

Số: /QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng 5 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể 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

### 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 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12 tháng 09 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; Văn bản hợp nhất số 2722/VBHN-BKHĐT ngày 12 tháng 05 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt Quốc gia, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 19 tháng 03 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;

*Căn cứ Văn bản số 4447/UBND-CNXD ngày 09 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Điều chỉnh tổng thể 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;*

*Căn cứ Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Điều chỉnh tổng thể 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;*

*Căn cứ Kết luận số 436-KL/TU ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về Điều chỉnh tổng thể 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;*

*Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Hạ Hòa tại Tờ trình số 552/TTr-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2024; Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 47/BCTĐ-SXD ngày 09 tháng 4 năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Điều chỉnh tổng thể 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 với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh tổng thể 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 quy hoạch:** UBND huyện Hạ Hòa.

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

### **4. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu có diện tích khoảng **487,84 ha** thuộc địa giới hành chính thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Bắc và phía Đông giáp xã Âm Hạ, huyện Hạ Hòa;
- Phía Tây giáp xã Tứ Hiệp, huyện Hạ Hòa;
- Phía Nam giáp khu dân cư thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa.

### **5. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hoá Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hạ Hòa đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt.

- Khai thác tiềm năng du lịch văn hóa sinh thái và di tích lịch sử, văn hóa ở

đền Mẫu Âu Cơ, thắng cảnh Ao Châu, thắng cảnh Ao Giời - Suối Tiên, chiến khu Văn - Hiền Lương, Chiến khu 10 - Đại Phạm,.. Trên cơ sở xây dựng hạ tầng giao thông, các công trình phúc lợi công cộng kiên cố, hiện đại, nhằm tạo việc làm, nâng cao đời sống. Phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường sinh thái, bảo vệ và tôn tạo các công trình văn hóa - lịch sử và ảnh quan thiên nhiên của địa phương.

- Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất phù hợp với các quy định hiện hành, phù hợp hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình triển khai.

- Đáp ứng các nhu cầu của người dân về nhà ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, sinh thái, thể thao, cây xanh cảnh quan... của khu vực. Hình thành một Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu đảm bảo kết nối chặt chẽ với các dự án đã và đang triển khai, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị đồng bộ, bền vững, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và môi trường khu vực.

- Phát triển khu dịch vụ đô thị, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng sự phù hợp với quy hoạch ngành giao thông vận tải, Quy hoạch mạng lưới đường sắt Quốc gia, thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tổ chức không gian gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên của khu vực, đảm bảo phát triển bền vững; khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế về phát triển du lịch, phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hạ Hòa nói riêng, tỉnh Phú Thọ nói chung.

- Xác lập cơ sở pháp lý để kêu gọi, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng; triển khai lập quy hoạch chi tiết; lập dự án đầu tư xây dựng; quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển theo quy hoạch và hình thành một khu đô thị sinh thái và thể thao trong tương lai.

## **6. Tính chất**

Là một khu đô thị có chức năng phục vụ hỗn hợp (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 đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

## **7. Các chỉ tiêu của đề án quy hoạch**

**7.1. Quy mô dân số:** Dự kiến khi đi vào hoạt động, quy mô dân số khoảng 12.000 người (*trong đó: Dân cư nhóm nhà ở khoảng 8.320 người; khách lưu trú khu dịch vụ du lịch khoảng 2.000 người; Khu tái định cư khoảng 1.680 người*).

### **7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật**

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo đồ án QH	Chỉ tiêu theo quy chuẩn
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	7,6	≥ 5
-	Đất công trình giáo dục tiểu học	hs/1000 dân	65	65
		m <sup>2</sup> /chỗ học	21,5	10
-	Đất công trình giáo dục mầm non	cháu/1000 dân	50	50
		m <sup>2</sup> /chỗ học	28,8	12
-	Đất giao thông (trong khu đô thị)	%	18,0-22,5	≥18
-	Đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	2,77	2,5
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng			
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp	%	25	≤25
-	Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa	%	40	≤ 40
-	Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu công viên, cây xanh	%	5	≤ 5
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của các khu cây xanh (bao gồm cả sân tập golf)	%	5	≤ 5
3	Chỉ tiêu về tầng cao công trình	Tầng	1 - 12	
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật</b>			
1	Giao thông			
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	3,0 - 3,75	3,0 - 3,75
-	Chiều rộng thiết kế một làn đi bộ	m	0,75	0,75
-	Độ dốc dọc tối thiểu	%	0,3	0,3
-	Độ dốc dọc tối đa	%	9,0	9,0
2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Nhóm nhà ở	kw/hộ	≥5	≥2,8
-	Dịch vụ công cộng	w/m <sup>2</sup> sàn	30	30
-	Trường tiểu học, THCS	w/m <sup>2</sup> sàn	30	30
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	w/m <sup>2</sup> sàn	30	30
	Công viên, vườn hoa	kW/ha	10	5
3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	180	≥120
-	Nước công trình CC, dịch vụ	lít/m <sup>2</sup> sàn-ngđ	3	≥2
-	Nước trường tiểu học	lít/cháu-ngđ	20	≥15

