

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 750/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 3 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ

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 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 9 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 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 Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000; Quyết định số 710/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 1051/UBND-CNXD ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000 và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hóa - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hòa, huyện Hạ Hòa;

Theo đề nghị của UBND huyện Hạ Hòa tại Tờ trình số 484/TTr-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2025; Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 16/BCTĐ-SXD ngày 01 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ.

2. Đơn vị tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: UBND huyện Hạ Hoà.

3. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty cổ phần thương mại và đầu tư C.A.T Hà Nội.

4. Vị trí, phạm vi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong phạm vi: Phân khu A - Khu đô thị phía Nam; Phân khu B - Khu đô thị phía Đông; Khu mặt nước đầm Ao Châu và Hành lang an toàn đường sắt, thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh không quy hoạch hướng tuyến và hành lang an toàn đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng chạy qua khu vực đầm Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà (*hướng tuyến được di chuyển lên phía Bắc, ra khỏi phạm vi khu vực đầm Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà theo Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng*). Cụ thể:

- Quy hoạch sử dụng đất: Toàn bộ phần diện tích Đất hành lang an toàn đường sắt (*ký hiệu DS, diện tích khoảng 10,96 ha*) được điều chỉnh thành các chức năng: Đất nhóm nhà ở mới; đất ở hiện trạng; đất cây xanh sử dụng công cộng; đất cây xanh chuyên dụng; đất bãi đỗ xe; đất hạ tầng kỹ thuật khác và khu vực mặt nước đầm Ao Châu;

- Điều chỉnh thay đổi diện tích Phân khu A, Phân khu B (*Phân khu A tăng 8,01 ha; Phân khu B giảm 1,85 ha*) và khu vực mặt nước đầm Ao Châu;

- Bổ sung tuyến đường kết nối giao thông khu vực sau khi loại bỏ tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng ra khỏi phạm vi quy hoạch.

6. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

6.1. Điều chỉnh diện tích các phân khu chức năng

Tổng diện tích toàn khu quy hoạch là 487,84 ha được điều chỉnh thành 02 khu vực chính: Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu (*gồm 05 phân khu*) và Mặt nước đầm Ao Châu. Cụ thể:

Bảng tổng hợp diện tích các phân khu sau điều chỉnh

TT	Tên phân khu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
I	Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu	353,20	72,40	359,36	73,66	+6,16
1	Phân khu A - Khu đô thị phía Nam	41,70	8,55	49,71	10,19	+8,01
2	Phân khu B - Khu đô thị phía Đông	119,07	24,41	117,22	24,03	-1,85
3	Phân khu C - Khu sân Golf	137,77	28,24	137,77	28,24	0
4	Phân khu D - Khu dịch vụ du lịch	35,05	7,18	35,05	7,18	0
5	Phân khu E - Khu tái định cư	19,61	4,02	19,61	4,02	0
II	Mặt nước đầm Ao Châu	123,68	25,35	128,48	26,34	+4,80
III	Hành lang an toàn đường sắt	10,96	2,25	0	0	-10,96
Tổng diện tích quy hoạch		487,84	100,00	487,84	100,00	0

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

TT	Chức năng	Ký hiệu	Theo Quy hoạch được duyệt		Theo Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	
I	Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu		353,20	100,00	359,36	100,00	6,16
1	Đất nhóm nhà ở	NO, TDC, OHT	112,04	31,72	114,51	31,86	2,47

