố trí giữa mép đường và mép hè; đối với khu vực ngoài khu công trình, bố trí hệ thống rãnh hở hình thang.

c) Hệ thống các công trình thủy lợi

Được nghiên cứu, xác định làm rõ tại bước thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500 trên nguyên tắc tuân thủ Luật thủy lợi, luật nông nghiệp và không ảnh hưởng tới các khu vực sản xuất nông nghiệp còn giữ lại.

8.2. Quy hoạch giao thông

- Đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực. Tận dụng điều kiện địa hình và hạ tầng kỹ thuật đã có, thiết kế quy hoạch giao thông phù hợp với phân khu chức năng sử dụng đất và cảnh quan khu vực.

- Đối với giao thông đối nội, đảm bảo nhu cầu phát triển trong từng lô chức năng, chất lượng đường và nhu cầu lưu thông bằng quy mô và cấp hạng đường; đảm bảo tính liên thông, an toàn.

- Giao thông đối ngoại: Khu vực có tuyến đường đường tỉnh 307, quy mô mặt cắt ngang 31,0m – 42,0m, đường vành đai 5(đường tỉnh 311B), đường tỉnh 307C và đường tỉnh 305B theo quy hoạch vùng tỉnh Vĩnh Phúc, mặt cắt ngang 36,5m. Đường tỉnh 307D đoạn giao đường tỉnh 311B hướng đi đê tả sông Lô có mặt cắt ngang quy hoạch là 24,0m; đoạn giao đường tỉnh 311B hướng đi hồ Vân Trục có mặt cắt ngang quy hoạch là 16,5m

- Giao thông nội bộ: Đường nội bộ khu vực dự án có các mặt cắt 4-4 Bm=10,5m, B lề=2x3m, Bn=16,5m; mặt cắt 5-5, Bm=7,5m, B lề=2x3m, Bn=13,5m; mặt cắt 6-6, Bm=6,5m, B lề=2x2m, Bn=10,5m; mặt cắt 7-7, Bm=5,5m, B lề = 2x1,0; Bm=7,5m.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.337 m³/ng.đ; Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Tam Sơn công suất 18.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng hệ thống mạng vòng kết hợp mạng nhánh. Đường ống phân phối có tiết diện D160, D110 có chức năng cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Sử dụng ống HDPE với đường kính ống D50 - D90mm, độ sâu đặt ống 0,5m, tổ chức theo hệ thống mạng nhánh dẫn đến các công trình xây dựng. Các công trình cần áp lực nước lớn bố trí bơm tăng áp bên trong công trình.

- Bố trí các họng cứu hỏa trên các đoạn ống D160, D110 của dự án, 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. Sử dụng hệ thống cứu hỏa áp lực thấp; bố trí một số vị trí bơm tăng áp đặt ven hồ để phục vụ công tác PCCC.

8.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Cấp cho khu vực quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ được lấy từ đường dây trung thế hiện có 22KV lộ 477-E25.3 trạm 110KV Lập Thạch công suất 2x63MVA. Giai đoạn sau dự kiến lấy nguồn từ đường dây 22KV trạm biến áp 110/22KV Sông Lô công suất 2x40MVA hiện có vị trí đặt tại xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 9.150 KW;

- Lưới điện 22KV: Lưới điện trung thế trong khu quy hoạch sử dụng dây nhôm lõi thép bọc cách điện QL.XLPE 2.5/HDPE (3*240mm²) đi ngầm và đi trên không theo vỉa hè đường quy hoạch.

- Lưới điện 0,4KV:

+ Đối với dân cư hiện hữu quy hoạch vỉa hè <3m, mạng điện hạ thế truyền tải đến các hộ tiêu thụ dùng cáp nhôm vặn xoắn Al.XLPE.PVC ($\geq 120\text{mm}^2$) cho đường trục, cáp AL/XLPE/PVC ($\geq 70\text{mm}^2$) cho đường nhánh, cáp đi trên không theo cột bê tông ly tâm cao 8,5m;

+ Đối với khu ở mới quy hoạch các tuyến đường chính có vỉa hè từ 3,0m trở lên mạng điện hạ thế quy hoạch đi ngầm trong hào cáp theo vỉa hè đường, dùng cáp vặn xoắn (4 ruột chịu lực) CU.XLPE/PVC//DSTA/PVC ($\geq 150\text{mm}^2$) cho trục chính, cáp CU.XLPE/PVC/DSTA/PVC ($\geq 95\text{mm}^2$) cho đường nhánh.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Toàn bộ khu vực dự kiến xây dựng 10 trạm mới công suất trạm từ 250KVA-1250KVA trạm sử dụng trạm biến áp treo, trạm kiset hoặc trạm trụ hợp bộ Compact, di chuyển TBA Đồng Quế 4 và nâng công suất từ 180KVA lên 400KVA, nâng công suất hai TBA Đồng Quế 2,3 từ

180KVA lên 400KVA. Vị trí các trạm biến áp được chọn sao cho đảm bảo các yêu cầu về mỹ quan và gần đường giao thông thuận tiện thi công.

