

Số: 2671/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 13 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

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 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; QCVN 07:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Ban hành Quy định quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm

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 2235/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ đến năm 2035 tầm nhìn 2050, tỷ lệ 1/25.000;

Căn cứ Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông; Điều chỉnh tại Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2022; Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022; Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2023; Quyết định số 2537/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông;

Căn cứ kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 28/7/2026 tại Văn bản số 302 - KL/TU ngày 28/7/2026 về chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông tại xã Vạn Xuân và xã Thọ Văn, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 70/BCTĐ-SXD ngày 06 tháng 02 năm 2026; Tờ trình số 352/TTr-SXD ngày 18 tháng 06 năm 2026; Văn bản số 9514 /SXĐ-QHKT ngày 10 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông gồm những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn phát triển đô thị Việt Nam.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

4.1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn xã Vạn Xuân và xã Thọ Văn, tỉnh Phú Thọ, vị trí giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư xã Vạn Xuân;
- Phía Đông Nam giáp QL.32;
- Phía Tây Bắc giáp ĐT.315C;
- Phía Tây Nam giáp QL.32 và đất trồng rừng sản xuất xã Vạn Xuân;

4.2. Quy mô lập quy hoạch: Diện tích khoảng 493,77 ha.

4.3. Thời hạn quy hoạch: Thời hạn quy hoạch đến năm 2050 (*theo định hướng Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*) hoặc đến khi rà soát điều chỉnh tổng thể thay thế (nếu có).

5. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

5.1. Quan điểm:

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của quy hoạch cấp trên, bảo đảm tính thống nhất về mục tiêu, tính chất, định hướng và kế thừa các nội dung còn phù hợp của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế của khu quy hoạch, góp phần thu hút đầu tư, nguồn lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực nói riêng và của tỉnh Phú Thọ nói chung.

- Phát triển bền vững, hài hòa giữa đô thị sinh thái, du lịch - nghỉ dưỡng và sân golf với bảo vệ cảnh quan tự nhiên, hệ sinh thái; quản lý và sử dụng đất hiệu quả, hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

- Điều chỉnh theo hướng linh hoạt, khả thi, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kết nối không gian tổng thể, đáp ứng yêu cầu quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

5.2. Mục tiêu:

- Rà soát tổng thể ranh giới nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch, bố trí các công trình chức năng phù hợp với điều kiện tự nhiên, khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng; kết hợp cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật;

- Hình thành khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng và thể thao cao cấp, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt, tăng sức cạnh tranh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Phú Thọ;

- Khai thác, phát huy các giá trị của tự nhiên, văn hóa. Quy hoạch sử dụng đất linh hoạt, phù hợp với tình hình phát triển mới của khu vực, tổ chức, bố cục không gian khu đô thị, du lịch, dịch vụ gắn với tái tạo và làm phong phú các giá trị văn hóa khu vực;

- Xác lập cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu

tư xây dựng, kế hoạch đầu tư theo từng giai đoạn, quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển theo quy hoạch và hình thành một Khu đô thị sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng và sân golf trong tương lai.

6. Tính chất

- Là khu đô thị sinh thái cao cấp, cân bằng giữa phát triển và bảo tồn tự nhiên, bảo tồn và phát huy văn hóa bản địa với hệ thống các khu ở, công cộng, thương mại dịch vụ... phục vụ dân cư và du khách.

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng và thể thao cung cấp cho thị trường các sản phẩm du lịch sinh thái núi, hồ gắn liền với các công trình biệt thự, sân golf 36 lỗ; dịch vụ thương mại, tài chính, vui chơi giải trí, mua sắm, thăm quan, giải trí, du lịch đặc thù, hội thảo hội nghị.

7. Các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch

7.1. Quy mô dân số:

Dự báo dân số khu vực khoảng 14.000 người. (Trong đó: Dân cư nhóm nhà ở khoảng 7.617 người; Dân cư hỗn hợp nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ khoảng 4.896 người; Khu tái định cư khoảng 1.100 người; Khu dân cư hiện hữu khoảng 387 người).

7.2. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

TT	Nội dung	Đơn vị	Đồ án đạt được	QCVN 01:2021
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	Đất cây xanh	m ² /người	33,9	≥ 2
-	Đất công trình giáo dục THCS	hs/1000 dân	55	55
		m ² /chỗ học	12,1	10
	Đất công trình giáo dục tiểu học	hs/1000 dân	65	65
		m ² /chỗ học	10,4	10
-	Diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	2,7	≥ 2,5
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng			
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của toàn khu	%	23,3	≤ 25
-	Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa	%	40	≤ 40
-	Công viên chuyên đề	%	25	≤ 25

TT	Nội dung	Đơn vị	Đồ án đạt được	QCVN 01:2021
-	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	1-20	
II	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
-	Đất giao thông (Không bao gồm đất sân Golf, mặt nước, cây xanh hạn chế)	%	18,84	≥ 18
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	$\geq 3,0$	3,0 - 3,75
-	Chiều rộng thiết kế một làn đi bộ	m	0,75	0,75
2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Nhóm nhà ở	kW/người	1,75	$\geq 0,7$
-	Dịch vụ công cộng	kW/ha.sàn	300	200-300
-	Trường tiểu học, THCS	kW/cháu	0,15	0,15
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	kW/cháu	0,2	0,2
-	Công viên, vườn hoa	kW/ha	15	5
-	Chiếu sáng đường phố	kW/ha	15	10
3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	150	≥ 80
-	Nước công trình CC, dịch vụ	lít/m2 sàn-ngđ	2	≥ 2
-	Nước trường tiểu học	lít/cháu-ngđ	25	≥ 15
-	Nước trường mẫu giáo, mầm non	lít/cháu-ngđ	75	≥ 75
-	Rửa đường	lít/m2-ngđ	0,5	$\geq 0,4$
-	Nước tưới cây xanh, vườn hoa	lít/m2-ngđ	3	≥ 3
-	Nước tưới cỏ sân golf	lít/m2/ lần tưới	6	≥ 4
4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	100	≥ 80

TT	Nội dung	Đơn vị	Đồ án đạt được	QCVN 01:2021
5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	1	0,8

8. Quy hoạch sử dụng đất

8.1. Cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch là 493,77 ha được phân thành 4 phân khu chức năng chính:

- **Phân khu Thủy Phố:** Quy mô khoảng 135,26 ha, phát triển thành các cụm đảo với mặt nước hồ Phương Thịnh xung quanh. Mỗi đảo được bố trí cụm các biệt thự sang trọng cao cấp và riêng biệt. Điểm nhấn là tổ hợp các cụm biệt thự cao cấp hướng ra mặt nước và quảng trường nước - Thủy Tinh;

- **Phân khu Sơn Thị:** Quy mô khoảng 219,29 ha, bám dọc không gian chênh cốt địa hình của dải đồi núi phía Tây Bắc với các công trình biệt thự nhà ở bám trên sườn đồi với tầm nhìn rộng mở cùng cùng quần thể đô thị gắn với sân golf cao cấp phía Đông. Điểm nhấn là cụm công trình tượng đài - vườn hoa Sơn Tinh.