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo đồ án QH	Chỉ tiêu theo quy chuẩn
-	Nước trường mẫu giáo, mầm non	lít/cháu-ngđ	100	$\geq 75$
-	Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> -ngđ	0,5	$\geq 0,4$
-	Nước tưới cây xanh, vườn hoa	lít/m <sup>2</sup> -ngđ	3	$\geq 3$
-	Nước tưới cỏ sân golf	lít/m <sup>2</sup> /lần tưới	3	$\geq 3$
4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	100	$\geq 80$
5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	1	1

## 8. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp diện tích các phân khu

TT	Tên phân khu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu</b>	<b>353,20</b>	<b>72,40</b>
1	Phân khu A - Khu đô thị phía Nam	41,70	8,55
2	Phân khu B - Khu đô thị phía Đông	119,07	24,41
3	Phân khu C - Khu sân golf	137,77	28,24
4	Phân khu D - Khu dịch vụ du lịch	35,05	7,18
5	Phân khu E - Khu tái định cư	19,61	4,02
<b>II</b>	<b>Mặt nước đầm ao châu</b>	<b>123,68</b>	<b>25,35</b>
<b>III</b>	<b>Hành lang an toàn đường sắt</b>	<b>10,96</b>	<b>2,25</b>
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>487,84</b>	<b>100,00</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ trong tổng thể khu QH (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu</b>		<b>353,20</b>	<b>100,00</b>	<b>72,40</b>
1	Đất nhóm nhà ở	NO, TDC OHT	112,04	31,72	22,97
1.1	Đất nhóm nhà ở	NO	82,99	23,50	17,01
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	18,23	5,16	3,74
1.3	Đất ở hiện trạng	OHT	10,82	3,06	2,22

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ trong tổng thể khu QH (%)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH	3,26	0,92	0,67
3	Đất y tế	YT	0,37	0,11	0,08
4	Đất văn hóa	VH	0,51	0,14	0,10
5	Đất giáo dục	GD	2,84	0,80	0,58
6	Đất thể dục thể thao (sân golf)	TDTT	129,74	36,73	26,59
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	7,62	2,16	1,56
8	Đất khu dịch vụ	DV	4,70	1,33	0,96
9	Đất khu dịch vụ du lịch	DL	46,57	13,19	9,55
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,74	0,78	0,56
11	Đất bãi đỗ xe	P	4,48	1,27	0,92
12	Đất giao thông		38,33	10,85	7,86
<b>II</b>	<b>Mặt nước đầm Ao Châu</b>		<b>123,68</b>		<b>25,35</b>
<b>III</b>	<b>Hành lang an toàn đường sắt</b>		<b>10,96</b>		<b>2,25</b>
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>			<b>487,84</b>		<b>100,00</b>

## 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

Khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất được hoạch định trên cơ sở phân vùng không gian và các yếu tố địa hình tự nhiên của khu vực như các trục giao thông chính, các điểm đón, hướng nhìn chính và các công trình trọng điểm. Trên cơ sở cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, đồ án đề xuất toàn bộ khu vực lập quy hoạch được tổ chức thành 02 không gian chính:

- Phần đất không tác động khoảng 134,64 (trong đó mặt nước đầm Ao Châu có diện tích 123,68 ha và phần diện tích thuộc hành lang an toàn đường sắt là 10,96ha).

- Phần đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu có diện tích khoảng 353,20ha, bao gồm 5 phân khu, mang tính chuyên biệt, đặc trưng. Cụ thể như sau:

#### a. Phân khu A: Khu đô thị phía Nam

Diện tích 41,70 ha. Quy mô dân số khoảng 2.100 người (bao gồm dân cư khu ở mới khoảng 1.320 người và dân cư khu ở hiện trạng khoảng 780 người); Mật độ xây dựng gộp toàn khu 40,58%; Tầng cao tối đa 7 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu A

