

Số: /QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày

tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nông thôn sinh thái xã Cao Xá, huyện Lâm Thao

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 xây dựng số 02/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020; Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 07/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình Hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Thông báo số 232-TB/TU ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nông thôn sinh thái xã Cao Xá, huyện Lâm Thao;

Căn cứ Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nông thôn sinh thái xã Cao Xá, huyện Lâm Thao.

Theo đề nghị của UBND huyện Lâm Thao tại Tờ trình số 320/TTr-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2021; Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 35/BCTĐ-SXD ngày 02 tháng 4 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nông thôn sinh thái xã Cao Xá, huyện Lâm Thao với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nông thôn sinh thái xã Cao Xá, huyện Lâm Thao.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Lâm Thao.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần INNO.

4. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 120,0ha thuộc địa bàn xã Cao Xá, huyện Lâm Thao. Vị trí giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp kênh tiêu nước phía tây khu dân cư làng Nam Nhạc;
- Phía Nam giáp khu dân cư làng Cao Xá và đường DT324;
- Phía Tây giáp đường QL32C;
- Phía Bắc giáp với kênh tiêu nước.

5. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh Phú Thọ nói chung và huyện Lâm Thao nói riêng;

- Khai thác tối đa đặc điểm địa hình, tự nhiên và những ưu đãi về mặt không gian của khu vực, xây dựng diện mạo đặc trưng cho khu vực nông thôn, cải tạo cảnh quan mặt nước, tối ưu hóa không gian công cộng và môi trường sống cho người dân;

- Gìn giữ bản sắc, văn hóa địa phương, xây dựng không gian khuyến khích người đi bộ, giảm thiểu giao thông cơ giới.

- Làm cơ sở ban đầu xác định giá trị quỹ đất, phục vụ công tác đấu thầu dự án, kêu gọi đầu tư.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và 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 dân cư nông thôn sinh thái trong tương lai.

6. Tính chất

Là một khu dân cư nông thôn sinh thái đồng bộ, hiện đại với chức năng hỗn hợp gồm nhà ở - dịch vụ thương mại và đảm bảo hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư.

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

8.1. Quy mô dân số: Dự kiến dân số khu vực khoảng 8.304 người. Trong đó: Khu ở liền kề (1.745 hộ) khoảng 6.980 người; Khu ở biệt thự (331 hộ) khoảng 1.324 người.

8.2. 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
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	120	
I	Dân số quy hoạch	Người	8.304	
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	Đất cây xanh	m ² /người	22,91	≥ 2
-	Đất công trình giáo dục mầm non	cháu/1000 dân	50	50
		m ² /chỗ học	12,3	12
-	Đất công trình giáo dục tiểu học	cháu/1000 dân	65	65
		m ² /chỗ học	14,2	10
-	Đất công trình giáo dục THCS	cháu/1000 dân	55	55
		m ² /chỗ học	14,0	10
-	Đất giao thông	%	25,71	≥ 18
2	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng			
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của toàn khu	%	23,13	≤ 60
-	Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa	%	40	≤ 40
-	Khu công viên nước	%	25	≤ 25
-	Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của các khu cây xanh	%	5	≤ 5
3	Chỉ tiêu về tầng cao công trình	Tầng	1 - 9	
III	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật			
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	%	1	9
2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Nhà ở liền kề	kw/hộ	4	≥ 2,8
-	Nhà ở biệt thự	kw/hộ	6	≥ 2,8
-	Dịch vụ công cộng	w/m ² sàn	30	20-30
-	Công viên, vườn hoa	W/m ²	1	0,5
-	Chiếu sáng đường	W/m ²	1	1
3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	150	≥ 80
-	Nước công trình CC, dịch vụ	lít/m ² sàn-ngđ	2	≥ 2
-	Nước trường mẫu giáo, mầm non	lít/cháu-ngđ	100	≥ 75
-	Nước trường tiểu học, THCS	lít/cháu-ngđ	20	≥ 15