- **Phân khu Ước Vọng:** Quy mô khoảng 95,72 ha, phát triển không gian trung tâm đậm đặc tạo điểm nhấn chính cho toàn khu vực dựa trên khả năng tiếp cận QL32. Điểm nhấn là tòa tháp đôi lấy hình tượng Sơn Tinh - Mỵ Nương làm chủ đạo.

- **Phân khu Huyền Tích:** Quy mô khoảng 43,50 ha, phát triển trên cơ sở biến đổi địa hình tạo nên không gian công viên khu vườn thú tại khu vực địa hình phía Đông Bắc. Điểm nhấn là công viên động vật hoang dã, động vật hiếm lạ làm chủ đề, mô phỏng lại huyền tích voi chín ngà - gà chín cựa - ngựa chín hồng mao.

Bảng tổng hợp diện tích các phân khu

TT	Tên phân khu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phân khu Sơn Thị	219,29	44,41
2	Phân khu Thủy Phố	135,26	27,39
3	Phân Khu Ước Vọng	95,72	19,39
4	Phân khu Huyền Tích	43,50	8,81
Tổng		493,77	100,00

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		493,77	100,00

1	Đất nhóm nhà ở		113,32	22,95
	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	101,44	20,55
	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	11,88	2,40
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	8,63	1,75
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	16,68	3,37
4	Đất y tế	YT	0,38	0,08
5	Đất văn hóa	VH	0,68	0,14
6	Đất sân golf	GOLF	148,92	30,16
7	Đất giáo dục		2,97	0,60
	Đất trường THCS	CS	0,90	0,18
	Đất trường tiểu học	TH	0,92	0,19
	Đất trường mầm non	MG	1,15	0,23
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	47,39	9,60
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CV	41,27	8,36
10	Đất quảng trường	QT	1,35	0,27
11	Đất khu dịch vụ	DV	16,03	3,25
12	Đất an ninh (PCCC)	AN	0,28	0,06
13	Đất bãi đỗ xe	BX	3,63	0,73
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		2,19	0,45
	Đập thủy lợi	DAP	1,26	0,26
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,93	0,19
15	Hồ, ao, đầm	MN	40,47	8,19
16	Đường giao thông		49,58	10,04
	Đất giao thông đối ngoại (ĐT.315)		9,75	1,97
	Đường giao thông nội khu		39,83	8,07

- Mật độ xây dựng toàn khu: 23,3 %.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,10 lần.
- Tầng cao công trình: Từ 01 đến 20 tầng.

8.2. Chỉ tiêu sử dụng đất từng phân khu

- **Phân khu Thủy Phố:** Diện tích 135,26 ha; mật độ xây dựng toàn khu 26,59%; Hệ số sử dụng đất 1,33 lần; tầng cao tối đa 15 tầng; Tổng dân số khoảng 4.925 người.

- **Phân khu Sơn Thị:** Diện tích 219,29 ha; mật độ xây dựng toàn khu 15,44%; Hệ số sử dụng đất 0,61 lần; tầng cao tối đa 5 tầng; Tổng dân số khoảng 3.849 người.

- **Phân khu Ước Vọng:** Diện tích 95,72 ha; mật độ xây dựng toàn khu 36,41%; Hệ số sử dụng đất 1,88 lần; tầng cao tối đa 20 tầng; Tổng dân số khoảng 5.226 người.

- **Phân khu Huyền Tích:** Diện tích 43,50 ha; mật độ xây dựng toàn khu 23,72%; Hệ số sử dụng đất 1,19 lần; tầng cao tối đa 5 tầng.

(Bảng cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất của từng phân khu ban hành cùng Quy định quản lý Đồ án quy hoạch).

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

9.1. Tổ chức không gian quy hoạch

Không gian kiến trúc - cảnh quan được tổ chức trên cơ sở phân chia thành 04 phân khu chức năng với định hướng phát triển rõ ràng, mỗi phân khu mang tính chất, hình thái không gian và đặc trưng kiến trúc riêng biệt, được liên kết hài hòa trong tổng thể chung, cụ thể như sau:

- **Phân khu Thủy Phố:** Đại diện bởi dòng chảy của Thủy Tinh. Theo đó, khắp một dải Bắc Nam, người Việt xưa nay vẫn dựng thành - lập ấp - tạo nên các thương cảng (Thủy Phố) sầm uất - giàu có.

Tái hiện chân thực hơn dòng nước của Thủy Tinh, phân khu có kênh nước lớn đồng thời là phố thương mại trên sông, tổ chức các hoạt động biểu diễn hoạt cảnh Thủy Tinh dâng nước, dịch vụ chèo thuyền dọc sông và các công trình điểm nhấn cửa ngõ.

Bên cạnh đó là phân khu nghỉ dưỡng - chữa lành: Như một bức phác họa về con người và sự nghiệp của Sơn Thánh, được gắn với những thần tích được lưu truyền trong dân gian cũng như thể hiện sự ngưỡng vọng của người dân với Tản Viên Sơn Thánh.

- **Phân khu Sơn Thị:** Định hướng quy hoạch trở thành điểm đến nghỉ dưỡng lý tưởng, với hệ thống nhà ở nghỉ dưỡng có thiết kế đặc sắc, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tổ chức không gian mở, tầm nhìn khoáng đạt, khai thác tối đa lợi thế địa hình tự nhiên nhằm tạo nên trải nghiệm sống và nghỉ dưỡng gần gũi với thiên nhiên. Song song với không gian lưu trú, phân khu được tích hợp đồng bộ các dịch vụ thương mại hiện đại và hệ thống tiện ích giải trí cao cấp, trong đó điểm nhấn là sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng nhu cầu thư giãn, giải trí và tận hưởng phong cách sống chất lượng cao trong môi trường cảnh quan trong lành,

yên bình.

- **Phân khu Ước Vọng:** Tái hiện lại một Kinh Thành phồn hoa với các công trình biểu tượng nguy nga chạy dọc theo đại lộ 4000 năm. Tuyến đại lộ cùng các quảng trường này là không gian tổ chức các lễ hội - diễu hành - các sự kiện quy mô lớn. Cùng với đó, hai ngọn đồi hai bên lấy hình tượng Lạc Hầu (quan văn) - Lạc Tướng (Quan Võ) tựa như triều thần đứng chầu hai bên Hùng Vương. Hai tiểu khu ở hai bên đại lộ 4000 năm này sẽ là nơi tổ chức các sự kiện thứ cấp từ văn hóa cho tới thể thao, đa dạng không gian lễ hội.

