

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

Số: 984/QĐ-UBND

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

Phú Yên, ngày 03 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất DL1 và lô đất số 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa);

Căn cứ Văn bản số 179/TC-QC ngày 22/4/2019 của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam chấp thuận độ cao tính không xây dựng “Công trình Thương mại dịch vụ hỗn hợp” thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất DL1 và lô đất số 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 262/BC-SXD ngày 14/6/2019) về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất DL1 và lô đất số 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài), với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa).

2. Tổ chức lập quy hoạch:

- Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh;
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng;
- Cơ quan lập quy hoạch : Công ty TNHH FBS Phú Yên.

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi nghiên cứu:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có vị trí tại các khu đất ký hiệu DL1 và 19 thuộc quỹ đất tại thành phố Tuy Hòa; được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài và đường quy hoạch.
- Phía Nam giáp : Đường Trần Nhân Tông.
- Phía Đông giáp : Đường Lê Duẩn.
- Phía Tây giáp : Đường Nguyễn Văn Huyền nối dài.

b) Quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai khoảng : 641.943 m².
- Quy mô dân số khoảng : 5.500 người.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đô thị hỗn hợp ven biển với sự đa dạng các loại hình nhà ở, gắn liền với các khu vui chơi giải trí cùng hệ thống cây xanh cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình thương mại dịch vụ phục vụ du lịch.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản:

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

| STT | Chức năng sử dụng đất | Chỉ tiêu quy hoạch | Ghi chú |
|----------|--|----------------------------|---|
| A | Chỉ tiêu đất đai quy hoạch | | |
| 1 | Đất ở đô thị kết hợp thương mại dịch vụ (cao tối đa 10 tầng) | ≤ 35% | theo Thông báo số 164/TB-SXD ngày 14/9/2019 của Sở Xây dựng |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ (cao tối đa 40 tầng, tương đương 150 m) | ≤ 20% | |
| 3 | Đất giao thông tối thiểu rộng 12 m (bao gồm đường giao thông và các bến bãi đỗ xe) | ≤ 25% | |
| 4 | Các công trình công cộng, dịch vụ khác | ≤ 10% | |
| 5 | Cây xanh, cảnh quan, mặt nước | ≥ 10% | |
| | Tổng cộng | 100% | |
| B | Các chỉ tiêu về Hạ tầng kỹ thuật | | |
| I | Cấp nước | | |
| 1 | Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (đô thị loại II) | ≥ 150 lít/người.ng.đ | theo Quy chuẩn QCVN 01/2008 |
| 2 | Tiêu chuẩn cấp nước khu công cộng và dịch vụ | ≥ 2 lít/m ² sàn | |
| 3 | Tiêu chuẩn cấp nước khu nhà ở cao | ≥ 2 lít/m ² sàn | |

| STT | Chức năng sử dụng đất | Chỉ tiêu quy hoạch | Ghi chú |
|------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| | tầng | | |
| 4 | Tiêu chuẩn cấp nước khu khách sạn và căn hộ cao cấp | ≥ 3 lít/m ² sàn | |
| 5 | Cấp nước trường học | ≥ 20 lít/h.sinh-ng.đ | |
| 6 | Cấp nước trường mẫu giáo, mầm non | ≥ 100 lít/cháu-ng.đ | |
| 7 | Cấp nước tưới vườn hoa, công viên | ≥ 3 lít/m ² -ng.đ | |
| 8 | Cấp nước rửa đường | $\geq 0,5$ lít/m ² -ng.đ | |
| 9 | Tỷ lệ cấp nước | 100% | |
| 10 | Tỷ lệ nước thất thoát, dự phòng là 20% của tổng các loại nước nêu trên | | |
| II | Cấp điện | | |
| 1 | Cấp điện sinh hoạt nhà ở liên kế, chung cư cao 4÷5 tầng | ≥ 3 kW/hộ | theo Quy chuẩn QCVN 01/2008 |
| 2 | Cấp điện sinh hoạt nhà biệt thự | ≥ 5 kW/hộ | |
| 3 | Cấp điện công trình chung cư cao tầng (≥ 9 tầng) | ≥ 4 kW/hộ | |
| 4 | Cấp điện công trình công cộng, thương mại dịch vụ | $\geq 0,03$ kW/m ² sàn | |
| 5 | Cấp điện khách sạn hạng 4÷5 sao | $\geq 3,5$ kW/giường | |
| 6 | Cấp điện nhà trẻ, mẫu giáo | $\geq 0,2$ kW/cháu | |
| 7 | Cấp điện trường học phổ thông cơ sở | $\geq 0,15$ kW/học sinh | |
| 8 | Cấp điện rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc | $\geq 0,025$ kW/m ² sàn | |
| 9 | Cấp điện công viên, cây xanh | ≥ 12 kW/ha | |
| III | Thoát nước thải và vệ sinh môi trường | | |
| 1 | Lưu lượng nước thải | = 80% nước cấp | theo Quy chuẩn QCVN 01/2008 |
| 2 | Chất thải rắn | 1,3kg/ng.ng.đ | |
| 3 | Tỷ lệ thu gom chất thải rắn | 100 % | |

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm:

- Đất ở: Đất ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ; đất ở biệt thự; đất ở liền kề, nhà phố thương mại.

- Đất thương mại dịch vụ: Đất công viên văn hóa chuyên đề; đất thương mại dịch vụ khác.

- Đất giao thông: Đường giao thông và bãi đỗ xe được bố trí phục vụ dân cư, đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

- Đất công trình công cộng, dịch vụ khác: Đất trường học (trường mầm non; trường tiểu học, THCS); đất công cộng khác (nhà văn hóa khu dân cư).

- Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước: Đất cây xanh thể dục thể thao; đất cây xanh cảnh quan, mặt nước.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------|---|-------------|-----------------------------|--------------|
| I | Đất ở | | 214.831,59 | 33,47 |
| 1 | Nhà liền kề | LK | 60.576,58 | 9,44 |
| 2 | Biệt thự | BT | 115.386,62 | 17,97 |
| 3 | Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại | CT | 38.868,39 | 6,05 |
| II | Đất thương mại dịch vụ | | 106.834,91 | 16,64 |
| 1 | Công viên văn hóa chủ đề | TM-1 | 37.642,97 | 5,86 |
| 2 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 2 | TM-2 | 3.593,56 | 0,56 |
| 3 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 3 | TM-3 | 7.435,98 | 1,16 |
| 4 | Trung tâm hội nghị hội thảo, tổ chức sự kiện | TM-4 | 16.593,37 | 2,58 |
| 5 | Khu hỗn hợp dịch vụ thương mại (Khách sạn, văn phòng, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí...) | TM-5 | 25.030,92 | 3,90 |
| 6 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 6 | TM-6 | 6.725,23 | 1,05 |
| 7 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 7 | TM-7 | 9.812,88 | 1,53 |
| III | Đất công cộng, dịch vụ khác | | 21.450,17 | 3,34 |
| 1 | Trường mầm non | TH-1 | 4.060,59 | 0,63 |
| 2 | Trường tiểu học và THCS (liên cấp) | TH-2 | 10.749,54 | 1,67 |
| 3 | Nhà văn hóa khu dân cư (club house) | NVH | 6.640,04 | 1,03 |
| IV | Đất thể thao, cây xanh, mặt nước | | 151.977,64 | 23,67 |
| 1 | Đất trung tâm thể thao, vui chơi giải trí | DVTT | 16.481,05 | 2,57 |
| 2 | Vườn hoa cây xanh đô thị | VHCX | 23.062,78 | 3,59 |
| 3 | Cây xanh khu ở | CXKO | 64.411,85 | 10,03 |
| 4 | Cây xanh công viên | CXCV | 12.281,3 | 1,91 |
| 5 | Mặt nước | MN | 35.740,66 | 5,57 |
| V | Trạm xử lý nước thải | <i>XLNT</i> | 2.300,14 | 0,36 |
| VI | Đất giao thông, bãi đỗ xe | | 144.548,55 | 22,52 |

| | | | | |
|---|---------------------------------|-----|-------------------|---------------|
| 1 | Bãi đỗ xe | BĐX | 15.256,16 | 2,38 |
| 2 | Đất giao thông đô thị | | 129.292,39 | 20,14 |
| | Tổng diện tích quy hoạch | | 641.943,00 | 100,00 |

b) *Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất*: Như phụ lục đính kèm.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch được phân chia thành hai ô đất gồm khu đất DL-1 phía Bắc (Khu B) và khu đất số 19 (khu A) ở phía Nam tuyến đường quy hoạch số 14 có lộ giới là 40m cắt ngang qua hai khu. Quy hoạch tuyến đường trục chính có lộ giới 20m kết nối từ phân khu A với phân khu B song song với tuyến đường Nguyễn Văn Huyền kéo dài, qua đường quy hoạch số 14; các tuyến đường nội bộ được kết nối tuyến đường quy hoạch số 14 tạo thành các phân khu chức năng khác nhau theo từng nội dung sử dụng cụ thể:

