ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 449/QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 11 tháng 3 năm 2013*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ninh Tịnh 1, thành phố Tuy Hòa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tuy Hòa đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 97/TB-UBND ngày 23/02/2012 của UBND tỉnh về việc cho phép điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ninh Tịnh I, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, Khu dân cư Ninh Tịnh I, thành phố Tuy Hòa;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 09/TTr-SXD ngày 25/01/2013),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/2000 Khu dân cư Ninh Tịnh 1, thành phố Tuy Hòa, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ninh Tịnh I, thành phố Tuy Hòa, tỉ lệ 1/2000.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích:

a) Phạm vi ranh giới đồ án: Thuộc địa giới hành chính của phường 9 và phường 5 thành phố Tuy Hòa, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Hùng Vương;

- Phía Tây giáp: Rạch Bầu Hạ;

- Phía Nam giáp: Giáp đường Trần Phú;

- Phía Bắc giáp: Giáp đường Tố Hữu.

b) Quy mô diện tích:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 71,13 ha;

- Diện tích lập quy hoạch điều chỉnh : 25,11 ha.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Theo quy hoạch chung là khu dân cư với đầy đủ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đáp ứng cơ bản các chỉ tiêu theo yêu cầu của khu dân dụng thuộc đô thị loại II.

- Tính chất về vị trí là khu vực gắn kết, bổ trợ chức năng với các khu vực kế cận có liên quan.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu về dân số:

- Dân số toàn khu dân dụng Ninh Tịnh I (tương ứng theo Tiêu chuẩn diện tích đất khu dân dụng thuộc đô thị loại I-II): Khoảng 13.500 người;

- Dân số trong khu vực lập quy hoạch điều chỉnh: Khoảng 4.200 người.

b) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu về sử dụng đất (theo các thành phần chủ yếu trong khu dân dụng thuộc đô thị loại I - II), cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Quy chuẩn-Tiêu chuẩn (m^2/người)		Diện tích (ha)	
		Min	Max	Min	Max
1	Đất khu ở	25	28	10,6	11,99
2	Đất giao thông				
2.1	Mạng lưới đường (giao thông động)	19	21	8,0	8,9
2.2	Bến bãi đỗ xe (giao thông tĩnh)				0,11
3	Đất xây dựng công trình công cộng (thuộc khu dân dụng)	4	5	1,7	2,1
4	Cây xanh (thuộc khu dân dụng)	6	7	2,5	2,9
5	Tổng cộng			22,8	26

- Chỉ tiêu đất trong đơn vị ở và các hạng mục công trình công cộng:

TT	Hạng mục	Số lượng	Chỉ tiêu diện tích	
			Min	Max
1	Sân TDTT, cây xanh		1,08	
2	Nhà trẻ - mẫu giáo	1	1,0	
3	Trường tiểu học	1	1,32	2,10

- Chỉ tiêu đất ở và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu

			Min	Max
1	Đất ở			
1.1	Nhà liên kế	m^2/hộ	80	120
1.2	Nhà liên kế có vườn	m^2/hộ	100	120
1.3	Biệt thự	m^2/hộ	250	350
2	Cấp điện			
2.1	Điện sinh hoạt	kWh/người/năm	700	1.500
2.2	Điện công trình công cộng	kWh/ha	250	-
2.3	Điện chiếu sáng công cộng	kWkm	7	
3	Cấp nước			
3.1	Nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	150	
3.2	Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	8	12
3.3	Nước phục vụ công trình công cộng	%Qsh	10	20
4	Thoát nước	Sử dụng hệ thống xí tự hoại, xử lý thoát nước đạt Tiêu chuẩn loại A trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.		
5	Rác thải, vệ sinh môi trường	kg/người/ngày	1	1,2

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng đất đai:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	**Diện tích lập quy hoạch điều chỉnh**	**25,11**	**35,30**
1	Đất ở	***16,95***	23,83
1.1	Đất ở chỉnh trang	11,24	15,80
1.2	Đất ở mới	5,71	8,03
2	Đất tôn giáo (chùa Ninh Tịnh)	***0,11***	0,15
3	Đất công trình công cộng	***2,20***	3,09
3.1	Đất trường mẫu giáo	0,80	1,12
3.2	Đất trường tiểu học	1,30	1,83
3.3	Đất trường mầm non và trụ sở khu phố (hiện hữu)	0,10	0,14
4	Đất cây xanh – TDTT	***1,13***	1,59
5	Đất giao thông	***4,72***	6,64
II	**Diện tích các dự án đã có quy hoạch**	**46,02**	**64,70**
1	Đất dự án khu Đông Bắc	13,09	18,40
2	Đất dự án Hưng Phú	5,96	8,38
3	Đất thuộc dự án nhà ở biệt thực dọc đường Hùng Vương	2,12	2,98
4	Đất dự án bệnh viện Quốc tế	7,66	10,77
5	Đất dự án trường Lương Văn Chánh và khu dân cư	10,18	14,31
6	Đất giao thông	7,01	9,86
	Diện tích nghiên cứu (Cộng I + II)	**71,13**	**100**

b) Bảng thống kê phân khu chức năng: *(Phụ lục 01).*

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trục cảnh quan liên khu vực đi qua khu vực lập quy hoạch là các đường Nguyễn Trãi, đường Hoàng Văn Thụ, đường Trần Suyền phân chia khu vực lập quy hoạch thành các tiểu khu theo nội dung quy hoạch được duyệt năm 1997.