- Mạng chiếu sáng đường: Với đường có dải phân cách: Dùng đèn chiếu sáng 2 bên đi trên cột thép bát giác cân đối cao 9,0 - 11,0m đi trên dải phân cách đường; Với đường không có dải phân cách: Dùng đèn chiếu sáng 1 bên cột thép bát giác cân đối cao 9,0-11,0m.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải khoảng: 1.068 m³/ng.đ;

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch 1 trạm xử lý nước thải công suất 1100 m³/ngđ theo quy hoạch 1/5000 dịch vụ khu vực Núi Sáng, hồ Bò Lạc và hồ Vân Trục.

+ Tổ chức mạng lưới đường ống thoát nước bản hoạt động theo chế độ tự chảy. Các khu vực có độ dốc địa hình lớn, đặt cống có độ dốc bám sát với độ dốc địa hình ($i_{\text{cống}} > i_{\text{đh}}$); các khu vực có độ dốc địa hình nhỏ, đặt cống có độ dốc sát với độ dốc tối thiểu ($i_{\text{cống}} > i_{\text{min}} = 1/d$).

+ Các tuyến cống thoát nước bản được đặt trước các dãy nhà.

+ Hướng thoát nước chính của mạng lưới thoát nước bản được xác định như hệ thống thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải sau khi đã xử lý đạt tiêu chuẩn giới hạn A của TCVN 5945- 2005 được sử dụng vào các mục đích tưới cây, rửa đường, lượng nước tồn dư (nếu có). Nước thải sinh hoạt trong khu vực dự án được xử lý qua bể tự hoại đúng tiêu chuẩn theo đường cống D200 xả vào hệ thống thoát nước bản. Nước thải công trình đơn lẻ (Khách sạn, nhà club ...) được xử lý cục bộ tại các công trình đạt tiêu chuẩn cho phép rồi xả vào hệ thống thoát nước chung.

b) Quy hoạch chất thải rắn:

- Tổng nhu cầu CTR: 2.084 kg.

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác theo khu vực, những khu vực thu gom rác định kỳ được đặt tại các khu vực công viên cây xanh. Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến điểm trung chuyển CTR của khu vực.

8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu chính được lấy từ đường dây viễn thông của bưu điện xã Tam Sơn được cấp nguồn từ bưu điện vệ tinh tỉnh cấp tới có hướng chạy dọc theo đường tỉnh 307 tới đầu chờ đầu nối của khu vực

- Tổng số thuê bao trong khu vực quy hoạch dự kiến khoảng 2.000 thuê bao.

8.7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức làm rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín, được thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

Trong quá trình hoạt động của dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường với các trọng tâm, trọng điểm hợp lý, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

8.8. 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. 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 hàm 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.

9. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

Ưu tiên đầu tư xây dựng khu tái định cư; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo nền tảng cho phát triển bền vững khu vực. Huy động đa dạng nguồn vốn đầu tư phát triển hạ tầng, linh hoạt áp dụng các cơ chế, chính sách của Nhà nước như khai thác quỹ đất tạo vốn cho xây dựng công trình hạ tầng kinh tế - xã hội. Khuyến khích các hình thức đầu tư BT, BOT đối với các công trình giao thông, du lịch, văn hóa, thể dục thể thao. Thu hút doanh nghiệp đầu tư phát triển khu dân cư mới, hệ thống thương mại - dịch vụ và các loại hình dịch vụ, du lịch như resort, khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí. Nguồn lực thực hiện: Vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

10. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc: Được UBND tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư quy hoạch chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân biết và cùng giám sát thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch; chịu trách nhiệm

quản lý xây dựng theo đúng quy định về quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

2. Các sở, ngành và đơn vị liên quan: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, UBND xã Tam Sơn và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn triển khai các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, tài nguyên môi trường và các thủ tục khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể 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 hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Tam Sơn 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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
PHÁT TRIỂN DU LỊCH, DỊCH VỤ KHU VỰC XUNG QUANH
HỒ BÒ LẠC, XÃ TAM SƠN, TỈNH PHÚ THỌ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2026
của UBND Tỉnh Phú Thọ)

PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1.1 Phạm vi áp dụng:

1) Văn bản này quy định việc quản lý quy hoạch và kiến trúc theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

2) Nội dung quản lý quy hoạch và kiến trúc tại Quy định này gồm:

- Phân chia các khu chức năng;
- Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch đối với mỗi khu chức năng;
- Quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thanh tra, kiểm tra, khen thưởng và xử lý các vi phạm;
- Phân công trách nhiệm và tổ chức thực hiện.

