

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1279/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 09 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng; tỷ lệ 1/2.000 Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ninh Tĩnh III (thành phố Tuy Hòa)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các quyết định của Bộ Xây dựng: số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 về việc ban hành Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng; số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên: Thông báo số 371/TB-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2007 về việc cho phép lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ninh Tĩnh III, thành phố Tuy Hòa tỉ lệ 1/2.000; Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2007 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết...;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 79/TTr-SXD ngày 10 tháng 6 năm 2009 kèm Biên bản cuộc họp số 43/ ngày 23 tháng 12 năm 2008),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/2.000, với các nội dung sau:

1. Tên Đồ án

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Ninh Tĩnh III, thành phố Tuy Hòa.

2. Chủ quy hoạch

Ban quản lý các dự án quy hoạch xây dựng đô thị (thuộc Sở Xây dựng).

3. Phạm vi ranh giới vùng quy hoạch

Thuộc địa phận khu phố Ninh Tịnh 3, khu phố Liên Trì 1 (phường 9) và thôn Liên Trì 2 (xã Bình Kiên); có giới cận:

- Nam giáp đường Nguyễn Hữu Thọ (*đường 1 tháng 4 cũ; B = 40m*).
- Bắc giáp đường số 14 (*B = 30m*).
- Đông giáp đường Hùng Vương (*B = 42m*).
- Tây giáp cánh đồng Ninh Tịnh (*quy hoạch công viên*).

4. Quy mô Đồ án

Diện tích: $S_{\text{đồ án}} = 173,11$ ha.

5. Tính chất vùng quy hoạch - Mục tiêu Đồ án

- Là khu dân dụng đô thị với đầy đủ các kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cơ bản, khả năng hình thành một đơn vị hành chính mới của thành phố Tuy Hòa.
- Đóng vai trò trung tâm khu vực; hỗ trợ, bổ sung một số chức năng đô thị còn hạn chế của các vùng lân cận; góp phần phát triển đô thị Tuy Hòa.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Chỉ tiêu diện tích quy hoạch (m ² /người)	
		Tối đa	Tối thiểu
I	Đất khu ở	45	35
1	Đất thuộc nhóm ở	35	28
2	Đất giao thông thuộc nhóm ở	3	2,5
3	Đất công trình công cộng thuộc nhóm ở	2	1,5
4	Cây xanh, thể dục thể thao	4	3
II	Đất giao thông	20	16
1	Mạng lưới giao thông động	16,8	13
2	Bến bãi đỗ xe (giao thông tĩnh)	3,2	3
III	Đất công trình công cộng khu dân dụng	4	3
IV	Cây xanh đô thị	9	7

b) Chỉ tiêu xây dựng công trình công cộng, cây xanh:

TT	Tên công trình	Chỉ tiêu quy hoạch	
		Số lượng	Diện tích trung bình (ha)
I	Công trình công cộng cấp đô thị		
1	Cơ sở II Trường Cao đẳng xây dựng số 3	Theo dự án đầu tư được phê	

2	Trung tâm THVN tại Phú Yên	duyet, cập nhật vào đồ án	
3	Trường phổ thông trung học	1	1,5
II	Công trình công cộng thuộc khu ở		
1	Trụ sở UBND phường	1	0,2
2	Trạm y tế hoặc Phòng khám đa khoa	1	0,35-0,42
3	Chợ + Bến xe khu vực	1	1-1,5
4	Bưu cục	1	0,25
5	Công trình thương mại, dịch vụ	2	1-2
6	Công trình công cộng dự phòng phát triển	2	0,4-0,5
III	Đất công trình công cộng thuộc nhóm ở	4	3
1	Nhà trẻ - Mẫu giáo	4	0,81
2	Trường tiểu học	2	1-2
3	Trường PTCS	2	1-2
IV	Cây xanh		7,5-10

c) Chỉ tiêu dân số:

Theo nhiệm vụ quy hoạch, dân số ước tính làm cơ sở xác định các chỉ tiêu khác là khoảng 25.000 dân; chỉ tiêu dân số tính toán được xác định theo số liệu khảo sát hiện trạng và các dự báo khả năng tăng trưởng trong tương lai theo tiêu chuẩn.

