

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 935/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 04 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), thành phố Tuy Hòa

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN: 01/2008/BXD về Quy hoạch xây dựng (ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Quyết định số 1917/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Công văn số 529/UBND-ĐTĐXD ngày 25/01/2019 của UBND tỉnh về việc đầu tư xây dựng dự án tuyến đường số 14 (đoạn từ đường Nguyễn Tất Thành đến đường Độc Lập) và dự án xây dựng cầu vượt đường sắt và đường Nguyễn Tất Thành nối đường Nguyễn Hữu Thọ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 225/BC-SXD ngày 26/5/2020) về kết quả thẩm định trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), thành phố Tuy Hòa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), thành phố Tuy Hòa, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), 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 tổ chức lập quy hoạch : Ban Quản lý các dự án ĐTXD tỉnh.
- Đơn vị lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần Vinacapitalgroup - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Trung Tây Nguyên - Công ty Cổ phần Xây lắp Bảo Khánh.

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc Phường 9, thành phố Tuy Hòa, có ranh giới:

- Phía Đông : Giáp đường Quy hoạch số 2 rộng 16m;
- Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Huyền rộng 16m và đường Trường Chinh rộng 20m;
- Phía Nam : Giáp đường Trần Hào rộng 16m;
- Phía Bắc : Giáp đường N7b rộng 16m.

b) Diện tích: Khoảng 18,43ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận, đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 20/7/2007.

- Tạo quỹ đất phát triển hạ tầng đô thị, đảm bảo kết nối đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với các công trình, dự án đã và đang triển khai tại khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở để quản lý hoạt động xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu vực phát triển khu ở đô thị của thành phố Tuy Hòa theo Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận, đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng dân số dự kiến: Khoảng 1.648 người.

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm thương mại	6.288	3,41
2	Đất công cộng nhóm nhà	3.158	1,71
3	Đất trường mầm non	4.112	2,23
4	Đất cây xanh, TĐTT nhóm nhà	40.443	21,94
5	Đất ở thấp tầng xây mới	59.643	32,36
5.1	Đất ở dạng biệt thự	9.652	
5.2	Đất ở dạng liên kế phố	32.393	
5.3	Đất ở dạng liên kế phố kết hợp dịch vụ du lịch (nhà hàng, khách sạn)	17.598	
6	Đất đường giao thông	64.579	35,04
7	Đất đầu mối HTKT (bãi đỗ xe, trạm biến áp, trung chuyển CTR)...	6.101	3,31
	Tổng cộng	184.324	100

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

TT	Hạng mục	Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	
		Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Diện tích quy hoạch	ha	18,43
II	Dân số quy hoạch	người	1.648
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất cây xanh TĐTT	%	>20
2	Đất ở mới	%	<60
3	Đất giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (công cộng, giáo dục, dịch vụ,...)	%	>20
IV	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	%	>20
2	Thoát nước mưa (P)	%	20
3	Cấp nước		
3.1	Cấp nước sinh hoạt (SH)	lít/người/ngày	120 - 150
3.2	Cấp nước công cộng	%SH	15
3.3	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%SH	25
3.4	Cấp nước cứu hoả	m ³ /h	110
4	Cấp điện		
4.1	Nhà ở thấp tầng	kW/hộ	3 - 5
4.2	Công cộng, thương mại - dịch vụ	W/m ² sàn xd	40
4.3	Trường học, Nhà trẻ, Mẫu giáo	W/m ² sàn xd	20 - 25
4.4	Công viên, cây xanh, đường, bãi đỗ xe	W/m ² đất	1,5

8. Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Tầng cao, chiều cao công trình phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng, cụ thể:

- Thống nhất về chiều cao các tầng để đảm bảo đồng bộ trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Có giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình; tăng cường trồng cây xanh.

- Công trình hạn chế che chắn tầm nhìn của người đi bộ tới khu công viên, có tỷ lệ hài hòa không lấn át hoặc phá vỡ cảnh quan cây xanh, công viên, đảm bảo diện tích cây xanh, công viên đã được xác định tại quy hoạch.