- Các dãy nhà ở liền kề kết hợp thương mại ở phía Tây tuyến đường trục chính Bắc - Nam. Khu vực phía Đông bố trí các dãy nhà biệt thự được chia phân bố đồng đều trên hai phân khu, trong đó: Phía Bắc (phân khu B) là các nhóm nhà biệt thự kiểu nghỉ dưỡng với tính riêng tư cao, được bố trí khép kín với mật độ cây xanh cảnh quan và kiểm soát bởi hai công ra vào ở phía Bắc (đường quy hoạch và phía Đông đường Lê Duẩn); phía Nam (phân khu A) là nhóm biệt thự được bố trí với tỷ lệ diện tích thấp hơn, cũng như diện tích cây xanh nhỏ hơn để phù hợp với việc tổ chức không gian cũng như là nhu cầu của thị trường.

- Dọc hai bên tuyến đường kết nối Đông - Tây của dự án (tuyến đường quy hoạch số 14) bố trí các công trình thương mại dịch vụ, các công trình thể thao, hệ thống cây xanh cảnh quan, phố đi bộ để tạo điểm nhấn cho toàn khu và phù hợp với nhu cầu sử dụng theo mục đích công cộng và mục đích chung cho toàn đô thị. Các khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ được bố trí tập trung theo dãy bám sát theo đường Lê Duẩn ở phía Đông của phân khu A.

- Trường mầm non, trường tiểu học và THCS được bố trí tại phân khu A với bán kính phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng chung toàn đô thị; công trình công cộng như nhà văn hóa khu dân cư được bố trí tại từng phân khu khác nhau với bán kính hợp lý.

- Hệ thống bãi đỗ xe tập trung được thiết kế (nổi trên mặt đất và ngầm với 2 tầng hầm) phân bố đồng đều gần các khu nhà liền kề kết hợp thương mại dịch vụ để tạo điều kiện thật thuận lợi cho người dân và du khách.

- Khu vực trung tâm thể thao, vui chơi giải trí cùng hệ thống vườn hoa đô thị, cây xanh cảnh quan đô thị, cây xanh khu ở, cây xanh công viên và mặt nước, được quy hoạch thiết kế với tỷ lệ tương đối lớn so với các đô thị thông thường. Hệ thống cảnh quan này được phân bố đồng đều trong toàn đô thị, góp phần tăng cường chất lượng cảnh quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu và môi trường cho toàn khu vực.

8. Thiết kế đô thị:

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu có khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

- Đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa: Đối với công trình thương mại dịch vụ là 75% theo quy mô tầng cao và diện tích từng ô đất; đối với các công trình công cộng, nhà văn hóa, giáo dục thì $\leq 40\%$.

+ Số tầng cao: Từ 15÷20 tầng và một cụm công trình điểm nhấn chính cao 40 tầng với chiều cao tối đa 150m (đối với công trình thương mại dịch vụ); 3÷4 tầng (đối với công trình giáo dục); 02 tầng đối với nhà văn hóa khu dân cư. Tầng hầm tối đa 3 tầng tùy theo quy mô và yêu cầu sử dụng cho từng công trình.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình đối với công trình công cộng, nhà văn hóa, giáo dục đảm bảo $\geq 3,0\text{m}$. Khoảng lùi xây dựng công trình đối với công trình thương mại dịch vụ $\geq 6,0\text{m}$.

- Công trình nhà ở:

+ Nhà ở liên kế: Chỉ giới đường đỏ phía trước nhà trùng với chỉ giới xây dựng và tùy theo từng vị trí thiết kế đã được khống chế lùi so với chỉ giới đường đỏ là 2,5m, chỉ giới xây dựng lùi phía sau tùy từng vị trí đã khống chế trong bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng từ 2,5 m so với hàng rào từng thửa đất của từng vị trí theo bản vẽ; mật độ xây dựng cụ thể được khống chế cho tất cả các ô đất 75%; tầng cao là 4 tầng và một tum.

+ Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Thiết kế công trình phù hợp, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Mật độ xây dựng từ 43÷74% tùy theo tầng cao và diện tích lô đất và khống chế theo cụ thể từng vị trí lô đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất; nếu xây dựng tầng hầm thì tầng hầm tối đa không quá 2 tầng.

- Nhà ở biệt thự: Chỉ giới đường đỏ phía trước nhà lùi so với chỉ giới xây dựng là từ 3÷3,5 m tùy theo từng vị trí, chỉ giới xây dựng lùi các phía còn lại so với ranh giới lô đất tối thiểu 2,0m (so với hàng rào từng thửa đất của từng vị trí theo bản vẽ); mật độ xây dựng cụ thể được khống chế từ 50÷55%, tầng cao là 4 tầng.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *Quy hoạch giao thông:*

- Mạng lưới đường giao thông tuân thủ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa đã được phê duyệt gồm các đường giao thông khu vực, đường giao thông nội bộ nhóm nhà. Trong đó, giao thông đối ngoại là tuyến đường quy hoạch số 14 có lộ giới rộng 40m, tuyến đường Lê Duẩn có lộ giới rộng 32m, đường Trần Nhân Tông có lộ giới rộng 25m; các tuyến đường cấp khu vực được quy hoạch có lộ giới tối thiểu 16m, kết nối xuyên suốt các khu chức năng; các tuyến đường nội bộ khu ở có lộ giới tối thiểu 12m.

- Bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 15.256,16 m² được phân bố đồng đều trong toàn đô thị đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất đến tất cả khu vực và được thiết kế cả phần nổi (đỗ xe trên mặt đất) và phần ngầm bao gồm 2÷3 tầng hầm đỗ xe. Tại mỗi các công trình công cộng, chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và các công trình hỗn hợp cao tầng, tùy theo từng chức năng và quy mô sử dụng, phần đỗ xe được bố trí ở trên sân công trình, trong các tầng hầm, tùy theo quy mô từng công trình thì tầng hầm được thiết kế tối đa là 03 tầng.

b) *Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:*

- San nền: Cao độ nền xây dựng công trình cao nhất ở phía Bắc là 12,25m và thấp dần về phía Nam là 9,65m.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom và thoát ra dòng sông cảnh quan trong dự án. Mực nước trung bình của dòng sông được điều tiết bằng cửa phai đầu nối với hệ thống cống thoát nước hiện trạng ở phía Đông dự án nằm trên tuyến đường Lê Duẩn.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Khu vực quy hoạch có 2 đường ống hiện trạng chạy cắt ngang qua khu đất DL1 từ đường Hùng Vương cấp cho khu vực phía đông của dự án (các dự án ven biển), quy hoạch 02 đường ống hoàn trả, bao gồm, một đường chạy trên tuyến đường phía Bắc dự án, một đường chạy trên tuyến đường quy hoạch số 14 (trục chính đô thị), đầu nối với đường ống D200 hiện trạng cấp cho các dự án khu vực phía đông.