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân khu A - Khu đô thị phía Nam</b>		<b>41,70</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nhóm nhà ở		23,94	57,41
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-A	15,76	37,79
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-A	8,18	19,62
2	Đất y tế	YT-A	0,11	0,26
3	Đất văn hóa	VH-A	0,16	0,38
4	Đất giáo dục	GD-A	1,93	4,63
4.1	Trường Mầm non	GD-A-01	0,53	1,27
4.2	Trường Tiểu học	GD-A-02	1,40	3,36
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-A	2,48	5,95
6	Đất khu dịch vụ	DV-A	2,55	6,12
7	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-A	1,86	4,46
8	Đất bãi đỗ xe	BDX-A	0,53	1,27
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-A	0,62	1,49
10	Đất giao thông		7,52	18,03

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu A

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
<b>Phân khu A - Khu đô thị phía Nam</b>			<b>41,70</b>	<b>40,58</b>	<b>1-7</b>	<b>1,55</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>		<b>23,94</b>	<b>60,0</b>	<b>3</b>	<b>2,21</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-A	15,76	60,0	3	1,80
		NO-A-01	0,82	60,0	3	1,80
		NO-A-02	0,72	60,0	3	1,80
		NO-A-03	1,73	60,0	3	1,80
		NO-A-04	0,69	60,0	3	1,80
		NO-A-05	2,09	60,0	3	1,80
		NO-A-06	1,13	60,0	3	1,80
		NO-A-07	1,86	60,0	3	1,80
		NO-A-08	3,00	60,0	3	1,80
		NO-A-09	1,41	60,0	3	1,80
		NO-A-10	0,83	60,0	3	1,80

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
		NO-A-11	1,48	60,0	3	1,80
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-A	8,18	60,0	3	3,00
		OHT-A -01	1,36	60,0	3-5	3,00
		OHT-A -02	2,23	60,0	3-5	3,00
		OHT-A -03	4,59	60,0	3-5	3,00
<b>2</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>YT-A</b>	<b>0,11</b>	<b>40,0</b>	<b>2</b>	<b>0,80</b>
<b>3</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH-A</b>	<b>0,16</b>	<b>40,0</b>	<b>2</b>	<b>0,80</b>
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD-A</b>	<b>1,93</b>	<b>40,0</b>	<b>3</b>	<b>1,20</b>
4.1	Trường Mầm non	GD-A-01	0,53	40,0	3	1,20
4.2	Trường Tiểu học	GD-A-02	1,40	40,0	3	1,20
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX-A</b>	<b>2,48</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
		CX-A -01	0,49	5,0	1	0,05
		CX-A -02	0,26	5,0	1	0,05
		CX-A -03	0,65	5,0	1	0,05
		CX-A -04	0,23	5,0	1	0,05
		CX-A -05	0,47	5,0	1	0,05
		CX-A -06	0,33	5,0	1	0,05
		CX-A -07	0,05	5,0	1	0,05
<b>6</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>DV-A</b>	<b>2,55</b>	<b>40,0</b>	<b>7</b>	<b>2,80</b>
<b>7</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>DL-A</b>	<b>1,86</b>	<b>25,0</b>	<b>1-5</b>	<b>0,91</b>
		DL-A-01	1,23	25,0	5	1,25
		DL-A-02	0,63	25,0	1	0,25
<b>8</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BDX-A</b>	<b>0,53</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
<b>9</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT-A</b>	<b>0,62</b>	<b>40,0</b>	<b>1</b>	<b>0,07</b>
		HTKT-A-01	0,51			
		HTKT-A-02	0,11	40,0	1	0,40
<b>10</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>7,52</b>			

### **b. Phân khu B: Khu đô thị phía Đông**

Diện tích 119,07 ha. Quy mô dân số và khách lưu trú khoảng 6.920 người (bao gồm dân cư khu ở mới khoảng 6.000 người, khu ở hiện trạng khoảng 220 người và số khách lưu trú khoảng 700 người); Mật độ xây dựng toàn khu 40,15%; Tầng cao tối đa 12 tầng.



Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu B

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân khu B: Khu đô thị phía Đông</b>		<b>119,07</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nhóm nhà ở		69,87	58,68
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-B	67,23	56,46
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-B	2,64	2,22
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH-B	3,26	2,74
3	Đất y tế	YT-B	0,26	0,22
4	Đất văn hóa	VH-B	0,35	0,29
5	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD-B	0,91	0,76
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-B	5,14	4,32
7	Đất khu dịch vụ	DV-B	2,15	1,81
8	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-B	7,61	6,39
9	Đất bãi đỗ xe	BDX-B	2,24	1,88
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-B	0,48	0,40
11	Đất giao thông		26,80	22,51