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo đồ án QH	Chỉ tiêu theo quy chuẩn
-	Rửa đường	lít/m ² -ngđ	0,5	≥0,4
-	Nước tưới cây xanh, vườn hoa	lít/m ² -ngđ	3	≥3
-	Nước chữa cháy	m ³ /đám cháy	108	≥108
4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	85	≥80
5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	0,8	0,8

9. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất của toàn khu quy hoạch

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT Ở	286.268	23,85
1.1	Đất ở nhà liền kề	180.384	15,03
1.2	Đất ở biệt thự vườn	105.883	8,82
2	ĐẤT HỖN HỢP	21.665	1,81
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG	68.354	5,70
3.1	Đất giáo dục	19.194	1,60
3.2	Đất công trình công cộng	2.919	0,24
3.3	Đất y tế	1.634	0,14
3.4	Đất công trình văn hóa	1.549	0,13
3.5	Đất công trình thương mại dịch vụ	43.058	3,59
4	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - MẶT NƯỚC	349.038	29,08
4.1	Đất công viên cây xanh	190.251	15,85
4.2	Mặt nước	158.787	13,23
5	ĐẤT CÔNG VIÊN NƯỚC	48.912	4,08
6	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	2.634	0,22
7	ĐẤT CÂY XANH CHỈNH TRANG	32.727	2,73
8	ĐẤT CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG	39.061	3,26
9	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	4.944	0,41
10	ĐẤT GIAO THÔNG	346.397	28,86
10.1	Đất giao thông trong đô thị	308.548	25,71
10.2	Đất hành lang an toàn giao thông (QL32C)	37.849	3,15
TỔNG		1.200.000	100,00

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

10.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

Diện tích 120,0 ha; mật độ xây dựng toàn khu không quá 23,13%; Tầng cao tối đa 9 tầng; Tổng dân số khoảng 8.304 người.

Bảng chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	ĐẤT Ở		286.268			
1.1	Đất ở Liên kề	OLK	180.384	80	4	3,20
		OLK-01	12.029	80	4	3,20
		OLK-02	4.918	80	4	3,20
		OLK-03	2.015	80	4	3,20
		OLK-04	2.015	80	4	3,20
		OLK-05	3.262	80	4	3,20
		OLK-06	7.077	80	4	3,20
		OLK-07	3.262	80	4	3,20
		OLK-08	6.579	80	4	3,20
		OLK-09	3.150	80	4	3,20
		OLK-10	4.630	80	4	3,20
		OLK-11	4.630	80	4	3,20
		OLK-12	2.589	80	4	3,20
		OLK-13	4.918	80	4	3,20
		OLK-14	12.020	80	4	3,20
		OLK-15	3.310	80	4	3,20
		OLK-16	3.310	80	4	3,20
		OLK-17	2.589	80	4	3,20
		OLK-18	3.094	80	4	3,20
		OLK-19	3.094	80	4	3,20
		OLK-20	2.590	80	4	3,20
		OLK-21	3.310	80	4	3,20
		OLK-22	3.310	80	4	3,20
		OLK-23	12.029	80	4	3,20
		OLK-24	4.918	80	4	3,20
		OLK-25	2.590	80	4	3,20
		OLK-26	4.631	80	4	3,20
		OLK-27	4.631	80	4	3,20
		OLK-28	3.262	80	4	3,20
		OLK-29	3.150	80	4	3,20
		OLK-30	6.579	80	4	3,20
		OLK-31	6.758	80	4	3,20
		OLK-32	5.346	80	4	3,20