d) Chỉ tiêu đất ở theo từng loại nhà ở cho khu ở quy hoạch mới:

TT	Loại nhà ở	Chỉ tiêu diện tích quy hoạch (m ² /hộ)	
		Tối đa	Tối thiểu
1	Nhà lô phố liên kế	120	80
2	Nhà liên kế có sân vườn	150	100
3	Biệt thự	350	250

e) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu quy hoạch	
		Tối đa	Tối thiểu
I	Cấp điện		
1	Điện sinh hoạt	1.500kwh/người/năm	700kwh/người/năm
2	Công trình công cộng	320kw/h	250kw/h
3	Chiếu sáng đô thị	15kw/km	7kw/km
II	Cấp nước		
5	Nước sinh hoạt trong khu dân cư	200L/người/ngày.đêm	120L/người/ngày.đêm
2	Nước rửa đường, tưới cây, PCCC	12%Qsh	8%Qsh
2	Nước sử dụng trong CTCC	20%Qsh	10%Qsh
III	Rác thải	1,2kg/người/ngày.đêm	1kg/người/ngày.đêm

7. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Cân bằng đất đai:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
I	Đất ở	76,90	47,0
	- Đất ở thuộc quỹ đất huy động vốn	30,11	
	- Đất ở thuộc khu quy hoạch mới:	46,79	
	+ Nhóm ở A		
	Đất ở xây dựng mới	13,60	
	Đất ở chính trang	11,49	
	+ Nhóm ở B		
	Đất ở xây dựng mới	0,00	
	Đất ở chính trang	22,98	
II	Công trình công cộng	23,30	14,3
	- Công trình công cộng thuộc quỹ đất huy động vốn (đã có QHCT tỉ lệ 1/500)	7,29	
	- Công trình công cộng thuộc khu ở	6,45	
	- Công trình công cộng phục vụ các nhóm ở		
	+ Khu ở A	5,68	
	+ Khu ở B	3,88	
III	Công trình công cộng cấp đô thị	18,37	11,2
	- Trường CDXD số 3	13,62	
	- Trung tâm THVN tại Phú Yên	1,55	
	- Trường PTTH	3,20	
IV	Đất công viên cây xanh	7,41	4,5
V	Đất giao thông	37,49	22,9
	CỘNG	163,47	100,0
VI	Giao thông đối ngoại (đường Nguyễn Hữu Thọ, đường số 14, đường Mậu Thân (xã lộ 19))	9,64	
	TỔNG CỘNG	173,11	

8. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc

a) Cơ cấu phân khu chức năng: lấy đường Lý Nam Đế làm mốc, phân chia khu quy hoạch thành hai nhóm ở:

- Nhóm ở A: nằm phía Bắc khu quy hoạch tính từ đường Lý Nam Đế; bố trí đất xây dựng công trình công cộng, công viên cây xanh và quỹ đất ở xây dựng mới tạo nguồn lực thực hiện; thành phần cụ thể như sau:

+ Đất ở: gồm 3 thành phần (đất ở thuộc quỹ đất huy động vốn đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500; đất ở xây dựng mới (các lô A1-A4), bố trí hai bên đường liên khu vực N2; đất ở chỉnh trang (các lô A1.CT - A5.CT), bố trí dọc phía Tây đường Mậu Thân (xã lộ 19) và phía Bắc đường Lý Nam Đế);

+ Công trình công cộng thuộc nhóm ở: gồm (Công trình công cộng thuộc quỹ đất huy động vốn đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500; công trình công cộng phục vụ nhóm ở (các trường: mẫu giáo, tiểu học và PTCS);

+ Công viên cây xanh, vườn dạo: bố trí dọc phía Đông đường Mậu Thân (xã lộ 19).