Điểm kết là các công dịch thương mại dịch vụ, đây sẽ là khu phức hợp điểm nhấn với cảnh quan tuyệt đẹp với các công trình kiến trúc độc đáo... trung tâm tổ chức lễ hội, văn hoá sự kiện, dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, hội nghị - hội thảo, vườn thượng uyển.

Quần thể được đặt ở điểm kết đại lộ 4000 năm ngoài mô phỏng hình ảnh một vương cung tráng lệ còn biểu thị cho một tương lai rực rỡ chờ đón dân tộc phía trước.

- **Phân khu Huyền Tích:** Khu công viên giải trí sắc màu cổ tích: Tận dụng địa hình tự nhiên gồm 3 ngọn đồi tượng trưng cho 3 sinh vật huyền bí mà Vua Hùng đặt ra làm sấm lễ: Voi chín ngà, Gà chín cựa, Ngựa chín hồng mao. Ba sinh vật lần lượt được tượng trưng bởi 3 ngọn đồi với các chủ đề trò chơi hoạt động riêng phản ánh màu sắc và chức năng chủ đạo: Ngựa chín Hồng mao - sinh vật mạnh mẽ tốc độ - công viên giải trí cảm giác mạnh lấy chủ đề về ngựa; gà chín cựa - Vương quốc của các loài chim - Bách điều vương cung; Voi chín ngà - sinh vật to lớn và thông thái - khu vui chơi trong nhà, thị trấn trò chơi.

9.2. Giải pháp tổ chức các công trình kiến trúc

- **Công trình nhóm ở** (bao gồm các ô đất có ký hiệu NO, TDC) được xây dựng với chiều cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%. Diện tích cụ thể từng căn 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** (bao gồm các ô đất ký hiệu: CS, TH, MG): bao gồm 01 trường Trung học cơ sở (ký hiệu CS-01; chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng), 01 trường Tiểu học (ký hiệu TH-01; chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng) và 02 trường mầm non (ký hiệu MG-01; MG-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 hỗn hợp nhà ở và dịch vụ** (bao gồm các ô đất ký hiệu HH): được xây dựng với chiều cao tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng 40-60%, định hướng bố trí nhà ở và các loại hình thương mại dịch vụ, khách sạn, nhà hàng cao cấp phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

- *Công trình văn hóa, y tế* (bao gồm các ô đất ký hiệu VH, YT): được xây dựng với chiều cao 01÷03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Các công trình được bố trí đan xen giữa các phân khu chức năng, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực.

- *Công trình khu dịch vụ* (bao gồm các lô đất có ký hiệu DV), được xây dựng với chiều cao tối đa 10 tầng; mật độ xây dựng tối đa 80%. Các công trình được bố trí tại vị trí trung tâm, đan xen giữa các phân khu chức năng, bảo đảm khả năng phục vụ hiệu quả cho người dân trong khu vực, khách lưu trú và khách tham quan; đồng thời được kết nối thuận lợi với các khu chức năng lân cận thông qua hệ thống các tuyến giao thông nội khu và giao thông khu vực, tạo sự liên thông, đồng bộ trong tổng thể không gian quy hoạch.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại gồm các mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1 (QL.32): $B_{nền}=42,0m$, gồm lòng đường rộng 12,0m; hành lang an toàn đường bộ rộng 2x15,0m;

+ Mặt cắt 2-2 (ĐT.315): $B_{nền}=39,0m$, gồm lòng đường rộng 9,0m; hành lang an toàn đường bộ rộng 2x15,0m;

+ Mặt cắt 3-3 (ĐT.315C): $B_{nền}=25,0m$, gồm lòng đường rộng 15,0m; vỉa hè 2x5,0m.

- Giao thông trong khu vực quy hoạch gồm các mặt cắt sau:

+ Mặt cắt 4-4: $B_{nền}=50,0m$, gồm lòng đường 2x9,0m; vỉa hè 2x5,0m, dải cây xanh giữa rộng 22,0m;

+ Mặt cắt 5-5: $B_{nền}=50,0m$, gồm lòng đường 2x9,0m; vỉa hè 2x7,50m, dải cây xanh giữa rộng 17,0m;

+ Mặt cắt 6-6: $B_{nền}=32,5m$, gồm lòng đường 22,5m; vỉa hè 2x5,0m;

+ Mặt cắt 7-7: $B_{nền}=25,0m$, gồm lòng đường 15,0; vỉa hè 2x5,0m;

+ Mặt cắt 8-8: $B_{nền}=20,0m$, gồm lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x4,0m;

+ Mặt cắt 9-9: $B_{nền}=20,0m$, gồm lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x3,0m; dải cây xanh giữa rộng 2,0m;

+ Mặt cắt 10-10: $B_{nền}=19,0m$, gồm lòng đường 11,0m, vỉa hè 2x4,0m;

+ Mặt cắt 11-11: $B_{nền}=15,0m$, gồm lòng 7,0m; vỉa hè rộng 2x4,0m;

+ Mặt cắt 12-12: $B_{nền}=14,5m$ gồm lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè rộng 3,0-5,0m;

+ Mặt cắt 13-13: $B_{nền}=13,0m$, gồm lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,0m;

Ghi chú: Các tuyến đường có lộ giới <13m mang tính chất định hướng, sẽ được cụ thể hóa ở đồ án Quy hoạch chi tiết.

- Bãi đỗ xe: Trong khu vực lập quy hoạch bố trí 9 bãi đỗ xe tập trung cho khách vãng lai. Các công trình khi xây dựng sẽ có diện tích đỗ xe riêng, phù hợp với nhu cầu sử dụng. Diện tích bãi đỗ xe khoảng 3,63 ha.

10.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cao độ san nền:

- Khu vực phía thượng lưu hồ Phương Thịnh và Dăm Cùng, cao độ nền xây dựng phụ thuộc vào cao độ đỉnh đập và mực nước lớn nhất (H_{max}) của hồ Phương Thịnh là 27,75m và Hồ Dăm Cùng là 25,66m. Hxd công trình xung quanh hồ Phương Thịnh $H_{xd} \geq 28,05m$; Hxd công trình xung quanh hồ Dăm Cùng $H_{xd} \geq 25,96m$.

