

Số: 920/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 21 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH**Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, 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 Thông báo số 267/TB-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp bàn đầu tư dự án tại thôn Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Thông báo số 622/TB-UBND ngày 18/10/2018 của UBND tỉnh về việc lựa chọn phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo kết quả thẩm định số 110/BC-SXD ngày 14/3/2019, Báo cáo bổ sung số 252/BC-SXD ngày 10/6/2019) về Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa,

QUYẾT ĐỊNH:**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa, với các nội dung chính sau:**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lãng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.**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 MTV Địa ốc Fico.

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

~~khoảng 35,67 ha (diện tích đo đạc chính xác sau khi khảo sát thực tế tại khu đất~~
 lập quy hoạch có thay đổi so với diện tích theo Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt
 khoảng 30,4 ha), có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp : Sông Đà Rằng;
- Phía Tây giáp : Đường quy hoạch và Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp : Sông Đà Rằng;
- Phía Bắc giáp : Sông Sông Chùa.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch, mục tiêu của Đồ án:

a) Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

- Là khu đô thị hỗn hợp sinh thái, bổ trợ các chức năng: Ở, dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Là khu đô thị định hướng phát triển đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại I, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phát triển bền vững và bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ đô thị chất lượng cao.

- Là khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan phía Nam khu vực trung tâm thành phố Tuy Hòa.

b) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Ngọc Lãng - Ngọc Phước 2 đã được phê duyệt.

- Khai thác hiệu quả tiềm năng, thế mạnh của khu vực Ngọc Lãng trong tổng thể không gian thành phố Tuy Hòa; tạo quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản khu đô thị bao gồm các hạng mục: Căn hộ khách sạn, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, nhà liên kế, nhà liên kế thương mại, khu sự kiện, nhà hàng, khu vui chơi, công viên... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Xây dựng khu đô thị gắn với du lịch sông nước, đầu tư tôn tạo, khai thác vẻ đẹp tự nhiên đặc trưng của khu vực lập quy hoạch.

- Là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng khu dân cư Ngọc Lãng.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản trong khu vực quy hoạch:

a) Quy mô dân số: Khoảng 4.732 người (đến năm 2023).

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn	Chỉ tiêu quy hoạch
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /ng	-	75,37
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong nhóm ở			
1	Đất ở	m ² /ng	8÷50	30,21
2	Đất công trình công cộng	m ² /ng	≥ 2,7	4,68

Đất cây xanh sử dụng công cộng				
3	(bao gồm 1 m ² /người đất cây xanh trong nhóm nhà ở)	m ² /ng	≥ 2	19,43
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	%	≥18	22,03
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt	lít/người/ngày.đêm	≥150	150
-	Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	-	12
-	Nước phục vụ công trình công cộng	%Qsh	-	20
2	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước	85% chỉ tiêu cấp nước
3	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.100	1.500
-	Điện công trình công cộng	Kwh/ha	-	250
-	Điện chiếu sáng công cộng	Kw/km	-	8
4	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng chung	%	-	30,92
2	Hệ số sử dụng đất	lân	-	1,38
3	Tầng cao xây dựng			
-	Tối đa	tầng	-	20
-	Tối thiểu	tầng	-	01

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	338.358,63	94,87
I	Đất ở	142.932,46	40,08
1	Đất ở biệt thự	71.081,17	19,93
2	Đất ở liên kế	38.766,64	10,87
3	Đất ở hỗn hợp	5.906,68	1,66
4	Đất ở xã hội	27.177,97	7,62
II	Đất công trình công cộng	22.146,91	6,21
1	Khu trung tâm thương mại	4.392,96	
2	Khu khách sạn 1	5.461,58	
3	Khu khách sạn 2	5.400,28	

4	Nhà trẻ	2.267,56	
5	Trường tiểu học	4.624,53	
III	Đất cây xanh- Mặt nước	91.920,99	25,77
1	Công viên cây xanh	59.270,30	16,62
2	Kênh rạch, hồ nước	32.650,69	9,15
IV	Đất cây xanh cách ly	2.789,19	0,78
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	78.569,08	22,03
1	Đất giao thông	75.106,15	
2	Đất bãi xe	3.462,93	
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	18.313,28	5,13
	Đất giao thông cấp khu vực	18.313,28	
TỔNG		356.671,91	100,00

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

Lưu ý: Hiện nay UBND tỉnh đã có Văn bản số 2869/UBND-ĐTĐD ngày 29/5/2018 và Văn bản số 6290/UBND-ĐTĐD ngày 05/11/2018 lấy ý kiến Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về các khu vực dự kiến đầu tư công trình có chiều cao lớn hơn 45m trên địa bàn thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; Cục Tác chiến đang xem xét cho ý kiến. Trong trường hợp có nhu cầu xây dựng công trình với chiều cao lớn hơn 45m thuộc khu vực quy hoạch phải được sự chấp thuận về quản lý độ cao công trình của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam; Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp.

c) Giải pháp tái định cư: Toàn bộ dân cư hiện hữu tại khu quy hoạch được tái định cư tại chỗ. Phương án quy hoạch đã tính toán, bố trí đủ diện tích tái định cư cho toàn bộ dân cư bằng khu chung cư với tổng số căn hộ khoảng 417 căn, đáp ứng được cho khoảng 1.167 người.

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

a) Công trình hỗn hợp:

- Hệ thống các công trình có chức năng hỗn hợp bố trí theo cụm điểm tại những vị trí trung tâm, ven sông Đà Rằng và vị trí quan trọng trong khu đô thị. Các công trình hỗn hợp với đa chức năng được tổ chức dựa trên mối tương quan giữa không gian cây xanh, mặt nước, không gian mở xung quanh công trình, lợi thế chiều cao, kiến trúc đẹp tạo nên một diện mạo hấp dẫn và các điểm nhấn kiến trúc cho toàn đô thị.