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		OLK-33	4.829	80	4	3,20
		OLK-34	4.875	80	4	3,20
		OLK-35	3.300	80	4	3,20
		OLK-36	3.250	80	4	3,20
		OLK-37	2.398	80	4	3,20
		OLK-38	1.525	80	4	3,20
		OLK-39	8.612	80	4	3,20
1.2	Đất ở biệt thự vườn	OBT	105.883	50	3	1,50
		OBT-01	4.990	50	3	1,50
		OBT-02	5.351	50	3	1,50
		OBT-03	2.576	50	3	1,50
		OBT-04	2.576	50	3	1,50
		OBT-05	2.576	50	3	1,50
		OBT-06	2.576	50	3	1,50
		OBT-07	2.576	50	3	1,50
		OBT-08	2.576	50	3	1,50
		OBT-09	4.335	50	3	1,50
		OBT-10	4.402	50	3	1,50
		OBT-11	5.854	50	3	1,50
		OBT-12	1.483	50	3	1,50
		OBT-13	3.852	50	3	1,50
		OBT-14	3.893	50	3	1,50
		OBT-15	3.893	50	3	1,50
		OBT-16	3.562	50	3	1,50
		OBT-17	3.888	50	3	1,50
		OBT-18	1.553	50	3	1,50
		OBT-19	2.527	50	3	1,50
		OBT-20	2.970	50	3	1,50
		OBT-21	2.676	50	3	1,50
		OBT-22	2.228	50	3	1,50
		OBT-23	2.869	50	3	1,50
		OBT-24	2.869	50	3	1,50
		OBT-25	2.869	50	3	1,50
		OBT-26	2.426	50	3	1,50
		OBT-27	3.910	50	3	1,50
		OBT-28	680	50	3	1,50
		OBT-29	3.188	50	3	1,50
		OBT-30	14.163	50	3	1,50

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
2	ĐẤT HỖN HỢP	HH	21.665	40	9	3,60
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG		68.354			
3.1	Đất giáo dục		19.194			
3.1.1	Trường mầm non		5.102	40	2	0,80
		MG-01	1.484	40	2	0,80
		MG-02	1.484	40	2	0,80
		MG-03	2.134	40	2	0,80
3.1.2	Trường tiểu học	TH	7.689	40	3	1,20
3.1.3	Trường trung học cơ sở	THCS	6.404	40	3	1,20
3.2	Đất công trình công cộng		2.919			
3.2.1		CC-01	1.484	40	3	1,20
3.2.2		CC-02	1.435	40	3	1,20
3.3	Đất y tế	YT	1.634	40	3	1,20
3.4	Đất công trình văn hóa	NVH	1.549	40	3	1,20
3.5	Đất công trình thương mại dịch vụ		43.058			
		TMDV-01	7.678	60	9	5,40
		TMDV-02	7.786	60	9	5,40
		TMDV-03	2.017	80	5	4,00
		TMDV-04	2.016	80	5	4,00
		TMDV-05	2.017	80	5	4,00
		TMDV-06	2.017	80	5	4,00
		TMDV-07	1.467	80	5	4,00
		TMDV-08	700	80	5	4,00
		TMDV-09	2.316	80	5	4,00
		TMDV-10	5.750	60	9	5,40
		TMDV-11	5.750	60	9	5,40
		TMDV-12	3.545	60	5	3,00
4	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN - MẶT NƯỚC		349.038			
4.1	Đất công viên cây xanh		190.251			
		CX-01	6.988	5	1	0,05
		CX-02	6.801	5	1	0,05
		CX-03	5.842	5	1	0,05
		CX-04	5.835	5	1	0,05
		CX-05	2.698	5	1	0,05
		CX-06	1.183	5	1	0,05
		CX-07	3.877	5	1	0,05
		CX-08	3.876	5	1	0,05