- Công tác san nền được nghiên cứu trên cơ sở tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, cao độ xây dựng bám sát cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa việc đào, đắp với khối lượng lớn. Việc san nền được thực hiện cục bộ theo từng lô đất, tổ chức hướng dốc nền phù hợp, bảo đảm thoát nước tự nhiên về khu vực hồ Phương Thịnh và hồ Dăm Cùng.

b) Thoát nước mưa:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng, nước mưa thoát độc lập với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa khu vực quy hoạch được thu gom qua hệ thống cống thoát nước tập trung về hồ Dăm Cùng và hồ Phương Thịnh dẫn ra kênh tiêu phía Bắc thoát về sông Bứa.

- Sử dụng hệ thống cống có đường kính D400-D2000, B1500, B4000 và cống hộp BxH=3,0mx2,5m. Các tuyến cống được bố trí ngầm dưới vỉa hè và lòng đường của các tuyến giao thông quy hoạch mới, bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, mỹ quan và thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành.

10.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước phân khu khoảng: 19.700 m³/ngđ trong đó: nước sinh hoạt 10.800 m³/ngđ; nước sân golf 8.900 m³/ngđ.

- Nguồn nước sinh hoạt được lấy từ nhà máy cấp nước khu vực, đầu nối vào hệ thống cấp nước trên các trục giao thông QL32, ĐT315 và ĐT315C, bảo đảm cung cấp nước ổn định cho khu vực quy hoạch.

- Nguồn nước phục vụ tưới cỏ sân golf được khai thác từ hệ thống hồ cảnh quan trong khu vực, kết hợp bổ sung nguồn nước từ sông Bứa bảo đảm nhu cầu tưới cỏ của dự án.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước phòng cháy, chữa cháy theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng cụt; hệ thống được tổ chức từ tuyến ống phân phối trở lên với đường kính ống từ Ø110 đến Ø450, bảo đảm yêu cầu cấp nước và khả năng đầu nối các hạng cứu hỏa theo quy định.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào đường ống cấp nước phân phối có đường kính từ Ø110 trở lên, bố trí tại các vị trí thuận lợi như gần ngã ba, ngã tư và dọc các trục đường chính; khoảng cách giữa các họng cứu hỏa liên kề không vượt quá 150m, đáp ứng yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

10.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 53.800 kVA.
- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy các tuyến trung thế 35kv hiện hữu dự kiến cải tạo thành 22kv trên trục đường QL32, ĐT315 từ trạm biến áp 110/22kv Phù Ninh cấp đến.

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 35/22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Trạm biến áp phân phối dự kiến bố trí các trạm biến áp cấp điện áp 35/22kV, công suất có thể chia thành các trạm nhỏ ở các bước sau. Các trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng sử dụng loại trạm kios hợp bộ.

- Hệ thống cáp hạ thế và chiếu sáng sử dụng cáp lõi đồng có lớp cách điện, được đi ngầm luôn trong ống nhựa và chôn dưới lòng đường hoặc vỉa hè, bảo đảm an toàn kỹ thuật, mỹ quan đô thị và thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành.

10.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt khu quy hoạch khoảng: 4.100m³/ngày đêm (*nước thải sân golf được xử lý theo dự án riêng*).

- Xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của khu quy hoạch sẽ được thu gom qua hệ thống thoát nước thải D200-D300 theo các trục đường giao thông sau đó dẫn về trạm xử lý đặt ở lô đất hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến 18,20 tấn/ngày.
- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng rác đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng. Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong đô thị tránh gây ô nhiễm môi trường.

10.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu hạ tầng viễn thông thụ động dự kiến 14.800 thuê bao.
- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho dự án được đầu nối và dẫn từ trung tâm thông tin khu vực trên các trục QL.32 và ĐT.315 bảo đảm nhu cầu thông tin liên

lạc cho khu vực quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống cấp trực chính, cấp phân phối và cấp dịch vụ đi ngầm dưới vỉa hè và lòng đường, sau đó đầu nối đến từng nhóm công trình; căn cứ tính chất sử dụng của từng loại công trình để lựa chọn quy mô, kích thước hệ thống cống, bể kỹ thuật cho phù hợp.

- Các hệ thống thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình và các dịch vụ viễn thông khác sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu, triển khai ở giai đoạn sau trên cơ sở định hướng quy hoạch, bảo đảm tính đồng bộ và thống nhất trong toàn khu vực.

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... Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm 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.

12. Giải pháp quy hoạch các khu tái định cư

- Tổng số hộ dự kiến bố trí đất tái định cư khoảng 254 hộ (*số lượng cụ thể được xác định ở bước tiếp theo của dự án*).

- Diện tích đất nhóm nhà ở tái định cư khoảng 11,88 ha được bố trí tại các vị trí phù hợp, bảo đảm hài hòa với điều kiện sinh hoạt và phong tục, tập quán của địa phương.

13. 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.

14. Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông: Được UBND tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư lập 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 Vạn Xuân, UBND xã Thọ Văn 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, 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

ng nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND xã Vạn Xuân, Chủ tịch UBND xã Thọ Văn; 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 Khu đô thị
sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

Quy định này hướng dẫn các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại các ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông được phê duyệt.

Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức cá nhân nước ngoài có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình, khai thác, sản xuất, kinh doanh (gọi tắt là Nhà đầu tư) trong phạm vi đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông phải tuân theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Quy định này là cơ sở để quản lý xây dựng; lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi đồ án.

Ngoài những quy định nêu trong bản Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý phải được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét, quyết định.

Điều 1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch; tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa bàn xã Vạn Xuân và xã Thọ Văn, tỉnh Phú Thọ. Diện tích khoảng **493,77 ha**, vị trí giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư xã Vạn Xuân;
- Phía Đông Nam giáp QL.32;
- Phía Tây Bắc giáp ĐT.315C;
- Phía Tây Nam giáp QL.32 và đất trồng rừng sản xuất xã Vạn Xuân;

2. Tính chất quy hoạch

- Là khu đô thị sinh thái cao cấp, cân bằng giữa phát triển và bảo tồn tự nhiên, bảo tồn và phát huy văn hóa bản địa với hệ thống các khu ở, công cộng, thương mại dịch vụ... phục vụ dân cư và du khách.

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng và thể thao cung cấp cho thị trường các sản phẩm du lịch sinh thái núi, hồ gắn liền với các công trình biệt thự, sân golf 36 lỗ; dịch vụ thương mại, tài chính, vui chơi giải trí, mua sắm, thăm quan, giải trí, du lịch đặc thù, hội thảo hội nghị.