- Khu vực quy hoạch dự kiến lấy 3 điểm đầu nối: Điểm thứ nhất là đầu nối với đường ống hoàn trả D200 hiện trạng trên trục đường phía bắc dự án; điểm thứ 2 đầu nối với đường ống hoàn trả D200 hiện trạng trên tuyến đường quy hoạch số 14 (trục chính đô thị); điểm thứ 3 đầu nối với đường ống D200 hiện trạng nằm phía Nam dự án trên trục đường Lê Duẩn.

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng, nước thải thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải bố trí dọc đường và được chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung của dự án, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định được thoát vào hệ thống thoát nước mưa. Trạm xử lý nước thải cho dự án được bố trí tập trung ở vị trí kết nối giữa phân khu A và B, với tổng công suất là 2.300m³/ng.đ.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom rác thải được phân loại tại nguồn và được đưa về bãi tập kết, chất thải rắn vô cơ không thể tái chế đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến đường dây 22kV gần ranh giới khu vực dự án. Điểm đầu nối được lấy từ vị trí cột hạ ngầm tuyến điện 22kV lắp đặt máy cắt Recloser cấp nguồn cho dự án.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kV; lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè; cáp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ tuyến thông tin qua tuyến đường giao thông Lê Duẩn theo quy hoạch chung.

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

11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phân 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 | |
| 2 | Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá quỹ 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 phân lô | QH-05A | 1/500 |
| 6 | Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan | QH-05 | 1/500 |
| 7 | Bản đồ quy hoạch giao thông | QH-06A | 1/500 |
| 8 | Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng | QH-06B | 1/500 |
| 9 | Bản đồ quy hoạch san nền | QH-07A | 1/500 |
| 10 | Bản đồ tính toán khối lượng san nền | QH-07B | 1/500 |
| 11 | Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa | QH-07C | 1/500 |
| 12 | Bản đồ quy hoạch cấp nước | QH-07D | 1/500 |
| 13 | Bản đồ quy hoạch thoát nước thải | QH-07E | 1/500 |
| 14 | Bản đồ quy hoạch cấp điện | QH-07F | 1/500 |
| 15 | Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc | QH-07G | 1/500 |
| 16 | Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây - đường ống | QH-08 | 1/500 |
| 17 | Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | QH-19 | 1/500 |
| 18 | Bản đồ tổng hợp đường ống hạ tầng kỹ thuật | QH-12 | 1/500 |
| 19 | Thiết kế đô thị - các mẫu nhà liền kề, biệt thự áp dụng | TKĐT-01 | |
| 20 | Thiết kế đô thị - phối cảnh tổng thể các góc nhìn, mặt đứng triển khai qua các tuyến phố chính | TKĐT-02 | |

b) *Phần văn bản*: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3); các văn bản pháp lý liên quan: Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; đĩa CD lưu trữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản pháp lý có liên quan.

c) *Số lượng sản phẩm*: 15 bộ hồ sơ Đồ án quy hoạch (in màu).

13. Tổ chức thực hiện:

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

Điều 2. Một số nội dung liên quan đến Đồ án quy hoạch.

- Việc Công ty TNHH FBS Phú Yên tài trợ kinh phí là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

- Việc tiến hành các bước lập Đồ án quy hoạch không có giá trị xác định chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thuộc sở hữu của tỉnh Phú Yên, được sử dụng

vào công tác quản lý nhà nước của tỉnh và các địa phương liên quan. Sau khi Đồ án quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, việc triển khai các bước tiếp theo được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông Vận tải, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Công ty TNHH FBS Phú Yên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

Nguyễn Chí Hiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

**QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
CÁC KHU ĐẤT KÝ HIỆU DL1 VÀ 19**

**(thuộc đồ án Quy hoạch phân khu dọc hai bên đường
Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa)**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 984/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

**CHƯƠNG I:
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý, thực hiện quy hoạch theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc đồ án Quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa) được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 984/QĐ-UBND ngày 03/7/2019).

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng các hạng mục trong Đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của nhà nước hiện hành.

Điều 3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 4. Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông Vận tải, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Chủ tịch UBND phường 9 - thành phố Tuy Hòa, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

**CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 5. Phạm vi khu đất lập quy hoạch

1. Vị trí, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc đồ án Quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa) có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài và đường quy hoạch;
- Phía Nam giáp : Đường Trần Nhân Tông;
- Phía Đông giáp : Đường Lê Duẩn;
- Phía Tây giáp : Đường Nguyễn Văn Huyền nối dài.

2. Diện tích: Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng **641.943,00 m²**

Điều 6. Quy hoạch sử dụng đất

Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu quy hoạch như sau:

- *Đất ở đô thị kết hợp thương mại dịch vụ, bao gồm:* Đất ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ; đất ở biệt thự: Biệt thự trong công viên; biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái...; đất ở liền kề, nhà phố thương mại.

- *Đất thương mại dịch vụ, bao gồm:* Đất công viên văn hóa; đất thương mại dịch vụ khác.

- *Đất giao thông:* Đường giao thông và Bãi đỗ xe.

- *Đất công trình công cộng, dịch vụ khác, bao gồm:* Đất trường học: trường mầm non; trường tiểu học, trung học cơ sở; đất công cộng khác.

- *Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước:* Đất cây xanh thể dục thể thao; đất cây xanh cảnh quan; mặt nước.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------|---|---------|-----------------------------|--------------|
| I | Đất ở | | 214.831,59 | 33,47 |
| 1 | Nhà liền kề | LK | 60.576,58 | 9,44 |
| 2 | Biệt thự | BT | 115.386,62 | 17,97 |
| 3 | Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại | CT | 38.868,39 | 6,05 |
| II | Đất thương mại dịch vụ | | 106.834,91 | 16,64 |
| 1 | Công viên văn hóa chủ đề | TM-1 | 37.642,97 | 5,86 |
| 2 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 2 | TM-2 | 3.593,56 | 0,56 |
| 3 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 3 | TM-3 | 7.435,98 | 1,16 |
| 4 | Trung tâm hội nghị hội thảo, Tổ chức sự kiện | TM-4 | 16.593,37 | 2,58 |
| 5 | Khu hỗn hợp dịch vụ thương mại (Khách sạn, văn phòng, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí...) | TM-5 | 25.030,92 | 3,90 |
| 6 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 6 | TM-6 | 6.725,23 | 1,05 |
| 7 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 7 | TM-7 | 9.812,88 | 1,53 |
| III | Đất công cộng, dịch vụ khác | | 21.450,17 | 3,34 |
| 1 | Trường mầm non | TH-1 | 4.060,59 | 0,63 |
| 2 | Trường tiểu học và THCS (liên cấp) | TH-2 | 10.749,54 | 1,67 |
| 3 | Nhà văn hóa khu dân cư (club house) | NVH | 6.640,04 | 1,03 |
| IV | Đất thể thao, cây xanh, mặt nước | | 151.977,64 | 23,67 |
| 1 | Đất trung tâm thể thao, vui chơi giải trí | DVTT | 16.481,05 | 2,57 |
| 2 | Vườn hoa cây xanh đô thị | VHCX | 23.062,78 | 3,59 |
| 3 | Cây xanh khu ở | CXKO | 64.411,85 | 10,03 |
| 4 | Cây xanh công viên | CXCV | 12.281,3 | 1,91 |
| 5 | Mặt nước | MN | 35.740,66 | 5,57 |

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------|---------|-----------------------------|---------------|
| V | Trạm xử lý nước thải | XLNT | 2.300,14 | 0,36 |
| VI | Đất giao thông, bãi đỗ xe | | 144.548,55 | 22,52 |
| 1 | Bãi đỗ xe | BĐX | 15.256,16 | 2,38 |
| 2 | Đất giao thông đô thị | | 129.292,39 | 20,14 |
| | Tổng diện tích quy hoạch | | 641.943,00 | 100,00 |