- Các khu vực hiện đã có dân cư sinh sống với mật độ dày được bố trí là các khu ở chỉnh trang, chủ yếu nằm dọc phía Nam đường Tố Hữu, dọc 02 bên đường Mậu Thân và một phần nhỏ nằm tại khu vực phía Tây khu đô thị mới Hưng Phú.

- Công trình tôn giáo là chùa Ninh Tịnh và trường mầm non được giữ nguyên vị trí, ranh giới như hiện trạng; trường tiểu học và trường mẫu giáo được bố trí tại trung tâm khu vực lập quy hoạch điều chỉnh.

8. Phân kỳ đầu tư, các hạng mục ưu tiên đầu tư (giai đoạn 05 năm đầu):

a) Quỹ đất ở tạo nguồn lực thực hiện:

- Tại khu vực đã được lập quy hoạch chi tiết phân lô trong khu quy hoạch, 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 trống, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng (lô O1, O2, O3) lựa chọn để phát triển quỹ đất tương tự như các khu vực đã được quy hoạch phân lô nêu trên.

b) Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Khuyến khích đầu tư các dự án lớn trong khu vực như: Trường mẫu giáo, tiểu học nhằm hình thành bộ mặt khu quy hoạch và tận dụng việc đầu tư các cơ sở hạ tầng liên quan.

- Lập dự án đầu tư cả tuyến đường Trần Suyền, đường Nguyễn Trãi và đường Hoàng Văn Thụ làm động lực thực hiện cho cả khu quy hoạch.

c) Nguồn lực đầu tư:

- Phát triển quỹ đất ở mới (O1, O2, O3) để quy hoạch phân lô huy động vốn để đầu tư hệ thống giao thông chính trong khu vực;

- Kêu gọi nhân dân trong khu quy hoạch đóng góp vốn cùng địa phương để phát triển mạng lưới giao thông (bê tông hóa) trong khu dân cư hiện hữu;

- Vốn ngành giáo dục đầu tư cho các trường học (mẫu giáo và tiểu học);

- Vốn của các doanh nghiệp Nhà nước như: Điện lực, cấp thoát nước và doanh nghiệp tư nhân để đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- 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 từ 16 mét đến 25 mét là 5x5m. Riêng vạt góc giao đường

Nguyễn Trãi và Trần Phú là 40m. Bán kính cong bó vỉa là 12, thiết kế theo Tiêu chuẩn nút giao có đảo 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: Đối với các đường giao thông rộng > 6m kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Đối với các đường giao thông rộng ≤ 6m kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Kết cấu mặt vỉa hè: Lát đan bê tông; kích thước 500x500. Cát đen đầm chặt đạt k = 0,9 dày 100. Nền đất lu lèn chặt đạt k ≥ 0,9. Bó vỉa bê tông xi măng.

(Thống kê hệ thống giao thông theo Phụ lục 02)

b) Chuẩn bị kỹ thuật - san nền:

- Cụm quy hoạch phía Tây - Bắc (từ đường Tố Hữu đến đường Hoàng Văn Thụ):

+ Cao độ phía Tây - Bắc khu quy hoạch (đường Tố Hữu): Cập nhật theo cốt quy hoạch giao thông Ninh Tịnh II đã được phê duyệt.

+ Cao độ phía Tây - Nam khu quy hoạch (đường Hoàng Văn Thụ): Cập nhật theo cốt quy hoạch bệnh viện Quốc tế và cốt thỏa thuận thông số quy hoạch trường Lương Văn Chánh.

+ Cao độ bên trong khu quy hoạch: Hạ cao độ thiết kế xuống tối đa, phù hợp với tiêu chuẩn TCVN 104:2007 (độ dốc dọc tối thiểu: 0,3% và độ dốc dọc tối đa: 9% ứng với tốc độ thiết kế 20km/h).

- Cụm quy hoạch phía Đông - Nam (cạnh đường Trần Phú): Cập nhật theo cốt hiện trạng đường Trần Phú và cốt thỏa thuận thông số quy hoạch trường Lương Văn Chánh; 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) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Trong khu vực dự kiến bố trí tuyến cống thoát nước mặt chính có tiết diện D600 - 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 D1000mm và D1200mm.