3. Quy mô các khu chức năng

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch là 493,77 ha được phân thành 4 phân khu chức năng chính:

- **Phân khu Thủy Phố:** Quy mô khoảng 135,26 ha, phát triển thành các cụm đảo với mặt nước hồ Phương Thịnh xung quanh. Mỗi đảo được bố trí cụm các biệt thự sang trọng cao cấp và riêng biệt. Điểm nhấn là tổ hợp các cụm biệt thự cao cấp hướng ra mặt nước và quảng trường nước - Thủy Tinh;

- **Phân khu Sơn Thị:** Quy mô khoảng 219,29 ha, bám dọc không gian chênh cốt địa hình của dải đồi núi phía Tây Bắc với các công trình biệt thự nhà ở bám trên sườn đồi với tầm nhìn rộng mở cùng cùng quần thể đô thị gắn với sân golf cao cấp phía Đông. Điểm nhấn là cụm công trình tượng đài - vườn hoa Sơn Tinh.

- **Phân khu Ước Vọng:** Quy mô khoảng 95,72 ha, phát triển không gian trung tâm đậm đặc tạo điểm nhấn chính cho toàn khu vực dựa trên khả năng tiếp cận QL32. Điểm nhấn là tòa tháp đôi lấy hình tượng Sơn Tinh - Mỵ Nương làm chủ đạo.

- **Phân khu Huyền Tích:** Quy mô khoảng 43,50 ha, phát triển trên cơ sở biến đổi địa hình tạo nên không gian công viên khu vườn thú tại khu vực địa hình phía Đông Bắc. Điểm nhấn là công viên động vật hoang dã, động vật hiếm lạ làm chủ đề, mô phỏng lại huyền tích voi chín ngà - gà chín cựa - ngựa chín hồng mao.

Bảng tổng hợp diện tích các phân khu

TT	Tên phân khu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phân khu Sơn Thị	219,29	44,41
2	Phân khu Thủy Phố	135,26	27,39
3	Phân Khu Ước Vọng	95,72	19,39
4	Phân khu Huyền Tích	43,50	8,81
Tổng		493,77	100,00

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích		493,77	100,00
1	Đất nhóm nhà ở		113,32	22,95

1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	101,44	20,55
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	11,88	2,40
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	8,63	1,75
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	16,68	3,37
4	Đất y tế	YT	0,38	0,08
5	Đất văn hóa	VH	0,68	0,14
6	Đất sân golf	GOLF	148,92	30,16
7	Đất giáo dục		2,97	0,60
7.1	Đất trường THCS	CS	0,90	0,18
7.2	Đất trường tiểu học	TH	0,92	0,19
7.3	Đất trường mầm non	MG	1,15	0,23
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	47,39	9,60
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CV	41,27	8,36
10	Đất quảng trường	QT	1,35	0,27
11	Đất khu dịch vụ	DV	16,03	3,25
12	Đất an ninh (PCCC)	AN	0,28	0,06
13	Đất bãi đỗ xe	BX	3,63	0,73
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		2,19	0,45
14.1	Đập thủy lợi	DAP	1,26	0,26
14.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,93	0,19
15	Hồ, ao, đầm	MN	40,47	8,19
16	Đường giao thông		49,58	10,04
16.1	Đất giao thông đối ngoại (ĐT.315)		9,75	1,97
16.2	Đường giao thông nội khu		39,83	8,07

- Mật độ xây dựng toàn khu: 23,3 %.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,10 lần.
- Tầng cao công trình: Từ 01 đến 20 tầng.

Điều 2. Quy định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng ô đất

1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án

TT	Tên	Đơn vị	Đồ án đạt được	QCVN 01:2021
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	Đất cây xanh	m ² /người	33,9	≥ 2
-	Đất công trình giáo dục THCS	hs/1000 dân	55	55
		m ² /chỗ học	12,1	10
	Đất công trình giáo dục tiểu học	hs/1000 dân	65	65
		m ² /chỗ học	10,4	10
-	Diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	2,7	≥ 2,5

TT	Tên	Đơn vị	Đồ án đạt được	QCVN 01:2021
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng			
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của toàn khu	%	23,3	≤ 25
-	Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa	%	40	≤ 40
-	Công viên chuyên đề	%	25	≤ 25
-	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	1-20	
II	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
-	Đất giao thông (Không bao gồm đất sân Golf, mặt nước, cây xanh hạn chế)	%	18,84	≥ 18
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	$\geq 3,0$	3,0 - 3,75
-	Chiều rộng thiết kế một làn đi bộ	m	0,75	0,75
2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Nhóm nhà ở	kW/người	1,75	$\geq 0,7$
-	Dịch vụ công cộng	kW/ha.sàn	300	200-300
-	Trường tiểu học, THCS	kW/cháu	0,15	0,15
-	Nhà trẻ, mẫu giáo	kW/cháu	0,2	0,2
-	Công viên, vườn hoa	kW/ha	15	5
-	Chiếu sáng đường phố	kW/ha	15	10
3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	150	≥ 80
-	Nước công trình CC, dịch vụ	lít/m2 sàn-ngđ	2	≥ 2
-	Nước trường tiểu học	lít/cháu-ngđ	25	≥ 15
-	Nước trường mẫu giáo, mầm non	lít/cháu-ngđ	75	≥ 75
-	Rửa đường	lít/m2-ngđ	0,5	$\geq 0,4$
-	Nước tưới cây xanh, vườn hoa	lít/m2-ngđ	3	≥ 3
-	Nước tưới cỏ sân golf	lít/m2/ lần tưới	6	≥ 4
4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	100	≥ 80
5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	1	0,8

2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- **Phân khu Thủy Phố:** Diện tích 135,26 ha; mật độ xây dựng toàn khu 26,59%; Hệ số sử dụng đất 1,33 lần; tầng cao tối đa 15 tầng; Tổng dân số khoảng 4.925 người.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu Thủy Phố

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Phân khu Thủy Phố		135,26	100,00
1	Đất nhóm nhà ở		43,43	32,10
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	43,43	32,10
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	1,77	1,31
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	5,08	3,76
4	Đất y tế	YT	0,11	0,08
5	Đất văn hóa	VH	0,32	0,24
6	Đất giáo dục		2,33	1,72
6.1	Đất trường THCS	CS	0,90	0,67
6.2	Đất trường tiểu học	TH	0,92	0,68
6.3	Đất trường mầm non	MN	0,50	0,37
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	25,35	18,74
8	Đất khu dịch vụ	DV	3,08	2,27
9	Đất bãi đỗ xe	BX	0,81	0,60
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,95	1,44
10.1	Đập thủy lợi	DAP	1,26	0,93
10.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,69	0,51
11	Hồ, ao, đầm	MN	33,89	25,05
12	Đường giao thông		17,15	12,69
12.1	Đường giao thông đối ngoại		9,37	6,93
12.2	Đường giao thông nội khu		7,78	5,76