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
		CX-09	9.237	5	1	0,05
		CX-10	858	5	1	0,05
		CX-11	5.361	5	1	0,05
		CX-12	7.855	5	1	0,05
		CX-13	14.272	5	1	0,05
		CX-14	27.508	5	1	0,05
		CX-15	1.915	5	1	0,05
		CX-16	1.920	5	1	0,05
		CX-17	3.426	5	1	0,05
		CX-18	3.626	5	1	0,05
		CX-19	11.654	5	1	0,05
		CX-20	5.508	5	1	0,05
		CX-21	1.187	5	1	0,05
		CX-22	1.980	5	1	0,05
		CX-23	1.980	5	1	0,05
		CX-24	16.079	5	1	0,05
		CX-25	4.194	5	1	0,05
		CX-26	3.418	5	1	0,05
		CX-27	12.768	5	1	0,05
		CX-28	6.281	5	1	0,05
		CX-29	5.830	5	1	0,05
		CX-30	6.293	5	1	0,05
4.2	Mặt nước		158.787			
		MN-01	7.426	-	-	-
		MN-02	146.460	-	-	-
		MN-03	4.901	-	-	-
5	ĐẤT CÔNG VIÊN NƯỚC	CVN	48.912	25	2	0,5
6	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	CXCL	2.634			
7	ĐẤT CÂY XANH CHỈNH TRANG	CXCT	32.727	5	1	0,05
8	ĐẤT CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG	CVNT	39.061	20	1	0,2
9	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HTKT	4.944	40	2	0,8
10	ĐẤT GIAO THÔNG		346.397			
10.1	Đất giao thông trong đô thị		308.548			
10.2	Đất hành lang an toàn giao thông (QL32C)		37.849			
		HLAT-01	7.988			
		HLAT-02	18.044			
		HLAT-03	11.817			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
	TỔNG		1.200.000	23,03	1-9	

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

Khu dân cư được phát triển dựa trên ý tưởng văn hóa truyền thống, đặc trưng của vùng đất Phú Thọ. Tổ chức các tuyến trục chính liên kết khu trung tâm đến các khu chức năng khác. Ngoài kết nối bằng đường giao thông, khu vực còn có các tuyến xanh kết nối xuyên suốt tạo nên một liên kết mạnh mẽ và mang thiên nhiên đến gần với con người.

Khu vực thiết kế gồm các chức năng chính: Khu ở, khu công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh – thể dục thể thao, công viên nước, công viên nghĩa trang. Khu ở bao gồm khu nhà ở liên kế bao quanh khu vực trung tâm ở phía Đông Bắc, khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí trên trục đường chính hình thành nên khu thương mại sầm uất, tạo diện mạo hiện đại, năng động cho trục đường và phát huy tiềm năng kinh tế cho khu vực; khu biệt thự vườn bố trí ở khu vực phía Tây Nam, len lỏi với tuyến xanh, tạo một môi trường sống sinh thái.

Công trình kiến trúc được bố trí không quá dày đặc, tạo độ thông thoáng. Hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan, hiện đại, sinh động hấp dẫn người nhìn. Các khu nhà ở được thiết kế với hình thái kiến trúc hợp lý, sử dụng chất liệu địa phương, gạch, đá... hài hoà với không gian của một khu dân cư hiện đại-sinh thái, góp phần làm tăng thêm vẻ đẹp cho khu vực xã Cao Xá.

Xây dựng công trình mang tính biểu tượng cho khu vực tại trung tâm của khu đất, tâm hội tụ của các trục đường giao thông trong khu đất.

Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên, mặt nước, quy hoạch các công viên cây xanh – TDTT phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân. Các mảng xanh này được liên kết với cây xanh trên các tuyến giao thông nội bộ và khu vực tạo thành hệ thống cây xanh liên kết liên mạch trong toàn khu.

- Khu chức năng đất ở:

+ Công trình nhà ở liên kế (*gồm các ô đất có ký hiệu OLK*): được bố trí ở khu vực phía Đông Bắc.

+ Công trình nhà ở biệt thự (*gồm các ô đất có ký hiệu OBT*): Được bố trí ở khu vực phía Tây Nam.

- Khu chức năng đất công cộng (*ô đất có ký hiệu CC, YT, NVH*): Là công trình công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, y tế, giải trí...) được bố trí xen kẽ tại các lõi khu ở.

- Khu chức năng đất giáo dục (*ô đất có ký hiệu MG, TH, THCS*): Các công trình trường mầm non được bố trí tại các lõi khu ở kết hợp công viên cây xanh

cảnh quan; công trình trường tiểu học và THCS được bố trí tập trung tại phía Tây Nam khu quy hoạch (*giáp công viên nước*).

