ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2791 /QĐ-UBND	*Phú Thọ, ngày 29 tháng 10 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và học viện golf Ao Châu, Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng"; QCVN 07:2016/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật";

Căn cứ Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và học viện golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 4008/UBND-KGVX ngày 08 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu, huyện Hạ Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 132/BCTĐ-SXD ngày 26 tháng 10 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và học viện golf Ao Châu, Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ với các nội dung sau:

1. Tên đồ án:

- Đã phê duyệt: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và học viện golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

- Nay điều chỉnh thành: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

2. Chủ đầu tư lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: UBND huyện Hạ Hòa.

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

4. Ranh giới và phạm vi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 485,48ha *(giữ nguyên ranh giới theo quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 13/01/2020)* thuộc địa bàn thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Bắc và phía Đông giáp xã Ấm Hạ, huyện Hạ Hòa.

- Phía Tây giáp xã Tứ Hiệp, huyện Hạ Hòa.

- Phía Nam tiếp giáp khu dân cư thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Giữ nguyên diện tích khu quy hoạch và số lượng phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt.

- Điều chỉnh học viện và sân tập golf thành sân golf tiêu chuẩn quốc tế, quy mô 36 hố.

- Điều chỉnh quy mô diện tích dự án các khu đô thị; Phân lại các phân khu cho phù hợp, thuận tiện cho việc kêu gọi nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Cập nhật kiểm kê đất đai mới nhất của huyện Hạ Hòa (năm 2020-2021).

- Khớp nối với Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa; Tách riêng diện tích đầm Ao Châu thành phân khu riêng nhằm thuận lợi trong công tác cho thuê và quản lý mặt nước.

- Điều chỉnh bổ sung 02 khu tái định cư trong khu vực dự án. Khu tái định cư số 1 diện tích 4,3ha giáp xã Ấm Hạ (ký hiệu VI.TĐC); Khu tái định cư số 2 có diện tích 13,11ha giáp xã Tứ Hiệp (ký hiệu VII.TĐC1, VII.TDDC2).

- Điều chỉnh giữ lại đất ở hiện trạng khu 7, khu 11 dọc tuyến đường Âu Cơ; khu vực Lửa Việt (ký hiệu I-1.OHT1, I-1.OHT2, I-2.OHT).

- Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật, các khu chức năng trong từng phân khu cho phù hợp kết nối giữa khu ở mới, khu ở hiện trạng, khu tái định cư. Điều chỉnh dân số, khách lưu trú trong khu vực quy hoạch.

6. Tính chất:

- Đã phê duyệt: Là một Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao với nhiều tiện ích: ở, dịch vụ, thương mại tổng hợp, văn hóa, giáo dục, y tế, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, học viện golf và sân tập golf, dịch vụ thể thao và vui chơi giải trí cao cấp,… Được xây dựng hoàn chỉnh với đầy đủ tiện ích, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khách du lịch và nhu cầu của dân cư đô thị trong tương lai.

- Nay điều chỉnh thành: Là một Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao với nhiều tiện ích: ở, dịch vụ, thương mại tổng hợp, văn hóa, giáo dục, y tế, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, sân golf tiêu chuẩn quốc tế, dịch vụ thể thao và vui chơi giải trí cao cấp,… Được xây dựng hoàn chỉnh với đầy đủ tiện ích, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khách du lịch và nhu cầu của dân cư đô thị trong tương lai.

7. Điều chỉnh các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

7.1. Điều chỉnh quy mô dân số

- Đã phê duyệt: Dự báo khi đi vào hoạt động, khu vực sẽ đáp ứng khoảng 11.760 người *(trong đó: Khu ở biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng: 5.200 người; khu hỗn hợp và khách sạn: 4.560 người; khách đi về trong ngày 2.000 người)*.

- Nay điều chỉnh thành: Dự báo khi đi vào hoạt động, khu vực sẽ đáp ứng khoảng 14.700 người *(trong đó: Khu đô thị du lịch khoảng 3.920 người; Khu đô thị sinh thái khoảng 2.000 người; các phân khu còn lại khoảng 5.220 người; khách đi về trong ngày 2.000 người)*.

Số lao động dự kiến: Khoảng 500 người. Ngoài ra còn một lượng lao động gián tiếp phát sinh trong quá trình vận hành dự án.