- Nước mưa được thu qua cống chính có tiết diện D1000 - D1200mm và thoát theo cửa xả số 01 (CX01), cửa xả số 02 (CX02), một phần được đấu nối thoát về cửa xả ra đường Trần Phú.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Được đấu nối từ đường ống cấp nước D200 trên đường Hùng Vương và đường Trần Phú của Nhà máy cấp nước thành phố Tuy Hòa.

- Thiết kế mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính từ D200 đến D500 dọc theo các tuyến đường. Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất -0,7m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Bố trí 26 họng lấy nước chữa cháy D80, khoảng cách giữa các họng lấy nước ≤ 150m. Ngoài ra, khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước của các họng chữa cháy xung quanh.

e) Cấp điện:

- Phương án cấp điện: Nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp cho khu vực quy hoạch được hạ áp từ các trạm biếp áp phân phối (22/0,4kV) xây dựng trên vỉa hè cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân và chiếu sáng công cộng.

- Phương pháp đi dây:

+ Trước mắt toàn bộ tuyến cấp điện sinh hoạt trong khu quy hoạch đều đi nổi trên trụ BTCT 8,4m.

+ Đường dây trung áp giữ nguyên hiện trạng có sẵn của khu vực.

+ Đường dây hạ áp bố trí gần chỉ giới đường đỏ và cách chỉ giới đường đỏ 0,5m. Cáp hạ áp đi nổi sử dụng cáp vặn xoắn 4x150mm^2-0,6kV trên trụ BTCT cao 8,4m. Tuyến cáp hạ áp đi dọc theo các đường phố nhưng đảm bảo bán kính phục vụ không quá <500m.

+ Đường dây chiếu sáng: Đối với trục đường có dải phân cách cố định thì trụ chiếu sáng bố trí ở giữa dải phân cách. Đối với các tuyến đường không có dải phân cách cố định thì trụ đèn chiếu sáng bố trí một bên, hoặc bố trí hai bên so le nhau phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Đối với tuyến chiếu sáng có trụ BTCT thì lắp cần đèn và đèn trên trụ BTCT. Dự kiến sử dụng cao áp sodium 125W và 250W ánh sáng vàng. Trụ chiếu sáng thiết kế trụ thép mạ kẽm nhúng nóng. Khoảng cách giữa các trụ chiếu sáng <50m. Nguồn điện chiếu sáng lấy ra từ đường dây hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập. 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.

+ Bố trí trạm biến áp 22/0,4kV: Tại vị trí tại các trạm biến áp hiện trạng, thay thế bình hạ áp để đủ công suất cấp phụ tải. Trên cơ sở mặt bằng kiến trúc và phụ tải tính toán, dự kiến sẽ thay mới 02 trạm biến áp (22/0,4kV-1.000kVA) kiểu treo trong khu quy hoạch. Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và cung cấp cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau này.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Phương hướng quy hoạch hệ thống thoát nước thải và nguồn xả: Mạng lưới thoát nước bẩn được thiết kế đến từng khu nhà ở, nước thải từ khu nhà ở và công trình công cộng sau khi xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại theo đúng tiêu chuẩn áp dụng hiện hành được thoát vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực thiết kế. Khu vực thiết kế nước thải được tập trung về phía khu vực Tây Nam cuối đường Hoàng Văn Thụ giáp đường quy hoạch rộng 25m để đấu nối đến hệ thống trạm xử lý nước bẩn chung của thành phố.

- Yêu cầu vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch: Rác tại các nguồn của các gia đình được phân loại thành rác vô cơ, rác hữu cơ được Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị sẽ tổ chức thu gom hàng ngày và đưa rác đi xử lý tập trung.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

- 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 Hùng Vương và đường Tố Hữu.

- Mạng cấp thông tin: Quy hoạch hệ thống tổng đài: Dựa theo quy phạm xây dựng mạng ngoại vi, đối với các vùng có mật độ dân cư cao như tại thành phố, thị xã, bán kính phục vụ của mạng cáp tính từ trung tâm chuyển mạch đến hộp cáp không quá 04km đối với cỡ dây 0,5mm. Vì vị trí khu vực được quy hoạch nằm trong phạm vi 04km nên không cần quy hoạch thêm tổng đài vệ tinh. Quy hoạch mạng cấp thông tin: Trong phạm vi nguyên cứu của Đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000, chúng ta chỉ quy hoạch các tuyến cáp chính và tủ cáp cấp I, đảm bảo quy mô cung cấp thông tin đến toàn bộ các khu chức năng, vì khu vực phục vụ của tủ cáp cấp II yêu cầu khu vực cấp thông tin phải được phân vùng rõ rệt, tránh phải cắt ngang qua đường giao thông, sông ngòi. Mạng cáp chính được đấu nối từ trung tâm chuyển mạch dẫn đến các tủ cáp cấp I, tổ chức theo từng tuyến và được phân vùng phục vụ cho từng tuyến cáp chính. Cáp chính được ngầm hóa và sử dụng măng sông cáp khi cần rẽ nhánh (không dùng tủ cáp để rẽ nhánh).