TT	Chức năng	Ký hiệu	Theo Quy hoạch được duyệt		Theo Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %	
1.1	Đất nhóm nhà ở	NO	82,99	23,50	84,79	23,59	1,80
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	18,23	5,16	18,23	5,07	0,00
1.3	Đất ở hiện trạng	OHT	10,82	3,06	11,49	3,20	0,67
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH	3,26	0,92	3,26	0,91	0,00
3	Đất y tế	YT	0,37	0,11	0,37	0,10	0,00
4	Đất văn hóa	VH	0,51	0,14	0,51	0,14	0,00
5	Đất giáo dục	GD	2,84	0,80	2,84	0,79	0,00
6	Đất thể dục thể thao (sân golf)	TDDT-C	129,74	36,73	129,74	36,10	0,00
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	7,62	2,16	10,66	2,97	3,04
8	Đất khu dịch vụ	DV	4,70	1,33	4,70	1,31	0,00
9	Đất khu dịch vụ du lịch	DL	46,57	13,19	46,45	12,93	-0,12
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,74	0,78	2,74	0,76	0,00
11	Đất bãi đỗ xe	P	4,48	1,27	4,48	1,25	0,00
12	Đất giao thông		38,33	10,85	39,10	10,88	0,77
II	Mặt nước đầm ao châu		123,68		128,48		4,80
III	Hành lang an toàn đường sắt		10,96		0		-10,96
	Tổng diện tích quy hoạch		487,84		487,84		0,00

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

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ trong tổng thể khu QH (%)
I	Đất xây dựng khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu		359,36	100,00	73,66
1	Đất nhóm nhà ở	NO,TDC, OHT	114,51	31,86	23,48
1.1	Đất nhóm nhà ở	NO	84,79	23,59	17,38
1.2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	TDC	18,23	5,07	3,74
1.3	Đất ở hiện trạng	OHT	11,49	3,20	2,36
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH	3,26	0,91	0,67
3	Đất y tế	YT	0,37	0,10	0,08
4	Đất văn hóa	VH	0,51	0,14	0,10
5	Đất giáo dục	GD	2,84	0,79	0,58
6	Đất thể dục thể thao (sân golf)	TDDT-C	129,74	36,10	26,59
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	10,66	2,97	2,19

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ trong tổng thể khu QH (%)
8	Đất khu dịch vụ	DV	4,70	1,31	0,96
9	Đất khu dịch vụ du lịch	DL	46,45	12,93	9,52
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,74	0,76	0,56
11	Đất bãi đỗ xe	P	4,48	1,25	0,92
12	Đất giao thông		39,10	10,88	8,01
II	Mặt nước đầm ao châu		128,48		26,34
	Tổng diện tích quy hoạch		487,84		100,00

6.2. Điều chỉnh Phân khu A: Khu đô thị phía Nam

Diện tích tăng từ 41,70 ha lên 49,71 ha. Quy mô dân số khoảng 2.476 người (bao gồm dân cư khu ở mới khoảng 1.476 người và dân cư khu ở hiện trạng khoảng 1.000 người); Mật độ xây dựng gộp toàn khu 41,56%; Tầng cao tối đa 7 tầng. Nội dung điều chỉnh:

- Đất nhóm nhà ở mới: Mở rộng diện tích lô đất có ký hiệu (NO-A-10); Chuyển lô đất có ký hiệu (NO-A-11) sang phân khu B; Bổ sung lô đất có ký hiệu (NO-A-12; NO-A-13);

- Đất ở hiện trạng: Mở rộng diện tích lô đất có ký hiệu (OHT-A-02); Gộp lô đất có ký hiệu (OHT-B) từ phân khu B vào lô đất có ký hiệu (OHT-A-03) sau khi cắt bỏ hành lang an toàn đường sắt;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Mở rộng diện tích lô đất có ký hiệu (CX-A-04); Giảm diện tích lô đất có ký hiệu (CX-A-05); Chuyển lô đất có ký hiệu (CX-A-06; CX-A-07) sang phân khu B; Bổ sung lô đất có ký hiệu (CX-A-08);

- Đất dịch vụ du lịch: Giảm diện tích lô đất có ký hiệu (DL-A-02);

- Đất bãi đỗ xe: Bổ sung lô đất có ký hiệu (BDX-A-01);

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Chuyển lô đất có ký hiệu (HTKT-A-02) sang phân khu B; Chuyển lô đất có ký hiệu (HTKT-B-02) từ phân khu B thành lô đất có ký hiệu (HTKT-A-03).