Điều 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Khu vực lập quy hoạch được phân chia thành hai khu đất gồm: Khu đất ký hiệu DL-1 phía Bắc (Khu B) và khu đất ký hiệu 19 (khu A) ở phía Nam bởi tuyến đường quy hoạch số 14 có lộ giới là 40m. Quy hoạch tuyến đường trục chính Đông - Tây có lộ giới 20m kết nối từ phân khu A đến phân khu B, song song với tuyến đường Nguyễn Văn Huyền nối dài, kết nối đến đường quy hoạch N14; các tuyến đường nội bộ được kết nối tuyến đường trục Đông - Tây này hình thành các khu chức năng của khu đô thị. Cụ thể:

- Các dãy nhà ở liền kề kết hợp thương mại ở phía Tây tuyến đường trục chính Bắc - Nam. Khu vực phía Đông bố trí các dãy nhà biệt thự được chia phân bố đồng đều trên hai phân khu, trong đó: Phía Bắc (phân khu B) là các nhóm nhà biệt thự kiểu nghỉ dưỡng với tính riêng tư cao, được bố trí khép kín với mật độ cây xanh cảnh quan và kiểm soát bởi hai cổng ra vào ở phía Bắc (đường quy hoạch và phía Đông đường Lê Duẩn); phía Nam (phân khu A) là nhóm biệt thự được bố trí với tỷ lệ diện tích thấp hơn, cũng như diện tích cây xanh nhỏ hơn để phù hợp với việc tổ chức không gian cũng như là nhu cầu của thị trường.

- Dọc hai bên tuyến đường kết nối Đông - Tây của dự án (tuyến đường quy hoạch số 14) bố trí các công trình thương mại dịch vụ, các công trình thể thao, hệ thống cây xanh cảnh quan, phố đi bộ để tạo điểm nhấn cho toàn khu và phù hợp với nhu cầu sử dụng theo mục đích công cộng và mục đích chung cho toàn đô thị. Các khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ được bố trí tập trung theo dãy bám sát theo đường Lê Duẩn ở phía Đông của phân khu A.

- Trường mầm non, trường tiểu học và THCS được bố trí tại phân khu A có bán kính phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng chung toàn đô thị; công trình công cộng như nhà văn hóa khu dân cư được bố trí tại từng phân khu khác nhau với bán kính hợp lý.

- Hệ thống bãi đỗ xe tập trung được thiết kế (nổi trên mặt đất và ngầm với 2 tầng hầm), phân bố đồng đều gần các khu nhà liền kề kết hợp thương mại dịch vụ để tạo điều kiện thuận lợi tiếp cận, sử dụng cho người dân và du khách.

- Khu vực trung tâm thể thao, vui chơi giải trí cùng hệ thống vườn hoa đô thị, cây xanh cảnh quan đô thị, cây xanh khu ở, cây xanh công viên và mặt nước, được quy hoạch thiết kế với tỷ lệ tương đối lớn so với các đô thị thông thường. Hệ thống cảnh quan này được phân bố đồng đều trong toàn đô thị, góp phần tăng cường chất lượng cảnh quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu và môi trường cho toàn khu vực.

Điều 8. Quy định chi tiết về thiết kế đô thị**1.** Các quy định thiết kế đô thị trong khu nhà ở:

- Nhà ở liên kế: Chỉ giới đường đỏ phía trước nhà trùng với chỉ giới xây dựng và tùy theo từng vị trí thiết kế đã được khống chế lùi so với chỉ giới đường đỏ là 2,5m, chỉ giới xây dựng lùi phía sau tùy từng vị trí đã khống chế trong bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng từ 2,5 m so với hàng rào từng thửa đất của từng vị trí theo bản vẽ; mật độ xây dựng cụ thể được khống chế cho tất cả các ô đất 75%; tầng cao 4 tầng và một tum, hệ số sử dụng đất tối đa từ 3,0 lần; chiều cao tầng 1 là 3,9m, các tầng còn lại 3,6m, cốt sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 30cm, và quy định chung cho tất cả các dãy phố liền kề.

- Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Thiết kế công trình phù hợp, tuân thủ các chỉ tiêu đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Mật độ xây dựng từ 43÷74% tùy theo tầng cao, diện tích lô đất và khống chế theo cụ thể từng vị trí lô đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất; tầng cao tối đa 10 tầng, hệ số sử dụng đất từ 4,3÷7,4 lần; chiều cao tầng 1 là 3,9 m, các tầng còn lại 3,6m, cốt sàn tầng 1 cao hơn vỉa hè 45cm, nếu xây dựng tầng hầm thì tầng hầm tối đa không quá 2 tầng.

- Nhà ở biệt thự: Chỉ giới đường đỏ phía trước nhà lùi so với chỉ giới xây dựng là từ 3÷3,5m tùy theo từng vị trí, chỉ giới xây dựng lùi các phía còn lại so với ranh giới lô đất tối thiểu 2m (so với hàng rào từng thửa đất của từng vị trí theo bản vẽ); mật độ xây dựng cụ thể được khống chế từ 50÷55%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất từ 2,0÷2,2 lần; chiều cao tầng 1 là 3,9m, các tầng còn lại 3,6m, cốt sàn tầng 1 cao hơn cốt sân và vỉa hè tối thiểu 30cm.

- Kết cấu chịu lực, vật liệu xây dựng và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài.

+ Nhà khung bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch chịu lực hoặc vật liệu khác đảm bảo kiến trúc chung và an toàn phòng chống cháy nổ.

+ Không sử dụng những loại vật liệu có độ phản quang lớn để trang trí bề mặt công trình. Vật liệu và màu sắc trang trí cho công trình phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn tuyến phố.

+ Không được gắn các hình tượng trang trí trên mái nhà, ban công.

+ Kích thước ban công: Độ vươn tối đa 1,2m;

+ Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Việc xây cổng, tường rào: Phải đảm bảo có kiến trúc thoáng, mỹ quan, cao không quá 2m, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,8m.

- Xây dựng nhà ở tại vị trí góc ô phố: Hình thức kiến trúc công trình phải được bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh. Phần tiếp giáp với 2 tuyến đường cần tuân thủ theo góc vát vỉa hè đã được quy định trong từng ô đất.

- Nhà riêng lẻ xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đầu nối vào hệ thống chung.

- Các yêu cầu về diện tích xây dựng: Với khu vực đã có quy hoạch chi tiết,

thiết kế đô thị thì việc xây dựng công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt.

2. Công trình công cộng, dịch vụ thương mại.

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu có khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Nếu có thay đổi so với quy định, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể đảm bảo nguyên tắc: Không vượt quá chỉ tiêu cho phép tại Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định (diện tích tối thiểu cho 1 chỗ đỗ xe là: ô tô con 25m², ô tô buýt 40 m², ô tô tải 30 m², xe máy 3 m², xe đạp 0,9 m²).

- Mật độ xây dựng tối đa: Đối với công trình dịch vụ thương mại là 75%, theo quy mô tầng cao và diện tích từng ô đất; đối với các công trình công cộng, nhà văn hóa, giáo dục: Mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Số tầng cao: Từ 15÷20 tầng và một cụm công trình điểm nhấn chính cao 40 tầng với chiều cao tối đa 150m (đối với công trình dịch vụ thương mại); 3÷4 tầng (đối với công trình giáo dục); 2 tầng đối với nhà văn hóa khu dân cư.

- Tầng hầm tối đa 3 tầng tùy theo quy mô và yêu cầu sử dụng cho từng công trình.

- Khoảng lùi xây dựng công trình đối với công trình công cộng, nhà văn hóa, giáo dục đảm bảo ≥ 3,0m.

- Khoảng lùi xây dựng đối với công trình thương mại dịch vụ ≥ 6,0m.