- Nhóm ở B: nằm phía Nam khu quy hoạch tính từ đường Lý Nam Đế; bố trí đất xây dựng công trình công cộng, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, cụ thể như sau:

+ Đất ở: gồm (đất ở thuộc quỹ đất huy động vốn đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500; đất ở chỉnh trang (các lô B1.CT - B11.CT) bố trí dọc hai bên đường Mậu Thân (xã lộ 19);

+ Công trình công cộng thuộc nhóm ở: gồm 2 thành phần đất công trình công cộng (công trình công cộng thuộc quỹ đất huy động vốn đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500; công trình công cộng phục vụ nhóm ở (các trường mẫu giáo, tiểu học và PTCS);

+ Công viên cây xanh, vườn dạo: bố trí, một ở khu vực trung tâm khu quy hoạch, một bố trí tại đường Nguyễn Hữu Thọ đối diện bệnh viện đa khoa tỉnh.

- Công trình công cộng cấp khu vực, đô thị:

+ Công trình công cộng cấp khu vực: bố trí thành khu trung tâm tập trung chủ yếu dọc theo đường N2 ($B_{\text{đường}}=42\text{m}$) gồm: UBND phường, Bru cục, Phòng khám Đa khoa, một số quỹ đất dự phòng phát triển;

+ Công trình công cộng cấp đô thị: (bãi đỗ xe, các khu trung tâm thương mại, trường THPT); một số là dự án đầu tư đã có (cơ sở II Trường Cao đẳng xây dựng số 3, Trung tâm Truyền hình Việt Nam tại Phú Yên).

- Cây xanh, trực cảnh quan:

+ Cây xanh tập trung lớn là vùng bán ngập ven hồ phía Tây khu quy hoạch, trồng cây xanh tạo cảnh quan gắn liền công viên lớn của thành phố;

+ Trục cảnh quan: trục thứ nhất là đường N5 chạy dọc theo bờ hồ (rạch Bầu Hạ); trục thứ hai là đường N2 đoạn từ đường Trần Nhân Tông đến đường An Dương Vương; các công trình công cộng hai bên đường kết hợp với việc đầu tư kết cấu hạ tầng hiện đại hình thành điểm nhấn của khu.

b) Định hướng kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Đối với các lô đất ở chính trang, khi qui hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn, tuân thủ các quy định sau đây:

+ Đường giao thông nội bộ trong lô phố chính trang phải lớn hơn hoặc bằng 6m. Trường hợp là đường cụt một làn xe không được dài hơn 150m; trường hợp đường nội bộ có $B = 6-12m$, khoảng lùi tối thiểu cho các công trình hai bên đường lớn hơn hoặc bằng 3m, không nhất thiết phải thiết kế vỉa hè, cây xanh đường phố là phần cây xanh trồng trong mỗi công trình nhà ở; tôn trọng các đường hiện trạng đã được bê tông hóa;

+ Tôn trọng hiện trạng hệ thống nhà vườn, nhà ở riêng lẻ, khuyến khích trồng cây xanh; diện tích mỗi hộ có thể lớn hơn hạn mức ($>350m^2/hộ$).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được cải tạo đồng bộ, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường...

+ Đối với các lô đất là nhà ở liên kế tiếp giáp với các trục đường quy hoạch rộng từ 16m trở lên thuộc diện phải cải tạo chính trang thì diện tích tối thiểu cho mỗi lô là $30m^2$; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 4m; đối với các lô đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích đất tối thiểu là $50m^2$; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 5m;

Các trường hợp còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu cho mỗi lô đất là $25m^2$; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 3m.

- Đối với các lô đất ở, mật độ xây dựng quy định chung từ 85% trở lên, khi quy hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn cần tuân thủ các quy định sau đây:

+ Các lô tiếp giáp với đường quy hoạch rộng từ 16m trở lên phải có diện tích tối thiểu $50m^2$; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 5m;

+ Các trường hợp còn lại phải có diện tích tối thiểu là $36m^2$; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 4m;

+ Chiều dài tối đa của một dãy nhà là 60m; giữa các dãy nhà phải có đường nội bộ rộng tối thiểu 6m.

