

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1699/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 25 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng
dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo
đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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 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 về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1405/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dọc hai bên tuyến QL.25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến đường tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000; số 2273/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 về việc Điều chỉnh tên Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000; số 278/QĐ-UBND ngày 27/02/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000; số 241/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 27/02/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 382/BC-SXD ngày 28/8/2020) về việc Báo cáo kết quả thẩm định và đề nghị phê duyệt Đồ án điều

chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung chính sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng dọc hai bên tuyến Quốc lộ 25 (đoạn từ cầu Trần Hưng Đạo đến tuyến tránh Quốc lộ 1) - tỷ lệ 1/2.000.

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 nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch thuộc Sở Xây dựng.

- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn & Đầu tư Nghinh Phúc và Công ty cổ phần Kiến trúc, Đầu tư & Thương mại Việt Nam.

3. Vị trí, ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) *Vị trí:* Thuộc địa bàn các xã Hòa An, Hòa Trị - huyện Phú Hòa và xã Bình Ngọc - thành phố Tuy Hòa.

b) *Ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:*

- Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Tất Thành.
- Phía Tây giáp: Tuyến tránh Quốc lộ 1.
- Phía Nam giáp: Ranh giới Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị phía Bắc sông Ba (đoạn từ cầu Đà Rằng mới đến cầu Đà Rằng cũ).
- Phía Bắc giáp: Đường Trần Phú nối dài và ranh giới 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 Hòa.

c) *Quy mô khu vực lập quy hoạch:*

- Quy mô diện tích: Khoảng 280,88 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: 24.500 người.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cập nhật các biến động về đất đai, các dự án đã và đang đầu tư trong khu vực, xác định lại tính chất chức năng của toàn bộ khu vực để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và dân cư qua đó xúc tiến việc đô thị hóa cho vùng ven đô thị thành phố Tuy Hòa.

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu vực; xác định lại các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí các

công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn bộ đô thị; đánh giá môi trường chiến lược.

- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết; qua đó phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây thành phố Tuy Hòa; chuẩn bị cơ sở cho việc nâng cấp, mở rộng đô thị, phát triển các khu dân cư.

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là khu vực ven đô thị thành phố Tuy Hòa nằm ở cửa ngõ vào thành phố ở phía Tây, có vai trò kết nối trung tâm thành phố Tuy Hòa với các vùng phụ cận của huyện Phú Hòa, tạo ra sự phát triển giao thoa giữa hai khu vực, hình thành các khu chức năng còn thiếu của đô thị Tuy Hòa gắn với hai khu đô thị hình thành mới phía Nam (Đô thị dọc Sông Ba) và phía Đông Bắc (Đô thị phía Bắc khu du lịch Thuận Thảo).

- Có quỹ đất ở lớn, đáp ứng nhu cầu phát triển các khu dân cư và mở rộng thành phố Tuy Hòa về phía Tây; góp phần tăng tỷ lệ đô thị hóa; cung ứng dịch vụ hạ tầng đô thị.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Với tính chất là cửa ngõ vào thành phố Tuy Hòa phía Tây, có vai trò kết nối trung tâm thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận của huyện Phú Hòa, khu vực được quy hoạch với đầy đủ các chức năng ở, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, đô thị hỗn hợp,... gồm các khu chức năng chính như sau:

- Phân khu đất ở: Quỹ đất ở chiếm khoảng 34,06% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch, bao gồm đất ở mới, đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, đất ở chỉnh trang và đất ở tái định cư.

- Thương mại dịch vụ: Ngoài việc cập nhật các công trình thương mại dịch vụ hiện trạng, quỹ đất tại khu vực được dành phần lớn (khoảng 19,42%) để bố trí công trình dịch vụ thương mại của thành phố Tuy Hòa như khu dịch vụ nhà hàng, khách sạn, siêu thị, metro,...

- Công trình công cộng: Dành quỹ đất khoảng 1,7 ha để bố trí cơ sở hạ tầng xã hội cơ bản của đô thị như văn hóa, y tế, dành khoảng 6,3 ha để bố trí đất giáo dục gồm công trình trường liên cấp và vị trí dự kiến di dời trường dân tộc nội trú tỉnh.

- Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường, hồ điều hòa: Bố trí liên hợp các chức năng công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường, hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 33,2 ha, trong đó khu liên hợp thể dục - thể thao tỉnh khoảng 20,2 ha, hồ điều hòa khoảng 8,2 ha, quảng trường trung tâm 4,8 ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)
I	ĐẤT Ở	97,33	34,65
1	Đất ở mới	40,54	
2	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	5,77	
3	Đất ở chính trang	44,87	
4	Đất tái định cư	6,15	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG	8,70	3,10
1	Đất công trình công cộng	1,72	
2	Đất giáo dục	6,98	
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	53,16	18,93
1	Đất thương mại dịch vụ mới	30,20	
2	Đất thương mại dịch vụ, văn phòng (hiện trạng)	22,96	
IV	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	5,38	1,92
V	ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP	17,81	6,34
VI	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC	49,06	17,47
1	Cây xanh cách ly, mặt nước	14,19	
2	Đất thể dục thể thao	20,23	
3	Công viên cây xanh	1,50	
4	Hồ điều hòa	8,27	
5	Quảng trường	4,88	
VII	ĐẤT HẠ TẦNG	2,59	0,92
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG	46,85	16,68
TỔNG CỘNG		280,88	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:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể: Cấu trúc giao thông gồm các trục đường kết nối liên khu vực; các tuyến cảnh quan trục Bắc - Nam, Đông - Tây kết nối xuyên suốt với hệ thống giao thông đối ngoại (Quốc lộ 1, đường Trần Phú nối dài, Quốc lộ 25, đường ĐH22 và các Đồ án quy hoạch được duyệt trong vùng phụ cận như 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, Đồ án quy hoạch Khu đô thị phía Bắc sông Ba (đoạn từ cầu Đà Rằng mới đến cầu Đà Rằng cũ). Không gian dọc tuyến cảnh quan được phát triển, hình thành tổ hợp công trình hỗn hợp ở, công

trình công cộng, thương mại dịch vụ để thu hút đầu tư và dân cư về sinh sống tại khu vực.

- Tuyến cảnh quan: Tuyến mương kết nối từ sông Bao Đài hiện trạng được quy hoạch, chỉnh tuyến thành kênh dẫn nước đến hồ điều hòa bố trí ở trung tâm khu vực, kết hợp dải cây xanh cách ly tuyến điện 110 KV, khu liên hợp thể dục thể thao và tuyến công viên cây xanh xuyên suốt trục Bắc - Nam hình thành tuyến không gian xanh, góp phần điều hòa vi khí hậu và hỗ trợ trong việc thoát nước cho toàn khu vực lập quy hoạch.

- Khu vực điểm nhấn: Bố trí khu liên hợp thể dục thể thao của tỉnh với diện tích khoảng 20,2 ha tại góc giao các trục đường ĐH22 và trục cảnh quan chính Đông - Tây của khu vực, đảm bảo điều kiện tiếp cận thuận lợi từ đường Trần Phú và Quốc lộ 25, quỹ đất đầu tư xây dựng trung tâm thể dục thể thao đảm bảo phục vụ nhu cầu tổ chức các sự kiện, hoạt động thể dục thể thao lớn trong tỉnh và cấp khu vực.

8. Thiết kế đô thị:

- Đất ở:

+ Đất ở mới, có chiều cao từ 2 đến 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất.

+ Đất ở kết hợp thương mại được bố trí dọc Quốc lộ 25, được phép xây dựng cao không quá 8 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, nhằm khai thác tối đa quỹ đất.

+ Đất ở chỉnh trang: Khu dân cư hiện hữu được giữ lại để đảm bảo cuộc sống ổn định của người dân, đồng thời chỉnh trang để khớp nối hài hòa với tổng thể không gian đô thị mới. Nhà ở có chiều cao từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng cao, khoảng 90%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đất ở tái định cư: Quỹ đất tái định cư được định hình trong đồ án quy hoạch, nhà ở tái định cư có chiều cao từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng cao, khoảng 90%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Công trình công cộng - trường học: Được hình thành tại lõi đơn vị ở, đáp ứng bán kính phục vụ, tạo ra đơn vị ở hoàn chỉnh; có chiều cao từ 1 đến 4 tầng, mật độ xây dựng 60%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m.