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu B

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
	<b>Phân khu B: Khu đô thị phía Đông</b>		<b>119,07</b>	<b>40,15</b>	<b>1-12</b>	<b>1,58</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>		<b>69,87</b>	<b>50,0</b>	<b>3-5</b>	<b>2,24</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-B	67,23	60,0	3-5	2,21
		NO-B-01	1,76	60,0	3	1,80
		NO-B-02	4,55	60,0	3	1,80
		NO-B-03	1,82	60,0	3	1,80
		NO-B-04	2,06	60,0	3	1,80
		NO-B-05	1,46	60,0	3	1,80
		NO-B-06	4,27	60,0	3	1,80
		NO-B-07	8,92	60,0	3	1,80
		NO-B-08	7,94	60,0	3	1,80
		NO-B-09	6,54	60,0	5	3,00
		NO-B-10	1,77	60,0	5	3,00
		NO-B-11	1,44	60,0	5	3,00
		NO-B-12	2,09	60,0	5	3,00

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
		<i>NO-B-13</i>	<i>2,04</i>	<i>60,0</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
		<i>NO-B-14</i>	<i>6,30</i>	<i>60,0</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
		<i>NO-B-15</i>	<i>2,75</i>	<i>60,0</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
		<i>NO-B-16</i>	<i>1,18</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-17</i>	<i>1,95</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-18</i>	<i>0,30</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-19</i>	<i>1,13</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-20</i>	<i>1,48</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-21</i>	<i>0,56</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-22</i>	<i>1,53</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-23</i>	<i>2,46</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
		<i>NO-B-24</i>	<i>0,93</i>	<i>60,0</i>	<i>3</i>	<i>1,80</i>
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-B	2,64	60,0	3-5	3,00
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>OHH-B</b>	<b>3,26</b>	<b>60,0</b>	<b>7</b>	<b>4,20</b>
<b>3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>YT-B</b>	<b>0,26</b>	<b>40,0</b>	<b>2</b>	<b>0,80</b>
		YT-B-01	0,14	40,0	2	0,80
		YT-B-02	0,12	40,0	2	0,80
<b>4</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH-B</b>	<b>0,35</b>	<b>40,0</b>	<b>2</b>	<b>0,80</b>
		VH-B-01	0,20	40,0	2	0,80
		VH-B-02	0,15	40,0	2	0,80
<b>5</b>	<b>Đất giáo dục (Trường mầm non)</b>	<b>GD-B</b>	<b>0,91</b>	<b>40,0</b>	<b>3</b>	<b>1,20</b>
		GD-B-01	0,47	40,0	3	1,20
		GD-B-02	0,44	40,0	3	1,20
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX-B</b>	<b>5,14</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
		CX-B-01	0,30	5,0	1	0,05
		CX-B-02	0,42	5,0	1	0,05
		CX-B-03	0,83	5,0	1	0,05
		CX-B-04	2,63	5,0	1	0,05
		CX-B-05	0,80	5,0	1	0,05
		CX-B-06	0,16	5,0	1	0,05
<b>7</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>DV-B</b>	<b>2,15</b>	<b>40,0</b>	<b>5-7</b>	<b>2,36</b>
		DV-B-01	0,98	40,0	7	2,80
		DV-B-02	1,17	40,0	5	2,00
<b>8</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>DL-B</b>	<b>7,61</b>	<b>25,0</b>	<b>1-12</b>	<b>1,39</b>

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
		DL-B-01	1,09	25,0	2	0,50
		DL-B-02	2,27	25,0	12	3,00
		DL-B-03	1,03	25,0	3	0,75
		DL-B-04	3,22	25,0	3	0,75
<b>9</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>BDX-B</b>	<b>2,24</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
		BDX-B-01	0,73	5,0	1	0,05
		BDX-B-02	0,52	5,0	1	0,05
		BDX-B-03	0,67	5,0	1	0,05
		BDX-B-04	0,32	5,0	1	0,05
<b>10</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>HTKT-B</b>	<b>0,48</b>	<b>40,0</b>	<b>1</b>	<b>0,40</b>
		HTKT-B-01	0,31	40,0	1	0,40
		HTKT-B-02	0,17	40,0	1	0,40
<b>11</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>26,80</b>			

### c. Phân khu C: Khu sân golf

Diện tích 137,77 ha. Quy mô khách lưu trú khoảng 100 người. Mật độ xây dựng toàn khu 4,0%, tầng cao tối đa 5 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu C

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân khu C: Khu sân golf</b>		<b>137,77</b>	<b>100,00</b>
1	Đất thể dục thể thao	TDTT-C	129,74	94,17
2	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-C	5,39	3,91
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-C	0,68	0,49
4	Đất giao thông		1,96	1,43