- Đối với các lô đất ở, mật độ xây dựng quy định chung từ 60% trở xuống, khi quy hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn, tuân thủ các quy định sau đây:

+ Đường giao thông nội bộ phải rộng từ 12m trở lên;

+ Các lô phải có diện tích tối thiểu 100m²; chiều sâu, chiều rộng không nhỏ hơn 7m; chiều dài một dãy nhà không lớn hơn 120m;

+ Công trình nhà ở là biệt thự phải có mái dốc từ 20-45%; sử dụng màu sắc thông thường không gây chói lóa phản cảm; không sử dụng các vật liệu tạm (tranh, tre nứa, lá để lợp mái); hình thức mái phải được thống nhất trên từng dãy phố hoặc từng cụm, nhóm công trình.

- Đối với các lô đất xây dựng công trình công cộng:

+ Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào; cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng khi lùi sâu khỏi ranh giới lô đất tạo thành chỗ tập kết xe phải sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng;

+ Ranh giới các lô đất bao gồm nhiều khu chức năng có thể sử dụng cây xanh cách ly làm hàng rào ngăn chia;

+ Công trình xây dựng phải cách ranh giới các lô đất (mặt không tiếp giáp với đường giao thông) tối thiểu là 3m;

+ Trường hợp công trình cao trên 7 tầng (khoảng 28m) thì khoảng lùi tối thiểu là 6m so với ranh giới lô đất (kể cả mặt tiếp giáp với đường giao thông); khuyến khích việc thiết kế các hạng mục công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng, có khoảng lùi lớn tạo diện tích cây xanh thảm cỏ rộng phía tiếp với các trục đường giao thông.

- Đối với công viên cây xanh, vườn dạo:

+ Tất cả các tuyến đường trong khu quy hoạch đều phải trồng cây xanh trên lề đường phố;

+ Không được trồng các giống cây có thể gây hư hại móng nhà và công trình ngầm; không gây nguy hiểm, ít gây đổ hoặc tiết ra các chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng;

+ Mỗi đơn vị ở (được chia nhỏ theo các đồ án quy hoạch ở tỉ lệ lớn hơn) phải có tối thiểu một công trình vườn hoa phục vụ chung có diện tích tối thiểu là 5.000m².

c) Khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

- Khu vực xung quanh nút giao các trục đường quan trọng trong khu quy hoạch sau đây:

+ Giao đường Mậu Thân (xã lộ 19) và đường Nguyễn Hữu Thọ;

+ Giao đường Mậu Thân (xã lộ 19) và đường Lý Nam Đế;

+ Giao đường Lý Nam Đế và đường N2;

+ Giao đường An Dương Vương và đường N2;

+ Giao đường Trần Nhân Tông và đường N2.

- Các khu vực là công viên cây xanh nằm trong vùng hiện trạng là rừng phi lao phải đảm bảo giữ nguyên hệ thống cây xanh hiện trạng này để thuận lợi trong việc cải tạo phát triển cây xanh công viên trong tương lai.

d) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật quy định trên từng lô đất: *xem biểu tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.*

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống đường giao thông:

- Thông số kỹ thuật khống chế:

+ Trắc dọc: độ dốc từ 0,04% đến 1%;

+ Trắc ngang: thiết kế theo từng loại cấp hạng đường, độ dốc ngang phần mặt đường $i = 2\%$ và độ dốc ngang phần hè đường đi bộ $i = 1,5\%$;

+ Góc vát tam giác tầm nhìn giao nhau góc giữa hầu hết các tuyến đường có chỉ giới đường đỏ: 16m - 25m là 5m x 5m; riêng vạt góc các giao đường: An Dương Vương và đường Mậu Thân (xã lộ 19) là 7m, đường số 14 và đường Hùng Vương là 10m, đường Nguyễn Hữu Thọ và đường Mậu Thân (xã lộ 19) là 10m; bán kính cong bó vỉa là 12m (trừ bán cong bó vỉa tại nút giao đường Mậu Thân (xã lộ 19) và đường Nguyễn Hữu Thọ, thiết kế theo tiêu chuẩn nút giao có đảo giao thông, xem bản vẽ giao thông;