10. Đánh giá môi trường chiến lược: (Thực hiện như phần đánh giá tác động môi trường chiến lược trong thuyết minh đồ án quy hoạch).

11. Sản phẩm quy hoạch:

STT	Tên bản vẽ	Tỉ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
4	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
5	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	1/2.000

7	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch san nền	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/2.000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
13	Thuyết minh tổng hợp	
14	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu	

12. Tổ chức thực hiện:

a) Chủ đồ án (Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên):

- Trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đồ án, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công bố đồ án này để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện; có trách nhiệm thực hiện việc lưu trữ theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng; tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng của đồ án ra ngoài thực địa và quản lý đảm bảo xây dựng đúng quy hoạch, kế hoạch xây dựng từng năm được giao.

b) Các cơ quan chuyên ngành gồm các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Xây dựng và UBND thành phố Tuy Hòa phối hợp trong việc lập kế hoạch sử dụng đất, quản lý đất đai theo quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành theo đồ án được duyệt.

Điều 2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Văn Trúc

Phụ lục 01 - Thống kê phân khu chức năng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 449/QĐ-/UBND ngày 11/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh)

TÊN LÔ ĐẤT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT diện tích (ha)		Tầng cao tối thiểu (Tầng)	Tầng cao tối đa (Tầng)	MĐ XD tối thiểu (%)	MĐ XD tối đa (%)	HSSD đất tối thiểu (Lần)	HSSD đất tối đa (Lần)
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)						
ĐẤT Ở								
O1	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	2.120	2	4	60	90	1.20	3.60
O2	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	1.800	2	4	60	90	1.20	3.60
O3	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	1.790	2	4	60	90	1.20	3.60
A1-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.750	2	4	60	90	1.20	3.60
A2-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.500	2	4	60	90	1.20	3.60
A3-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.560	2	4	60	90	1.20	3.60
A4-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	3.430	2	4	60	90	1.20	3.60
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở		**16.950**						
ĐẤT TÔN GIÁO TÍN NGƯỠNG								
TG	**ĐẤT TÔN GIÁO (Chùa Ninh Tịnh)**	**0.110**	1	3	35	45	0.35	1.35
ĐẤT CÔNG CỘNG								
CTCC	TRƯỜNG MẦM NON P9 VÀ TRỤ SỞ KHU PHỐ (HT)	0.100	1	2	35	45	0.35	0.90
TDTT	CÂY XANH - THỂ DỤC THỂ THAO	1.130	1	1	15	20	0.15	0.20
MG	TRƯỜNG MẪU GIÁO (Quy hoạch mới)	0.800	1	2	35	45	0.35	0.90
TiH	TRƯỜNG TIỂU HỌC (Quy hoạch mới)	1.300	2	3	35	45	0.70	1.35
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT CTCC		**3.330**						
ĐẤT GIAO THÔNG		**4.720**						
		25.110						

Phụ lục 02 - Thống kê hệ thống giao thông

(Ban hành kèm theo Quyết định số 449/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	Chiều rộng đường (m)	Chiều dài đường (m)	Chiều rộng dải cây xanh (m)	Diện tích dải cây xanh (m^2)	Chiều rộng lề đường (2 bên) (m)	Chiều rộng lòng đường (m)	Diện tích lề đường (m^2)	Diện tích lòng đường (m^2)	Diện tích đường (m^2)
1	ĐƯỜNG HÙNG VƯƠNG	MẶT CẮT 1-1	42	845	5	4225	16	21	13520	17745	35490
2	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ (Đoạn từ Nguyễn Trãi đến đường Trần Suyền)	MẶT CẮT 2-2	36	483	5	2415	16	15	7728	7245	17388
3	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ (Đoạn từ đường Trần Suyền đến đường Hùng Vương)	MẶT CẮT 4-4	25	361	0	0	10	15	3610	5415	9025
4	ĐƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ	MẶT CẮT 3-3	30	854	3	2562	10	17	8540	14518	25620
5	ĐƯỜNG TÔ HỮU	MẶT CẮT 4-4	25	854	0	0	10	15	8540	12810	21350
6	ĐƯỜNG NGUYỄN TRÃI	MẶT CẮT 4-4	25	861	0	0	10	15	8610	12915	21525
7	ĐƯỜNG TRẦN SUYỀN	MẶT CẮT 5-5	20	844	0	0	10	15	8440	12660	16880
8	ĐƯỜNG PHAN ĐĂNG LƯU	MẶT CẮT 6-6	16	868	0	0	8.5	7.5	7378	6510	13888
9	ĐƯỜNG MẬU THÂN (hiện trạng)	MẶT CẮT 8-8	7	433	0	0	0	7	0	3031	3031
10	ĐƯỜNG D1	MẶT CẮT 6-6	16	242	0	0	8.5	7.5	2057	1815	3872
11	ĐƯỜNG D2	MẶT CẮT 8-8	7	226	0	0	0	7	0	1582	1582
12	ĐƯỜNG D3	MẶT CẮT 6-6	16	442	0	0	8.5	7.5	3757	3315	7072
13	ĐƯỜNG D4	MẶT CẮT 7-7	12	155	0	0	6.5	5.5	1007.5	852.5	1860