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu C

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
	<b>Phân khu C: Khu sân golf</b>		<b>137,77</b>	<b>4,00</b>	<b>1-5</b>	<b>0,08</b>
1	Đất thể dục thể thao	TDTT-C	129,74	3,00	1	0,03
		<i>TDTT-C-01</i>	<i>95,51</i>	<i>3,0</i>	<i>1</i>	<i>0,03</i>
		<i>TDTT-C-02</i>	<i>34,23</i>	<i>3,0</i>	<i>1</i>	<i>0,03</i>

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
2	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-C	5,39	25,0	5	1,25
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-C	0,68	40,0	2	0,80
4	Đất giao thông		1,96			

#### d. Phân khu D: Khu dịch vụ du lịch

Diện tích 35,05 ha. Quy mô khách lưu trú khoảng 1.200 người. Mật độ xây dựng gộp toàn khu 23,8%, tầng cao tối đa 5 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu D

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân khu D: Khu dịch vụ du lịch</b>		<b>35,05</b>	<b>100,00</b>
1	Đất dịch vụ du lịch	DL-D	31,71	90,47
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-D	0,82	2,34
3	Đất bãi đỗ xe	BDX-D	1,71	4,88
4	Đất giao thông		0,81	2,31

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu D

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
	<b>Phân khu D: Khu dịch vụ du lịch</b>		<b>35,05</b>		<b>1-5</b>	
1	Đất dịch vụ du lịch	DL-D	31,71	25,0	3-5	0,78
		<i>DL-D-01</i>	<i>10,36</i>	<i>25,0</i>	<i>3</i>	<i>0,75</i>
		<i>DL-D-02</i>	<i>1,71</i>	<i>25,0</i>	<i>5</i>	<i>1,25</i>
		<i>DL-D-03</i>	<i>7,76</i>	<i>25,0</i>	<i>3</i>	<i>0,75</i>
		<i>DL-D-04</i>	<i>11,88</i>	<i>25,0</i>	<i>3</i>	<i>0,75</i>
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-D	0,82	40,0	1	0,40
		<i>HTKT-D-01</i>	<i>0,63</i>	<i>40,0</i>	<i>1</i>	<i>0,40</i>
		<i>HTKT-D-02</i>	<i>0,19</i>	<i>40,0</i>	<i>1</i>	<i>0,40</i>
3	Đất bãi đỗ xe	BDX-D	1,71	5,0	1	0,05
4	Đất giao thông		0,81			

#### e. Phân khu E: Khu tái định cư

Diện tích 19,61 ha. Quy mô dân số khoảng 1.680 người. Mật độ xây dựng toàn khu 56,06%, tầng cao tối đa 5 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu E

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân khu E: Khu tái định cư</b>		<b>19,61</b>	<b>100,00</b>
1	Đất nhóm nhà ở (dự kiến tái định cư)	TDC-E	18,23	92,96
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-E	0,14	0,72
3	Đất giao thông		1,24	6,32

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu E

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)
	<b>Phân khu E: Khu tái định cư</b>		<b>19,61</b>	<b>56,06</b>	<b>1-5</b>	<b>2,79</b>
1	Đất nhóm nhà ở (dự kiến tái định cư)	TDC-E	18,23	60,0	5	3,00
		<i>TDC-E-01</i>	<i>12,57</i>	<i>60,0</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
		<i>TDC-E-02</i>	<i>5,66</i>	<i>60,0</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-E	0,14	40,0	1	0,40
3	Đất giao thông		1,24			

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

Trên cơ sở cấu trúc không gian quy hoạch và phân vùng không gian, phần đất xây dựng Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu (*diện tích khoảng 353,20ha*) được chia thành 5 phân khu. Không gian kiến trúc cảnh quan các phân khu được định hướng cụ thể như sau:

- **Phân khu A- Khu đô thị phía Nam (41,70ha):** Phân khu đô thị phía Nam được bố trí ở phía Nam tuyến đường sắt. Tổ chức không gian khu đô thị hài hòa với thiên nhiên, tạo được không gian yên tĩnh, không khí trong lành. Các công trình được thiết kế với ngôn ngữ kiến trúc đồng bộ, có tính địa phương, gây ấn tượng về một khu đô thị văn minh, có tính tổ chức cao.

Các không gian điểm nhấn trong khu vực gồm: Khu công viên cây xanh kết hợp mặt nước đầm Ao Châu; công trình dịch vụ thương mại và du lịch với hướng mở về công viên cây xanh, mặt nước.