+ Nền đường: toàn bộ hệ thống đường giao thông được xây dựng trên nền đất cát. Khi tiến hành san nền, lớp cát này đã được đầm chặt đạt hệ số đầm chặt $K > = 0,95$;

+ Kết cấu mặt đường, yêu cầu tính toán:

Xe tải trọng trục $P = 12$ tấn (H30) áp dụng đường phố chính cấp đô thị (đường Nguyễn Hữu Thọ, đường số 14, xã lộ 19);

Xe tải trọng trục $P = 9,5$ tấn (H10) áp dụng đường nội bộ các nhóm nhà ở (các trục đường còn lại);

Với nền đất đầm chặt (đạt $K=0,95$) trong tình trạng thoát nước mặt khá tốt (có đầy đủ giếng thăm, giếng thu, cống thoát nước) có thể sơ bộ lựa chọn các chỉ tiêu tính toán cho đất nền đường theo quy trình thiết kế mặt đường mềm 22TCN-211-93.

b) San nền tiêu thủy:

- Định hướng san nền: lưu vực thoát nước chủ yếu đổ về rạch Bầu Hạ; cốt không chế san nền:

+ Cao độ phía Đông khu quy hoạch (đường Hùng Vương): cập nhật theo cốt hiện trạng của đường Hùng Vương;

+ Cao độ phía Nam khu quy hoạch (đường Nguyễn Hữu Thọ): cập nhật theo cốt đã thỏa thuận thiết kế đường Nguyễn Hữu Thọ;

+ Cao độ phía Bắc khu quy hoạch (đường 14): cập nhật theo cốt quy hoạch của đường số 14.

+ Cao độ phía Tây khu quy hoạch (đường N5): tính toán, chọn cao hơn cốt nước lũ tại khu vực;

+ Cao độ bên trong khu quy hoạch: khu vực các đồ án và dự án được duyệt: cập nhật theo cốt được duyệt; các khu chỉnh trang: cập nhật theo cốt hiện trạng; các khu vực còn lại: tính toán nội suy theo các cốt sẵn có.

- Các khu vực chỉnh trang không thiết kế san nền, nhưng khi cải tạo công trình cũ và xây dựng công trình mới, cao độ nền xây dựng phải đảm bảo hài hòa với cao độ nền xung quanh, không ảnh hưởng tới thoát nước chung.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ nguồn nước nhà máy nước thành phố Tuy Hòa, lấy từ đường ống D200 trên đường Hùng Vương và D100 từ đường Nguyễn Hữu Thọ.

- Mạng đường ống:

+ Xây dựng các tuyến ống D80 dọc theo các tuyến đường, cấp nước theo nguyên tắc tự chảy;

+ Áp lực tính toán: $2,5\text{kg/cm}^2$;

+ Ống cấp nước được đặt sâu, cách mặt đất - 0,7m;

+ Giải quyết áp lực: hiện tại áp lực tại các vị trí đầu nối là $1,0\text{kg/cm}^2$; nhà máy cấp nước thành phố Tuy Hòa đang xây dựng và đưa vào sử dụng vào cuối năm 2008 (công suất $28.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$) thì sẽ đáp ứng được yêu cầu áp lực tại khu vực này.

d) Thoát nước: hệ thống xử lý nước thải tách rời riêng với hệ thống thoát nước mưa và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường; trong giai đoạn quy hoạch, hệ thống thoát nước mưa chủ yếu là tự chảy; thoát nước thải sinh hoạt được xử lý riêng trong mỗi công trình, thiết kế đạt tiêu chuẩn tự thấm, tự hoại; những dự án xây dựng lớn phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường làm cơ sở cho việc quản lý.

- Trong khu vực dự kiến bố trí tuyến cống thoát nước mặt chính có tiết diện D600mm | D1200mm; nước mặt trên toàn khu sẽ được thu gom thông qua hệ thống các giếng kỹ thuật và các cửa thu nước, sau đó nước thoát sẽ được tập trung về tuyến cống thoát có tiết diện D1200mm.