- Khu chức năng đất thương mại dịch vụ (*ô đất có ký hiệu từ TMDV-01 đến TMDV-12*): Được bố trí tập trung tại 2 trục chính quy hoạch, hướng từ đường Quốc lộ 32C vào, bao gồm:

- + Công trình TMDV-01 đến TMDV-06 bố trí tại trục giao thông đi vào khu nhà ở liền kề phía Đông Bắc; các công trình TMDV-10 đến TMDV-12 bố trí tại trục giao thông đi vào khu nhà ở biệt thự phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

- + Công trình TMDV-07, TMDV-08 và TMDV-09 được bố trí xen kẽ tại khu vực cây xanh cảnh quan, khuôn viên mặt nước nhằm tạo lập không gian cảnh quan sinh thái.

- Khu chức năng đất hỗn hợp (*ô đất ký hiệu HH*): Được bố trí khu vực cửa ngõ phía Tây, gồm tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng.

- Khu công viên nước (*ô đất có ký hiệu CVN*) được bố trí về phía Đông Nam khu vực quy hoạch với diện tích 48,912 m².

- Khu chức năng đất cây xanh, mặt nước: Được tổ chức liên hoàn và xen kẽ trong lõi các khu nhà ở là trung tâm của chuỗi không gian cảnh quan, giao lưu giữa khu ở mới với các khu chức năng khác trong khu quy hoạch. Cây xanh tại đây được tổ chức theo mô hình công viên 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 đối tượng trẻ nhỏ, người cao tuổi.

- Khu chức năng đất Hạ tầng kỹ thuật và hệ thống đường giao thông: Bố trí một khu đất (*ký hiệu HTKT*) để xây dựng trạm xử lý nước thải sinh tại vị trí phía Đông Bắc; Mạng lưới hệ thống đường giao thông đảm bảo sự kết nối liên hoàn giữa khu quy hoạch mới và khu hiện trạng ở xung quanh.

- Khu công viên nghĩa trang (*ô đất ký hiệu CVNT*): Là khu vực cải tạo, chỉnh trang lại nghĩa trang cũ, nằm ở phía Nam khu quy hoạch, với diện tích khoảng 39.061m².

Dự kiến quy mô, giải pháp tổ chức các công trình kiến trúc.

- Công trình nhà ở liền kề thuộc các ô đất (*ký hiệu từ OLK-01 đến OLK-39*): được xây dựng với chiều cao tối đa 04 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 nhà ở biệt thự (*ký hiệu từ OBT-01 đến OBT-30*) được xây dựng với chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%. 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 (*ký hiệu MG, TH, THCS*) được xây dựng với chiều cao 01-03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% (*trường THCS dự kiến đáp ứng*

được 456 học sinh; chỉ tiêu $14,0\text{m}^2/\text{chỗ}$ và 55 chỗ/1000 dân; trường tiểu học dự kiến đáp ứng được 540 học sinh; chỉ tiêu $14,2\text{ m}^2/\text{chỗ}$ và 65 chỗ/1000 dân; trường mầm non dự kiến đáp ứng được 415 học sinh; chỉ tiêu $12,3\text{m}^2/\text{chỗ}$ và 50 chỗ/1000 dân). Các tuyến đường giao thông chính đảm bảo kết nối thuận lợi với các khu vực xung quanh.

- Công trình công cộng (ký hiệu CC, YT, NVH) được xây dựng với chiều cao 01-03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Vị trí của công trình được bố trí giữa các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình thương mại dịch vụ (bao gồm các lô đất có ký hiệu TMDV-01 đến TMDV-12), được xây dựng với chiều cao 05÷09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60-80%. Vị trí của các công trình được bố trí tại các trục đường chính, đảm bảo phục vụ cho người dân trong khu vực, khách tham quan vui chơi giải trí và kết nối với các khu chức năng khác xung quanh bằng các tuyến đường giao thông của khu vực.