1.2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền.
- Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có liên quan.

2. Phạm vi và ranh giới quản lý quy hoạch và kiến trúc

2.1 Quy mô vùng quản lý quy hoạch đô thị

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bò Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ: Tổng diện tích lập quy hoạch là 939,0639 ha tại xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ.

2.2. Ranh giới quản lý quy hoạch và kiến trúc

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bồ Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ. Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư xã Lập Thạch;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư xã Hải Lưu;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư xã;
- Phía Bắc giáp đất lâm nghiệp núi Sáng và một phần xã Yên Lãng.

2.3 Dân số quy hoạch

Quy mô dân số và khách du lịch dự báo: Dự báo quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 7.500 người. Dự báo quy mô khách du lịch đến năm 2030 khoảng 220.000 lượt du khách/năm.

3. Các căn cứ quản lý quy hoạch và kiến trúc:

- 1) Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;
- 2) Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phát triển du lịch, dịch vụ khu vực xung quanh hồ Bồ Lạc, xã Tam Sơn, tỉnh Phú Thọ được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt.
- 3) Các đề án quy hoạch phân khu, đề án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư trong phạm vi và ranh giới quản lý quy hoạch kiến trúc quy định tại điều 3 của văn bản này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Phân vùng phát triển không gian

4.1. Nguyên tắc chung.

- Tuân thủ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Kế thừa và phát triển hiện trạng xây dựng các khu vực hiện có; các quy hoạch và dự án trên địa bàn đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Ưu tiên khai thác và sử dụng các vùng đất thuận lợi;
- Hình thành một cơ cấu đô thị mở, linh hoạt và mềm dẻo;
- Phát triển bền vững.

4.2. Hệ thống các phân khu vực.

Gồm 01 trung tâm chính, 01 khu vực phát triển du lịch và 02 trục không gian kết nối.

- Khu trung tâm bám theo đường Vành đai 5 và hồ Hang Hồ;
- Giải phóng nhiều dân cư để phát triển du lịch;

- Tập trung khai thác phát triển du lịch phía Nam hồ Bò Lạc.

4.3 Phân vùng chức năng

- Khu vực trên cos+90m: Khu vực phía Đông hồ Bò Lạc là khu vực du lịch tâm linh (Thiền Viện Tuệ Đức). Là điểm du lịch kết hợp khám phá văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo tại các địa điểm linh thiêng để tìm kiếm bình an, cầu nguyện, thanh lọc tâm hồn, và hiểu sâu hơn về cội nguồn, giá trị văn hóa truyền thống; đây không chỉ là ngắm cảnh mà là trải nghiệm tinh thần sâu sắc.

- Khu vực trên cos +54.2 m đến cos+90m: Khu vực phía Đông Bắc hồ Bò Lạc là khu vực phục vụ mục đích du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, lưu trú trung hạn và dài hạn với các phân khu lưu trú kèm theo các dịch vụ tiện ích như : khách sạn , biệt thự dạng resort khu thiền và chăm sóc sức khỏe; khu dịch vụ vui chơi giải trí .

- Khu vực dưới cos +54.2 m:

+ Khu vực hồ Bò Lạc: Là hồ chứa nước, bao gồm phần mặt nước ở cos từ +54.2 m trở xuống phục vụ các mục đích chứa nước chung cho khu vực và nuôi trồng thủy sản, hành lang cây xanh bảo vệ hồ chứa nước.

+ Khu vực đập hồ Bò Lạc: Là khu vực xây dựng đập Bò Lạc và hành lang an toàn đập (40 m).

+ Khu vực hạ lưu hồ Bò Lạc: Là khu vực Sân Golf, đồng thời là khu vực cảnh quan lớn có vai trò cửa ngõ đối với khu du lịch.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về sử dụng đất theo phân vùng sử dụng đất

1.1. Các chỉ tiêu quan trọng áp dụng

Việc lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án quy hoạch phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, các quy chuẩn, các tiêu chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam hiện hành, một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

Áp dụng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng).

1) Các chỉ tiêu chính đối với khu vực phát triển du lịch:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: Nhà ở sinh thái: 30% , Khu du lịch - nghỉ dưỡng: 25%, Khu sân golf: 5%,

- Tầng cao tối đa: Các công trình nhà ở là 3 tầng; các công trình dịch vụ: 5 tầng;

2) Các chỉ tiêu chính đối với khu vực phát triển đô thị:

TT	Các chỉ tiêu chính áp dụng	Theo Tiêu chuẩn đô thị loại IV
1	Chỉ tiêu đất dân dụng	50-80 m ² /người
2	Đất xây dựng công trình công cộng cấp đô thị	> 4 m ² /người
3	Đất xây dựng công trình công cộng cấp khu ở	> 1,5 m ² /người
4	Tỷ lệ đất giao thông đô thị so với đất xây dựng đô thị	> 17 %
5	Mật độ đường chính (đường dải nhựa)	> 8 km/km ²
6	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	≥ 80 lit/người/ngày
7	Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch	≥ 90%
8	Mật độ đường ống thoát nước chính	> 3,5 km/km ²
9	Tỷ lệ nước thải được thu gom	≥ 80% nước sạch sinh hoạt
10	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	> 330 w/người
11	Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng	95 %
12	Bình quân số máy TTLT trên số dân	> 8 máy/100 người
13	Đất cây xanh toàn đô thị	> 7 m ² /người
14	Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom (%)	≥ 90 %

1.2. Quy hoạch sử dụng đất:

1.2.1. Hệ thống các phân khu vực:

- Đất ở làng xóm: 145,6322 ha
- Đất văn hóa: 1,1312 ha
- Đất thể dục thể thao: 111,5535 ha
- Đất trường học: 2,5547 ha
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 16,6812 ha
- Đất cơ quan, trụ sở: 0,6370 ha

- Đất dịch vụ: 6,1671 ha
- Đất dịch vụ du lịch: 14,3967 ha
- Đất di tích, tôn giáo: 13,8235 ha
- Đất An ninh: 0,2111 ha
- Đất nghĩa trang: 6,2942 ha
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: 0,9074 ha
- Đất nông nghiệp: 115,0749 ha
- Đất rừng: 357,9836 ha, trong đó:
 - + Đất rừng phòng hộ: 146,0398 ha
 - + Đất rừng phòng hộ (cho thuê tán): 31,6705 ha
 - + Đất rừng sản xuất: 180,2733 ha
- Đất hồ, ao, đầm: 51,3115 ha
- Đất sông, suối, kênh, rạch: 10,4829 ha
- Đất giao thông: 64,4890 ha.
- Bãi đỗ xe: 2,4437 ha.

1.2.2. Quy hoạch các khu chức năng:

1) Đất du lịch:

a) Khu A - Khu khách sạn; chăm sóc sức khỏe; khu vui chơi giải trí; biệt thự nghỉ dưỡng và lưu trú:

- Trung tâm là Khách sạn dạng lâu đài (quy mô 200 phòng), là công trình kiến trúc đặc biệt, điểm nhấn của toàn bộ dự án. Công trình nằm tại vị trí đất thuận lợi về xây dựng, là điểm nhìn tập trung cuối Hồ (đầu nguồn suối vào Hồ).

- Công trình có khối tích xây dựng lớn (6.000 m² xây dựng, 3 tầng) với hình thức kiến trúc Châu Âu nằm trên khu vực đồi cao có tầm nhìn bao quát toàn bộ Hồ Bò lạc.

- khu vực chăm sóc sức khỏe: Khách sạn dạng Resort (quy mô 100 phòng - 2.500 m² xây dựng, 3 tầng), kiến trúc thanh thoát, nhẹ nhàng nằm trong các khu vực rừng cây xanh, chức năng tương hỗ về mặt công năng sử dụng cho khu vực khách sạn, khu nghỉ dưỡng; khu Spa, ngoài 2 khu vực công trình tập trung, bố trí 1 cụm các công trình nhỏ khoảng 20 m²/cụm tổ chức xen lẫn trong rừng cây với lối tạo hình đặc trưng Onsen của Nhật Bản (cây xanh, bể nước nóng, đá tạo hình).

- Trung tâm là khu vực câu lạc bộ đồng quê, có chức năng hỗn hợp (gồm: Nhà hàng, dịch vụ tổng hợp), là kiến trúc điểm nhấn cho khu A (2.000 m² xây dựng, 3 tầng) nằm trên khu vực đồi núi cao có tầm nhìn chính bao quát khu vực;

- 02 khu vui chơi giải trí: Với các loại hình vui chơi hiện đại, công nghệ cao, sinh động, kết hợp các trò chơi mạo hiểm, khám phá; Ngoài ra còn các công trình chức năng khác như: Câu lạc bộ Câu Cá, Câu lạc bộ Hoa, Câu lạc bộ cắm trại, Câu lạc bộ spa - Onsen. Là các khu vực công trình có lối kiến trúc thanh thoát, nhẹ nhàng hòa lẫn với cảnh quan thiên nhiên;

- Khu vực lưu trú: Bố trí nằm dọc suối Thác bay với các công trình dạng homestay, Farmstay,... đây là cơ hội để du khách được trải nghiệm văn hóa địa phương, học hỏi về phong tục, tập quán cũng như lối sống của người dân nơi đây.

b) Khu B - Khu du lịch tâm linh Thiền viện Tuệ Đức:

- Là khu vực Thiền viện đã được xây dựng, được cải tạo tu bổ và mở rộng quy mô diện tích.