- Nước mưa được thu qua cống chính có tiết diện D1000 - D1200 và thoát theo cửa xả 1 (CX1), cửa xả 2 (CX2), cửa xả 3 (CX3), cửa xả 4 (CX4); chi tiết, xem tại bản vẽ.

e) Cấp điện, chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện trung thế: được đấu nối từ lưới điện 22Kv dọc theo trục đường Nguyễn Hữu Thọ và đường Mậu Thân (xã lộ 19); điện thế được hạ áp khi qua các trạm biến áp 22/0,4Kv (560MBA) cấp trực tiếp cho từng hộ dân.

- Nguồn điện hạ thế: được hạ áp từ các trạm biếp áp phân phối cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân và chiếu sáng công cộng.

- Phương án cấp điện:

+ Với các trục đường không có giải phân cách cố định: đi dây điện treo trên cột bê tông li tâm đi trên vỉa hè, cách vỉa hè 0,5m;

+ Với các trục đường có giải phân cách cố định: đi dây điện ngầm trong ống nhựa PVC chôn dưới vỉa hè, cách chỉ giới đường đỏ 0,5m;

+ Các tuyến đường đi dây nổi treo trên cột bê tông li tâm chỉ có đường dây hạ thế 0,4Kv và chiếu sáng thì bố trí dây 0,4Kv treo ở trên, dây cấp điện chiếu sáng đường phố treo ở dưới, cần đèn gắn trên cột;

+ Các tuyến đường đi dây ngầm thì bố trí điện chiếu sáng 2 cần đèn ở giữa dải phân cách cố định, đường dây trung thế và hạ thế bố trí gần chỉ giới đường đỏ, cách chỉ giới đường đỏ 0,5m; đường hạ thế nằm trên, đường cao thế nằm dưới;

+ Phương án chiếu sáng treo trên cột bố trí hai bên so le hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt và mặt cắt ngang đường; sử dụng đèn đường bóng thủy ngân cao áp 125W và 250W ánh sáng vàng;

+ Cáp ngầm hạ thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/CXV/PVC (3x150+1x120)mm²-0.6/1Kv; tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các đường phố nhưng vẫn đảm bảo bán kính cáp điện không quá 400m;

+ Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình;

+ Chiếu sáng đường phố dùng đèn thủy ngân cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa...; nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất; toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập; độ rọi chói trên đường phố công viên được lấy theo bảng.

f) Vệ sinh môi trường rác thải: rác thải trong khu vực được tập trung và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thành phố tại thôn Thọ Vực (xã Bình Kiến).

g) Hệ thống thông tin liên lạc: khu vực quy hoạch mạng lưới viễn thông được chia thành 04 khu vực như sau:

+ Khu vực 01: nhóm ở A;

+ Khu vực 02: cơ sở 02 Trường Cao đẳng xây dựng số 3, TH1, PTCS1, PTTT; trường: MG1, MG2; khu vực trồng cây xanh: CX1, CX2, CX3; khu vực GTCC;

+ Khu vực 03: nhóm ở B;

+ Khu vực 04, gồm: bưu cục, y tế, UBND và CTCC1; trường học: MG3, MG4, PTCS2, TH2; Khu vực trồng cây xanh: CX4, CX5; Khu thương mại TM.

- Nguồn cấp thông tin: sử dụng nguồn cung cấp thông tin từ tổng đài viễn thông khu vực, vị trí đặt tại ngã giao nhau giữa đường Nguyễn Hữu Thọ và đường Hùng Vương (theo quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa).

10. Nguồn lực thực hiện - phân kỳ ưu tiên đầu tư

a) Quỹ đất ở tạo nguồn lực thực hiện:

- Tại khu vực đã được lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trong khu quy hoạch, tại các khu vực đất ở thuộc đồ án quy hoạch này, tổ chức lập dự án đầu tư hoàn thiện để tạo quỹ đất ở thu hút đầu tư, phát triển dân cư;

- Khu vực quy hoạch đất ở có hiện trạng là đất trồng, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng (gồm các lô: A1-A4) lựa chọn để phát triển quỹ đất tương tự như các khu vực đã được quy hoạch chi tiết nêu trên;