- **Phân khu B - Khu đô thị phía Đông (119,07ha):** Được bố trí chủ yếu phía Đông khu quy hoạch, đồng thời phát triển thêm các cụm phân tán được kết nối nhau bởi tuyến giao thông khu vực tạo thành các nhóm ở vệ tinh xung quanh cảnh quan đầm nước Ao Châu. Cảnh quan khu ở hòa hợp với cảnh quan công viên, vườn hoa, khu vui chơi... xung quanh sẽ tạo nên hình ảnh đậm chất sinh thái kết hợp với các khu dịch vụ phụ trợ cho chức năng du lịch, lưu trú trên tổng thể khu vực. Các không gian ven hồ được khai thác bám sát điều kiện đất đai và

địa hình tự nhiên, thiết kế và khai thác tối đa các không gian mở của đầm Ao Châu, gắn kết trong tổng thể cảnh quan thiên nhiên chung.

Các không gian điểm nhấn trong khu vực gồm: Cụm công trình hỗn hợp kết hợp với dịch vụ du lịch tâm linh được bố trí tại giữa lõi khu quy hoạch, với hướng mở tổng thể về mặt nước đầm Ao Châu; Các công trình dịch vụ thương mại, du lịch được bố trí trên trục chính đô thị; Khu nhà ở được thiết kế đồng bộ về kiến trúc cảnh quan và các công viên cây xanh trong lõi khu ở.

- **Phân khu C - Khu Sân Golf (137,77ha):** Khu vực được tổ chức thành khu sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế. Khu nhà câu lạc bộ được đặt tiệm cận với không gian mặt nước đầm Ao Châu, kết nối trực tiếp với trục đường chính khu vực. Không gian cảnh quan chủ đạo của khu sân golf là không gian cây xanh kết hợp với tổ chức địa hình của các hố golf, công trình xây dựng phục vụ sân golf là các công trình có lối kiến trúc hài hòa với thiên nhiên. Sân golf được phát triển theo các dải, lớp trên nền địa hình tự nhiên kết hợp mặt nước nhằm tạo ra sự phong phú cho người chơi.

Điểm nhấn là công trình Clubhouse kết thúc của tuyến đường chính khu vực với hướng mở về mặt nước đầm Ao Châu.

- **Phân khu D - Khu dịch vụ du lịch (35,05ha):** Được bố trí phía Bắc khu quy hoạch. Phân khu mang lại cho khu vực đặc trưng về cảnh quan thiên nhiên cùng với hệ sinh thái nhiệt đới với các khu chức năng thu hút du lịch.

Khu dịch vụ du lịch trải nghiệm: tổ chức các khu trải nghiệm đặc biệt như cắm trại, vườn thiền, không gian ý niệm đáp ứng nhu cầu tìm hiểu và trải nghiệm của du khách. Tái hiện khu làng dân gian Việt Nam với ý tưởng tái tạo lại văn hóa đặc trưng của các dân tộc Việt, giới thiệu những đặc trưng, tinh hoa truyền thống đất nước với các không gian ở, không gian sinh hoạt văn hóa, tâm linh, tín ngưỡng, sản xuất sản phẩm thủ công truyền thống.

- **Phân khu E - Khu tái định cư (19,61ha):** Là khu dân cư mang bản sắc riêng, gắn kết hài hòa với các khu vực phát triển đô thị, phát triển dịch vụ lân cận, phục vụ định hướng tái định cư của địa phương cũng như đảm bảo an sinh xã hội và phát triển bền vững.

#### **Dự kiến quy mô, giải pháp tổ chức các công trình kiến trúc:**

- **Công trình nhóm nhà ở (gồm các ô đất có ký hiệu NO, OHT):** Được xây dựng với chiều cao từ 03÷05 tầng, mật độ xây dựng tối đa nhóm nhà ở là 60%. Diện tích cụ thể từng lô phù hợp với nhu cầu thực tế, xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- **Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (gồm các lô đất có ký hiệu OHH):** Được xây dựng với chiều cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%. Diện tích cụ thể từng căn hộ và các khu dịch vụ công cộng phù hợp với nhu cầu thực tế, xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- *Công trình giáo dục (các ô đất ký hiệu GD)*: Bao gồm: 01 trường tiểu học (ký hiệu GD-A-02; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng); 03 trường mầm non (ký hiệu GD-A-01, GD-B-01,02; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng); mật độ xây dựng tối đa 40%. Các tuyến đường giao thông chính đảm bảo kết nối thuận lợi với các khu vực xung quanh.

- *Công trình công cộng (gồm các ô đất văn hoá và y tế; ký hiệu VH, YT)*: Được xây dựng với chiều cao từ 01÷03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Vị trí của các công trình được bố trí giữa các phân khu chức năng, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực đô thị.

- *Công trình khu dịch vụ (các ô đất có ký hiệu DV)*: Được xây dựng với chiều cao từ 01÷07 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%. Vị trí của các công trình được bố trí trên các tuyến trục chính đảm bảo phục vụ cho người dân trong khu vực đô thị, khách lưu trú, khách tham quan và kết nối với các khu chức năng khác xung quanh bằng các tuyến đường giao thông của khu vực.