- Phát triển các loại hình, hoạt động tâm linh, tín ngưỡng.

- Xây dựng thêm các công trình phục vụ tín ngưỡng Thiền Viện; mở rộng các loại hình du lịch tín ngưỡng.

* Đất thể dục thể thao (sân Golf)

- Là khu vực đồi thấp phía Tây Nam hồ Bò Lạc.

- Khu sân Golf có diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng 11,5535 ha. Tại đây hình thành các khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể dục thể thao có tiện ích đồng bộ trên cơ sở khai thác tối đa lợi thế về địa hình, cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

- Phát triển các khu vực dịch vụ, phục vụ, sân tập Golf 36 lỗ, các không gian cây xanh, thảm cỏ xanh mát.

* Đất cây xanh chuyên dụng

- Khu vực từ cos +51 m đến cos +54,2 m: Là khu vực cảnh quan cây xanh ven hồ, hành lang bảo vệ hồ. Bố trí 01 điểm tiếp cận mặt nước khu vực câu lạc bộ vui chơi giải trí mặt nước, đồng thời là điểm cung ứng, bảo vệ và chăm sóc nuôi trồng thủy sản.

- Khu vực từ cos +45 m đến cos +51 m: Là vùng mặt nước bán ngập, có mực nước biến động thường xuyên; định hướng trồng các loại cây, cỏ chịu ngập tạo cảnh quan, không ảnh hưởng đến các quy định về bảo vệ hồ chứa.

- Khu vực dưới cos +45 m: Là khu vực có mực nước tương đối ổn định, là khu vực cảnh quan mặt nước và nuôi trồng thủy sản.

* Khu vực đập Bò Lạc và hành lang bảo vệ an toàn đập:

- Là khu vực mặt đập và hành lang bảo vệ an toàn đập (+54,2 m theo điều 25-Pháp lệnh khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi) được định hướng kết nối về mặt công năng sử dụng (Các tuyến xe điện) tiếp cận khu du lịch.

- Định hướng trồng các loại cây xanh - cây bụi nhỏ, thảm cỏ và tổ chức cảnh quan dạng Rock garden kết hợp giữa cây xanh và các loại đá - non bộ.

2) Khu vực ngoài du lịch

Khu vực ngoài du lịch là phân không gian chức năng hỗ trợ và duy trì sự cân bằng tổng thể của vùng - vừa đảm bảo ổn định đời sống dân cư, vừa bảo tồn cảnh quan tự nhiên, phát triển kinh tế nông nghiệp, đồng thời hạn chế đô thị hóa lan tỏa.

- Cảnh quan hai bên sườn núi: Cải tạo cảnh quan mang tính chất cửa ngõ đón tiếp khu du lịch.

- Các khu vực cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, làng văn hóa cộng đồng.

- Phát triển các khu dịch vụ thương mại phục vụ các khu dân cư phía Nam trên trục đường VD5.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất				
STT	Các loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn		145,6322	15,51
1.1	<i>Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn (hiện trạng)</i>	<i>OC</i>	<i>121,5047</i>	<i>12,94</i>
1.2	<i>Đất ở làng xóm, dân cư nông thôn (Quy hoạch)</i>	<i>OM</i>	<i>24,1275</i>	<i>2,57</i>
2	Đất văn hoá	VH	1,1312	0,12
3	Đất thể dục thể thao	TDTT	111,5535	11,88
4	Đất trường học (THCS, tiểu học, mầm non)	GD	2,5547	0,27
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CXVH	16,6812	1,78
6	Đất cây xanh chuyên dụng (Cây xanh cảnh quan ven hồ)	CXCQ	14,7819	1,57
7	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,6370	0,07
8	Đất dịch vụ	CC	6,1671	0,66
9	Đất dịch vụ du lịch	DL	14,3967	1,53
10	Đất di tích, tôn giáo	TG	13,8235	1,47
11	Đất An ninh	AN	0,2111	0,02
12	Đất nghĩa trang	NT	6,2942	0,67
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	3,4140	0,36

14	Đất nông nghiệp	NN	115,0749	12,25
15	Đất rừng		357,9836	38,12
15.1	Đất rừng phòng hộ	RPH	146,0398	15,55
15.2	Đất rừng phòng hộ (cho thuê tán rừng)	RPH-TTR	31,6705	3,37
15.3	Đất rừng sản xuất	RSX	180,2733	19,20
16	Đất hồ, ao, đầm	MN	51,3115	5,46
17	Đất sông, suối, kênh, rạch		10,4829	1,12
18	Đất giao thông		64,4890	6,87
19	Bãi đỗ xe		2,4437	0,26
20	Tổng cộng		939,0639	100,00

2. Quy định về thiết kế đô thị:

2.1. Phân vùng kiến trúc cảnh quan: gồm 02 vùng cảnh quan chính:

1) Vùng cảnh quan trong khu du lịch: Là khu vực tập trung phát triển khu khách sạn; chăm sóc sức khỏe; khu vui chơi giải trí; biệt thự nghỉ dưỡng, cụm nhà vườn, cụm làng phố, làng người cao tuổi, làng trên núi, làng ven hồ và làng ven khe, làng trên sườn núi Sáng.