7.2. Điều chỉnh các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu trong khu vực quy hoạch *(theo hồ sơ đồ án quy hoạch kèm theo)*

8. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch là 485,48ha đươc phân thành các khu chức năng chính: Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu *(Diện tích thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất)*: Quy mô 341,28 ha, dự kiến xây dựng: Khu đô thị dịch vụ du lịch; Khu văn hóa tâm linh; Khu làng quốc tế; Khu khách sạn 5 sao; Khu sân golf; Khu vườn nhiệt đới và làng dân gian; Khu làng sinh thái nông nghiệp.

Bảng sử dụng đất các phân khu trước và sau điều chỉnh

TT	Chức năng	QHPK đã duyệt 2020			Điều chỉnh QHPK (ha)	Tăng/ giảm diện tích đất theo phân khu (không bao gồm mặt nước đầm Ao Châu)
		Tổng diện tich đất (ha)	Diện tích mặt nước (ha)	Diện tích (không bao gồm mặt nước đầm Ao Châu) (ha)		
		(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (4) - (3)
I	Phân khu I: Phân khu đô thị	169,81	65,12	104,69	99,96	-4,73
I-1	*Khu đô thị du lịch*				*62,30*	
I-2	*Khu đô thị sinh thái*				*37,66*	
II	Phân khu 2: Khu văn hóa tâm linh	22,03	15,19	6,84	5,53	-1,31
II-1	*Phân khu văn hóa*				*3,22*	
II-2	*Phân khu công cộng, dịch vụ, quảng trường, bến thuyền.*				*2,02*	
II-3	*Phân khu dịch vụ bến thuyền*				*0,29*	
III	Phân khu 3: Khu làng Quốc tế	6,99	2,18	4,81	5,96	1,15
IV	Phân khu 4: Khu khách sạn 5 sao	26,93	6,19	20,74	12,60	-8,14
V	Phân khu 5: Sân golf (đồ án cũ là Học viện golf và sân tập golf)	199,99	35,82	164,17	154,37	-9,80
VI	Phân khu 6: Khu vườn nhiệt đới và làng dân	29,37	4,84	24,53	28,53	4,00

TT	Chức năng	QHPK đã duyệt 2020			Điều chỉnh QHPK (ha)	Tăng/ giảm diện tích đất theo phân khu (không bao gồm mặt nước đầm Ao Châu)
		Tổng diện tich đất (ha)	Diện tích mặt nước (ha)	Diện tích (không bao gồm mặt nước đầm Ao Châu) (ha)		
		(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)	(5) = (4) - (3)
	gian					
VII	Phân khu 7: Khu làng sinh thái nông nghiệp	30,36		30,36	49,19	18,83
VIII	Mặt nước đầm Ao Châu				129,34	
	Tổng diện tích	**485,48**	**129,34**	**356,14**	**485,48**	**0**

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch trước và sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt (Theo Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 13/01/2020)		Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch
		Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
Tổng diện tích quy hoạch		**485,48**		**485,48**		**0**
A	**Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hóa-thể thao và sân golf Ao Châu**	**288,95**	**100,0**	**356,14**	**100,0**	**67,19**
1	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ	15,93	5,51	12,32	3,46	-3,61
2	Đất giáo dục	2,99	1,03	2,87	0,81	-0,12
3	Đất ở, cơ sở lưu trú	84,80	29,35	122,35	34,35	37,55
3.1	*Đất ở biệt thự sinh thái*	*54,09*		*58,37*		*4,28*
3.2	*Đất biệt thự nghỉ dưỡng*	*10,90*		*24,16*		*13,26*
3.3	*Đất hỗn hợp*	*12,43*		*5,96*		*-6,47*
3.4	*Đất khu khách sạn*	*7,38*		*4,41*		*-2,97*
3.5	*Đất ở tái định cư*	*0*		*17,41*		*17,41*
3.6	*Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang*	*0*		*12,04*		*12,04*
4	Đất sân golf	116,90	40,46	139,14	39,07	22,24
5	Đất văn hóa tâm linh	5,97	2,07	3,22	0,90	-2,75
6	Đất du lịch văn hóa, sinh thái	15,97	5,53	18,22	5,12	2,25