- Cao độ nền tùy theo từng công trình chênh cao so với vỉa hè là 0,45m (nếu không có tầng hầm) và không lớn hơn 2,5m (nếu có tầng hầm); cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện khớp nối với cao độ vỉa hè.

- Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định.

- Chỉ được mở 01 lối ra vào công trình tiếp giáp mặt đường. Trường hợp nhiều tổ chức, cá nhân sử dụng chung 01 công trình hoặc chung khuôn viên đất, vẫn phải sử dụng chung 01 lối ra vào công trình hoặc khuôn viên đất (trừ trường hợp đặc biệt được cấp thẩm quyền cho phép).

- Khuyến khích không xây tường rào; nếu xây tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m (trong đó chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo các quy định có liên quan tại thiết kế này và những Tiêu chuẩn chuyên ngành, cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng và sân đường đi dạo.

3. Khu công viên - cây xanh:

- Việc trồng các loại cây, hoa trong công viên - cây xanh theo phân nhóm sau:

+ Cây thân gỗ: sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, có hoa lá đẹp, chiều cao từ 20÷30 m.

+ Nhóm cây bụi: sử dụng các loại cây dễ tạo hình như ngâu, nguyệt quế, tùng, sanh...

+ Nhóm cây có hoa: Sử dụng loại cây có sức sống khỏe, không tốn nhiều

công chăm sóc như: Hoa giấy, hồng, dâm bụt, cúc mặt trời kết hợp với các loại cây có lá đẹp như: Mất nai, rêu tía, chuối ngọc... và một số cây hoa theo đặc trưng của vùng...

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo các quy định có liên quan tại Quy định này và những Tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo an toàn trong sử dụng, hoàn thiện hệ thống thoát nước cùng với chiếu sáng sân thể thao và vườn hoa, cây xanh.

- Cây xanh trồng trên các tuyến phố phải tuân theo các quy định hiện hành và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thành phố Tuy Hòa.

Điều 9. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Hệ thống giao thông:

- Quy mô mặt cắt giao thông được thiết kế theo cấp đường, giao thông đối ngoại, giao thông chính khu dân cư và giao thông phục vụ trong tiểu khu, với chiều rộng làn xe được tính toán với các modun 2,75m, 3,00m và 3,75m, tùy từng cấp đường theo quy định. Bao gồm các loại đường chính sau, quy định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông:

+ Mặt cắt ngang 1-1 (tuyến đường quy hoạch số 14 - đối ngoại - chạy ngang qua khu) có lộ giới rộng 40m; trong đó phần lòng đường rộng 15m, phần vỉa hè rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 11m.

+ Mặt cắt ngang 2-2 (tuyến đường Lê Duẩn, hiện trạng) có lộ giới rộng 32m; trong đó phần lòng đường rộng 15m, phần vỉa hè rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m.

+ Mặt cắt ngang 3-3 (tuyến đường đối ngoại, đường Trần Nhân Tông) có lộ giới rộng 25m; trong đó phần lòng đường rộng 15m, phần vỉa hè rộng $5 \times 2 = 10\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang 4-4 (tuyến đường trục đô thị kết nối các nhóm nhà giữa phân khu A và phân khu B, đường trục Bắc - Nam đô thị) có lộ giới rộng 20m; trong đó phần lòng đường rộng 14m cho 04 làn xe, phần vỉa hè rộng $3 \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang 5-5 (tuyến đường kết nối các nhóm nhà) có lộ giới rộng 16m; trong đó phần lòng đường rộng 10m, phần vỉa hè rộng $3 \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang 6-6 (các tuyến đường nội bộ trong các nhóm nhà và khu vực) có lộ giới rộng 12m; trong đó phần lòng đường rộng 6m, phần vỉa hè rộng $3 \times 2 = 6\text{m}$.

+ Mặt cắt ngang 7-7 đường Nguyễn Văn Huyền nối dài có lộ giới rộng 16m; trong đó phần lòng đường rộng 7,5m, phần vỉa hè rộng $4,25 \times 2 = 8,50\text{m}$.

- Vỉa hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, hệ thống đường đi dạo công viên kết hợp đi xe đạp phải thiết kế theo tiêu chuẩn quy định, đảm bảo hoạt động thuận lợi.

- Bán kính quay, góc vát phải thiết kế tuân thủ theo quy định.

- Giao thông đi bộ, đi dạo, hành lang kỹ thuật.

2. San nền, hệ thống thoát nước mưa:

a) San nền:

- Giải pháp san nền tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch

kiến trúc cảnh quan đồng thời phải phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực xây dựng.

- Cao độ khống chế nền đối với khu vực quy hoạch này là: Cao độ nền xây dựng công trình cao nhất ở phía Bắc là 12,25m và thấp dần về phía Nam là 9,65m. Trong đó, một số điểm có cao độ thấp hơn do bám sát tuyến đường hiện trạng phía Đông dự án. Từ đó xác định cao độ khống chế của Khu đô thị mới và lấy đó làm căn cứ xác định cao độ tại các công trình kiến trúc, tiểu khu dân cư này, công trình phụ trợ đảm bảo hướng thoát nước chung cho khu vực cũng như khớp nối hạ tầng trong và quanh dự án.

- Thiết kế san nền được thực hiện theo giải pháp thiết kế đường đồng mức, tuân thủ hoàn toàn theo các cao độ khống chế đã được quy hoạch đề ra.

- Toàn bộ phần đất thừa từ đào hạ thấp độ cao được chuyển sang sử dụng đắp nền nâng cao độ phần chưa đạt đến cao độ khống chế.

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa được thu gom và thoát ra dòng sông cảnh quan trong dự án. Mực nước trung bình của dòng sông điều tiết bằng cửa phai đầu nối với hệ thống cống thoát nước hiện trạng ở phía Đông dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các ga thăm từ 30÷50 m, thu nước hai bên đường.

- Hệ thống cống thoát nước mưa là hệ thống cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D400÷D1500. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D (D là đường kính cống) đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn bê tông cốt thép dưới lòng đường đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và phải xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Độ sâu chôn cống tại điểm đầu dưới lòng đường yêu cầu là 0,5m.

- Nước lưu thông giữa các hồ là hệ thống cống hộp có kích thước BxH=3x2 m và cống đôi kích thước BxH=2x(3x3)m.

- Để đảm bảo việc nước lưu thông giữa các hồ, mực nước thấp nhất hồ cảnh quan là 1,2m nước. Phải có các miệng cống nối thông hệ thống cửa phai để giữ nước tại các kênh, hồ với cao độ khác nhau phải đảm bảo nước trong kênh, hồ luôn được lưu thông. Bao quanh hồ, kênh đô thị (phần đáy, lòng hồ, hai bên kè hồ, kênh) phải thiết kế lớp vải HDPE nhằm giữ nước trong hồ, kênh không bị thất thoát ngấm vào lòng đất. Kênh đô thị phải được thiết kế cứng hóa hai bên thành kết hợp giữa bê tông xi măng và đá hộc xây mái dốc tỷ lệ 1:1, được lót vải địa kỹ thuật HDPE, phần đáy bằng vữa xi măng và cấp phối đá dăm và vải địa kỹ thuật HDPE chống thấm nước ra nền đất cát, ở phía trên phải được trồng cỏ, cây xanh, đường đi dạo tạo cảnh quan cho đô thị.

3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Khu vực quy hoạch có 2 đường ống hiện trạng chạy cắt ngang qua khu đất ký hiệu DL1 từ đường Hùng Vương cấp cho khu vực phía đông

của dự án (các dự án ven biển), khi xây dựng dự án phải quy hoạch và thực hiện 2 đường ống hoàn trả cho các tuyến ống hiện trạng hiện có này bao gồm: 01 đường chạy trên tuyến đường phía Bắc dự án, 01 đường chạy trên tuyến đường quy hoạch số 14 (trục chính đô thị), đầu nối với đường ống D200 hiện trạng cấp cho các dự án khu vực phía đông.