- Sử dụng các chỉ tiêu công trình xanh trong thiết kế xây dựng công trình như: Dễ dàng kết nối cộng đồng, tham vấn từ cộng đồng khi đầu tư xây dựng dự án, kết nối các tiện ích, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ sẵn có, không gian phục vụ cộng đồng và tiện nghi đầy đủ cho tất cả mọi người; đảm bảo tối ưu hoá hầu hết các hoạt động quản lý trong giai đoạn thiết kế công trình, giai đoạn thi công và

~~giai đoạn vận hành công trình, khuyến khích áp dụng thêm hệ thống quản lý môi trường...~~

b) Khu ở:

- Hệ thống nhà ở được quy hoạch theo từng nhóm trên cơ sở khai thác yếu tố cảnh quan tự nhiên và khả năng tiếp cận giao thông từ sông Đà Rằng. Không gian các nhóm nhà ở được nghiên cứu thiết kế, tổ chức theo từng chủ đề tạo nên tính đa dạng, hấp dẫn phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.

- Quy hoạch hệ thống nhà lô phố theo nguyên tắc tiếp cận thuận lợi với các tuyến đường chính nhóm nhà ở; các khu nhà phố thương mại được bố trí dọc các tuyến phố lớn, được thiết kế với kiến trúc hiện đại, kết hợp mặt tiền ở tầng trệt dùng để mở cửa hàng hoặc văn phòng kinh doanh; khu biệt thự ven sông với mật độ thưa, tràn ngập cây xanh bóng mát, có thể tiếp cận trực tiếp bằng tàu thuyền tạo nên không gian sống lý tưởng, độc đáo, khác lạ so với các dự án trong cả nước.

c) Hệ thống công viên cây xanh, thể dục thể thao và mặt nước: Các công viên trong đô thị Ngọc Lãng được quy hoạch đa dạng nhưng vẫn đảm bảo được tính thống nhất trong ý tưởng chủ đạo của đề án, bao gồm: Công viên khu ở với chức năng duy trì và cải tạo hệ sinh thái tự nhiên ven kênh nối từ sông Đà Rằng qua Sông Ba; công viên trung tâm đô thị, có vị trí trung tâm, được thiết kế như một trung tâm giao lưu ngoài trời, nơi diễn ra các hoạt động vui chơi sôi động của đô thị, là không gian xanh hấp dẫn giữa lòng đô thị Ngọc Lãng; công viên bảo tồn được hình thành từ tuyến phố thương mại kết thúc khu đất nhìn về cầu Hùng Vương, công viên bảo tồn được hình thành từ tuyến phố thương mại kết thúc khu đất nhìn về cầu Hùng Vương, công viên không có diện tích lớn nhưng mang đậm tính chất bảo tồn các yếu tố tự nhiên đặc trưng cho vùng đất này.

8. Thiết kế đô thị:

- Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới dọc các trục đường chính:

STT	Chi tiết công trình			Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường
	LOẠI CÔNG TRÌNH	Tầng cao XDCT (tầng)	Chiều cao XDCT (m)	
I	Công trình ở			
1	Biệt thự	03	Khoảng 12 m	≥ 3m
2	Nhà liên kế	04	Khoảng 16 m	≥ 2m
3	Nhà liên kế thương mại	04	Khoảng 16 m	≥ 2m
4	Căn hộ khách sạn	18	Khoảng 80 m	≥ 6m
5	Nhà ở xã hội			
-	<i>Nhà liên kế</i>	04	Khoảng 16 m	≥ 1,5m
-	<i>Chung cư</i>	05	Khoảng 25 m	≥ 6m
II	Công trình công cộng			
1	Khu trung tâm thương mại	10	Khoảng 60 m	≥ 6m
2	Khu khách sạn 1	10	Khoảng 60 m	≥ 6m
3	Khu khách sạn 2	10	Khoảng 60 m	≥ 6m

4	Nhà trẻ	03	Khoảng 14 m	$\geq 3m$
5	Trường tiểu học	03	Khoảng 14 m	$\geq 3m$

- Công trình điểm nhấn - biểu tượng: Điểm nhìn chính của khu quy hoạch dự kiến là đường kết nối trực tiếp với trục đường Nguyễn Trãi dự kiến, là lối vào chính tiếp cận vào khu trung tâm của khu quy hoạch từ phía Tây. Các cụm công trình trung tâm của khu quy hoạch là các trung tâm nhóm ở có bố cục không gian của dạng công trình công cộng đơn vị ở như khách sạn, trung tâm thương mại - dịch vụ, trường học, cây xanh công viên,... là các không gian sinh hoạt công cộng trong tổng thể không gian ở của khu quy hoạch tạo thành các điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch.

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo: Thiết kế kiến trúc các công trình hiện đại, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, hài hòa với thiên nhiên, đặc biệt được tăng cường phủ xanh cỏ trên mái các công trình.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giải pháp quy hoạch giao thông đối ngoại: Tuyến đường Nguyễn Trãi có lộ giới 25m là hướng kết nối chính của khu đô thị Ngọc Lãng với thành phố Tuy Hòa; tuyến đường N1 là tuyến kết nối chính của khu quy hoạch với các khu lân cận thông qua tuyến đường Nguyễn Trãi nối dài (dự phóng) với chiều rộng lộ giới 26,5m; ngoài ra, còn có sự tham gia kết nối với tuyến đường Nguyễn Trãi nối dài (dự phóng) của tuyến đường N5 nhằm phục vụ cho việc đi lại của khu dân cư và trường Mẫu giáo thuộc phạm vi quy hoạch.

- Giải pháp quy hoạch giao thông đối nội: Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ 10m đến 26,5m đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch và kết nối với các khu lân cận khác.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

- Quy hoạch chiều cao nền: Chọn cao độ tôn nền khu quy hoạch $\geq +5,00m$, cao độ đỉnh kè là $+5,30m$; cao độ đỉnh kè gia cố bờ $+5,30m$

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước bản, hướng thoát nước chảy về cửa xả nước thoát ra sông.

c) Quy hoạch cấp nước đô thị: Sử dụng nước từ nhà máy nước cung cấp nước cho thành phố Tuy Hòa, ống cấp nước được dẫn về khu quy hoạch theo hướng đường Nguyễn Trãi nối dài kết nối qua cồn Ngọc Lãng.

d) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải tại các khu chức năng sau khi được xử lý sơ bộ được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung theo mạng lưới quy hoạch về trạm Xử lý nước thải của khu vực (Trạm XLNT số 1 $Q_{xl} = 900 m^3/ng.đ$; trạm XLNT 2 $Q_{xl} = 1.300 m^3/ng.đ$). Nước bản sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép theo Quy chuẩn Việt Nam 14:2008/BTNMT - tương ứng với điều kiện xả thải mới được dùng để tưới cây hoặc thoát ra sông.

- Vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn tính toán rác: 1,3kg/người/ngày (4.732 người); khách vãng lai và nhân viên phục vụ: 01kg/người/ngày (1.396 người);

~~lượng rác thải: 7,55 tấn/ngày đêm; bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực trung tâm thương mại, khu công cộng, nhà trẻ mẫu giáo, các hộ dân... và định kỳ sẽ hợp đồng với đơn vị thu gom, xử lý theo đúng quy định.~~

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện của thành phố Tuy Hòa được hạ ngầm trong toàn khu quy hoạch.

- Chiếu sáng công cộng:

+ Chiếu sáng đường: Sử dụng đèn hai cấp công suất gắn trên trụ thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách mỗi đèn cách nhau 40m.

+ Năng lượng mặt trời: Nhằm cải thiện môi trường, làm giảm chi phí sử dụng điện năng cần khuyến khích kết hợp sử dụng điện lưới và sử dụng Pin năng lượng mặt trời tạo nguồn năng lượng đáp ứng nhu cầu sử dụng điện cho chiếu sáng, làm nóng nước cho công trình nhà ở và công trình công cộng.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp cho dự án được lấy từ trạm đầu nối khu vực của bưu chính viễn thông thành phố Tuy Hòa.

- Tổng nhu cầu toàn khu vực thiết kế dự kiến khoảng 2.000 thuê bao. Sử dụng hạ tầng cấp thông tin liên lạc gồm: cáp điện thoại, cáp quang, cáp đồng trục cáp tín hiệu viễn thông cho khu vực thiết kế.

g) Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...

- Tầng ngầm của các lô đất được sử dụng làm không gian bãi đậu xe ngầm phục vụ nhu cầu đậu xe của các khối công trình tại khu vực và các khu vực lân cận.

10. 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	1/2.000
2	Bình đồ hiện trạng	01	1/500
3	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	QH-02	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH-03	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH-04	1/500
6	Bản vẽ thiết kế đô thị	QH-05	1/500
7	Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	1/500
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông đô thị, chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng.	HTKT-02	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị	HTKT-03	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước đô thị	HTKT-04	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường	HTKT-05	1/500
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	HTKT-06	1/500
13	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.	HTKT-07	1/500

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	HTKT-08	1/500
15	Bản đồ hiện trạng môi trường	MT-01	
16	Bản đồ Đánh giá môi trường chiến lược	TT-02	1/500

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; 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 (10 bộ in màu, 05 bộ in trắng đen).

11. Tổ chức thực hiện:

Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án, Cơ quan 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 MTV Địa ốc Fico 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 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, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa 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 Hiến

PHỤ LỤC
Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất
(Đính kèm Quyết định số:920/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TC (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m ²)	HS SDD (lần)	SỐ CĂN (căn)	DÂN SỐ (người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		71,50	338.358,63	94,87			491.817,06	1,45	1.327	4.732
I	Đất ở		30,21	142.932,46	40,08			389.054,12	2,72	1.327	4.732
1	Đất ở biệt thự			71.081,17	19,93	60	3	127.946,11	1,80	217	1.085
	<i>Khu biệt thự 1</i>	BT1		16.954,26		60	3	30.517,67	1,80	51	255
	<i>Khu biệt thự 2</i>	BT2		11.645,96		60	3	20.962,73	1,80	39	195
	<i>Khu biệt thự 3</i>	BT3		5.389,94		60	3	9.701,89	1,80	10	50
	<i>Khu biệt thự 4</i>	BT4		5.558,82		60	3	10.005,88	1,80	12	60
	<i>Khu biệt thự 5</i>	BT5		28.198,99		60	3	50.758,18	1,80	90	450
	<i>Khu biệt thự 6</i>	BT6		3.333,20		60	3	5.999,76	1,80	15	75
2	Đất ở liên kế			38.766,64	10,87	80	4	124.053,25	3,20	306	1.224
	<i>Nhà liên kế</i>			18.794,17		80	4	60.141,34	3,20	176	704
		LK1		5.801,49		80	4	18.564,77	3,20	56	224
		LK2		3.014,49		80	4	9.646,37	3,20	28	112
		LK3		2.839,03		80	4	9.084,90	3,20	25	100
		LK4		1.900,00		80	4	6.080,00	3,20	19	76
		LK5		1.142,92		80	4	3.657,34	3,20	10	40
		LK6		1.386,10		80	4	4.435,52	3,20	13	52

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TC (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m ²)	HS SDD (lần)	SỐ CĂN (căn)	DÂN SỐ (người)
		LK7		1.586,95		80	4	5.078,24	3,20	15	60
		LK8		1.123,19		80	4	3.594,21	3,20	10	40
	Nhà liên kế thương mại			19.972,47		80	4	63.911,90	3,20	130	520
		LK-TM1		1.110,74		80	4	3.554,37	3,20	8	32
		LK-TM2		675,00		80	4	2.160,00	3,20	5	20
		LK-TM3		1.620,00		80	4	5.184,00	3,20	12	48
		LK-TM4		1.350,00		80	4	4.320,00	3,20	10	40
		LK-TM5		1.989,00		80	4	6.364,80	3,20	13	52
		LK-TM6		1.242,00		80	4	3.974,40	3,20	8	32
		LK-TM7		1.536,68		80	4	4.917,38	3,20	10	40
		LK-TM8		2.740,54		80	4	8.769,73	3,20	17	68
		LK-TM9		1.509,90		80	4	4.831,68	3,20	9	36
		LK-TM10		3.066,92		80	4	9.814,14	3,20	19	76
		LK-TM11		3.131,69		80	4	10.021,41	3,20	19	76
3	Đất ở hỗn hợp			5.906,68	1,66	60	10÷20	35.440,08÷70.880,16	6÷12	180	532
	<i>Căn hộ khách sạn</i>	CC-HH		5.906,68		60	10÷20	35.440,08÷70.880,16	6÷12		532
4	Đất ở xã hội			27.177,97	7,62	67	5	66.174,60	2,43	624	1.891
	<i>Chung cư</i>	CC-TT		14.773,33		56	5	41.365,32	2,80	443	1.167
	<i>Nhà liên kế</i>			12.404,64		80	3	24.809,28	2,00	181	724