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu A trước và sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Phân khu A - Khu đô thị phía Nam			41,70	100,00	49,71	100,00	8,01
1	Đất nhóm nhà ở		23,94	57,41	29,85	60,05	5,91
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-A	15,76	37,79	18,36	36,93	2,60

TT	Chức năng	Ký hiệu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-A	8,18	19,62	11,49	23,12	3,31
2	Đất y tế	YT-A	0,11	0,26	0,11	0,22	0,00
3	Đất văn hóa	VH-A	0,16	0,38	0,16	0,32	0,00
4	Đất giáo dục	GD-A	1,93	4,63	1,93	3,88	0,00
4.1	Trường Mầm non	GD-A-01	0,53	1,27	0,53	1,07	0,00
4.2	Trường Tiểu học	GD-A-02	1,40	3,36	1,40	2,82	0,00
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-A	2,48	5,95	4,39	8,83	1,91
6	Đất khu dịch vụ	DV-A	2,55	6,12	2,55	5,13	0,00
7	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-A	1,86	4,46	1,74	3,50	-0,12
8	Đất bãi đỗ xe	BDX-A	0,53	1,27	0,85	1,71	0,32
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-A	0,62	1,49	0,68	1,37	0,06
10	Đất giao thông		7,52	18,03	7,45	14,99	-0,07

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu A sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Phân khu A - Khu đô thị phía Nam			49,71	41,56	1-7	1,59
1	Đất nhóm nhà ở		29,85	60	3-5	2,26
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-A	18,36	60	3	1,80
		NO-A-01	0,82	60	3	1,80
		NO-A-02	0,72	60	3	1,80
		NO-A-03	1,73	60	3	1,80
		NO-A-04	0,69	60	3	1,80
		NO-A-05	2,09	60	3	1,80
		NO-A-06	1,13	60	3	1,80
		NO-A-07	1,86	60	3	1,80
		NO-A-08	3,00	60	3	1,80
		NO-A-09	1,41	60	3	1,80
		NO-A-10	1,17	60	3	1,80
		NO-A-12	1,88	60	3	1,80
		NO-A-13	1,86	60	3	1,80
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-A	11,49	60	3	3,00
		OHT-A -01	1,36	60	3-5	3,00
		OHT-A -02	2,34	60	3-5	3,00

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDB (lần)
		<i>OHT-A -03</i>	<i>7,79</i>	<i>60</i>	<i>3-5</i>	<i>3,00</i>
2	Đất y tế	YT-A	0,11	40	2	0,80
3	Đất văn hóa	VH-A	0,16	40	2	0,80
4	Đất giáo dục	GD-A	1,93	40	3	1,20
4.1	Trường Mầm non	GD-A-01	0,53	40	3	1,20
4.2	Trường Tiểu học	GD-A-02	1,40	40	3	1,20
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-A	4,39	5	1	0,04
		CX-A -01	0,49	5	1	0,05
		CX-A -02	0,26	5	1	0,05
		CX-A -03	0,65	5	1	0,05
		CX-A -04	1,98	5	1	0,05
		CX-A -05	0,41	5	1	0,05
		CX-A -08	0,60	5	1	0,05
6	Đất khu dịch vụ	DV-A	2,55	40	7	2,80
7	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-A	1,74	25	1-5	0,90
		DL-A-01	1,23	25	5	1,25
		DL-A-02	0,51	25	1	0,25
8	Đất bãi đỗ xe	BDX-A	0,85	5	1	0,05
		BDX-A	0,53	5	1	0,05
		BDX-A-01	0,32	5	1	0,05
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-A	0,68	40	1	0,40
		HTKT-A-01	0,51	40	1	0,40
		HTKT-A-03	0,17	40	1	0,40
10	Đất giao thông		7,45			

6.3. Điều chỉnh Phân khu B: Khu đô thị phía Đông

Diện tích giảm từ 119,07 ha xuống 117,22 ha. Quy mô dân số khoảng 6.544 người (bao gồm dân cư khu ở mới khoảng 5.844 người và số khách lưu trú khoảng 700 người); Mật độ xây dựng gộp toàn khu 39,03%; Tầng cao tối đa 12 tầng. Nội dung điều chỉnh:

- Đất nhóm nhà ở mới: Gộp lô đất có ký hiệu (NO-A-11) từ phân khu A vào lô đất có ký hiệu (NO-B-02) sau khi cắt bỏ hành lang an toàn đường sắt; Chuyển lô đất có ký hiệu (NO-B-23; NO-B-24) sang phân khu A; Bổ sung lô đất có ký hiệu (NO-B-25);

- Đất ở hiện trạng: Chuyển lô đất có ký hiệu (OHT-B) sang phân khu A;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Gộp lô đất có ký hiệu (CX-A-06) từ phân khu A vào lô đất có ký hiệu (CX-B-05) sau khi cắt bỏ hành lang an toàn đường sắt;

Giảm diện tích lô đất có ký hiệu (CX-B-06); Bỏ sung lô đất có ký hiệu (CX-B-07), (CX-B-08);

- Đất bãi đỗ xe: Chuyển lô đất có ký hiệu (BDX-B-04) sang phân khu A, vì chỉnh vị trí, giữ nguyên diện tích;

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Chuyển lô đất có ký hiệu (HTKT-B-02) sang phân khu A; Chuyển lô đất có ký hiệu (HTKT-A-02) từ phân khu A thành lô đất có ký hiệu (HTKT-B-03), vì chỉnh vị trí, giữ nguyên diện tích.

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu B trước và sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Phân khu B - Khu đô thị phía Đông			119,07	100,00	117,22	100,00	-1,85
1	Đất nhóm nhà ở		69,87	58,68	66,43	56,67	-3,44
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-B	67,23	56,46	66,43	56,67	-0,80
1.2	Đất ở hiện trạng	OHT-B	2,64	2,22	0	0	-2,64
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH-B	3,26	2,74	3,26	2,78	0,00
3	Đất y tế	YT-B	0,26	0,22	0,26	0,22	0,00
4	Đất văn hóa	VH-B	0,35	0,29	0,35	0,30	0,00
5	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD-B	0,91	0,76	0,91	0,78	0,00
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-B	5,14	4,32	6,27	5,35	1,13
7	Đất khu dịch vụ	DV-B	2,15	1,81	2,15	1,83	0,00
8	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-B	7,61	6,39	7,61	6,49	0,00
9	Đất bãi đỗ xe	BDX-B	2,24	1,88	1,92	1,64	-0,32
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-B	0,48	0,40	0,42	0,36	-0,06
11	Đất giao thông		26,80	22,51	27,64	23,58	0,84

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất Phân khu B sau điều chỉnh

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
Phân khu B - Khu đô thị phía Đông			117,22	39,03	1-12	1,52
1	Đất nhóm nhà ở		66,43	60	3-5	2,21
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	NO-B	66,43	60	3-5	2,21
		NO-B-01	1,76	60	3	1,80
		NO-B-02	6,39	60	3	1,80
		NO-B-03	1,82	60	3	1,80
		NO-B-04	2,06	60	3	1,80