TT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt (Theo Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 13/01/2020)		Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch
		Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
7	Đất cây xanh	7,22	2,50	10,55	2,96	3,33
8	Đất giao thông	39,17	13,56	46,32	13,01	7,15
8.1	*Đất bãi đỗ xe*	*13,10*		*8,23*		*-4,87*
8.2	*Đất giao thông*	*26,07*		*38,09*		*12,02*
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0		1,15	0,32	1,15
B	**Đất khu hiện trạng giữ lại**	**196,53**	**100,0**	**129,34**	**100,0**	**-67,19**
1	Mặt nước đầm Ao Châu	129,34	65,81	129,34	100,0	0
2	Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất)	65,12	33,13	0	0	-65,12
3	Đất nông nghiệp	2,07	1,06	0	0	-2,07

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(ha)	%
A	**Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hóa -thể thao và sân golf Ao Châu**		**356,14**	**100,00**
1	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ	DV	12,32	3,46
2	Đất giáo dục	GD	2,87	0,81
3	Đất ở, cơ sở lưu trú	BT, ND, HH,KS, OHT,TĐC	122,35	34,35
3.1	*Đất ở biệt thự sinh thái*	*BT*	*58,37*	*16,39*
3.2	*Đất biệt thự nghỉ dưỡng*	*ND*	*24,16*	*6,78*
3.3	*Đất hỗn hợp*	*HH*	*5,96*	*1,67*
3.4	*Đất khu khách sạn*	*KS*	*4,41*	*1,24*
3.5	*Đất ở tái định cư*	*TĐC*	*17,41*	*4,89*
3.6	*Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang*	*OHT*	*12,04*	*3,39*
4	Đất sân golf	G	139,14	39,07
5	Đất văn hóa tâm linh	VH	3,22	0,90
6	Đất du lịch văn hóa, sinh thái	DL	18,22	5,12
7	Đất cây xanh	CX	10,55	2,96
8	Đất giao thông, bãi đỗ xe		46,32	13,01
8.1	*Bãi đỗ xe*	*P*	*8,23*	
8.2	*Đất giao thông*		*38,09*	
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1,15	0,32

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
B	**Đất khu hiện trạng giữ lại**		**129,34**	**100,00**
	Mặt nước đầm Ao Châu	MNC	129,34	
	Tổng cộng		**485,48**	

9. Chỉ tiêu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

9.1. Chỉ tiêu sử dụng đất cho từng phân khu

Trên cơ sở cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, căn cứ theo đặc điểm địa hình, vị trí tiếp cận, phù hợp nhu cầu phát triển nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác nghiên cứu tiếp theo và phân kì đầu tư đồ án đề xuất toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân thành 07 phân khu chính *(được thể hiện cụ thể theo hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ)*.

9.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Cơ bản dựa trên chiến lược, định hướng phát triển du lịch, định hướng đầu tư từ đó xây dựng khung hạ tầng, phân khu chức năng rõ nét thuận lợi cho việc triển khai các dự án riêng biệt theo giai đoạn phát triển. Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu dự kiến chia thành 07 phân khu, mang tính chuyên biệt, đặc trưng: (1) Phân khu đô thị dịch vụ du lịch *(bao gồm 2 phân khu 1-1: phân khu đô thị du lịch và 1-2: phân khu đô thị sinh thái)*; (2) Phân khu văn hóa tâm linh *(tách làm 3 tiểu khu)*; (3) Phân khu làng quốc tế; (4) Phân khu khách sạn 5 sao; (5) Phân khu sân golf; (6) Phân khu vườn nhiệt đới và làng dân gian; (7) Phân khu làng sinh thái nông nghiệp.

10. Điều chỉnh mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

10.1. Chuẩn bị kỹ thuật.

- Cao độ san nền khống chế theo Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa H≥22,0m; Cao độ đỉnh ngưỡng tràn Đầm Ao Châu là 27,0m; như vậy lựa chọn cao độ xây dựng khống chế H ≥ 27,50m;

- 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. Công tác san nền được san cục bộ cho từng lô đất. Hướng dốc nền lô đất về phía đầm Ao Châu.