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu Thủy Phố

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	Phân khu Thủy Phố		135,26	26,59	1-15	1,33
1	Đất nhóm nhà ở		43,43	70	5	3,50
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	43,43	70	5	3,50
		NO-16	3,43	70	5	3,50
		NO-17	6,64	70	5	3,50
		NO-18	7,81	70	5	3,50
		NO-19	10,04	70	5	3,50
		NO-20	5,52	70	5	3,50
		NO-21	2,19	70	5	3,50
		NO-22	0,76	70	5	3,50
		NO-23	0,88	70	5	3,50
		NO-24	3,44	70	5	3,50

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		NO-25	2,73	70	5	3,50
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	1,77	40	15	6,00
		HH-01	1,77	40	15	6,00
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	5,08	80	5	4,00
		OHT-03	1,39	80	5	4,00
		OHT-04	3,47	80	5	4,00
		OHT-05	0,11	80	5	4,00
		OHT-06	0,11	80	5	4,00
4	Đất y tế	YT	0,11			
		YT-03	0,11	40	3	1,20
5	Đất văn hóa	VH	0,32			
		VH-03	0,32	40	3	1,20
6	Đất giáo dục		2,33			
6.1	Đất trường THCS	CS	0,90			
		CS-01	0,90	40	5	2,00
6.2	Đất trường tiểu học	TH	0,92			
		TH-01	0,92	40	5	2,00
6.3	Đất trường mầm non	MN	0,50			
		MG-01	0,50	40	3	1,20
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	25,35			
		CX-10	0,26	5	1	0,05
		CX-11	2,96	5	1	0,05
		CX-12	9,83	5	1	0,05
		CX-13	2,19	5	1	0,05
		CX-14	0,22	5	1	0,05
		CX-15	0,25	5	1	0,05
		CX-16	0,67	5	1	0,05
		CX-17	0,72	5	1	0,05
		CX-18	3,59	5	1	0,05
		CX-19	3,00	5	1	0,05
		CX-20	0,60	5	1	0,05
		CX-21	0,70	5	1	0,05
		CX-22	0,04	5	1	0,05
		CX-23	0,32	5	1	0,05
8	Đất khu dịch vụ	DV	3,08			
		DV-04	0,48	76	5	3,80
		DV-05	1,69	63	5	3,15
		DV-06	0,90	67	5	3,35
9	Đất bãi đỗ xe	BX	0,81			
		BX-04	0,49	5	1	0,05
		BX-05	0,32	5	1	0,05

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		1,95			
10.1	Đập thủy lợi	DAP	1,26			
		DAP-01	0,94	-	-	-
		DAP-02	0,32	-	-	-
10.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,69			
		HTKT-03	0,24	60	1	0,60
		HTKT-04	0,43	60	1	0,60
		HTKT-05	0,02	60	1	0,60
11	Hồ, ao, đầm	MN	33,89			
		MN-01	0,64	-	-	-
		MN-02	16,67	-	-	-
		MN-03	1,70	-	-	-
		MN-04	1,54	-	-	-
		MN-05	2,57	-	-	-
		MN-06	7,69	-	-	-
		MN-07	3,07	-	-	-
12	Đường giao thông		17,15			
12.1	Đường giao thông đối ngoại		9,37			
12.2	Đường giao thông nội khu		7,78			

- **Phân khu Sơn Thị:** Diện tích 219,29 ha; mật độ xây dựng toàn khu 15,44%; Hệ số sử dụng đất 0,61 lần; tầng cao tối đa 5 tầng; Tổng dân số khoảng 3.849 người.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu Sơn Thị

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Phân khu Sơn Thị		219,29	100,00
1	Đất nhóm nhà ở		38,29	17,46
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	31,03	14,15
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	7,26	3,31
2	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	11,60	5,29
3	Đất y tế	YT	0,27	0,12
4	Đất văn hóa	VH	0,36	0,16
5	Đất sân golf	GOLF	148,92	67,91
6	Đất giáo dục		0,65	0,30
6.1	Đất trường mầm non	MG-02	0,65	0,30
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1,97	0,90
8	Đất khu dịch vụ	DV	1,80	0,82
9	Đất bãi đỗ xe	BX	0,64	0,29

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,23	0,11
11	Hồ, ao, đầm	MN	1,98	0,90
11	Đường giao thông nội khu		12,58	5,74

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu Sơn Thị

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Phân khu Sơn Thị		219,29	15,44	5	0,61
1	Đất nhóm nhà ở		38,29	80	5	2,30
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	31,03	60	3	1,90
		NO-01	0,35	60	3	1,80
		NO-02	0,29	60	3	1,80
		NO-03	1,90	60	3	1,80
		NO-04	0,56	60	3	1,80
		NO-05	0,38	60	3	1,80
		NO-06	4,12	60	3	1,80
		NO-07	2,77	60	3	1,80
		NO-08	10,27	60	3	1,80
		NO-09	1,46	60	5	3,00
		NO-10	1,25	60	5	3,00
		NO-11	1,99	60	3	1,80
		NO-12	1,52	60	3	1,80
		NO-13	3,33	60	3	1,80
		NO-14	0,25	60	3	1,80
		NO-15	0,61	60	3	1,80
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	7,26	80	5	4,00
		TDC-02	2,82	80	5	4,00
		TDC-03	0,53	80	5	4,00
		TDC-04	2,42	80	5	4,00
		TDC-05	1,49	80	5	4,00
2	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	OHT	11,60			
		OHT-01	10,04	80	5	4,00
		OHT-02	1,56	80	5	4,00
3	Đất y tế	YT	0,27			
		YT-01	0,15	40	3	1,20
		YT-02	0,12	40	3	1,20
4	Đất văn hóa	VH	0,36			
		VH-01	0,24	40	3	1,20
		VH-02	0,12	40	3	1,20

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
5	Đất sân golf	GOLF	148,92			
		GOLF-01	37,79	5	5	0,25
		GOLF-02	2,54	5	5	0,25
		GOLF-03	14,47	5	5	0,25
		GOLF-04	7,18	5	5	0,25
		GOLF-05	14,35	5	5	0,25
		GOLF-06	17,03	5	5	0,25
		GOLF-07	55,57	5	5	0,25
6	Đất giáo dục		0,65			
	Đất trường mầm non	MG-02	0,65	40	3	1,20
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	1,97			
		CX-01	0,07	5	1	0,05
		CX-02	0,21	5	1	0,05
		CX-03	0,13	5	1	0,05
		CX-04	0,18	5	1	0,05
		CX-05	0,09	5	1	0,05
		CX-06	0,05	5	1	0,05
		CX-07	0,06	5	1	0,05
		CX-08	0,84	5	1	0,05
		CX-09	0,34	5	1	0,05
8	Đất khu dịch vụ	DV	1,80			
9	Đất bãi đỗ xe	BX	0,64			
		BX-01	0,14	5	1	0,05
		BX-02	0,26	5	1	0,05
		BX-03	0,24	5	1	0,05
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,23			
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,23			
		HTKT-01	0,14	40	1	0,40
		HTKT-02	0,09	40	1	0,40
11	Hồ, ao, đầm	MN	1,98			
		MN-10	0,38	-	-	-
		MN-11	0,34	-	-	-
		MN-12	0,12	-	-	-
		MN-13	0,24	-	-	-
		MN-14	0,28	-	-	-
		MN-15	0,21	-	-	-
		MN-16	0,04	-	-	-
		MN-17	0,19	-	-	-
		MN-18	0,20	-	-	-
11	Đường giao thông nội khu		12,58			