- Khu vực Nhà vườn có vị trí cảnh quan đặc thù, quan sát được từ phía các sườn núi thấp.

- Khu vực Làng phố được hình thành bằng các cụm công trình biệt thự, cung điện tạo hiệu ứng cụm công trình mang định hướng kiến trúc Châu Âu cổ và khu vực thể dục thể thao (sân Golf). 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.

- Khu du lịch tâm linh Thiên viện Tuệ Đức: Là khu vực Thiên viện đã được xây dựng, được cải tạo tu bổ và mở rộng quy mô diện tích.

+ Xây dựng thêm các công trình phục vụ tín ngưỡng Thiên Viện; mở rộng các loại hình du lịch tín ngưỡng.

2) Khu vực ngoài du lịch: là phần không gian chức năng hỗ trợ và duy trì sự cân bằng tổng thể của vùng - vừa đảm bảo ổn định đời sống dân cư, vừa bảo tồn cảnh quan tự nhiên, phát triển kinh tế nông nghiệp, đồng thời hạn chế đô thị hóa lan tỏa.

- Cảnh quan hai bên sườn núi: Cải tạo cảnh quan mang tính chất cửa ngõ đón tiếp khu du lịch.

- Các khu vực cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, làng văn hóa cộng đồng.

- Phát triển các khu dịch vụ thương mại phục vụ các khu dân cư phía Nam trên trục đường vành đai 5, đường tỉnh 307: Là khu vực tập trung các công trình phát triển dịch vụ thương mại, đất ở mới dọc theo các trục đường giao thông chính vành đai 5, đường tỉnh 307. Định hướng kiến trúc cảnh quan: Hiện đại, sinh thái, là trung tâm sầm uất của khu vực.

2.2 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 Bò Lạc, hồ hang Hồ, Thác Bay; 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 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 hồ Bò Lạc, hồ Hang Hồ, Thác Bay, nằm trong danh mục cấm san lấp.

2.3. 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 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,... 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 hòa 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 hòa 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.

2.4. 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 Bò Lạc, hồ Hang Hổ,...; 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.

3. Quy định về xây dựng hạ tầng

3.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Khu vực có tuyến đường ĐT.307, quy mô mặt cắt ngang 31,0m – 42,0m, đường vành đai 5 (ĐT 311B), ĐT 307C và ĐT 305B theo quy hoạch vùng tỉnh Vĩnh Phúc, mặt cắt ngang 36,5m. Đường tỉnh 307D đoạn giao ĐT 311B hướng đi đê tả sông Lô có mặt cắt ngang quy hoạch là 24,0m; đoạn giao ĐT 311B hướng đi hồ Vân Trục có mặt cắt ngang quy hoạch là 16,5m

- Giao thông nội bộ: Đường nội bộ khu vực dự án có các mặt cắt 4-4 Bm=10,5m, B lề=2x3m, Bn=16,5m; mặt cắt 5-5, Bm=7,5m, B lề=2x3m, Bn=13,5m; mặt cắt 6-6, Bm=6,5m, B lề=2x2m, Bn=10,5m; mặt cắt 7-7, Bm=5,5m, B lề = 2x1,0; Bm=7,5m.

- Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được thể hiện trên bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia và quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

3.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai và thủy lợi

- Do điều kiện địa hình khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phức tạp có cos trung bình từ 18-407m kết hợp với tính chất của khu vực quy hoạch là phát triển 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 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.

3.3. Thoát nước mưa

- Lưu vực thiết kế: Chia làm 2 lưu vực thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước chính là các cống tròn BTCT D400, D600, D800 và D1000 bố trí giữa mép đường và mép hè, đối với khu vực ngoài khu công trình, bố trí hệ thống rãnh hở hình thang. Độ dốc cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $I_{min} = 1/D$. độ dốc cống được tính toán phù hợp với điều kiện tự chảy và đảm bảo độ sâu chôn cống. 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 ống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước là nhanh nhất, các đoạn tuyến không đi qua khu dân cư hoặc các tuyến chạy quanh hồ thì sẽ không làm cống thoát nước mưa, và nước mưa sẽ chảy trực tiếp xuống hai bên lề đường hoặc chảy xuống hồ. 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 có hệ thống hồ chứa Bò Lạc và hệ thống kênh mương thoát nước hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam tập trung thoát về ngòi chảy và thoát ra sông Lô, vì vậy lưu lượng thoát nước mưa phần lớn sẽ thoát nước trực tiếp ra hệ thống kênh ngòi này với thời gian nhanh nhất.