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 xây dựng theo Đồ án Quy hoạch điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ninh Tịnh 1, thành phố Tuy Hòa

(Ban hành kèm theo Quyết định số 449/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Bản Quy định này quy định việc quản lý xây dựng và bảo vệ kiến trúc cảnh quan tại Khu dân cư Nịnh Tịnh 1, thành phố Tuy Hòa theo Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt (tại Quyết định số 449/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh). Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng Khu dân cư Nịnh Tịnh 1 còn phải tuân thủ các quy định pháp luật liên quan, hiện hành.

Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

Tất cả các loại công trình, dự án đầu tư trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch tại mặt đất, trên không, dưới ngầm của các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước (gọi chung là đối tượng) có nhu cầu xây dựng, lập quy hoạch chi tiết đều phải được quản lý theo Điều lệ này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Chủ đầu tư: Là cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế - xã hội và công dân (gọi chung là đối tượng) có nhu cầu xây dựng công trình bằng mọi nguồn vốn.

2. Quy hoạch xây dựng: Là việc tổ chức không gian kiến trúc và bố trí các công trình trên một khu vực lãnh thổ trong từng thời kỳ, làm cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội.

3. Công trình: Là vật thể được cấu tạo bằng các loại vật liệu, được thi công xây dựng ở mặt đất, trên không, dưới ngầm để đáp ứng nhu cầu sử dụng, gồm các loại: Hạ tầng xã hội đô thị (nhà ở, các công trình công cộng phục vụ: Y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, thương nghiệp, văn phòng giao dịch, dịch vụ công cộng,...); hạ tầng kỹ thuật đô thị (các hệ thống giao thông, thông tin, cung cấp năng lượng, chiếu sáng, cấp thoát nước, xử lý chất thải, vệ sinh môi trường,...).

4. Đầu tư, xây dựng công trình, gồm các bước công việc: Lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế, thi công xây lắp (xây mới, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ) và bảo trì các công trình xây dựng.

5. Cơ sở hạ tầng đô thị: Bao gồm hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội đô thị.

a) Hạ tầng kỹ thuật đô thị, gồm:

- Hệ thống giao thông;
- Hệ thống thông tin liên lạc;
- Hệ thống cung cấp năng lượng: điện, chất đốt,...;
- Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước;
- Hệ thống quản lý các chất thải, đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Hạ tầng xã hội đô thị, gồm:

- Nhà ở (trong đồ án này, được tổ chức thành các kiểu, loại: Nhà liền kề lô phố, nhà liền kề có vườn, biệt thự);
- Các công trình công cộng dịch vụ: Cửa hàng, cơ sở dịch vụ y tế chăm sóc sức khỏe, nhà trẻ, mẫu giáo…;
- Cây xanh, vườn hoa.

6. Nhà liền kề lô phố: Là nhà liền kế, được xây dựng ở các tuyến đường có thể khai thác kinh doanh, nhà chủ sử dụng tầng trệt để sinh lợi; dãy nhà thường được quy hoạch sát chỉ giới đường đỏ.

7. Nhà liền kề có vườn: Là nhà liền kề, được xây dựng ở các tuyến đường phụ nhỏ (đường ngõ hoặc đường nhánh trong khu dân cư đô thị mới), sử dụng để ở là chính, cần có môi trường, thường có sân hoặc vườn phía trước hoặc cả phía trước và phía sau lô đất.

8. Chứng chỉ quy hoạch: Là văn bản căn cứ các quy hoạch được duyệt, các tiêu chuẩn, quy phạm xây dựng, quy định những yêu cầu phải tuân thủ khi lập dự án đầu tư, thiết kế, xây dựng công trình.

9. Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành để xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị.

10. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép vị trí xây dựng công trình trên lô đất. Do giải pháp quy hoạch, chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng hoặc từ chỉ giới đường đỏ (ranh giới lô đất); hoặc lùi so với chỉ giới đường đỏ, tức là vị trí công trình được phép xây dựng có khoảng lùi (khoảng cách) so với chỉ giới đường đỏ.

11. Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình.

12. Độ vươn: Là khoảng cách cho phép các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua khỏi đường đỏ (về phía lộ giới).

