

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1009/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 26 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án:
Đường Trần Phú nối dài và Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 Nghị quyết số 178/NQ-HĐND ngày 19/9/2019 của Hội đồng Nhân tỉnh về việc Thông qua chủ trương đầu tư dự án: Đường Trần Phú nối dài và hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Xây dựng đường Trần Phú nối dài và Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1).

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo thẩm định số 163/BCSXD ngày 06/5/2021) và đề nghị của Ban Quản lý các dự án ĐTXD tỉnh (tại Tờ trình số 109/TTr-BQL ngày 29/4/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Đường Trần Phú nối dài và Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1), với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: Đường Trần Phú nối dài và Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1).

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý các dự án ĐTXD tỉnh.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Nghinh Phúc.

3. Phạm vi, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Phạm vi: Thuộc địa bàn thành phố Tuy Hòa và huyện Phú Hòa.
- Ranh giới lập quy hoạch có giới cận như sau:
 - + Phía Đông : Giáp đường Kênh Bao Đài;
 - + Phía Tây : Giáp đường ĐH22 rộng 16m;
 - + Phía Nam : Giáp Khu du lịch Thuận Thảo;
 - + Phía Bắc : Giáp ruộng lúa.
- Diện tích khu vực lập quy hoạch: 36,72ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Nghị quyết số 178/NQ-HĐND ngày 19/9/2019 của HĐND tỉnh về việc thông qua chủ trương đầu tư dự án: Đường Trần Phú nối dài và hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1).

- Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị phía Bắc khu du lịch Thuận Thảo đến phía Bắc đường Trần Phú nối dài, thành phố Tuy Hoà được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 03/10/2019).

- Làm cơ sở đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường Trần Phú nối dài (giai đoạn 1) với diện tích khoảng 36,72ha.

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Tuy Hòa, huyện Phú Hòa và các khu vực lân cận, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Tuy Hòa, huyện Phú Hòa nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là khu đô thị ở hỗn hợp đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Là khu vực phát huy giá trị cảnh quan, môi trường ven sông Bao Đài.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở đô thị	30 - 40
2	Đất cây xanh công viên - mặt nước, công viên chuyên đề	≥ 25
3	Đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại	6 - 12
4	Đất giao thông, bãi đậu xe	25 - 30
	Tổng cộng	100

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Chức năng	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao: Tối thiểu - Tối đa	Diện tích tối thiểu (m ²)	Đơn vị	Chỉ tiêu QH (%)
-----	-----------	----------------------	------------------------------	---------------------------------------	--------	-----------------

1	Đất ở đô thị					
1.1	Đất ở lô phố			100	m ² /lô	
1.2	Đất ở biệt thự			250	m ² /lô	
1.3	Đất ở tái định cư			70	m ² /lô	
1.4	Đất nhà ở xã hội				% đất ở	≥ 20%
2	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	5	1 - 1		m ² /người	≥ 8
3	Đất cây xanh, công viên, chuyên đề	25	1 - 10		%	Khoảng 10%
4	Đất công trình công cộng (Giáo dục - Văn hóa - Y tế - Hành chính)				m ² /người	≥ 2,7
4.1	Văn hóa - Y tế - Hành chính	60	1 - 5			
4.2	Giáo dục	60	1 - 4			
5	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)				Lít/người.ngđ	150
6	Thoát nước thải sinh hoạt (Q)				Lít/người.ngđ	80% *Qsh
7	Rác thải sinh hoạt				kG/người.ngđ	1,3
8	Cấp điện sinh hoạt				W/người	750

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu trung tâm bố trí công viên cây xanh kết hợp kè sông Bao Đài là điểm nhấn cho toàn khu; hình thành các dải cây xanh, công viên vườn hoa nhằm cải tạo môi trường sống và cảnh quan xung quanh.

- Khu nhà ở được bố trí hợp lý nhằm khai thác triệt để cảnh quan thiên nhiên; đồng thời hình thành mảng xanh cho khu dân cư.