Khu vực quy hoạch được phép lấy 03 điểm đầu nối: Điểm thứ nhất là đầu với đường ống hoàn trả D200 hiện trạng trên trục đường phía Bắc dự án; điểm thứ 2 đầu với đường ống hoàn trả D200 hiện trạng trên tuyến đường quy hoạch số 14 (trục chính đô thị); điểm thứ 3 đầu với đường ống D200 hiện trạng nằm phía nam dự án trên trục đường Lê Duẩn.

b) Cấp nước sinh hoạt:

- Mạng lưới đường ống được phải được thiết kế là mạng vòng kết hợp với mạng nhánh (hay còn gọi là mạng cụt). Xây dựng mạng vòng đường kính ống D200, D150, D110 bao quanh dự án, phải đảm bảo việc cấp nước là liên tục. Xây dựng mạng cụt D50, D63 đảm bảo cấp nước đến từng công trình.

- Đối với công trình cao tầng thì thiết kế bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối bố trí trên hè, phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

c) Cấp nước cứu hỏa:

- Các họng cứu hỏa phải được đầu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính D110 được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành, phải đảm bảo thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy, xây dựng đầy đủ 46 họng cứu hỏa theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy phải được thiết kế riêng cho từng công trình và đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

4. Cấp điện:

a) Nguồn điện: Nguồn điện cấp được lấy từ tuyến đường dây 22kV gần ranh giới khu vực dự án. Điểm đầu nối được lấy từ vị trí cột hạ ngầm tuyến điện 22KV và phải lắp đặt máy cắt Recloser cấp nguồn cho dự án.

b) Điện trung áp:

- Xây dựng 01 trạm cắt Recloser 24kV lấy nguồn từ tuyến đường dây không 22kV hiện trạng.

- Vị trí trạm cắt phải xây dựng 02 tuyến nhánh cáp ngầm 22kV, gồm: 01 nhánh cấp nguồn cho các phụ tải thuộc dự án sử dụng cáp 3 lõi đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x240mm² theo quy định của điện lực Phú Yên; 01 nhánh cấp nguồn cho tuyến điện hiện trạng đi qua dự án sử dụng cáp 3 lõi đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3x185mm². Cáp được luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

- Hệ thống cáp ngầm 22kV được chôn trực tiếp xuống đất, tạo thành mạch

hình tia và mạch vòng kín, vận hành hờ.

c) Điện hạ áp:

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios kiểu kín hợp bộ. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Các tủ phân phối bố trí trên vỉa hè hoặc các khuôn viên cây xanh.

- Trong khu vực quy hoạch đặt 16 trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV, quy định vị trí tại bản vẽ quy hoạch cấp điện.

- Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm 22/0,4KV sử dụng cáp 0,4KV đi ngầm.

d) Điện chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng phải dùng mạng điện 3 pha 4 dây có trung tính nối đất. Nguồn điện được lấy từ TBA trong khu đất gần nhất cấp điện cho từng khu vực.

- Bố trí đèn đường: Đèn được bố trí lắp ở dải phân cách giữa, lắp một bên, hai bên đường hoặc mắc song song tùy theo từng mặt cắt đường (chi tiết cụ thể xác định trên bản vẽ cấp điện chiếu sáng).

- Loại đèn: Dùng đèn cao áp natri (có ánh sáng màu vàng) công suất từ 150÷250 W để làm đèn đường do có màu sắc dễ nhận và có tính phân bố theo quang phổ rộng. Đèn natri dùng loại chao một nửa để giảm độ chói.

- Cột đèn: Các trục đường chính sử dụng cột đèn bằng thép với chiều cao 8÷11 m và khoảng cách 30m/cột.

- Dùng cáp 0,6KV-Cu/XLPE/DSDA/PVC 4x25mm² cho cáp cấp từ TBA đến tủ ĐKCS và cáp 0,6KV-Cu/ XLPE /DSDA/PVC tiết diện 4x10mm² đến 4x16mm² cho cáp dẫn từ tủ điện ĐKCS đến các cột đèn.

- Dùng cáp 0,6KV-Cu/PVC /PVC 2x2,5mm² cho dây dẫn lên đèn.

- Thiết kế mạch đấu nối: Cấp ba mạch cho đèn đường và cấp điện cho các máy cắt mạch vòng, pha A và pha B được dùng để chiếu sáng đường còn pha C cho các máy cắt mạch vòng.

- Hệ thống đèn đường được nối vào pha A và pha B sao cho các đèn thay nhau chiếu sáng kể cả khi một trong các pha gặp sự cố.

- Tất cả cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực chôn trong đất ở độ sâu 0,7m. Các vị trí cáp qua đường chôn sâu 1m.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Hiện tại trạm xử lý nước thải của thành phố chưa được xây dựng nên toàn bộ nước thải của khu đô thị phải được dẫn về các trạm bơm nước thải sau đó được bơm thẳng về trạm xử lý ngầm tập trung được bố trí tại ô đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sau này, khi hệ thống thoát nước thải thành phố được đầu tư xây dựng thì trạm nước thải tập trung của khu đô thị sẽ trở thành trạm bơm trung chuyển nước

thải (bơm về trạm xử lý tập trung của thành phố).

- Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung phải đạt giới hạn B của QCVN 28:2008/ BTNMT được bơm qua tuyến ống áp lực D110 (chiều dài khoảng 263m) ra hệ thống thoát nước hiện trạng trên trục đường Lê Duẩn.

- Trên toàn bộ dự án bố trí 4 trạm bơm, trong đó: Trạm số 1 và số 2 là trạm bơm chuyển bậc (nâng cao độ); trạm số 3 và số 4 là trạm bơm đẩy nước thải về trạm xử lý nước thải, vị trí được xác định trên bản vẽ quy hoạch thoát nước thải được duyệt.

- Xây dựng các tuyến ống HDPE D300 dọc các tuyến đường để thu gom, vận chuyển nước thải sinh hoạt về tuyến cống thoát nước thải theo quy hoạch.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Đối với các lô đất dự kiến xây dựng nhà thấp tầng, dự kiến bố trí các cống thu gom nước thải đảm bảo khoảng cách đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Trên hệ thống thu gom bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước từ bên trong công trình.

- Đối với các công trình cao tầng dự kiến bố trí các giếng thăm chờ trên đường quy hoạch, là các điểm đấu nối cống thoát nước thải từ bên trong công trình thoát ra mạng lưới cống thoát nước thải bên ngoài công trình.

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,3m trên hè và 0,5m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn $2,5 \div 3,0$ m tính đến đáy cống (tùy từng vị trí hợp lý trên đường ống thoát nước), khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm tăng áp đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến cống chính.

- Trong các giai đoạn thiết kế chi tiết, hệ thống thoát nước thải có thể được vi chỉnh nhỏ kết hợp với việc bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác, giải pháp đấu nối hệ thống thoát nước từ bên trong các ô đất xây dựng công trình với các giếng thăm chờ trên hệ thống thoát nước thải sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau tùy thuộc vào quy mô, tính chất và mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất đó.

- Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ để giảm chiều sâu chôn cống.

- Hố ga:

+ Bố trí các giếng thăm, thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

+ Khoảng cách giữa các hố ga phụ thuộc vào đường kính (bề rộng) cống (rãnh) nước thải hoặc các điểm chuyển tiếp, góc ngoặt...

+ 30m đối với đường ống (rãnh), đường kính (bề rộng) 300÷500 mm.