- Công trình trường học xây dựng thấp tầng, có hình thức nhẹ nhàng thanh thoát, hài hòa cảnh quan thiên nhiên. Tổ chức vườn, cây xanh và sân chơi trong trường học đủ diện tích theo quy định. Các công trình nhà ở thấp tầng có hình thức nhẹ nhàng, hài hòa với tổng thể dự án, tránh tạo các hình thức đột biến, ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố.

- Cổng ra vào, biển hiệu phải hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Các tiện ích đô thị khác (bảng hiệu, bốt điện thoại, ATM, ghé, cột đèn chiếu sáng, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng,...) phải đồng bộ, bố trí tại các khu vực thuận tiện cho người dân sử dụng, không cản trở, ảnh hưởng đến các phương tiện giao thông, hình thức và màu sắc phù hợp, hài hòa với các công trình xung quanh.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lối vào chính công trình có bố trí thương mại, dịch vụ và công trình trường học được an toàn, thông suốt, không bị tắc nghẽn, nhất là khu vực tập trung đông người và phương tiện.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành, tạo lập hệ thống cây xanh, công viên.

- Đối với cây xanh đường phố cần tuân thủ quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên vườn hoa được duyệt.

9. Thiết kế đô thị:

- Đảm bảo các yếu tố về thẩm mỹ gắn với công năng của từng loại hình công trình; hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh, sân vườn, tiểu cảnh nhằm cải tạo môi trường sống và hình thành cảnh quan đô thị.

- Tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình được khống chế theo từng ô phố, giúp thuận tiện cho quá trình quản lý đô thị nhằm không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Màu sắc và hình khối kiến trúc hiện đại, với ô văng, ban công có khoảng vưon hợp lý và đảm bảo phù hợp theo quy định.

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- *Giao thông*: Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với mục đích sử dụng trong khu đô thị, đảm bảo giao thông thuận tiện và kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh.

- *San nền*: Thiết kế san nền đảm bảo thống nhất trên toàn bộ khu vực, bám theo địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp.

- *Cấp nước*: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp nước hiện trạng D200 trên đường Độc Lập.

- *Thoát nước thải*: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế mạng lưới thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

- *Cấp điện*: Nguồn cung cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường trung thế 22kV nằm dọc theo đường Hùng Vương. Từ vị trí dự kiến đấu nối thiết kế các tuyến cáp ngầm 22kV cấp điện đến các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đô thị dùng cáp ngầm để đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

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

12. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) *Phần bản vẽ:*

TT	Danh mục sản phẩm	Tỷ lệ	Ký hiệu
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/5.000	QH-01
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500	QH-02
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	QH-03
4	Các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phân lô	1/500	QH-04
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, các bản vẽ thiết kế đô thị	Tỷ lệ phù hợp	QH-05B
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500	QH-06

TT	Danh mục sản phẩm	Tỷ lệ	Ký hiệu
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
7.1	Bản đồ quy hoạch TMB giao thông	1/500	QH-07A
7.2	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	1/500	QH-07B
7.3	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500	QH-07C
7.4	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/500	QH-07D
7.5	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/500	QH-07E
7.6	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc	1/500	QH-07F
7.7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	QH-07H

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

c) *Số lượng sản phẩm*: 17 bộ hồ sơ Đồ án quy hoạch (trong đó: 15 bộ in màu đúng tỷ lệ, 02 bộ in màu fit A0).

13. Tổ chức thực hiện:

Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường N7b), thành phố Tuy Hòa, Ban Quản lý các dự án ĐTXD tỉnh phối hợp với UBND thành phố Tuy Hòa và các cơ quan, đơn vị có 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 Liên danh Công ty Cổ phần Vinacapitalgroup - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Trung Tây Nguyên - Công ty Cổ phần Xây lắp Bảo Khánh 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 theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và không có giá trị xác định chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thuộc sở hữu của tỉnh, được sử dụng vào công tác quản lý nhà nước của tỉnh và địa phương liên quan. Sau khi Đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc triển khai các bước tiếp theo được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; đồng thời là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị và địa phương liên quan tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

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

Nguyễn Chí Hiến