10.2. Giao thông.

a). Đường trục chính dự án:

Trên cơ sở tuyến đường trục chính trung tâm thị trấn Hạ Hòa kéo dài đi qua khu vực quy hoạch kết nối với khu vực phía Bắc thị trấn, tuyến có mặt cắt A-A lộ giới B=45,0m *(bao gồm lòng đường xe chạy 2x10,5m=21,0m; vỉa hè hai bên 2x7,0m=14,0m; dải phân cách giữa rộng 10m)*.

b). Đường khu vực:

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt B-B: nối từ đường trục chính về phía Tây Bắc dự án, tuyến có mặt cắt B-B lộ giới 30,0m *(bao gồm lòng đường xe chạy 2x7,5m=15,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m=10,0m; dải phân cách giữa rộng 5,0m).*

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt C-C lộ giới 17,5m *(bao gồm lòng đường xe chạy 7,5m; vỉa hè hai bên 2x5,0m=10,0m).*

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt D-D lộ giới 20,5m *(bao gồm lòng đường xe chạy 10,5m; vỉa hè hai bên 2x5,0m=10,0m).*

c). Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung cho bố trí trong từng phân khu với tổng diện tích 8,25ha.

10.3. Cấp điện.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu quy hoạch khoảng 32 MVA.

- Nguồn điện: Theo quy hoạch phát triển điện lực Phú Thọ giai đoạn 2016 - 2025 có xét đến 2035 đã được phê duyệt việc cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ Trạm biến áp 110KV Hạ Hòa công suất 40MVA *(đặt tại thị trấn Hạ Hòa đang được Tổng công ty điện lực miền Bắc triển khai bước thiết kế kỹ thuật, dự kiến đầu tư năm 2019)*. Giai đoạn 2021-2025 nâng công suất trạm 110KV Hạ Hòa lên (2x40)MVA.

Giai đoạn đầu khi trạm 110KV Hạ Hòa chưa xây dựng khu vực quy hoạch lấy điện từ 35KV thuộc lộ 375 E14.4 từ TBA 110kV Đoan Hùng cấp điện cho khu vực dự án và Thị trấn Hạ Hòa.

- Trạm biến áp: Hiện trạng trong khu vực dự án có 04 TBA 35/0,4kV. Ở giai đoạn triển khai tiếp theo sẽ kiểm đếm và di dời ra khỏi khu vực dự án. Thiết kế mới 26 TBA cấp điện cho toàn bộ dự án với công suất từ 400KVA đến 3000KVA. Trạm biến áp sử dụng được đồng thời 2 mức điện áp là 35 (22)kV. Các trạm biến áp trong khu nghỉ dưỡng được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh vườn hoa hoặc trong khuôn viên của các công trình. Hình thức xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ).

- Lưới trung thế: Lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 22KV cách điện Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC, luồn trong ống nhựa cứng HDPE, chạy dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp.

Dỡ bỏ, thu hồi các đoạn đường dây 35kV đoạn đi qua dự án. Di chuyển bằng cách hạ ngầm đoạn tuyến đi qua dự án (đi trên vỉa hè đường thuộc dự án) và đi nổi phía ngoài dự án để đấu trả đảm bảo sự liên tục cung cấp điện cũng như các yêu cầu kỹ thuật của EVN.

- Lưới hạ thế, chiếu sáng có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình. Bố trí chiếu sáng một bên, khoảng cách đèn 30-35m/đèn. Sử dụng đèn LED.

- Hệ thống cáp hạ thế, chiếu sáng sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện

XLPE/PVC 0,6 - 1kV chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường.

- Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

10.4. Cấp nước.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn khu khoảng: 10.400 m^3/ngày.đêm, trong đó nhu cầu sử dụng nước sạch là 6.220 m^3/ngày đêm và 4.180m^3/ngày đêm sử dụng nước mặt đầm Ao Châu cho mục đích tưới cây, rửa đường và cứu hỏa.

- Nguồn nước: Trước mắt khu quy hoạch lấy nước một phần từ nguồn nước sạch do Xí nghiệp cấp nước Hạ Hòa cung cấp, công suất nhà máy hiện nay 3.000m^3/ngày đêm. Để đảm bảo nhu cầu sử dụng nước lâu dài cho khu quy hoạch, xây dựng thêm 01 trạm xử lý nước cấp với công suất khoảng 7.000 m^3/ngày đêm, được khai thác từ nguồn nước mặt hoặc nước ngầm tại khu vực.