13. Mật độ xây dựng (MĐXD):

$$\text{MĐXD (\%)} = \frac{\text{Diện tích đất để xây dựng công trình } (m^2)}{\text{Diện tích toàn lô đất } (m^2)} \times 100\%$$

14. Hệ số sử dụng đất (HSD):

$$\text{HSD} = \frac{\text{Tổng diện tích sàn toàn công trình } (m^2)}{\text{Diện tích toàn lô đất } (m^2)}$$

15. Các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua đường đỏ (hướng từ mặt chính):

- Trong khoảng không độ cao 3,50m (so với mặt vỉa hè): Bậc thềm; vệt dắt xe; đường ống đứng thoát nước mưa, các bậu cửa, chi tiết gờ chỉ trang trí.

- Trong khoảng độ cao trên 3,50m (so với mặt vỉa hè); ô văng; sê nô; ban công; mái đua.

16. Mái đón: Là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

17. Mái hè phố: Là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

18. Mái dù: Là mái che mở ra, gấp vào được, gắn vào tường ngoài nhà (thường làm bằng khung kim loại và mặt che bằng vải).

19. Kiến trúc chắp vá, kiến trúc tạm: Là các loại kiến trúc bằng vật liệu thô sơ như: Tranh, tre, nứa, lá xây dựng bám vào kiến trúc chính, tường rào bằng lưới mắt cáo, lưới B40 trên trên sân thượng, ban công, lô gia.

Điều 3. Thủ tục thực hiện đầu tư xây dựng

- Đối với các dự án đầu tư không phân biệt nguồn vốn, thuộc phạm vi quy hoạch, đều phải tuân thủ đầy đủ các quy định cụ thể về quản lý đầu tư xây dựng của UBND Tỉnh và các quy định khác có liên quan.

- Đối với việc lập quy hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn, nhằm cụ thể đồ án quy hoạch này, phải tuân thủ đầy đủ các bước lập quy hoạch chi tiết theo Luật Xây dựng, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn chuyên ngành quy hoạch xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

- Đối với việc xây dựng nhà ở riêng lẻ, thủ tục xin phép xây dựng, cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình phải tuân thủ trình tự, thủ tục quy định về phân cấp thẩm quyền thực hiện của UBND tỉnh.

Chương II
QUY ĐỊNH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 4. Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất

a) Phạm vi ranh giới Đồ án: Thuộc địa giới hành chính của phường 9 và phường 5 thành phố Tuy Hòa, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Hùng Vương;
- Phía Tây giáp: Rạch Bầu Hạ;
- Phía Nam giáp: Giáp đường Trần Phú;
- Phía Bắc giáp: Giáp đường Tố Hữu.

b) Quy mô diện tích:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 71,13 ha;
- Diện tích lập quy hoạch điều chỉnh: 25,11 ha.

Điều 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định trên từng lô phố

TÊN LÔ ĐẤT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT DIỆN TÍCH (ha)		Tầng cao tối thiểu (Tầng)	Tầng cao tối đa (Tầng)	MĐ XD tối thiểu (%)	MĐ XD tối đa (%)	Hệ số SDĐ tối thiểu (Lần)	Hệ số SD Đ tối đa (Lần)
	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)						
ĐẤT Ở								
O1	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	2.120	2	4	60	90	1.20	3.60
O2	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	1.800	2	4	60	90	1.20	3.60
O3	ĐẤT Ở MỚI (Tái định cư)	1.790	2	4	60	90	1.20	3.60
A1-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.750	2	4	60	90	1.20	3.60
A2-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.500	2	4	60	90	1.20	3.60
A3-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	2.560	2	4	60	90	1.20	3.60
A4-CT	ĐẤT Ở CHỈNH TRANG	3.430	2	4	60	90	1.20	3.60
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở		**16.950**						
ĐẤT TÔN GIÁO TÍN NGƯỠNG								
TG	**ĐẤT TÔN GIÁO (CHÙA NINH TỊNH)**	**0.110**	1	3	35	45	0.35	1.35
ĐẤT CÔNG CỘNG								
CTCC	TRƯỜNG MẦM NON P9 VÀ TRỤ SỞ KHU PHỐ (HT)	0.100	1	2	35	45	0.35	0.90
TDTT	CÂY XANH - THỂ DỤC THỂ THAO	1.130	1	1	15	20	0.15	0.20
MG	TRƯỜNG MẪU GIÁO (Quy hoạch mới)	0.800	1	2	35	45	0.35	0.90
TiH	TRƯỜNG TIỂU HỌC (Quy hoạch mới)	1.300	2	3	35	45	0.70	1.35
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT CTCC		**3.330**						
ĐẤT GIAO THÔNG		**4.720**						
Tổng cộng		**25.110**						

Điều 6. Yêu cầu chi tiết về kiến trúc cảnh quan đối với từng lô phố

1. Đối với các lô là đất ở chỉnh trang, khi quy hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn cần tuân thủ các quy định sau đây:

- Đường giao thông nội bộ trong lô phố chỉnh trang phải lớn hơn hoặc bằng 6m. Trường hợp là đường cụt 01 làn xe không được dài hơn 150m. Trường hợp đường nội bộ có chiều rộng từ 06 đến 12m, phải quy định khoảng lùi tối thiểu cho các công trình 02 bên đường, không nhất thiết phải thiết kế vỉa hè, cây xanh đường phố là phần cây xanh trồng trong mỗi công trình nhà ở.