-Thủy lợi:

+ Có trạm bơm phục vụ nông nghiệp:

+ Hệ thống kênh mương chảy từ Bắc xuống Nam.

3.4. Cấp nước

Với tiêu chuẩn cấp nước 140l/ngđ và dân số 7.500 người:

- Tổng nhu cầu nước cấp là: 1.337 m³/ ngày đêm

- Nguồn nước: Lấy từ nhà máy nước Tam Sơn Q=18.000m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế là mạng vòm, kết hợp mạng cụt;

- Từ trạm cấp nước cục bộ, xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối chính có đường kính D110 đến D160mm. Các tuyến ống phân phối này được xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch để cấp nước cho các đối tượng dùng nước trong khu vực.

- 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.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa được bố trí tại các ngã ba, ngã tư để thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy với khoảng cách không quá 150m/hạng.

- Tận dụng ao hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

* Nước dùng cho PCCC

- Sử dụng mạng lưới cấp nước chung vừa dùng cho phòng chống hỏa hoạn kiêm dùng cho sinh hoạt.

- Bán kính phục vụ của hạng cứu hỏa đảm bảo tối thiểu là 150 m, ngoài ra phải đáp ứng tiêu chuẩn phòng chống chữa cháy của Bộ Công an.

3.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: 9.150 KW;

- Lưới điện 22KV: Lưới điện trung thế trong khu quy hoạch sử dụng dây nhôm lõi thép bọc cách điện QL.XLPE 2.5/HDPE (3*240mm²) đi ngầm và đi trên không theo vỉa hè đường quy hoạch.

- Lưới điện 0,4KV:

+ Đối với dân cư hiện hữu quy hoạch vỉa hè <3m, mạng điện hạ thế truyền tải đến các hộ tiêu thụ dùng cáp nhôm vặn xoắn Al.XLPE.PVC (≥ 120 mm²) cho đường trục, cáp AL/XLPE/PVC (≥ 70 mm²) cho đường nhánh, cáp đi trên không theo cột bê tông ly tâm cao 8,5m;

+ Đối với khu ở mới quy hoạch các tuyến đường chính có vỉa hè từ 3,0m trở lên mạng điện hạ thế quy hoạch đi ngầm trong hào cáp theo vỉa hè đường, dùng cáp vặn xoắn (4 ruột chịu lực) CU.XLPE/PVC//DSTA/PVC (≥ 150 mm²) cho trục chính, cáp CU.XLPE/PVC/DSTA/PVC (≥ 95 mm²) cho đường nhánh.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: Toàn bộ khu vực dự kiến xây dựng 10 trạm mới công suất trạm từ 250KVA-1250KVA trạm sử dụng trạm biến áp treo, trạm kiset hoặc trạm trụ hợp bộ Compact, di chuyển TBA Đồng Quế 4 và nâng công suất từ 180KVA lên 400KVA, nâng công suất hai TBA Đồng Quế 2,3 từ 180KVA lên 400KVA. Vị trí các trạm biến áp được chọn sao cho đảm bảo các yêu cầu về mỹ quan và gần đường giao thông thuận tiện thi công.

- Mạng chiếu sáng đường: Với đường có dải phân cách: Dùng đèn chiếu sáng 2 bên đi trên cột thép bát giác cân đôi cao 9,0 - 11,0m đi trên dải phân cách đường; Với đường không có dải phân cách: Dùng đèn chiếu sáng 1 bên cột thép bát giác cân liền cân cao 9,0-11,0m.

3.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được lấy từ đường dây viễn thông của bưu điện huyện Sông Lô dự kiến đến năm 2020 có xét đến 2030 có khoảng 32.000 thuê bao nguồn từ bưu điện vệ tinh tinh cấp tới có hướng chạy dọc theo đường tỉnh 307 tới đầu chõ đầu nối của khu vực.

- 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.

3.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

1) Thoát nước thải.

- Tổng lượng nước thải khu quy hoạch: 1.337 m³/ngđ.

+ Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch trạm xử lý nước thải 1 công suất 150m³/ngđ. Một phần thoát về trạm xử lý nước thải 2 CS 450m³/ngđ theo quy hoạch 1/5000 khu vực phát triển du lịch dịch vụ khu vực Núi Sáng, hồ Bò Lạc và hồ Vân Trục tại huyện Sông Lô và huyện Lập Thạch.

- Giải pháp thiết kế.

+ Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được thiết kế là hệ thống công tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Đường ống nước thải được thiết kế là ống HDPE D200, D250, D315, D400 theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt ống.

2) Thu gom và xử lý chất thải rắn.

- Khối lượng CTR phát sinh:

+ Tiêu chuẩn phát thải CTR sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngày.