- Mạng lưới đường ống và yêu cầu kỹ thuật:

+ Do khu vực cấp nước được chia thành nhiều phân khu, do đó mạng lưới đường ống được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng vòng và mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng là ống HDPE, ống phân phối sử dụng đường kính D110 đến D250; đường ống dịch vụ được thiết kế chi tiết ở bước sau đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

+ Do đặc điểm địa hình đặc thù, trên toàn mạng lưới thiết kế bổ sung thêm 02 trạm tăng áp cục bộ để đảm bảo áp lực nước đến các khu vực sử dụng nước.

+ Họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110mm và D150mm. Các họng được bố trí gần ngã ba, ngã tư, trục đường lớn và tại các vị trí gần công trình thương mại, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Họng cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa từ 120m -150m.

10.5. Thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, thiết kế trên nguyên tắc tự chảy.

- Bố trí tuyến rãnh thu nước mưa kích thước từ B600 đến B3000mm chạy dưới vỉa hè và lòng đường quy hoạch mới để đảm bảo mỹ quan đô thị. Trên mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm và giếng thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là 30-50m. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông và tối thiểu 0,3% đối với rãnh hộp.

- Do nền địa hình là đồi núi bị chia cắt nên phân chia lưu 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 thu gom nước mưa, đảm bảo nước thoát nhanh về đầm Ao Châu. Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

10.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a. Thoát nước thải.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước (không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực khoảng: 4.120 m^3/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án *(nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng,...)*. Nước thải sinh hoạt từ các khu phát sinh nước thải trước khi thải ra mạng lưới thoát nước yêu cầu phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước chung.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có kích thước D300-D400 dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải. Bố trí 07 trạm xử lý nước thải riêng theo từng khu vực với công suất thay đổi từ 250 m^3/ngđ đến 1200 m^3/ngđ, đảm bảo thu gom, xử lý toàn bộ lượng nước thải phát sinh trong dự án. Trên mạng lưới bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng là 30-40m. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông và tối thiểu 1/D (D là đường kính ống).

b. Vệ sinh môi trường.

Nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng 15,24 tấn/ngày; Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung đã được xác định theo quy hoạch quản lý CTR của tỉnh. Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

Bố trí các điểm tập kết rác tạm thời cạnh các trạm xử lý nước thải trong từng phân khu. Rác thải sẽ được thu gom, vận chuyển hàng ngày, hạn chế ảnh hưởng đến môi trường.

10.7. Thông tin liên lạc.

Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu vực quy hoạch được dẫn từ trung tâm thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa kéo về.

Xây dựng các tuyến cáp trục chính, phân phối, dịch vụ dẫn đến từng nhóm công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bể được thiết kế với kích thước khác nhau.

Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình,... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã thiết kế, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

11. 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 xe 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 dung tích 0,4-1,0 m^3, 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.

12. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư, phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

12.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư: Tổng vốn đầu tư xây dựng khoảng 17.332 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 2.757 tỷ đồng.

- Vốn đầu tư xây dựng công trình kiến trúc khoảng 8.689 tỷ đồng.

- Vốn đầu tư khác *(Giải phóng mặt bằng, tái định cư và các chi phí tư vấn và chi phí khác)* khoảng 5.886 tỷ đồng.

12.2. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn 1 (năm 2021-2024): Hoàn thiện công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Xây dựng khu văn hóa tâm linh và sân golf Ao Châu.

- Giai đoạn 2 (năm 2024-2026): Đầu tư xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn 5 sao; khu đô thị du lịch và Khu làng quốc tế.

- Giai đoạn 3 (năm 2026-2029): Xây dựng khu đô thị sinh thái và các khu vực còn lại *(Khu vườn nhiệt đới và làng dân gian; Khu làng sinh thái nông nghiệp)*.

12.3. Nguồn lực thực hiện: Vốn tự có của doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác thông qua các hình thức kêu gọi đầu tư, đấu thầu thực hiện dự án và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

13. Các nội dung khác: Thực hiện theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Hủy bỏ các nội dung duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và học viện golf Ao Châu, Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh.

- UBND huyện Hạ Hòa chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị trấn Hạ Hòa và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Giao Sở Xây dựng ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Hạ Hòa, Chủ tịch UBND thị trấn Hạ Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP;
- Lưu: VT, VX3, KT3, KT2(02b)(Tr-12b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ
Cơ quan: Tỉnh Phú Thọ
Ngày ký: 29-10-2021 11:22:00 +07:00

Hồ Đại Dũng