- 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 chỉnh trang thì diện tích tối thiểu cho mỗi lô là 30m^2. Chiều sâu và chiều rộng không nhỏ hơn 04m. Đối với các lô đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích đất tối thiểu là 50m^2. Chiều sâu và chiều rộng không nhỏ hơn 05m.

Các trường hợp còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu cho mỗi lô đất là 25m^2. Chiều sâu và chiều rộng không nhỏ hơn 03m.

2. 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 và chiều rộng không nhỏ hơn 05m.

- Các trường hợp còn lại phải có diện tích tối thiểu là 36m^2. Chiều sâu và chiều rộng không nhỏ hơn 04m.

- Chiều dài tối đa của một dãy nhà là 60m. Giữa các dãy nhà phải có đường nội bộ rộng tối thiểu 06m.

3. 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 cần 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 100m^2. Chiều sâu và chiều rộng không nhỏ hơn 7m. Chiều dài 01 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 như: Tranh, tre nứa, lá để lợp mái. Hình thức mái phải được thống nhất trên từng dãy phố hoặc từng cụm, nhóm công trình.

4. 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 04m, chiều ngang tối thiểu bằng 04 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 03m.

- Trường hợp công trình cao trên 28m thì khoảng lùi tối thiểu là 06m 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 có khoảng lùi lớn tạo diện tích cây xanh thảm cỏ rộng phía tiếp với các trục đường giao thông.

5. Đối với công viên cây xanh, vườn dạo:

- Tất cả các tuyến đường trong khu quy hoạch đều phải trồng cây xanh đường phố.

- Không được trồng các giống cây có thể gây hư hại móng nhà và các công trình ngầm; không gây nguy hiểm, gãy 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 tỷ lệ lớn hơn) phải có tối thiểu 01 công trình vườn hoa phục vụ chung có diện tích tối thiểu là 5.000m^2.

Điều 7. Kế hoạch đầu tư, dự kiến nguồn lực thực hiện

1. Quỹ đất ở tạo nguồn lực thực hiện:

- Tại khu vực đã được lập quy hoạch chi tiết phân lô trong khu quy hoạch, 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 trống, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng (lô O1, O2, O3) lựa chọn để phát triển quĩ đất tương tự như các khu vực đã được quy hoạch phân lô nêu trên.

2. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Khuyến khích đầu tư các dự án lớn trong khu vực như: Bệnh viện Đa khoa quốc tế, dự án trường Lương Văn Chánh va Khu dân cư nhằm hình thành bộ mặt khu quy hoạch và tận dụng việc đầu tư các cơ sở hạ tầng liên quan.

- Lập dự án đầu tư cả tuyền đường Trần Suyền, đường Nguyễn Trãi và đường Hoàng Văn Thụ làm động lực thực hiện cho cả khu quy hoạch.

Điều 8. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

- Các trục đường lớn là giao thông đối ngoại như: Đường Nguyễn Trãi, đường Tố Hữu được cập nhật lại hướng tuyến, bề rộng, mặt cắt theo nội dung quy hoạch được duyệt trước đây. Đây là các trục đường lớn làm trục cảnh quan và định hướng tiếp cập khu quy hoạch.

- Công trình là điểm nhấn chính của khu vực và đường Trần Phú nói riêng và của thành phố Tuy Hòa nói chung, Bệnh viện Đa khoa quốc tế. Chiều cao công trình tại đây được quy định cao 07 tầng.

- Các trục đường chính hướng Bắc - Nam gồm đường Trần Suyền, đường Nguyễn Trãi là các trục đường kết nối các khu dân cư Ninh Tịnh I, II, III hình thành chuỗi các khu dân dụng liên tục từ phường 9 đến xã An Phú.

- Ngoại trừ các trục đường được mở rộng, nâng cấp từ hiện trạng, các trục đường khác trong khu quy hoạch chủ yếu được quy hoạch thành dạng đường giao nhau hình bàn cờ theo hướng Bắc - Nam, Đông - Tây. Tại vị trí các trục đường liên khu vực giao nhau có bố trí các đảo giao thông đảm bảo tầm nhìn, thuận tiện giao thông và bố trí các điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Do tính chất của khu quy hoạch là 01 thành phần của khu dân dụng khép kín (nếu kết hợp với Khu dân cư Ninh Tịnh 2), do vậy, một số vấn đề về cây xanh, kiến trúc cảnh quan còn thiếu sẽ được xử lý tính toán bổ sung cho phù hợp.