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDB (lần)
		NO-B-05	1,46	60	3	1,80
		NO-B-06	4,27	60	3	1,80
		NO-B-07	8,92	60	3	1,80
		NO-B-08	7,94	60	3	1,80
		NO-B-09	6,54	60	5	3,00
		NO-B-10	1,77	60	5	3,00
		NO-B-11	1,44	60	5	3,00
		NO-B-12	2,09	60	5	3,00
		NO-B-13	2,04	60	5	3,00
		NO-B-14	6,30	60	5	3,00
		NO-B-15	2,75	60	5	3,00
		NO-B-16	1,18	60	3	1,80
		NO-B-17	1,95	60	3	1,80
		NO-B-18	0,30	60	3	1,80
		NO-B-19	1,13	60	3	1,80
		NO-B-20	1,48	60	3	1,80
		NO-B-21	0,56	60	3	1,80
		NO-B-22	1,53	60	3	1,80
		NO-B-25	0,75	60	3	1,80
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	OHH-B	3,26	60	7	4,20
3	Đất y tế	YT-B	0,26	40	2	0,80
		YT-B-01	0,14	40	2	0,80
		YT-B-02	0,12	40	2	0,80
4	Đất văn hóa	VH-B	0,35	40	2	0,80
		VH-B-01	0,20	40	2	0,80
		VH-B-02	0,15	40	2	0,80
5	Đất giáo dục (Trường mầm non)	GD-B	0,91	40	3	1,20
		GD-B-01	0,47	40	3	1,20
		GD-B-02	0,44	40	3	1,20
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX-B	6,27	5	1	0,05
		CX-B-01	0,30	5	1	0,05
		CX-B-02	0,42	5	1	0,05
		CX-B-03	0,83	5	1	0,05
		CX-B-04	2,63	5	1	0,05
		CX-B-05	1,61	5	1	0,05
		CX-B-06	0,03	5	1	0,05

TT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		CX-B-07	0,33	5	1	0,05
		CX-B-08	0,12	5	1	0,05
7	Đất khu dịch vụ	DV-B	2,15	40	5-7	2,36
		DV-B-01	0,98	40	7	2,80
		DV-B-02	1,17	40	5	2,00
8	Đất khu dịch vụ du lịch	DL-B	7,61	25	1-12	1,39
		DL-B-01	1,09	25	2	0,50
		DL-B-02	2,27	25	12	3,00
		DL-B-03	1,03	25	3	0,75
		DL-B-04	3,22	25	3	0,75
9	Đất bãi đỗ xe	BDX-B	1,92	5	1	0,05
		BDX-B-01	0,73	5	1	0,05
		BDX-B-02	0,52	5	1	0,05
		BDX-B-03	0,67	5	1	0,05
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT-B	0,42	40	1	0,40
		HTKT-B-01	0,31	40	1	0,40
		HTKT-B-03	0,11	40	1	0,40
11	Đất giao thông		27,64			

6.4. Điều chỉnh mặt nước đầm Ao Châu

- Điều chỉnh mở rộng khu vực Mặt nước đầm Ao Châu (tăng từ 123,68 ha lên thành 128,84 ha) sau khi cắt bỏ hành lang an toàn đường sắt.

9. Điều chỉnh quy hoạch giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Kéo dài tuyến đường khu vực (tuyến A5) kết nối với tuyến đường B3 (Mặt cắt 4-4; $B_{nền}=20,5m$; Lòng đường 10,5m; vỉa hè $2x5,0m=10,0m$).

- Điều chỉnh hướng tuyến đường khu vực (tuyến A6) kết nối với tuyến đường B2 (Mặt cắt 4-4; $B_{nền}=20,5m$; Lòng đường 10,5m; vỉa hè $2x5,0m=10,0m$).

- Bổ sung tuyến đường kết nối giữa tuyến A2 với tuyến D4 (Mặt cắt 6-6; $B_{nền}=15,5m$; Lòng đường 7,5m; vỉa hè $2x4,0m=8,0m$).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (Cấp điện; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải và thông tin liên lạc) điều chỉnh cho phù hợp với hệ thống giao thông sau điều chỉnh.

(Các nội dung điều chỉnh nêu trên, được thể hiện trên Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ do Công ty cổ phần thương mại và đầu tư C.A.T Hà Nội lập, được UBND thị trấn Hạ Hoà và UBND huyện Hạ

Hoà thống nhất trình duyệt).

- **Các nội dung khác:** Thực hiện theo Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. UBND huyện Hạ Hoà có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành liên quan cập nhật và thể hiện trong hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ đô thị, văn hoá - thể thao và sân golf Ao Châu, thị trấn Hạ Hoà, huyện Hạ Hoà, tỉnh Phú Thọ; tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này và tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc.

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 chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Hạ Hoà và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

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

Phan Trọng Tấn