- Công trình hỗn hợp (ký hiệu HH) được xây dựng với chiều cao tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khu công viên nước (ô đất có ký hiệu CVN), được xây dựng từ 1- 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT) với chiều cao xây dựng tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

11. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

11.1. Chuẩn bị kỹ thuật

Cao độ khống chế tại các nút giao thông theo quy hoạch được xác định: $H_{\max}=+15.85\text{m}$; $H_{\min}=+13.50\text{m}$ (căn cứ vào các khu vực dân cư và các tuyến đường giao thông hiện trạng đã xây dựng). Cốt nền xây dựng các lô đất xác định trên cơ sở khống chế tìm đường quy hoạch ở xung quanh và cốt mực nước max của hệ thống sông kênh rạch tại khu vực ($H_{\max}=+12,5\text{m}$), thiết kế theo phương pháp đường đồng mức với độ chênh cao 0,10÷0,20m. Cao độ san nền trong các lô đất xây dựng $H_{\max}=+16.05\text{m}$; $H_{\min}=+13.70\text{m}$.

- Độ dốc nền xây dựng trong các lô đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc dần về phía đường giao thông. Đắp nền mặt đường giao thông đạt hệ số đầm nén $K=0,95$. Khi san lấp đảm bảo nền xây dựng các lô đất ở có hệ số đầm nén $K=0,9$. Tại các vị trí đào đắp bố trí mái taluy kết hợp trồng cỏ tạo cảnh quan (taluy đào 1:1; taluy đắp 1:1,5), đối với các khu vực có độ chênh cao lớn sử dụng kè BTCT đổ tại chỗ.

11.2. Giao thông

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

- Đường giao thông đối ngoại:

- + Tuyến đường quốc lộ 32C (đường 45m) và hành lang an toàn giao thông

mỗi bên 20m.

+ Đường tỉnh 324 (*đường 38m*), trong đó bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè và hành lang an toàn mỗi bên rộng 13m.

- Đường giao thông nội bộ được thiết kế gồm các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1 (*đường CKV1, CKV2, KV2*): Chiều rộng $B=40,0\text{m}$; bao gồm lòng đường mỗi bên $10,0\text{m}$; dải phân cách $6,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng $7,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 2-2 (*đường KV4, KV5*): Chiều rộng $B=25,0\text{m}$; bao gồm lòng đường $12,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng $6,5\text{m}$;

+ Mặt cắt 3-3 (*đường KV1, KV3*): Chiều rộng $B=16,0\text{m}$; bao gồm lòng đường $8,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng $4,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 4-4: Chiều rộng $B=12,0\text{m}$; bao gồm lòng đường rộng $6,0\text{m}$; vỉa hè mỗi bên rộng $3,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 5-5: Đường song hành với QL32C có chiều rộng $B=12,0\text{m}$; lòng đường $8,0\text{m}$; vỉa hè một bên rộng $4,0\text{m}$; hành lang QL32C $20,0\text{m}$;

+ Mặt cắt 6-6: Đường song hành với ĐT324 chiều rộng $B=9,0\text{m}$; bao gồm lòng đường $6,0\text{m}$; vỉa hè một bên rộng $3,0\text{m}$.

11.3. Cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là 18.262 kVA.

- Nguồn cấp điện lấy từ trạm biến áp 110/22kv Thụy Vân 63MVA cách khu vực quy hoạch 2,5km, gồm: Tuyến trung thế hiện hữu 35kV đi nối trên đường quốc lộ 32C và tuyến trung thế 22kV chạy qua khu vực kênh tưới tiêu phía Bắc khu quy hoạch (*Dự kiến 02 điểm đấu nối trên 2 tuyến đường điện trên*).

- Mạng lưới trung thế: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV đấu nối từ tuyến trung thế 35kV trên đường QL32C và tuyến trung thế 22kV đến TBA của khu quy hoạch. Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 KV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luồn trong ống PVC chịu lực. Dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3xC 240mm².

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 22 trạm biến áp mới cấp điện cho toàn bộ dự án, công suất các trạm từ 250kVA – 2000kVA. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Hệ thống cáp hạ thế, chiếu sáng sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED tiết kiệm điện.