- Tiếp tục hoàn thiện đầu tư khu tái định cư phường 9 để hình thành quỹ đất ở để có thể bố trí tái định cư cho các trường hợp thuộc diện phải giải tỏa di dời.

b) Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Khuyến khích đầu tư các dự án lớn trong khu vực (cơ sở II Trường Cao đẳng xây dựng số 3, Trung tâm Truyền hình Việt Nam tại Phú Yên, Khu đô thị mới FBS...) nhằm hình thành bộ mặt khu quy hoạch và tận dụng việc đầu tư các cơ sở hạ tầng đã được đầu tư;

- Lập dự án đầu tư cả tuyến đường N2 làm động lực thực hiện cho cả khu quy hoạch;

- Đầu tư nối dài các đường giao thông hướng Đông Tây, ưu tiên thực hiện sau khi đường N2 được đầu tư.

c) Công trình công cộng ưu tiên đầu tư:

- Các trường học đóng vai trò là hạt nhân thu hút dân cư và đáp ứng các nhu cầu còn thiếu cho các khu vực lân cận; các trường: PTTH, PTCS1, PTCS2, tiểu học 1, tiểu học 2 nằm dọc hai bên đường N2 được ưu tiên đầu tư xây dựng trong giai đoạn 5 năm đầu thực hiện quy hoạch;

- Các công trình công cộng là đơn vị hành chính hoặc các công trình dịch vụ công khác như: UBND, bưu cục, phòng khám được ưu tiên đầu tư sau khi việc xác lập đơn vị hành chính mới tại khu quy hoạch được thực hiện;

- Kêu gọi các nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách để phát triển xây dựng các khu thương mại, chợ làm tăng khả năng thu hút dân cư, hình thành đô thị đồng thời đáp ứng nhu cầu cần thiết và có thật của phần lớn dân cư đang sinh sống trong khu quy hoạch;

- Các giai đoạn tiếp theo, sau khi các dự án ưu tiên nêu trên cơ bản được thực hiện, tiếp tục đầu tư các nội dung còn lại của đồ án; phát triển các công viên, vườn hoa, cây xanh thâm cỏ; từng bước chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 chỉnh trang khép kín các khu dân cư.

11. Hồ sơ bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỉ lệ
1	Bản đồ vị trí giới hạn khu đất	QH-01	1/15.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật-môi trường	QH-02	1/2.000
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị, mặt đứng các tuyến phố chính, phối cảnh tuyến, các khu đặc trưng	QH-04	1/2.000
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông	QH-05	1/2.000

6	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-06	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật-san nền	QH-08	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH-09	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	QH-10	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH-11	1/2.000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống	QH-12	1/2.000
13	Thuyết minh		
14	Điều lệ quản lý kiến trúc quy hoạch		

Điều 2. Tổ chức thực hiện Đồ án quy hoạch xây dựng này:

- Chủ đề án:

+ Phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa tổ chức công bố rộng rãi, công khai đồ án quy hoạch đến mọi tổ chức, cá nhân.

+ Phối hợp đơn vị tư vấn tiến hành cắm mốc tại điểm giao các tim đường quy hoạch theo đồ án được duyệt; đưa các thông số kỹ thuật chủ yếu của Đồ án ra thực địa và tổ chức nghiệm thu quản lý nhằm tránh các sai số kỹ thuật khi triển khai dự án.

- Các cơ quan chủ lãnh thổ (UBND thành phố Tuy Hòa, UBND phường 9, UBND xã Bình Kiến) và cơ quan chuyên môn (Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường): theo chức năng quyền hạn phối hợp với các cơ quan chức năng chuyên môn liên quan để quản lý việc xây dựng theo đúng qui hoạch được duyệt.