+ Tiêu chuẩn thải CTR công cộng / dịch vụ: 0,02 kg/m² sàn.ngày

- Phương án quản lý CTR: “Khu du lịch dịch vụ xung quanh hồ Bồ Lạc” có tổ vệ sinh và xử lý môi trường riêng để nhằm mục đích phục vụ thu gom rác thải và vệ sinh môi trường cho toàn khu. Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính: CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế giảm khối lượng CTR cần thu gom xử lý. CTR hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày, rồi vận chuyển đến khu vực xử lý rác đặt tại xã Đồng Quế (Theo quy hoạch chất thải rắn của tỉnh).

- Điểm thu gom và trạm trung chuyển CTR: Bố trí các điểm thu gom chất thải rắn: Tại các điểm dịch vụ, nhà điều hành, cửa hàng ăn uống, khách sạn, trung tâm thương mại, công trình công cộng và các khu dân cư đều phải bố trí các thùng thu gom CTR, dự kiến sử dụng thùng composit 240l được đặt ở nơi giao thông thuận tiện để vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa về khu trung chuyển CTR của toàn khu vực.

- Nhà vệ sinh công cộng: Để đảm bảo vệ sinh môi trường khu đô thị du lịch, cần bố trí nhà vệ sinh công cộng trên các trục công cộng chính của đô thị và các địa điểm sau: Khu phố chợ, trung tâm thương mại. Khu kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát. Khu quảng trường, làng văn hóa, khu lễ hội, vườn thú.

3) Nghĩa trang, nghĩa địa

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.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ

- UBND tỉnh Phú Thọ thực hiện quyền quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực theo đề án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Sở xây dựng tỉnh Phú Thọ tham mưu giúp Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện nhiệm vụ trên.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

- UBND cấp xã thực hiện quyền quản lý nhà nước về kiến trúc quy hoạch, xây dựng, đất đai... trên địa bàn theo sự phân cấp của UBND tỉnh.

- Phòng Kinh tế tham mưu, giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã thực hiện nhiệm vụ trên theo sự hướng dẫn nghiệp vụ của Sở Xây dựng.

3. Sở Xây dựng

- Tham mưu giúp UBND xã thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc cảnh quan trên địa bàn khu vực quy hoạch

- Đề xuất chương trình kế hoạch quy hoạch, giúp UBND xã quản lý, theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các chương trình kế hoạch đó.

- Tổ chức công bố quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Hướng dẫn UBND xã, các chủ đầu tư, các cơ quan tư vấn về chuyên môn nghiệp vụ quy hoạch xây dựng và kiến trúc đô thị.

- Tổ chức phổ biến và tuyên truyền để nâng cao nhận thức cho các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện tốt quy định này.

- Thực hiện công tác thanh tra và kiểm tra theo quy định.

4. Các Sở ban ngành của tỉnh: Các sở ban ngành của Tỉnh: Tài chính, Nông nghiệp và môi trường, Khoa học công nghệ, Văn hoá Thể thao và Du lịch Căn cứ vào chức năng của từng ngành được UBND tỉnh giao phối hợp với Sở xây dựng và chính quyền các cấp thực hiện tốt các quy định của quy chế này.

5. Các chủ đầu tư và chủ sở hữu: Các chủ đầu tư và chủ sở hữu công có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định của quy chế này; trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những quy định không phù hợp thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh và các cơ quan nhà nước cơ thẩm quyền xem xét quyết định.

6. Sự tham gia của cộng đồng: UBND tỉnh khuyến khích, tạo điều kiện để Hội Kiến trúc sư, các hội nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về quy hoạch – kiến trúc đô thị của khu vực quy hoạch trên cơ sở những quy định của Quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm

- Thanh tra, kiểm tra: Thanh tra tỉnh, các sở ban ngành có liên quan và chính quyền địa phương các cấp theo chức năng nhiệm vụ, phạm vi quản lý có nhiệm vụ xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra hàng năm về việc thực hiện Quy định này báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở tổ chức thực hiện.

- Khen thưởng và xử lý các vi phạm: Các tổ chức, cá nhân thực hiện tốt Quy định này sẽ được khen thưởng theo quy định. Các tổ chức, cá nhân vi phạm Quy định này sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Hiệu lực và điều khoản thi hành

- 1) Quy định này có giá trị và được thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.
- 2) Các tổ chức và cá nhân thực hiện tốt quy chế này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.
- 3) Các tổ chức và cá nhân vi phạm quy chế này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.
- 4) Chánh văn phòng UBND tỉnh Phú Thọ, Giám đốc Sở Xây dựng, giám đốc các Sở ban ngành tỉnh, chủ tịch UBND xã Tam Sơn, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Thọ có trách nhiệm thực hiện Quy định này./.