11.4. Cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước: Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực quy hoạch là 2.739,12 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước sẽ đầu nối vào tuyến ống D200 nằm trên tuyến đường Quốc lộ 32C.

- 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 vòng cắt. Đường ống đầu nối có đường kính Ø200mm, đường ống phân phối có đường kính Ø150mm và Ø100mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các công trình.

- Phòng cháy chữa cháy: Các hòng cứu hỏa được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $\geq 100\text{mm}$ 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 hòng cứu hỏa trung bình 120m.

11.5. Thoát nước mưa

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

- Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sau khi được thu gom lại bằng hệ thống hồ ga và cống bê tông cốt thép trên các trục đường sẽ đổ vào tuyến cống chính sau dẫn ra kênh cảnh quan nằm giữa khu quy hoạch bằng 2 cửa xả D1800.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho khu vực quy hoạch, chỉ xả trực tiếp nước mưa ra nguồn tiếp nhận, còn hệ thống thoát nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý riêng đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống thoát nước mưa.

- Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè hoặc lòng đường theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống ra nguồn tiếp nhận là nhanh nhất.

- Hệ thống cống thoát nước mưa dùng Cống tròn có đường kính D600-D1800. Độ dốc tối thiểu của ống thoát nước được xác định là $1/D$ (D : đường kính cống thoát nước mưa).

11.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

11.6.1. Thoát nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt và 80% lưu lượng cấp nước công cộng, thương mại (*không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy*). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực là: 2.152,55 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong khu vực được thu gom toàn bộ qua đường cống ngầm trên hè chảy về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực ở phía Đông Bắc, công suất 2.155m³/ngđ, nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường sau đó mới thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

- Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được thu gom vào các hố

ga trước khi dẫn vào các tuyến cống thoát nước thải D300 - D500 và cống có áp HDPE D200. Trên mạng lưới bố trí các giếng thăm, khoảng cách các giếng là 30-40m, các giếng thăm xây bằng gạch đặc (*hoặc BTCT*). Độ dốc cống thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông và tối thiểu 1/D đối với cống tròn (*D là đường kính của cống*).

11.6.2. Vệ sinh môi trường

Nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng 8,31 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, sử dụng thùng composit 250L, với khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1thùng 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 khu, sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về khu tập kết và xử lý rác thải chung của thành phố.

11.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch: 3059 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu vực quy hoạch được dẫn từ nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn xã Cao Xá, huyện Lâm Thao. Dự kiến điểm đầu nối sẽ nằm trên tuyến đường Quốc lộ 32C, nằm cạnh khu vực quy hoạch.

- 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 bê được thiết kế với kích thước khác nhau.

12. 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 m³, 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.

13. Giải pháp quy hoạch khu tái định cư

Dự kiến tái định cư tại chỗ cho các hộ dân *(nếu có)* tại một số lô đất ở liền kề trong khu vực quy hoạch.

(Vị trí, quy mô khu tái định cư sẽ được nghiên cứu, triển khai thực hiện ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án).

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

14.1. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư: Tổng vốn đầu tư xây dựng khoảng 5.028 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc khoảng 4.778 tỷ đồng.

- Vốn đầu tư khác *(Giải phóng mặt bằng, các chi phí tư vấn và chi phí khác)* khoảng 250 tỷ đồng.

14.2. Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn 1 *(năm 2021 - 2023)*: Hoàn thiện công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Đầu tư xây dựng khu vực trung tâm - phía Đông Bắc của dự án gồm các hạng mục: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, công viên nước, khu nhà ở liền kề...

- Giai đoạn 2 *(năm 2023 - 2026)*: Đầu tư xây dựng các khu vực còn lại gồm các hạng mục: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khu nhà ở biệt thự, công viên nghĩa trang, công viên cây xanh...

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Giao UBND huyện Lâm Thao chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt; chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

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; Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao; Chủ tịch UBND xã Cao Xá và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT Phan Trọng Tấn;
- Các PCVP;
- CV: KT3, TH1;
- Lưu: VT, KT2(02b)(Tr-12b).

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

Phan Trọng Tấn