- Các nội dung khác: thực hiện theo Nghị định 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 07/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Các ông: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Chủ tịch UBND phường 9, Chủ tịch UBND xã Bình Kiến; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

Quyết định này có hiệu lực sau 07 ngày làm việc, kể từ ngày đăng trên Công báo Phú Yên./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Chi

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Biểu các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định trên từng lô đất

TT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật				
				MĐXD (%)	Tầng cao		Hệ số sử dụng đất	
					Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu
Nhóm ở A								
1	A1	Đất ở	4,29	85	4	2	3,40	1,70
2	A2	Đất ở	4,93	85	4	2	3,40	1,70
3	A3	Đất ở	2,19	60	4	2	2,40	1,20
4	A4	Đất ở	2,19	60	4	2	2,40	1,20
5	A1-CT	Đất ở chính trang	1,57	85	4	2	3,40	1,70
6	A2-CT	Đất ở chính trang	1,57	85	4	2	3,40	1,70
7	A3-CT	Đất ở chính trang	1,09	85	4	2	3,40	1,70
8	A4-CT	Đất ở chính trang	1,68	85	4	2	3,40	1,70
9	A5-CT	Đất ở chính trang	5,58	85	4	2	3,40	1,70
10	MG1	Xây dựng trường mẫu giáo	0,97	30	2	1	0,60	0,30
11	MG2	Xây dựng trường mẫu giáo	1,64	30	2	1	0,60	0,30
12	TiH1	Xây dựng trường tiểu học	1,64	40	2	1	0,80	0,40
13	PTCS1	Xây dựng trường PTCS	1,43	40	4	2	1,60	0,80
14	CX1	Công viên vườn dạo	1,22	-	-	-	-	-
15	CX2	Công viên vườn dạo	2,19	-	-	-	-	-
Nhóm ở B								
1	B1-CT	Đất ở chính trang	0,84	85	4	2	3,40	1,70
2	B2-CT	Đất ở chính trang	1,41	85	4	2	3,40	1,70

3	B3-CT	Đất ở chỉnh trang	1,08	85	4	2	3,40	1,70
4	B4-CT	Đất ở chỉnh trang	2,21	85	4	2	3,40	1,70
5	B5-CT	Đất ở chỉnh trang	2	85	4	2	3,40	1,70
6	B6-CT	Đất ở chỉnh trang	4,13	85	4	2	3,40	1,70
7	B7-CT	Đất ở chỉnh trang	3,86	85	4	2	3,40	1,70
8	B8-CT	Đất ở chỉnh trang	3,18	85	4	2	3,40	1,70
9	B9-CT	Đất ở chỉnh trang	1,98	85	4	2	3,40	1,70
10	B10-CT	Đất ở chỉnh trang	1,32	85	4	2	3,40	1,70
11	B11-CT	Đất ở chỉnh trang	0,97	85	4	2	3,40	1,70
12	MG3	Xây dựng trường mẫu giáo	0,47	30	2	1	0,60	0,30
13	MG4	Xây dựng trường mẫu giáo	0,9	30	2	1	0,60	0,30
14	PTCS2	Xây dựng trường PTCS	1,25	40	4	2	1,60	0,80
15	TiH2	Xây dựng trường tiểu học	1,26	40	2	1	0,80	0,40
16	CX3	Công viên vườn dạo	2,19	-	-	-	-	-
17	CX4	Công viên vườn dạo	1,81	-	-	-	-	-
Công trình công cộng thuộc khu ở								
1	UBND	UBND phường	0,25	40	4	3	1,60	1,20
2	BC	Bưu cục	0,25	40	4	3	1,60	1,20
3	YT	Trạm Y tế phường	0,23	40	3	2	1,20	0,80
4	CTCC1	CTCC dự phòng	0,41	40	5	3	2,00	1,20
5	CTCC2	CTCC dự phòng	0,41	40	5	3	2,00	1,20
6	GTCC	Bãi đậu xe công cộng	0,9	-	-	-	-	-
7	CHO	Chợ	1,52	40	3	1	1,20	0,40
8	TM1	Thương mại - dịch vụ	1,28	40	5	3	2,00	1,20
9	TM2	Thương mại - dịch vụ	1,2	40	5	3	2,00	1,20
Công trình công cộng cấp đô thị								
1	PTTH	Xây dựng trường PTTH	3,2	40	5	3	2,00	1,20