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TC (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m ²)	HS SDD (lần)	SỐ CĂN (căn)	DÂN SỐ (người)
		LK-XH1		1.115,54		80	3	2.231,08	2,00	16	64
		LK-XH2		1.690,25		80	3	3.380,50	2,00	25	100
		LK-XH3		3.409,03		80	3	6.818,06	2,00	50	200
		LK-XH4		2.465,48		80	3	4.930,96	2,00	36	144
		LK-XH5		3.724,34		80	3	7.448,68	2,00	54	216
II	Đất công trình công cộng		4,68	22.146,91	6,21	53,78		99.799,43	4,51		
1	Khu trung tâm thương mại	TM-DV1		4.392,96		60	10	26.357,76	6,00		
2	Khu khách sạn 1	TM-DV2		5.461,58		60	10	32.769,48	6,00		
3	Khu khách sạn 2	TM-DV3		5.400,28		60	10	32.401,68	6,00		
4	Trường mầm non	GD1		2.267,56		40	3	2.721,07	1,20		
5	Trường tiểu học	GD2		4.624,53		40	3	5.549,44	1,20		
III	Đất cây xanh-Mặt nước		19,43	91.920,99	25,77			2.963,52	0,03		
1	Công viên cây xanh			59.270,30	16,62	5	1	2.963,52	0,05		
	Công viên cây xanh 1	CX1		7.418,89		5	1	370,94	0,05		
	Công viên cây xanh 2	CX2		2.010,03		5	1	100,50	0,05		

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TC (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m ²)	HS SDD (lần)	SỐ CĂN (căn)	DÂN SỐ (người)
	Công viên cây xanh 3	CX3		327,38		5	1	16,37	0,05		
	Công viên cây xanh 4	CX4		11.618,18		5	1	580,91	0,05		
	Công viên cây xanh 5	CX5		11.006,50		5	1	550,33	0,05		
	Công viên cây xanh 6	CX6		10.498,35		5	1	524,92	0,05		
	Công viên cây xanh 7	CX7		2.670,02		5	1	133,50	0,05		
	Công viên cây xanh 8	CX8		4.514,44		5	1	225,72	0,05		
	Công viên cây xanh 9	CX9		4.057,20		5	1	202,86	0,05		
	Công viên cây xanh 10	CX10		1.631,13		5	1	81,56	0,05		
	Công viên cây xanh 11	CX11		1.268,24		5	1	63,41	0,05		
	Công viên cây xanh 12	CX12		2.249,94		5	1	112,50	0,05		
2	Kênh rạch, hồ nước	MN		32.650,69	9,15						
IV	Đất cây xanh cách ly	CXCL		2.789,19	0,78						
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		16,60	78.569,08	22,03						

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D (%)	TC (tầng)	TỔNG DT SÀN XD (m ²)	HS SDD (lần)	SỐ CĂN (căn)	DÂN SỐ (người)
1	Đất giao thông			75.106,15							
2	Đất bãi xe	BX		3.462,93							
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở			18.313,28	5,13						
	Đất giao thông cấp khu vực			18.313,28							
	TỔNG		75,37	356.671,91	100	30,92		491.817,06	1,38	1.327	4.732

**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 TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ NGỌC LĂNG, XÃ BÌNH NGỌC, THÀNH PHỐ TUY HÒA
(Ban hành kèm theo Quyết định số 920/QĐ-UBND, ngày 21/6/2019
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

PHẦN 1: QUY ĐỊNH CHUNG

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Ngọc Lăng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 21/6/2019.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị Ngọc Lăng còn phải tuân theo các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3. Việc bổ sung, điều chỉnh và thay đổi Quy định này phải phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc dự án được duyệt.

Điều 4. Trong thời gian thực hiện dự án Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc và phối hợp cùng các ngành, đơn vị có liên quan triển khai dự án theo đúng tiến độ và các quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch

1. Vị trí khu vực quy hoạch: Thuộc thôn Ngọc Lăng, xã Bình Ngọc, thành phố Tuy Hòa.

2. Giới hạn khu vực quy hoạch:

- Phía Bắc giáp : Sông Sông Chùa;
- Phía Nam giáp : Sông Đà Rằng;
- Phía Đông giáp : Sông Đà Rằng;
- Phía Tây giáp : Đường quy hoạch và khu dân cư hiện hữu.

3. Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 35,67 ha.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là khu đô thị hỗn hợp sinh thái, bổ trợ các chức năng: Ở, dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Là khu đô thị hướng đến đô thị loại I với các loại hình nhà ở: Biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà liền kề, nhà phố thương mại... dành cho nhiều đối tượng khách hàng cao cấp.

- Là khu đô thị văn minh - hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ chất lượng cao.

- Là khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cửa ngõ phía Nam thành phố Tuy Hòa.