- Tầng cao xây dựng, chiều cao tầng được khống chế theo từng tuyến phố, giúp thuận lợi cho quá trình quản lý đô thị để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Màu sắc và hình khối kiến trúc công trình theo hướng hiện đại.

- Quy hoạch các khu chức năng gồm: Đất ở liền kề, đất ở biệt thự, đất ở tái định cư, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh, đất cây xanh kết hợp dịch vụ thương mại.

8. Thiết kế đô thị:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, mang bản sắc dân tộc; màu sắc công trình, cây xanh, sân vườn phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, với các công trình lân cận và chức năng sử dụng.

- Có tầng cao không chênh lệch quá 02 tầng trong một dãy nhà; có hình thức kiến trúc và mái đồng nhất cho một ô phố, trên mái nhà không được đặt tượng trang trí; mỗi dãy nhà cần thống nhất màu sắc chung; thống nhất khoảng lùi xây dựng và hình thức hàng rào cho một dãy nhà.

- Đất ở liền kề chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; đất ở biệt thự chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 06m; đất ở tái định cư chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; đất công trình công cộng chỉ giới xây dựng cách chỉ giới

đường đô 5m; đất công viên cây xanh chỉ giới đường đô cách chỉ giới xây dựng \geq 5m.

- Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông, không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Diện tích trồng cây xanh chiếm tối thiểu 20% diện tích không gian mở trên mặt bằng công trình nhà ở, không trồng các loại cây có gai, có nhựa độc, hấp dẫn côn trùng.

9. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Dự báo quy mô dân số: 2.760 người.

b) Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ	145.844,5	39,8
1.1	Đất ở lô phố	78.174,7	21,3
1.2	Đất ở biệt thự	48.038,4	13,1
1.3	Đất ở tái định cư	19.631,4	5,4
2	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	39.822,3	10,8
2.1	Công viên cây xanh 1	15.150,9	4,1
2.2	Công viên cây xanh 2	10.803,6	2,9
2.3	Công viên cây xanh 3	13.867,8	3,8
3	ĐẤT CÂY XANH KẾT HỢP DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	58.021,1	15,8
3.1	Công viên chuyên đề 1	19.901,5	5,4
3.2	Công viên chuyên đề 2	8.341,0	2,3
3.3	Công viên chuyên đề 3	29.778,6	8,1
4	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG (GIÁO DỤC - VĂN HOÁ - Y TẾ - HÀNH CHÍNH)	22.489,6	6,1
5	ĐẤT GIAO THÔNG	101.035,2	27,5
	TỔNG CỘNG	367.212,7	100,0

c) Quy hoạch chi tiết phân lô: Chi tiết theo phụ lục đính kèm.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

Các tuyến đường thiết kế kết cấu mặt đường bê tông nhựa, gồm:

- Mặt cắt ngang 20m: Mặt đường 10,5m và vỉa hè 4,75m.
- Mặt cắt ngang 16m: Mặt đường 7,5m và vỉa hè 4,25m.
- Mặt cắt ngang 12m: Mặt đường 6,0m và vỉa hè 3,0m.

b) San nền, thoát nước mưa:

- San nền:

+ Đảm bảo thuận lợi giao thông; an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông;

+ Độ dốc nền từng khuôn viên công trình đảm bảo thoát nước tự chảy;

+ Triệt để sử dụng hạ tầng kỹ thuật còn đang sử dụng tốt;

+ Tạo điều kiện thuận lợi cho thoát nước mặt đô thị; + Khối lượng đắp nền dự kiến khoảng 1.059.651,83m³ đất.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng dốc thoát nước mưa là hướng về phía sông Bao Đài;

+ Cống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy, với độ dốc cống tối thiểu là 1/D (D là đường kính của tuyến cống);

+ Nước mưa được thu vào các hồ thu nước sau đó đổ vào tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, đường chính rồi đầu nối vào cống D1.200 dự án kênh Bao Đài.

c) Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt cho 100% dân cư, công trình công cộng như trường học, chợ, công viên... và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường của khu đất quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được dẫn từ đường ống cấp nước D300 trên đường Quốc lộ 25, dẫn nước từ nhà máy nước Tuy Hòa về. Công suất hiện tại của nhà máy nước Tuy Hòa là 28.000 m³ /ngày đêm, công suất dự kiến đến năm 2030 là 55.000 m³ /ngày đêm.