- **Phân khu Ước Vọng:** Diện tích 95,72 ha; mật độ xây dựng toàn khu 36,41%; Hệ số sử dụng đất 1,88 lần; tầng cao tối đa 20 tầng; Tổng dân số khoảng 5.226 người.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu Ước Vọng

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Phân khu Ước Vọng		95,72	100,00
1	Đất nhóm nhà ở		31,60	33,01
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	26,98	28,18
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	4,62	4,83
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	6,86	7,17
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	20,08	20,98
4	Đất quảng trường	QT	1,35	1,41
5	Đất khu dịch vụ	DV	11,15	11,65
6	Đất an ninh (PCCC)	AN	0,28	0,29
7	Đất bãi đỗ xe	BX	2,19	2,28
8	Hồ, ao, đầm	MN	3,10	3,24
9	Đường giao thông		19,11	19,97
9.1	Đường giao thông đối ngoại		0,38	0,40
9.2	Đường giao thông nội khu		18,73	19,57

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu Ước Vọng

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
III	Phân khu Ước Vọng		95,72	36,41	1-20	1,88
1	Đất nhóm nhà ở		31,60	80	5	3,50
1.1	Đất nhóm nhà ở (bao gồm: đất ở biệt thự, đất ở liền kề, đất cây xanh nhóm ở, đất giao thông,...)	NO	26,98	70	5	3,40
		NO-26	1,54	70	5	3,50
		NO-27	1,87	70	5	3,50
		NO-28	0,67	70	5	3,50
		NO-29	6,12	70	5	3,50
		NO-30	0,79	70	5	3,50
		NO-31	0,79	70	5	3,50
		NO-32	4,94	70	5	3,50
		NO-33	0,38	70	5	3,50
		NO-34	1,41	70	5	3,50
		NO-35	1,88	70	3	2,10
		NO-36	1,56	70	5	3,50
		NO-37	2,00	70	5	3,50
		NO-38	3,04	70	5	3,50
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	4,62			

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		TDC-01	4,62	80	5	4,00
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	6,86			
		HH-02	1,73	40	20	8,00
		HH-03	5,13	60	5	3,00
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	20,08			
		CX-24	0,25	5	1	0,05
		CX-25	0,35	5	1	0,05
		CX-26	1,86	5	1	0,05
		CX-27	2,84	5	1	0,05
		CX-28	0,14	5	1	0,05
		CX-29	0,36	5	1	0,05
		CX-30	0,31	5	1	0,05
		CX-31	0,27	5	1	0,05
		CX-32	0,11	5	1	0,05
		CX-33	2,08	5	1	0,05
		CX-34	3,17	5	1	0,05
		CX-35	0,55	5	1	0,05
		CX-36	0,21	5	1	0,05
		CX-37	0,22	5	1	0,05
		CX-38	1,14	5	1	0,05
		CX-39	6,20	5	1	0,05
4	Đất quảng trường		1,35			
		QT	1,35	5	1	0,05
5	Đất khu dịch vụ	DV	11,15			
		DV-07	2,65	61	5	3,05
		DV-08	0,92	67	5	3,35
		DV-09	0,45	77	5	3,85
		DV-10	0,31	79	10	7,90
		DV-11	0,29	80	10	8,00
		DV-12	0,64	73	5	3,65
		DV-13	0,49	65	5	3,25
		DV-14	0,72	71	5	3,55
		DV-15	2,14	66	5	3,30
		DV-16	2,53	61	5	3,05
6	Đất an ninh (PCCC)	AN	0,28	40	3	1,20
7	Đất bãi đỗ xe	BX	2,19			
		BX-06	0,59	5	1	0,05
		BX-07	0,56	5	1	0,05
		BX-08	0,32	5	1	0,05
		BX-09	0,71	5	1	0,05
8	Hồ, ao, đầm	MN	3,10			
		MN-08	0,44	-	-	-
		MN-09	2,66	-	-	-

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
9	Đường giao thông		19,11			
9.1	Đường giao thông đối ngoại		0,38			
9.2	Đường giao thông nội khu		18,73			

- **Phân khu Huyền Tích:** Diện tích 43,50 ha; mật độ xây dựng toàn khu 23,72%; Hệ số sử dụng đất 1,19 lần; tầng cao tối đa 5 tầng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu Huyền Tích

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Phân khu Huyền Tích		43,50	100,00
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CV	41,27	94,87
2	Hồ, ao, đầm	MN	1,51	3,46
3	Đường giao thông nội khu		0,72	1,67

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu Ước Vọng

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Phân khu Huyền Tích		43,50	23,72	1-5	1,19
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CV	41,27			
		CV-01	9,57	25	5	1,25
		CV-02	31,70	25	5	1,25
2	Hồ, ao, đầm		1,51			
		MN-19	1,51	-	-	-
3	Đường giao thông nội khu		0,72			

3. Quy định cụ thể các khu chức năng chính, cốt xây dựng đối với từng ô đất

- Đất nhóm nhà ở: Quy mô diện tích: 113,32 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu NO, TDC. Mật độ xây dựng tối đa 80%; Hệ số sử dụng đất tối đa 3,50 lần; Tầng cao tối đa 05 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +23,00m$.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Quy mô diện tích: 8,63 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu HH. Mật độ xây dựng tối đa 60%; Hệ số sử dụng đất tối đa 8,00 lần; Tầng cao tối đa 20 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +30,50m$.

- Đất y tế: Quy mô diện tích: 0,38 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu YT. Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần; Tầng cao tối đa 03 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +32,00m$.

- Đất văn hóa: Quy mô diện tích 0,68 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu VH; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần; Tầng cao tối đa 03 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +32,00m$.

- Đất giáo dục: Quy mô diện tích: 2,97 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu CS, TH, MG; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,20-2,00 lần; Tầng cao tối đa 03-05 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +39,00m$.

- Đất khu dịch vụ: Quy mô diện tích: 16,03 ha, bao gồm ô đất có ký hiệu DV. Mật độ xây dựng tối đa 80%; Hệ số sử dụng đất tối đa 8,00 lần; Tầng cao tối đa 10 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +31,50m$.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Quy mô diện tích 2,19 ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu DAP, HTKT. Mật độ xây dựng tối đa 40%; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,40 lần; Tầng cao tối đa 01 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +23,00m$.