Điều 6. Giải pháp quy hoạch chi tiết

1. Quy hoạch sử dụng đất: Dự báo quy mô dân số: Khoảng 4.732 người (đến năm 2023).

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	338.358,63	94,87
I	Đất ở	142.932,46	40,07
1	Đất ở biệt thự	71.081,17	19,93
2	Đất ở liền kề	38.766,64	10,87
3	Đất ở hỗn hợp	5.906,68	1,66
4	Đất ở xã hội	27.177,97	7,62
II	Đất công trình công cộng	22.146,91	6,21
1	Khu trung tâm thương mại	4.392,96	
2	Khu khách sạn 1	5.461,58	
3	Khu khách sạn 2	5.400,28	
4	Nhà trẻ	2.267,56	
5	Trường tiểu học	4.624,53	
III	Đất cây xanh- Mặt nước	91.920,99	25,77
1	Công viên cây xanh	59.270,30	16,62
2	Kênh rạch, hồ nước	32.650,69	9,15
IV	Đất cây xanh cách ly	2.789,19	0,78
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	78.569,08	22,03
1	Đất giao thông	75.106,15	
2	Đất bãi xe	3.462,93	
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	18.313,28	5,13
	Đất giao thông cấp khu vực	18.313,28	
TỔNG		356.671,91	100,00

2. Phân khu chức năng:

Tổng mặt bằng sử dụng đất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các khu chức năng được phân chia bởi các đường giao thông nội bộ; cụ thể cơ cấu có các khu chức năng chính như sau:

- Khu ở thấp tầng (biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, liền kề và liền kề thương mại);

- Khu ở cao tầng (căn hộ khách sạn);

- Khu nhà ở xã hội (liên kế và chung cư);
- Khách sạn cao cấp;
- Khu thương mại - Dịch vụ tổng hợp (Y tế, mua sắm, nhà hàng, rạp chiếu phim, khu vui chơi giải trí, bar, làm đẹp, chăm sóc sức khỏe...);
- Nhà trẻ;
- Trường tiểu học;
- Công viên trung tâm và công viên ven sông, rạch;
- Bãi đỗ xe;
- Sông, rạch.

3. Việc quản lý đầu tư xây dựng công trình trong từng lô đất của dự án phải tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt được quy định chi tiết như dưới đây:

TT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² / người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	MỖXD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HSSDD (lần)	DÂN SỐ (người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		71,50	338.358,63			1,24	4.732
I	Đất ở		30,21	142.932,46			2,21	4.732
1	Đất ở biệt thự			71.081,17	60	3	1,80	1.085
	<i>Khu biệt thự 1</i>	BT1		16.954,26	60	3	1,80	255
	<i>Khu biệt thự 2</i>	BT2		11.645,96	60	3	1,80	195
	<i>Khu biệt thự 3</i>	BT3		5.389,94	60	3	1,80	50
	<i>Khu biệt thự 4</i>	BT4		5.558,82	60	3	1,80	60
	<i>Khu biệt thự 5</i>	BT5		28.198,99	60	3	1,80	450
	<i>Khu biệt thự 6</i>	BT6		3.333,20	60	3	1,80	75
2	Đất ở liên kế			38.766,64	80	4	3,20	1.224
	<i>Nhà liên kế</i>			18.794,17	80	4	3,20	704
		LK1		5.801,49	80	4	3,20	224
		LK2		3.014,49	80	4	3,20	112
		LK3		2.839,03	80	4	3,20	100
		LK4		1.900,00	80	4	3,20	76
		LK5		1.142,92	80	4	3,20	40
		LK6		1.386,10	80	4	3,20	52
		LK7		1.586,95	80	4	3,20	60
		LK8		1.123,19	80	4	3,20	40
	<i>Nhà liên kế thương mại</i>			19.972,47	80	4	3,20	520
		LK-TM1		1.110,74	80	4	3,20	32
		LK-TM2		675,00	80	4	3,20	20
		LK-TM3		1.620,00	80	4	3,20	48
		LK-TM4		1.350,00	80	4	3,20	40
		LK-TM5		1.989,00	80	4	3,20	52

TT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LỖ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² / người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HSSDDĐ (lần)	DÂN SỐ (người)
		LK-TM6		1.242,00	80	4	3,20	32
		LK-TM7		1.536,68	80	4	3,20	40
		LK-TM8		2.740,54	80	4	3,20	68
		LK-TM9		1.509,90	80	4	3,20	36
		LK-TM10		3.066,92	80	4	3,20	76
		LK-TM11		3.131,69	80	4	3,20	76
3	Đất ở hỗn hợp			5.906,68	60	18	10,80	532
	<i>Căn hộ khách sạn</i>	<i>CC-HH</i>		<i>5.906,68</i>	<i>60</i>	<i>18</i>	<i>10,80</i>	<i>532</i>
4	Đất ở xã hội			27.177,97	67	5	2,34	1.891
	<i>Chung cư</i>	<i>CC-TT</i>		<i>14.773,33</i>	<i>56</i>	<i>5</i>	<i>2,63</i>	<i>1.167</i>
	<i>Nhà liên kế</i>			<i>12.404,64</i>	<i>80</i>	<i>4</i>	<i>2,00</i>	<i>724</i>
		LK-XH1		1.115,54	80	3	2,00	64
		LK-XH2		1.690,25	80	3	2,00	100
		LK-XH3		3.409,03	80	3	2,00	200
		LK-XH4		2.465,48	80	3	2,00	144
		LK-XH5		3.724,34	80	3	2,00	216
II	Đất công trình công cộng		4,68	22.146,91	53,78		4,51	
1	Khu trung tâm thương mại	TM-DV1		4.392,96	60	10	6,00	
2	Khu khách sạn 1	TM-DV2		5.461,58	60	10	6,00	
3	Khu khách sạn 2	TM-DV3		5.400,28	60	10	6,00	
4	Nhà trẻ	GD1		2.267,56	40	3	1,20	
5	Trường tiểu học	GD2		4.624,53	40	3	1,20	
III	Đất cây xanh-Mặt nước		19,43	91.920,99			0,03	
1	Công viên cây xanh			59.270,30	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 1</i>	<i>CX1</i>		<i>7.418,89</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Công viên cây</i>	<i>CX2</i>		<i>2.010,03</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	