- Trạm xử lý nước thải cho dự án được bố trí tập trung ở vị trí kết nối giữa

phân khu A và B, là trạm ngầm được đầu tư xây dựng mới hoàn toàn với dây chuyền công nghệ SBR - công nghệ xử lý nước thải sinh hoạt. Trạm xử lý nước thải tập trung có tổng công suất 2.300m³/ng.đ. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ tại các công trình được dẫn về trạm xử lý, nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định mới được thoát vào hệ thống thoát nước mưa trên đường Lê Duẩn phía Đông.

b) Vệ sinh môi trường:

- Phân loại chất thải rắn: Phải phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn phải được phân thành 2 loại: Chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ, được thu gom vào 02 thùng riêng biệt (ví dụ: Các loại rác vô cơ như nhựa, thủy tinh... sẽ được gom vào thùng màu cam; rác hữu cơ như rau quả, thịt... sẽ được gom riêng vào thùng màu xanh). Chất thải rắn sau khi phân loại phải đưa về bãi tập kết, chất thải rắn vô cơ không thể tái chế thì đưa về bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, chất thải rắn hữu cơ đưa về nhà máy chế biến chất thải rắn thành phân hữu cơ.

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng phải có hệ thống thu gom chất thải rắn từ trên cao xuống bể cho từng đơn nguyên. Hệ thống thu gom này phải được phân thành 02 khoang riêng biệt đối với rác hữu cơ và vô cơ để người dân tự phân loại ngay khi thải ra hoặc nhân viên vệ sinh tiến hành phân loại rác tại bể rác tập trung của từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà ở thấp tầng xử lý rác theo 02 phương thức:

+ Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/thùng, vị trí phải thuận tiện cho người dân đổ rác. Ở mỗi vị trí đặt thùng rác phải đặt 02 thùng màu khác nhau với mục đích phân loại rác ngay tại nguồn.

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe.

- Đối với các công trình công cộng, rác được thu gom thông qua hợp đồng trực tiếp với công ty môi trường đô thị.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng.

- Khối lượng rác thải phải được tính toán theo dân số của dự án; tỷ lệ thu gom là 1,3 (kg/người-ngày) tương ứng với 100% đảm bảo vệ sinh môi trường.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10: Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11: Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 12: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc đồ án Quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố

Tuy Hòa) được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng.

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

Nguyễn Chí Hiến

PHỤ LỤC

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng lô đất thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đất ký hiệu DL1 và 19 (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu đọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài) (Đính kèm Quyết định số: 984/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

| S T T | Loại lô đất | Ký hiệu lô đất | Số lô đấ t | Tổng diện tích (m ²) | Mậ t độ xây dự ng tối đa (%) | Hệ số sử dụn g đất tối đa (lần) | Tần g cao tối đa (tần g) | Dân số (người) |
|-------------|---|----------------------|---------------------|---|---|---|--|-------------------|
| I | Đất ở | | | 21483 1,59 | | | | 5.500 |
| 1 | Đất ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ | | 48 9 | 60576 ,58 | | | | 1956 |
| | | LK-1 | 26 | 3175 | 75 | 3 | 4 | 104 |
| | | LK-2 | 26 | 3175 | 75 | 3 | 4 | 104 |
| | | LK-3 | 26 | 3184 | 75 | 3 | 4 | 104 |
| | | LK-4 | 26 | 3184 | 75 | 3 | 4 | 104 |
| | | LK-5 | 34 | 4144 | 75 | 3 | 4 | 136 |
| | | LK-6 | 34 | 4144 | 75 | 3 | 4 | 136 |
| | | LK-7 | 32 | 3904 | 75 | 3 | 4 | 128 |
| | | LK-8 | 32 | 3904 | 75 | 3 | 4 | 128 |
| | | LK-9 | 18 | 2224 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK- 10 | 18 | 2224 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK- 11 | 18 | 2224 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK- 12 | 18 | 2224 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK- 13 | 20 | 2544 | 75 | 3 | 4 | 80 |
| | | LK- 14 | 20 | 2544 | 75 | 3 | 4 | 80 |
| | | LK- 15 | 18 | 2304 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK- 16 | 18 | 2304 | 75 | 3 | 4 | 72 |

| | | | | | | | | |
|---|----------------|-------|-----|-----------|----|---|---|------|
| | | | | | | | | |
| | | LK-17 | 28 | 3604,2 | 75 | 3 | 4 | 112 |
| | | LK-18 | 18 | 2224 | 75 | 3 | 4 | 72 |
| | | LK-19 | 9 | 1159,8 | 75 | 3 | 4 | 36 |
| | | LK-20 | 10 | 1252 | 75 | 3 | 4 | 40 |
| | | LK-21 | 20 | 2473,48 | 75 | 3 | 4 | 80 |
| | | LK-22 | 10 | 1224,37 | 75 | 3 | 4 | 40 |
| | | LK-23 | 10 | 1232,73 | 75 | 3 | 4 | 40 |
| 2 | Đất ở biệt thự | | 362 | 115386,62 | | | | 1810 |
| | | BT-1 | 4 | 1402,07 | 50 | 2 | 4 | 20 |
| | | BT-2 | 3 | 1084,84 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-3 | 7 | 2405,86 | 50 | 2 | 4 | 35 |
| | | BT-4 | 4 | 1533,98 | 50 | 2 | 4 | 20 |
| | | BT-5 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-6 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-7 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-8 | 2 | 744,96 | 50 | 2 | 4 | 10 |
| | | BT-9 | 11 | 3853,74 | 50 | 2 | 4 | 55 |
| | | BT-10 | 5 | 1751,7 | 50 | 2 | 4 | 25 |
| | | BT-11 | 8 | 2772,67 | 50 | 2 | 4 | 40 |
| | | BT-12 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT- | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |

| | | | | | | | | |
|--|--|-------|----|-------------|----|-----|---|----|
| | | | | | | | | |
| | | 13 | | | | | | |
| | | BT-14 | 2 | 704 | 50 | 2 | 4 | 10 |
| | | BT-15 | 2 | 704 | 50 | 2 | 4 | 10 |
| | | BT-16 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-17 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-18 | 4 | 1473, 37 | 50 | 2 | 4 | 20 |
| | | BT-19 | 10 | 3636 | 50 | 2 | 4 | 50 |
| | | BT-20 | 6 | 2181, 6 | 50 | 2 | 4 | 30 |
| | | BT-21 | 3 | 990 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-22 | 10 | 3145, 8 | 50 | 2 | 4 | 50 |
| | | BT-23 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-24 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-25 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-26 | 8 | 2802, 78 | 50 | 2 | 4 | 40 |
| | | BT-27 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-28 | 3 | 1056 | 50 | 2 | 4 | 15 |
| | | BT-29 | 4 | 1454, 4 | 50 | 2 | 4 | 20 |
| | | BT-30 | 7 | 2120, 96 | 55 | 2,2 | 4 | 35 |
| | | BT-31 | 6 | 1801, 81 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT- | 5 | 1551, | 55 | 2,2 | 4 | 25 |

| | | | | | | | | |
|--|--|-------|---|---------|----|-----|---|----|
| | | | | | | | | |
| | | 32 | | 21 | | | | |
| | | BT-33 | 5 | 1524,18 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-34 | 5 | 1375,07 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-35 | 5 | 1429,18 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-36 | 6 | 1801,83 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-37 | 6 | 1803,57 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-38 | 6 | 1851,00 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-39 | 6 | 1799,64 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-40 | 6 | 1812,73 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-41 | 6 | 1804,73 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-42 | 6 | 1734,33 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-43 | 6 | 1734,74 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-44 | 6 | 1805,58 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-45 | 6 | 1813,75 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-46 | 9 | 2741,95 | 55 | 2,2 | 4 | 45 |
| | | BT-47 | 4 | 1210,73 | 55 | 2,2 | 4 | 20 |
| | | BT-48 | 4 | 1200,00 | 55 | 2,2 | 4 | 20 |
| | | BT-49 | 7 | 2334,01 | 55 | 2,2 | 4 | 35 |
| | | BT-50 | 2 | 618,2 | 55 | 2,2 | 4 | 10 |
| | | BT- | 5 | 1500, | 55 | 2,2 | 4 | 25 |