Những quy định khác khi xây dựng các công trình đầu mối kỹ thuật cần đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật chuyên ngành và tiêu chuẩn môi trường theo quy định pháp luật hiện hành.

- Đất sân golf: Quy mô diện tích 148,92 ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu GOLF. Mật độ xây dựng tối đa 5%; Hệ số sử dụng đất tối đa 0,25 lần; Tầng cao tối đa 05 tầng;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Quy mô diện tích: 41,27 ha, bao gồm các ô đất có ký hiệu CV. Mật độ xây dựng tối đa 25%; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,25 lần; Tầng cao tối đa 05 tầng; Cốt xây dựng của lô đất bằng với cốt san nền tại khu vực: $H_{xd} \geq +37,05m$.

(Trong một số trường hợp, cốt xây dựng công trình có thể thay đổi để đảm bảo phù hợp hiện trạng địa hình thực tế và được cụ thể ở giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án).

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến từng tuyến đường cấp khu vực; cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới để phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng các công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng các công trình được xây dựng lùi vào từ 0,0 đến 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn so với khoảng lùi đã được xác lập trong đồ án, khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian khu vực. Cụ thể:

+ Đối với các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ khoảng lùi từ 3,0 đến 6,0m so với chỉ giới đường đỏ; tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam.

+ Đối với các công trình giáo dục, y tế, công cộng khác khoảng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. Tuy nhiên, đối với những lô đất có diện tích rộng khuyến khích xây dựng khoảng lùi lớn để tạo được không gian riêng trước mỗi công trình.

+ Đối với công trình nhóm nhà ở cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; được cụ thể bởi giai đoạn tiếp theo của dự án.

+ Khu vực cây xanh chuyên đề, sân golf được lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích mở rộng khoảng lùi tạo cảnh quan không gian chung cho hệ thống cây xanh khu vực.

(Quy định về khoảng lùi các công trình được xác lập cụ thể trong Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và được cụ thể bởi giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án).

Điều 4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm; Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

1. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

- Công trình ngầm là những công trình được xây dựng dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật *(Theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)*.

- Trong khu vực quy hoạch không quy hoạch các công trình ngầm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm.

Đối với phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất *(tầng hầm nếu có)* được cụ thể bởi giai đoạn tiếp theo của dự án; tùy thuộc vào tính chất, đặc thù kiến trúc và yêu cầu kỹ thuật mỗi công trình.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch bao gồm: Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải... được xây dựng ngầm, chủ yếu đi dọc theo đường quy hoạch. Trên các tuyến đường chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây dựng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo phương án quy hoạch được phê duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, ống thoát nước mưa, cống thoát nước bẩn, cây bóng mát, cột điện, đường dây đường ống bưu chính, ống cấp nước sạch.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống. Thông tin, cấp điện, ống cấp nước, cống thoát nước mưa, cống thoát nước thải (thực tế tùy từng vị trí cụ thể xử lý cho phù hợp).

- Các đầu nối của các hệ thống kỹ thuật hạ tầng phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế thi công các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

2. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Trong phạm vi quy hoạch không có khu vực cần bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, các công trình di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Đối với địa hình cảnh quan, quy hoạch cần khai thác tối đa địa hình cảnh quan tự nhiên, cao độ xây dựng bám sát cao độ hiện trạng, hạn chế tối đa việc đào, đắp với khối lượng lớn.

Điều 5. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

1. 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... Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm 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, 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.

2. Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên xung quanh khu vực dự án; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch. Cụ thể:

- *Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí:* Các công đoạn trong quá trình thi công xây dựng như: san nền, xây dựng đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, điện... được thực hiện ngoài trời. Để giảm thiểu ô nhiễm không khí áp dụng các biện pháp sau: Tưới nước bề mặt đất ở những khu vực thi công, trên các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu để giảm bụi. Xe vận chuyển đất đá trước khi ra khỏi công trường cần rửa sạch đất, cát... bám xung quanh, tránh phát tán bụi tại các tuyến đường vận chuyển. Tổ chức các đội chuyên trách thu dọn các vật liệu rơi vãi xung quanh khu vực công trường và các khu vực lân cận. Xây dựng xong đến đâu tiến hành vệ sinh và thu dọn hiện trường ngay đến đó.

- *Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực của tiếng ồn:* Kiểm tra mức ồn của phương tiện giao thông, thiết bị và máy móc thi công, nếu mức ồn lớn hơn giới hạn cho phép thì phải lắp các thiết bị giảm âm. Không sử dụng các máy móc có mức ồn quá lớn.

- *Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:* Nước mưa từ khu trộn vật liệu được đưa vào hệ thống thu gom riêng, xử lý qua bể lắng rồi mới cho thoát ra hệ thống chung. Xây dựng hệ thống thoát nước thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Không tập trung các loại nguyên nhiên vật liệu gần, cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thấm thoát rò rỉ vào đường thoát nước. Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

- *Các biện pháp quản lý chất thải rắn:* Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn sinh hoạt và xây dựng trong giai đoạn thi công xây dựng. Hạn chế các phế thải phát sinh trong thi công. Xây dựng lán trại tạm cùng với nhà vệ sinh di động, hệ thống cấp thoát nước tạm thời, tránh tình trạng để nước tù đọng đảm bảo vệ sinh môi trường cho công nhân và cán bộ. Có thùng đựng rác sinh hoạt cho từng khu vực, thu gom và xử lý rác thải theo đúng quy định về vệ sinh môi trường. Hợp đồng với tổ chức cung cấp dịch vụ môi trường địa phương hoặc các đơn vị có chức năng khác để vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại nơi quy định.

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

- Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện công tác quản lý, kiểm soát và giám sát việc tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị trên địa bàn theo đúng nội dung Đồ án quy hoạch đã được

cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo việc đầu tư xây dựng tuân thủ các chỉ tiêu, định hướng quy hoạch - kiến trúc, góp phần hình thành không gian kiến trúc đồng bộ, hài hòa, phù hợp với chức năng sử dụng đất và định hướng phát triển chung của khu vực.

- Các cơ quan liên quan căn cứ đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông được duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để 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.

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và sân golf Tam Nông được phê duyệt, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Thọ Văn, UBND xã Vạn Xuân và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch; triển khai các bước tiếp theo theo quy định hiện hành.

- UBND xã Thọ Văn, UBND xã Vạn Xuân chịu trách nhiệm thực hiện các chế độ, chính sách về quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Tổ chức thực hiện

Quy định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày 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 Vạn Xuân, Chủ tịch UBND xã Thọ Văn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quy định này./.