TT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LỖ ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² / người)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HSSDDĐ (lần)	DÂN SỐ (người)
	<i>xanh 2</i>							
	<i>Công viên cây xanh 3</i>	CX3		327,38	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 4</i>	CX4		11.618,18	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 5</i>	CX5		11.006,50	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 6</i>	CX6		10.498,35	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 7</i>	CX7		2.670,02	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 8</i>	CX8		4.514,44	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 9</i>	CX9		4.057,20	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 10</i>	CX10		1.631,13	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 11</i>	CX11		1.268,24	5	1	0,05	
	<i>Công viên cây xanh 12</i>	CX12		2.249,94	5	1	0,05	
2	Kênh rạch, hồ nước	MN		32.650,69				
IV	Đất cây xanh cách ly	CXC L		2.789,19				
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		16,60	78.569,08				
1	Đất giao thông			75.106,15				
2	Đất bãi xe	BX		3.462,93				
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở			18.313,28				
	Đất giao thông cấp khu vực			18.313,28				
TỔNG			75,37	356.671,91	25,82		1,17	4.732

Điều 7. Quy định về thiết kế đô thị:

1. Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới dọc các trục đường chính:

Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

STT	CHI TIẾT CÔNG TRÌNH	Khoảng
-----	---------------------	--------

	Loại công trình	Tầng cao XDCT (tầng)	Chiều cao XDCT (m)	lùi công trình so với lộ giới đường
I	Công trình ở			
1	Biệt thự	3	Khoảng 12 m	$\geq 3m$
2	Nhà liên kế	4	Khoảng 16 m	$\geq 2m$
3	Nhà liên kế thương mại	4	Khoảng 16 m	$\geq 2m$
4	Căn hộ khách sạn	18	Khoảng 80 m	$\geq 6m$
5	Nhà ở xã hội			
	<i>Nhà liên kế</i>	4	Khoảng 16 m	$\geq 1,5m$
	<i>Chung cư</i>	5	Khoảng 25 m	$\geq 6m$
II	Công trình công cộng			
1	Khu trung tâm thương mại	10	Khoảng 60 m	$\geq 6m$
2	Khu khách sạn 1	10	Khoảng 60 m	$\geq 6m$
3	Khu khách sạn 2	10	Khoảng 60 m	$\geq 6m$
4	Nhà trẻ	3	Khoảng 14 m	$\geq 3m$
5	Trường tiểu học	3	Khoảng 14 m	$\geq 3m$

Lưu ý: Khoảng lùi xây dựng các tuyến đường còn lại trong đồ án này được xem xét theo các quy định hiện hành, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh.

2. Công trình điểm nhấn - biểu tượng:

- Hướng nhìn chính phía của khu quy hoạch dự kiến là đường kết nối trực tiếp với trục đường Nguyễn Trãi dự kiến, là lối vào chính tiếp cận vào khu trung tâm của khu quy hoạch từ phía Tây. Điểm đón trục này là khối Căn hộ dịch vụ Condotel cao 18 tầng với hình khối kiến trúc độc đáo sẽ là điểm nhấn công trình chính cho toàn khu.

- Các cụm công trình trung tâm của khu quy hoạch là các trung tâm nhóm ở có bố cục không gian của dạng công trình công cộng đơn vị ở như khách sạn, trung tâm thương mại - dịch vụ, trường học, cây xanh công viên... là các không gian sinh hoạt công cộng trong tổng thể không gian ở của khu quy hoạch, tạo thành các điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch.

3. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo:

Thiết kế kiến trúc các công trình hiện đại, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, hài hòa với thiên nhiên, đặc biệt được tăng cường phủ xanh cỏ trên mái các công trình.

4. Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường:

- Cây xanh trên các tuyến phố được trồng chủ yếu cùng loại hai bên đường. Các điểm cây xanh tập trung như: Vườn hoa, công viên, vườn trong các khu công cộng, phối kết hợp đa dạng các hình thức, chủng loại cây, hoa và trồng cây xanh trên hàng rào hoặc mặt tiền nhà phố. Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được điểm nhấn và bản sắc cho khu nhà ở.

- Các loại cây bóng mát, cây cảnh quan đề xuất trồng phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực như: Giáng hương, bằng lăng, phượng, bòn biển, muồng hoàng yến, liêm xẹt, muồng hoa đào, lộc vừng...

- Trong không gian cây xanh, vườn hoa: Bố trí các tiện ích, dụng cụ tập luyện thể thao trên các tuyến đường dạo trong lõi xanh; tổ chức sân chơi, chỗ cắm trại cho trẻ em kết hợp một số công trình dịch vụ ăn uống, chòi nghỉ...

Điều 8. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch giao thông:

1.1. Quy hoạch giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Nguyễn Trãi là hướng kết nối chính của khu đô thị Ngọc Lãng với thành phố Tuy Hòa; có lộ giới 25m mặt đường rộng 15m và vỉa hè rộng 5m mỗi bên. Tuyến đường này có 4 làn xe rộng 3,5m/làn xe có hai chiều đi về.

- Tuyến đường N1 là tuyến kết nối chính của khu quy hoạch với các khu lân cận thông qua tuyến đường Nguyễn Trãi nối dài (dự phóng) với chiều rộng lộ giới 26,5m; với 04 làn xe, mỗi chiều đi/về có 2 làn xe, bề rộng làn xe 3,5m/làn để đi về hướng thành phố Tuy Hòa hiện hữu.

- Ngoài ra còn có sự tham gia kết nối với tuyến đường Nguyễn Trãi nối dài (dự phóng) của tuyến đường N5 nhằm phục vụ cho việc đi lại của khu dân cư và trường mẫu giáo thuộc phạm vi quy hoạch.

1.2. Quy hoạch giao thông đối nội:

- Hệ thống giao thông đối nội được phân cấp và bố trí một cách hợp lý, đảm bảo cho việc đi lại thuận tiện cho người dân và hàng hoá trong khu quy hoạch được nhanh chóng, hiệu quả, an toàn trong toàn khu, đồng thời được kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại thông qua hệ thống đường trục kết hợp với khu vực kế cận.

- Tuyến đường dọc sông Ba được thiết kế với lộ giới 16m trong đó mặt đường rộng 8m vỉa hè rộng 4m mỗi bên (bề rộng bám theo bề rộng của QH 1/2.000) sẽ là tuyến kết nối với khu quy hoạch dọc sông Ba.

- Mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ (10÷26,5)m đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch nói riêng và kết nối với các khu lân cận khác nói chung.

- Cầu đường bộ: Trong khu vực có 02 vị trí cầu bắc qua kênh đào phục vụ cảnh quan. Các cầu này cần có thiết kế kiến trúc riêng để tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch và tạo cảnh quan đẹp cho khu quy hoạch. Trong giai đoạn quy hoạch đề xuất dùng cầu BTCT vì phù hợp với môi trường biển chống ăn mòn kim loại: Các cầu này thiết kế 01 nhịp dài 25m, có tĩnh không đứng ≥ 4 m trên mực nước cao thường xuyên (+1,28m); tải trọng cầu HL93.

2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

2.1. Quy hoạch chiều cao nền (Quy hoạch san nền):

- Do địa hình trũng thấp nên cần phải nâng cao nền trên mực nước ngập do lũ và triều cường kết hợp.

- Cần đề ý rằng với địa thế khu đất nằm ở cửa sông và là nơi thoát lũ cho các lưu vực bên trên nhất là lưu vực miền núi là hệ thống thủy điện liên hồ nên khi san nền

cần phải có giải pháp tường chắn BTCT bảo vệ đất san nền.

- Cao độ san nền này phải xét đến các yếu tố liên quan như cao độ các điểm kết nối giao thông lân cận. Chọn cao độ tôn nền cho khu quy hoạch là $\geq +5,00\text{m}$, cao độ đỉnh kè là $+5,30\text{m}$.

2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước bản, có nhiệm vụ thu nước mưa và nước tưới cây, rửa đường.

- Các đường ống thoát nước được đặt dọc theo các tuyến đường thoát nước theo hướng chính đã được định hướng quy hoạch.

- Hồ ga bằng BTCT có lưới chặn rác, nắp cống và đà hàm được định hình, đúc sẵn để thuận lợi cho việc thay thế khi nắp hồ ga bị hư hỏng trong quá trình khai thác đường.

- Ống cống tròn bằng công ly tâm được sử dụng với các loại chịu được tải trọng khác nhau tùy theo vị trí của cống dưới đường hay dưới vỉa hè.

- Giải pháp thu nước mưa: Nước mưa trên vỉa hè, mái nhà chảy xuống lòng đường và theo bó vỉa chảy về vị trí hồ ga thu nước mặt bố trí dọc theo đường, các hồ ga này có lưới chặn rác, sau đó nước mưa theo cống dọc đặt ngầm chảy về cửa xả thoát ra sông.

- Kè gia cố bờ: Do chiều cao tôn nền lớn và do khu đất nằm giữa sông nên phải có kè kiên cố bảo vệ. Sử dụng loại kè BTCT dự ứng lực liên kết đỉnh kè có cao độ đỉnh kè $+5,30\text{m}$. Loại kè tường đứng, lan can bằng BTCT do nằm tại cửa sông bị ảnh hưởng của môi trường biển. Đối với bờ kè dọc theo công viên của dòng chảy cảnh quan ở giữa khu đất thì có thể áp dụng tường kè đứng giống như kè bao khu đất hoặc sử dụng loại kè mái nghiêng kết hợp làm lối đi dạo gần mặt nước cao thường xuyên.

3. Quy hoạch cấp nước đô thị:

3.1. Nguồn cấp nước: Sử dụng nước từ nhà máy nước cung cấp nước cho thành phố Tuy Hòa, ống cấp nước được dẫn về khu quy hoạch theo hướng đường Nguyễn Trãi nối dài qua cồn Ngọc Lãng; dự kiến với đường ống D150.

3.2. Giải pháp quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt lấy theo quyết định phê duyệt nhiệm vụ thiết kế là $150 \text{ lít/người.ng.đ.}$

- Chỉ tiêu cấp nước cho công trình công cộng là 4 lít/m^2 sàn xây dựng.

- Chỉ tiêu cấp nước cho Condotel là 6 lít/m^2 sàn xây dựng.

- Chỉ tiêu cấp nước cho Khách sạn cao cấp là 12 lít/m^2 sàn xây dựng.

- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây là 3 lít/m^2 .

- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới đường là $0,5 \text{ lít/m}^2$.

- Hệ số dùng nước không điều hòa là 1,20.

- Nước được cấp từ hệ thống cấp nước của thành phố Tuy Hòa dẫn về khu quy hoạch dân cư Ngọc Lãng theo hướng tuyến đường Nguyễn Trãi nối dài (dự

phòng) về đến khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước được cấp theo kiểu hỗn hợp: Mạng vòng cho các tuyến ống chính và nhánh cụt cho các tuyến nhánh phụ để đảm bảo cho áp lực nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Các biện pháp phòng cháy chữa cháy: Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO₂ loại 5 kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện... Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư cũng sẽ phối hợp với Công an PCCC để tiến hành thỏa thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an PCCC.

4. Quy hoạch thoát nước bản & vệ sinh môi trường:

4.1. Quy hoạch thoát nước bản:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt theo Nhiệm vụ được phê duyệt lấy $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước \rightarrow Chọn: 85% tiêu chuẩn cấp nước.

- Xây dựng hệ thống thu thoát nước thải thu nước riêng biệt.

- Nước thải trong nhà phố được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và có hố ga riêng trước khi đấu nối và xả vào hệ thống cống thu thoát nước thải bên ngoài.

- Nước bản sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép theo Quy chuẩn Việt Nam 14:2008/BTNMT - tương ứng với điều kiện xả thải mới được dùng để tưới cây hoặc thoát ra sông.

4.2. Quy hoạch vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác: 1,3kg/người/ngày (4732 người); khách vắng lai và nhân viên phục vụ: 01 kg/người/ngày (1396 người).