- Đất khu đô thị hỗn hợp: Có chiều cao từ 1 đến 20 tầng nhằm kích thích quá trình phát triển tại khu vực, mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ nhằm tạo sự phát triển linh hoạt cho khu đô thị, khoảng lùi cụ thể của từng khu chức năng trong đô thị sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đất thương mại dịch vụ: Có chiều cao từ 1 đến 15 tầng nhằm kích thích quá trình phát triển tại khu vực, mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m, tạo khoảng lùi so với chiều cao, đồng thời tạo ra hành lang kỹ thuật cho các công trình ngầm.

- Đất cây xanh công viên, mặt nước: Hệ thống cây xanh công viên, cây xanh cách ly, mặt nước (hồ điều hòa) trong Đồ án chiếm tỷ lệ phù hợp, khoảng 17,5%, nhằm tạo ra hành lang an toàn dưới tuyến điện 110KV chạy qua khu vực, tạo ra không gian hài hòa, hình thành hệ thống công viên cây xanh, mặt nước (hồ điều hòa) dạng tuyến, trở thành điểm nhấn sinh thái cho toàn bộ đồ án, công trình xây dựng (nếu có) trong quỹ đất này có chiều cao 1 tầng, mật độ xây dựng 5%, chỉ giới đường đỏ cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 5m.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

Hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế dựa theo các đường giao thông hiện hữu và định hướng quy hoạch giao thông tỉnh Phú Yên, đảm bảo kết nối giao thông với các khu vực lân cận đã được phê duyệt quy hoạch như Quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị phía Bắc Sông Ba (đoạn từ cầu Đà Rằng cũ đến cầu Đà Rằng mới) và 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 Hòa. Tuyến đường Quốc lộ 25 (đường Hải Dương) và đường Trần Phú rộng 36m phát triển kết nối với quốc lộ 1 tạo thành tuyến huyết mạch Đông Tây của khu đất; tuyến đường DH22 đi Hoà Trị rộng 25m và tuyến đường BN1 rộng 36m, kết nối từ đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án kè chống sạt lở bờ tả sông Ba kết hợp phát triển hạ tầng đô thị, xuyên suốt từ bờ tả sông Ba phát triển lên phía Bắc tạo thành tuyến huyết mạch Bắc Nam của khu đất; trên cơ sở các tuyến đường huyết mạch, quy hoạch hệ thống các tuyến đường cấp khu vực, kết nối xuyên suốt toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

b) San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Việc thiết kế san lấp cho khu vực lập quy hoạch sẽ được thực hiện theo phương pháp vừa đào vừa đắp, đào tại những vị trí có cao độ tự nhiên quá cao và đắp cho các vùng có cao độ tự nhiên thấp nhất. Tiến hành san lấp khu vực quy hoạch theo hướng dốc từ phía Nam lên phía Bắc, cao độ khống chế san lấp hoàn thiện được dẫn từ cao độ tim đường về.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Hướng dốc chính thoát nước mưa là hướng từ phía đường Trần Phú về kênh cảnh quan và từ phía đường ĐT6 về kênh cảnh quan.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Tuy Hòa.

- Giải pháp cấp nước: Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính D60, 100, 150, 200mm dọc theo các tuyến đường xung quanh khu vực quy hoạch. Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng vòng, đảm bảo cấp nước liên tục.

d) Thoát nước thải, quản lý CTR:

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được gom lại bằng hệ thống cống nhựa gân xoắn HDPE D300-600, bố trí trên vỉa hè, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải chung của thành phố Tuy Hòa có công suất 4.000 m³/ngày. Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hướng dốc chính thoát nước thải của khu vực quy hoạch là Tây Nam lên phía Đông Bắc.

- Quản lý CTR và vệ sinh môi trường: Việc thu gom rác được thực hiện hằng ngày từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: Nhà ở, công trình công cộng, khu thương mại dịch vụ... Rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về khu vực xử lý rác thải chung của thành phố Tuy Hòa.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung thế 22KV trên đường Hải Dương.

- Điện chiếu sáng: Tủ điều khiển chiếu sáng giao thông được bố trí đặt gần trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp. Nguồn điện chiếu sáng lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất.

e) Thông tin liên lạc: Mạng thông tin của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm trên vỉa hè. Các tuyến cáp chính có thể dùng cáp quang hoặc cáp đồng để đi đến các tủ cáp. Các tuyến cáp phối dùng cáp đồng để đi đến các tập điểm. Mạng lưới thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng hình tia.

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

11. 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	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan	QH-02A	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	QH-02B	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt	QH-06	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	QH-07	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-09	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-10	1/2.000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống	QH-11	1/2.000