| | | | | | | | | |
|--|--|-------|---|---------|----|-----|---|----|
| | | | | | | | | |
| | | 51 | | 00 | | | | |
| | | BT-52 | 7 | 2104,79 | 55 | 2,2 | 4 | 35 |
| | | BT-53 | 3 | 917,17 | 55 | 2,2 | 4 | 15 |
| | | BT-54 | 3 | 1011,67 | 55 | 2,2 | 4 | 15 |
| | | BT-55 | 4 | 1208,52 | 55 | 2,2 | 4 | 20 |
| | | BT-56 | 4 | 1304,33 | 55 | 2,2 | 4 | 20 |
| | | BT-57 | 5 | 1496,21 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-58 | 5 | 1501,23 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-59 | 5 | 1522,14 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-60 | 4 | 1503,29 | 55 | 2,2 | 4 | 20 |
| | | BT-61 | 5 | 1287,89 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-62 | 5 | 1409,04 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-63 | 5 | 1502,19 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-64 | 5 | 1424,41 | 55 | 2,2 | 4 | 25 |
| | | BT-65 | 7 | 2154,28 | 55 | 2,2 | 4 | 35 |
| | | BT-66 | 6 | 1917,17 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-67 | 6 | 1871,82 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-68 | 6 | 1623,85 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-69 | 6 | 1709,57 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT- | 6 | 1708, | 55 | 2,2 | 4 | 30 |

| | | | | | | | | |
|----|--|-------|---|-----------|----|-------|----|------|
| | | | | | | | | |
| | | 70 | | 97 | | | | |
| | | BT-71 | 6 | 1726,39 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| | | BT-72 | 6 | 1798,72 | 55 | 2,2 | 4 | 30 |
| 3 | Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ | | 7 | 38868,39 | | | | 1734 |
| | | CT-1 | 1 | 3984,35 | 71 | 7,1 | 10 | 200 |
| | | CT-2 | 1 | 3984,35 | 71 | 7,1 | 10 | 200 |
| | | CT-3 | 1 | 13876,01 | 43 | 4,3 | 10 | 500 |
| | | CT-4 | 1 | 5511,48 | 64 | 6,4 | 10 | 230 |
| | | CT-5 | 1 | 3315,41 | 74 | 7,4 | 10 | 190 |
| | | CT-6 | 1 | 4487,79 | 68 | 6,8 | 10 | 220 |
| | | CT-7 | 1 | 3709 | 72 | 7,2 | 10 | 194 |
| II | Đất thương mại dịch vụ | | 7 | 106834,91 | | | | |
| 1 | Công viên văn hóa chủ đề | TM-1 | 1 | 37642,97 | 25 | 0,5 | 2 | |
| 2 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 2 | TM-2 | 1 | 3593,56 | 75 | 11,25 | 15 | |
| 3 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 3 | TM-3 | 1 | 7435,98 | 55 | 11 | 20 | |
| 4 | Trung tâm hội nghị hội thảo, tổ chức sự kiện | TM-4 | 1 | 16593,37 | 45 | 2,7 | 6 | |
| 5 | Khu hỗn hợp dịch vụ thương mại (khách sạn, văn phòng, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí...) | TM-5 | 1 | 25030,92 | 40 | 16,0 | 40 | |
| 6 | Trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp 6 | TM-6 | 1 | 6725,23 | 60 | 12,0 | 20 | |
| 7 | Trung tâm thương mại | TM-7 | 1 | 9812, | 45 | 9,0 | 20 | |

| | | | | | | | | |
|-----|--|----------|----|-----------|----|-----|---|--------------|
| | | | | | | | | |
| | dịch vụ hỗn hợp 7 | | | 88 | | | | |
| III | Đất công cộng, dịch vụ khác | | 4 | 21450,17 | | | | |
| 1 | Trường mầm non | TH-1 | 1 | 4060,59 | 40 | 1,2 | 3 | 270 cháu |
| 2 | Trường Tiểu học và THCS (liên cấp) | TH-2 | 1 | 10749,54 | 40 | 1,6 | 4 | 660 học sinh |
| 3 | Nhà văn hóa, câu lạc bộ 1 (club house) | NVH-1 | 1 | 2778,61 | 40 | 0,8 | 2 | |
| 4 | Nhà văn hóa, câu lạc bộ 2 (club house) | NVH-2 | 1 | 3861,43 | 40 | 0,8 | 2 | |
| IV | Đất thể thao, cây xanh, mặt nước | | | 151977,64 | | | | |
| 1 | Đất trung tâm thể thao, giải trí | DVT T | 1 | 16481,05 | 30 | 0,6 | 2 | |
| 2 | Vườn hoa cây xanh đô thị | VHC X | 18 | 23062,78 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 1 | VHC X-1 | 1 | 967,43 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 2 | VHC X-2 | 1 | 967,43 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 3 | VHC X-3 | 1 | 826,59 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 4 | VHC X-4 | 1 | 826,59 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 5 | VHC X-5 | 1 | 384,11 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 6 | VHC X-6 | 1 | 384,11 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 7 | VHC X-7 | 1 | 361,2 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 8 | VHC X-8 | 1 | 361,2 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 9 | VHC X-9 | 1 | 291,4 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 10 | VHC X-10 | 1 | 145,7 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô | VHC | 1 | 2564, | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|----|----------|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
| | thị 11 | X-11 | | 12 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh đô thị 12 | VHC X-12 | 1 | 165,8 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-13 | 1 | 1809,5 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-14 | 1 | 2649,97 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-15 | 1 | 2979,13 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-16 | 1 | 1809,5 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-17 | 1 | 2524,33 | | | | |
| | Vườn hoa cây xanh, không gian đi bộ | VHC X-18 | 1 | 3044,67 | | | | |
| 3 | Cây xanh khu ở | | 22 | 64411,85 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 1 | CXK O-1 | 1 | 8795,18 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 2 | CXK O-2 | 1 | 2474,36 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 3 | CXK O-3 | 1 | 10973,53 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 4 | CXK O-4 | 1 | 5081,08 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 5 | CXK O-5 | 1 | 2316,18 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 6 | CXK O-6 | 1 | 2738,38 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 7 | CXK O-7 | 1 | 5850,29 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 8 | CXK O-8 | 1 | 4557,48 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 9 | CXK O-9 | 1 | 8928,26 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 10 | CXK O-10 | 1 | 967,47 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 11 | CXK | 1 | 1279, | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------|----|--------------|--|--|--|--|
| | | | | | | | | |
| | | O-11 | | 48 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 12 | CXK O-12 | 1 | 1088, 47 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 13 | CXK O-13 | 1 | 610,6 3 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 14 | CXK O-14 | 1 | 273,8 2 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 15 | CXK O-15 | 1 | 233,3 1 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 16 | CXK O-16 | 1 | 245,6 8 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 17 | CXK O-17 | 1 | 353,3 1 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 18 | CXK O-18 | 1 | 1107, 18 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 19 | CXK O-19 | 1 | 181,1 3 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 20 | CXK O-20 | 1 | 1443, 28 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 21 | CXK O-21 | 1 | 2159, 91 | | | | |
| | Cây xanh khu ở 22 | CXK O-22 | 1 | 2753, 44 | | | | |
| 4 | Cây xanh công viên | | 3 | 12281 ,30 | | | | |
| | Cây xanh công viên 1 | CXC V-1 | 1 | 3151, 78 | | | | |
| | Cây xanh công viên 2 | CXC V-2 | 1 | 3140, 32 | | | | |
| | Cây xanh công viên 3 | CXC V-3 | 1 | 5989, 20 | | | | |
| 5 | Mặt nước | | 11 | 35740 ,66 | | | | |
| | Mặt nước 1 | MN-1 | 1 | 15395 ,64 | | | | |
| | Mặt nước 2 | MN-2 | 1 | 3863, 19 | | | | |
| | Mặt nước 3 | MN-3 | 1 | 5741, | | | | |