- Chất thải rắn: Chất thải rắn chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao ny lông... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và các loại vỏ lon kim loại, thủy tinh và lượng bùn, rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

- Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực sau: Khu trung tâm thương mại, khu công cộng, nhà trẻ mẫu giáo, các hộ dân... và định kỳ sẽ hợp đồng với Công ty môi trường đô thị thu gom, xử lý theo đúng quy định.

- Hàng ngày rác được thu gom và được chuyển bằng xe chuyên dụng và đưa tới bãi xử lý rác chung của thành phố Tuy Hòa.

5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

5.1. Chỉ tiêu cấp điện của các hạng mục công trình như sau:

- Nhà liền kề và liền kề thương mại : 3 kW/căn;

- Nhà biệt thự : 5 kW/căn;

- Thương mại dịch vụ : 65 W/m² sàn;
- Căn hộ khách sạn : 70 W/m² sàn;
- Khách sạn cao cấp : 80 W/m² sàn;
- Đất cây xanh, giao thông: 15 kW/ha;

5.2. Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện của thành phố Tuy Hòa được hạ ngầm trong toàn khu quy hoạch.

5.3. Chiếu sáng công cộng:

- Chiếu sáng đường: Sử dụng đèn hai cấp công suất gắn trên trụ thép tráng kẽm cao 8m, khoảng cách mỗi đèn cách nhau 40m. Có công suất 250/150W. Vào giờ cao điểm (18÷22) giờ bóng đèn được cài đặt để hoạt động 100% công suất là 250W, đến giờ thấp điểm từ (22÷5) giờ bóng đèn được cài đặt để tự điều chỉnh công suất, loại bóng đèn này có khả năng tiết kiệm từ (25÷30)% điện năng.

- Năng lượng mặt trời: Nhằm cải thiện môi trường, làm giảm chi phí sử dụng điện năng cần khuyến khích kết hợp sử dụng điện lưới và sử dụng Pin năng lượng mặt trời tạo nguồn năng lượng đáp ứng nhu cầu sử dụng điện cho chiếu sáng, làm nóng nước cho công trình nhà ở và công trình công cộng.

- Tiết kiệm điện bằng các thiết bị điện có mức độ tiêu thụ điện năng thấp: như sử dụng đèn LED, các thiết bị gia dụng có ứng dụng công nghệ Inverter...

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

6.1. Nguồn cung cấp:

- Nguồn cung cấp cho dự án được lấy từ trạm đầu nối khu vực của bưu chính viễn thông thành phố Tuy Hòa.

- Tổng nhu cầu toàn khu vực thiết kế dự kiến khoảng 2.000 thuê bao. Sử dụng hạ tầng cáp thông tin liên lạc gồm: Cáp điện thoại, cáp quang, cáp đồng trục cáp tín hiệu viễn thông cho khu vực thiết kế.

6.2. Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:

- Đây là công trình xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc viễn thông, internet, truyền hình cáp, dịch vụ viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ, với mạng viễn thông quốc gia, vị trí phân phối tử phân phối quang (ODF, ONU), tủ điện thoại (MDF, IDF) phải lắp đặt ở những nơi có lưu lượng tập trung nhất, hiệu quả nhất, với mục đích làm giảm số lượng mạch chuyển đổi và giảm chi phí cho việc lắp và truyền. Đồng thời vị trí cần phải đặt nơi có địa chất thủy văn tốt, tránh ngập nước và tránh hỏa hoạn khi có cháy xảy ra.

- Trên cơ sở đó, trên trục chính được đặt trong ống hoặc hào kỹ thuật, sau đó mới chuyển sang cáp đồng phân phối cho tử khu vực, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

- Cáp phân phối dẫn từ tủ cáp dẫn đến hộp nối trung gian, từ hộp nối trung gian thông qua các đường cáp có bọc kim chống nhiễu, dẫn tín hiệu đến hộp phân phối đặt ở từng dự án, cáp quang, cáp điện thoại luôn trong ống PVC Ø90 đi ngầm trên các vỉa hè. Ở những vị trí lắp đặt ống cáp băng đường sử dụng ống thép chôn

sâu ít nhất 0,7m.

- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các khu hành chính dịch vụ. Tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP 55 và được đặt trên bệ bê tông; mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

- Bên cạnh mạng điện thoại cho từng dự án riêng biệt, khu quy hoạch còn được trang bị các phòng điện thoại công cộng (telephone box) để phục vụ cho các kết nối công cộng...

7. Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật:

- Trong khu quy hoạch tất cả các loại đường dây và đường ống được chôn ngầm và riêng biệt cho từng loại.

- Do bề rộng vỉa hè nhỏ < 4m và phải thiết kế độc lập hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt cũng như cây xanh trên vỉa hè nên không bố trí hào kỹ thuật cho các tuyến ống ngầm còn lại, mà chỉ chôn ống theo khoảng cách quy định.

- Trong trường hợp nguồn kinh phí cho phép thì nên bố trí các đường ống ngầm như đường ống cấp nước, điện, thông tin liên lạc... trong tuynel hoặc hào kỹ thuật để thuận tiện cho công tác khai thác duy tu bảo dưỡng.

- Bố trí đường ống: Nhằm đảm bảo cho công tác quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng các đường ống được thuận lợi, nên việc bố trí đường ống theo trật tự và giảm thiểu sự chồng chéo cũng như bố trí các vị trí giao cắt ống. Việc bố trí đường ống dựa trên các nguyên tắc bố trí sau:

+ Đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các loại đường ống theo quy chuẩn hiện hành;

+ Ưu tiên bố trí các đường ống có khẩu độ và độ chôn sâu lớn;

+ Hạn chế giao cắt giữa đường ống thoát nước mưa và đường ống thoát nước thải sinh hoạt. Bố trí các loại đường ống song song với tim đường;

+ Hạn chế bố trí các đường ống dưới lòng đường;

+ Có biện pháp bảo vệ ống khi chiều sâu chôn ống, khoảng cách ngang, đứng không đảm bảo cho việc bố trí ống.

8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc...

- Tầng ngầm của các lô đất được sử dụng làm không gian bãi đậu xe ngầm phục vụ nhu cầu đậu xe của các khối công trình tại khu vực và các khu vực lân cận.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.