- Bố trí các van khóa tại các vị trí đầu tuyến và cuối tuyến, các van xả cặn tại vị trí có cao độ thấp nhất làm nhiệm vụ xả cặn trong ống và công tác vệ sinh đường ống định kỳ.

- Ống cấp nước sạch sử dụng loại ống HDPE đường kính D63, D110, D160.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt; mạng cụt cấp nước đến các hộ dân, mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục.

d) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa; toàn bộ nước thải được thu gom dẫn về nhà máy xử lý nước thải riêng của thành phố; bố trí 01 trạm bơm trung chuyển và 01 trạm bơm nước thải tại khu cây xanh, công viên.

- Nước thải của các hộ dân, công trình công cộng, dịch vụ được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu đất quy hoạch.

- Ống thoát nước thải của toàn dự án sử dụng ống tròn HDPE đường kính D200, D300, D400.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,5m.

- Thoát nước thải theo phương pháp tự chảy, độ dốc đặt cống tối thiểu 1/D.

e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Cấp điện:

+ Trên cơ sở 06 tuyến điện hiện trạng đi qua khu vực dự án lập quy hoạch, thiết kế 05 tuyến điện 22kV đi ngầm qua dự án và 01 tuyến điện 110KV đi nổi qua khu vực công viên.

+ Nguồn cấp: Đầu nối vào 05 tuyến điện 22kV đi ngầm qua dự án.

+ Trên diện tích đất lập quy hoạch thiết kế 4 trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của mỗi trạm dưới 250m, tổng công suất thiết kế 4.000kVA.

- Chiếu sáng:

+ Tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

+ Hệ thống chiếu sáng của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm. Hệ thống chiếu sáng giao thông sử dụng trụ sắt tráng kẽm STK, tùy theo bề rộng lòng đường mà bố trí chiều cao đèn cho phù hợp.

+ Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, ánh sáng màu vàng cam.

+ Đối với hệ thống chiếu sáng khu vực cây xanh sử dụng các bóng đèn tròn cảnh quan, loại trụ 4 bóng để kết hợp giữa chiếu sáng và tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng.

g) Thông tin liên lạc:

ống thông tin liên lạc nằm trên tuyến Quốc lộ 25.

- Mạng thông tin của khu quy hoạch được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Các tủ cáp và các tập điểm được bố trí trên vỉa hè. Các tuyến cáp chính dùng loại cáp quang. Từ tủ cáp chính, cáp thông tin dẫn về những tủ phân phối qua đó cung cấp thông tin đến từng công trình.

h) Quy hoạch quản lý chất thải rắn: Việc thu gom chất thải rắn được thực hiện hàng ngày từ những nơi trực tiếp thải ra như: Nhà liên kế, trường học, chợ, công viên, đường phố... Rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

11. Đánh giá môi trường chiến lược: Như nội dung tại Chương VII thuyết minh đồ án và bản vẽ quy hoạch kèm theo.

12. Các nội dung khác: Như Thuyết minh quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

13. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô	QH-05	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT	QH-07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa	QH-08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước		1/500
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng	QH-11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH-12	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-13	1/500
14	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	DMC	1/500
15	Bản vẽ thiết kế đô thị	TKĐT	1/500

b) Phần văn bản: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3), Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch, bản vẽ A0 đã được Sở Xây dựng thẩm định; các văn bản pháp lý liên quan; đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung Đồ án Quy hoạch.

c) Số lượng sản phẩm: 15 bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đồ án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án và bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt theo đúng quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đồ án phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc theo quy hoạch đã được phê duyệt; tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng của đồ án ngoài thực địa và quản lý theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Ban Quản lý các dự án ĐTXD tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa, Chủ tịch UBND huyện Phú Hòa; Đơn vị lập quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

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

Lê Tấn Hồ