- *Công trình khu dịch vụ du lịch (các ô đất có ký hiệu DL)*: Được xây dựng với chiều cao từ 01÷12 tầng; mật độ xây dựng tối đa 25%. Các khu dịch vụ du lịch bố trí trong phân khu đô thị có vai trò hỗ trợ cho sự phát triển của đô thị. Tổ chức điểm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng với nhiều hạng mục thu hút du lịch.

- *Khu cây xanh sử dụng công cộng (gồm các ô đất có ký hiệu CX)*: Được tổ chức đảm bảo bán kính phục vụ. Các khu cây xanh theo mô hình không gian mở (không có hàng rào ngăn cách) với các hoạt động sinh hoạt văn hóa kết hợp với thể dục thể thao phục vụ cộng đồng dân cư và các hoạt động ngoài trời hướng tới mọi đối tượng.

## **10. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### **10.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

- Cao độ san nền đảm bảo phù hợp với cao độ đường giao thông trong khu vực và cốt xây dựng tối thiểu theo Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa đến năm 2035 được phê duyệt ( $H_{xd} \geq 24,00m$ ). Cao độ tim đường trong khu quy hoạch từ +28,00m đến + 70,00m.

- Cao độ xây dựng công trình lựa chọn  $H \geq 27,50m$  đến +50,00m (tại khu vực khu đô thị). Đối với các khu vực dịch vụ du lịch khác được khống chế theo địa hình tự nhiên. Cao độ san nền cụ thể đến từng ô phố sẽ được nghiên cứu, xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Giải pháp san nền: Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, cao độ nền xây dựng bám sát địa, tránh việc đào và đắp với khối lượng lớn. Công tác san nền được san cục bộ cho từng lô đất.

### **10.2. Giao thông**

Hệ thống đường giao thông khu vực được thiết kế gồm:

- Đường cấp đô thị theo Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa:

+ Tuyến QL70B (*đường Hùng Vương*), đoạn qua dự án, Mặt cắt 1A-1A ( $B_{nền}=45,0m$ ): Bao gồm mặt đường  $2 \times 10,5m=21,0m$ ; vỉa hè  $2 \times 7,0m=14,0m$ ; dải phân cách giữa rộng 10,0m;

+ Tuyến N2 (nối từ đường QL70B lên phía Bắc), Mặt cắt 1B-1B ( $B_{nền}=30,0m$ ): Mặt đường  $2 \times 7,5m=15,0m$ ; vỉa hè  $2 \times 5,0m=10,0m$ , dải phân cách 5,0m;

- Đường cấp khu vực:

+ Mặt cắt 2-2 ( $B_{nền}=24,0m$ ): Mặt đường 15,0m; vỉa hè  $2 \times 4,5m=9,0m$ ;

+ Mặt cắt 3-3 ( $B_{nền}=25,5m$ ): Mặt đường 15,5m; vỉa hè  $2 \times 5,0m=10,0m$ ;

+ Mặt cắt 4-4 ( $B_{nền}=20,5m$ ): Mặt đường 10,5m; vỉa hè  $2 \times 5,0m=10,0m$ ;

+ Mặt cắt 5-5 ( $B_{nền}=22,5m$ ): Mặt đường 7,5m; vỉa hè  $2 \times 7,5m=15,0m$ ;

+ Mặt cắt 6-6 ( $B_{nền}=15,5m$ ): Mặt đường 7,5m; vỉa hè  $2 \times 4,0m=8,0m$ ;

- Giao thông đường thủy: Quy hoạch 04 bến thuyền trong khu vực đầm Ao Châu để đưa du khách vào các khu du lịch trong dự án.

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 06 bãi đỗ xe bố trí tại các phân khu chức năng với tổng diện tích khoảng 4,48 ha.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### **10.3. Cấp điện**

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch khoảng 26.400 kVA.

- Nguồn điện: Theo Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa đến năm 2035 được phê duyệt, cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ Trạm biến áp 110KV Hạ Hòa công suất  $2 \times 40MVA$  (*Vị trí đấu nối cụ thể sẽ được xác định trong hồ sơ xin phép đấu nối cấp điện ở giai đoạn tiếp theo của dự án*).

- Xây dựng mới 31 trạm biến áp cấp điện áp 35(22)/0,4kV, công suất từ 630kVA đến 2000 kVA cấp điện cho toàn bộ dự án. Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực được đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành sẽ được cụ thể hóa trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết.

- Hệ thống cáp hạ thế, chiếu sáng sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện đi ngầm dưới vỉa hè và lòng đường. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED tiết kiệm điện.

### **10.4. Cấp nước**

- Nhu cầu sử dụng nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch khoảng  $8.450m^3/ng.đ$  (*trong đó nước sinh hoạt và phòng cháy khoảng*



5.064m<sup>3</sup>/ng.đ; nước tưới cây, rửa đường, tưới cỏ sân Golf 3.386m<sup>3</sup>/ng.đêm).

- Nguồn nước sinh hoạt: Giai đoạn đầu, khu quy hoạch lấy nước từ trạm cấp nước sạch Hạ Hòa, công suất nhà máy hiện nay khoảng 3.000m<sup>3</sup>/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 5.600m<sup>3</sup>/ngày đêm tại khu vực phía Đông Bắc.

- Mạng lưới đường ống: Kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa, mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt. Đường ống đầu nối và đường ống phân phối có đường kính từ D110mm đến D225mm.

- Phòng cháy chữa cháy: Các họng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính  $\text{Ø} \geq 110\text{mm}$  và được bố trí gần ngã ba, ngã tư đường hoặc trục đường lớn và tại các vị trí gần công trình công cộng, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Trụ cứu hỏa được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa tối đa 150m.

### **10.5. Thoát nước mưa**

- Nguyên tắc thiết kế: sử dụng hệ thống thoát riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống nước thải.

- Nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom về hệ thống công, rãnh hoặc chảy tràn mặt theo địa hình tự nhiên sau đó về đầm Ao Châu.

- Sử dụng hệ thống rãnh kích thước B600, B800, B1000 và cống hộp B2000. Hệ thống công, rãnh thu nước mưa trong khu quy hoạch chạy dưới vỉa hè và lòng đường quy hoạch mới để đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch.

### **10.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

#### **a. Thoát nước thải:**

- Nhu cầu xử lý nước thải tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt tính toán (*không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, dự phòng, rò rỉ*). Tổng lưu lượng thoát nước thải của khu vực khoảng 3.930 m<sup>3</sup>/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...*).

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải có kích thước D300 dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải tại từng phân khu. Xây dựng 06 trạm xử lý cho các phân khu với tổng công suất 3.950 m<sup>3</sup>/ng.đ đảm bảo xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong dự án. Trên mạng lưới bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng là 30-40m. Độ dốc công 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 14,4 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 150-300l, với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Chất thải rắn sau khi được phân loại, xử lý sơ bộ tại địa điểm thu gom rác thải của từng phân khu, sau khi thu gom hàng ngày sẽ được vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh theo quy định.

**10.7. Quy hoạch thông tin liên lạc**

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực khoảng 5830 thuê bao.

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

- Xây dựng các tuyến cáp trục chính, phân phối, dịch vụ đi ngầm dưới vỉa hè và lòng đường sau đó 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.

**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<sup>3</sup>, 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. Giải pháp quy hoạch các khu tái định cư**

Tổng số các hộ dự kiến bố trí đất tái định cư khoảng 420 hộ (*1.680 người*). Dự kiến vị trí khu tái định cư cho các hộ dân với tổng quy mô đất ở tái định cư khoảng 18,23 ha tại phân khu E (*quy mô các hộ tái định cư sẽ được cụ thể trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết của dự án*).

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

### **13.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư**

+ Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình kiến trúc thực hiện theo xuất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng.

+ Giá trị tổng dự toán đầu tư, kinh phí xây dựng cụ thể (*đầu tư xây dựng sân golf, giải phóng mặt bằng, các chi phí khác...*) sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo và tại thời điểm thực hiện dự án.

### **13.2. Phân kỳ đầu tư**

- Giai đoạn 1 (năm 2024): Hoàn thiện công tác quy hoạch; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

- Giai đoạn 2 (năm 2025 - 2028): Các công tác chuẩn bị đầu tư của nhà đầu tư; xây dựng khu tái định cư; xây dựng phân khu sân golf.

- Giai đoạn 3 (năm 2029 - 2032): Đầu tư xây dựng công trình còn lại của dự án, hoàn thành tổng thể dự án và đi vào khai thác sử dụng.

**13.3. Nguồn lực thực hiện:** Vốn tự có của Nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

**14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Ban hành kèm theo Quyết định này.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

UBND huyện Hạ Hòa Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch phân khu trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 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; triển

khai lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết có liên quan để triển khai thực hiện các dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

**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, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hạ Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 3;
- CT, PCT Hồ Đại Dũng;
- PCVPTH;
- Lưu: VT, TN2, XD1<sub>(Q)</sub>.

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

**Hồ Đại Dũng**