Chương III
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Xác định các khu vực quản lý sử dụng đất

- Trong toàn bộ 71,13 ha nghiên cứu lập quy hoạch đã có 21,17 ha là diện tích đất ở thuộc các khu: Tái định cư phường 9 (Tiểu khu Đông Bắc); khu đô thị mới Hưng Phú, khu đất ở biệt thự dọc đường Hùng Vương; có 17,84 ha là đất thuộc các dự án đang triển khai là: Dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế, dự án trường Lương Văn Chánh và khu dân cư.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch điều chỉnh phân bổ quỹ đất chủ yếu là đất ở chỉnh trang. Một số khu vực còn là đất trống hoặc ruộng lúa xen lẫn trong khu dân cư được bố trí là đất ở (thuộc diện giải tỏa bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất ở huy động vốn thực hiện quy hoạch).

Điều 10. Trách nhiệm quản lý sử dụng đất của các cơ quan có thẩm quyền

- Cơ quan quản lý lãnh thổ (UBND thành phố Tuy Hòa, UBND phường 9, UBND xã Bình Kiến) phải có các buổi tổ chức tiếp xúc, tuyên truyền, công bố nội dung đồ án sau khi phê duyệt. Lập kế hoạch phát triển, quản lý quỹ đất theo nội dung quy hoạch trong địa giới hành chính quản lý.

- Các cơ quan quản lý chuyên ngành phải có kế hoạch tổ chức quản lý các nội dung quy hoạch thuộc chuyên ngành. Cụ thể:

+ Cơ quan quản lý chuyên ngành xây dựng (Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị, cán bộ địa chính phường, xã) tham mưu cho các cơ quan thẩm quyền chung (UBND tỉnh, thành phố, phường, xã) hướng dẫn nhân dân trong vùng quy hoạch các thủ tục về thỏa thuận quy hoạch, xin phép xây dựng, cấp quyền sở hữu nhà ở,

công trình. Đặc biệt, cần tổ chức xác định các nhu cầu thực tế của dân cư để xác định khu vực cần lập quy hoạch chi tiết ở tỉ lệ lớn hơn nhằm cụ thể đồ án quy hoạch này, đồng thời, tranh thủ việc huy động vốn từ quỹ đất để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho hoàn chỉnh.

+ Cơ quan quản lý về tài nguyên đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường) cần lập kế hoạch sử dụng đất theo nội dung quy hoạch, hướng dẫn nhân dân trong vùng quy hoạch thủ tục cấp Quyền sử dụng đất, chuyển mục đích đất. Tuyên truyền việc xử lý thu gom rác thải và bảo vệ môi trường. Trong quá trình thực hiện quy hoạch, cần quy định tạm thời các khu vực thu gom rác thải, lập các quy chế áp dụng tạm thời cho việc quản lý bảo vệ môi trường, xử lý rác thải.

- Đối với các dự án đầu tư trong vùng quy hoạch cần sớm có kế hoạch triển khai dự án làm động lực cho các khu vực khác phát triển. Cần phối hợp với chủ đồ án và các đơn vị tư vấn thành phần để tham gia kiểm tra việc xác định mốc giới quy hoạch tại thực địa cho phù hợp với mốc giới giao đất của dự án (nếu có).

Chương IV
QUẢN LÝ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 11. Quản lý hệ thống giao thông

1. Hệ thống đường giao thông:

STT	TÊN ĐƯỜNG	KÝ HIỆU MẶT CẮT	Chiều rộng đường (m)	Chiều dài đường (m)	Chiều rộng dải cây xanh (m)	Diện tích dải cây xanh (m^2)	Chiều rộng lề đường (2 bên) (m)	Chiều rộng lòng đường (m)	Diện tích lề đường (m^2)	Diện tích lòng đường (m^2)	Diện tịc đường (m^2)
1	ĐƯỜNG HÙNG VƯƠNG	MẶT CẮT 1-1	42	845	5	4225	16	21	13520	17745	35490
2	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ (Đoạn từ Nguyễn Trãi đến đường Trần Suyền)	MẶT CẮT 2-2	36	483	5	2415	16	15	7728	7245	17388
3	ĐƯỜNG TRẦN PHÚ (Đoạn từ đường Trần Suyền đến đường Hùng Vương)	MẶT CẮT 4-4	25	361	0	0	10	15	3610	5415	9025
4	ĐƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ	MẶT CẮT 3-3	30	854	3	2562	10	17	8540	14518	25620
5	ĐƯỜNG TÔ HỮU	MẶT CẮT 4-4	25	854	0	0	10	15	8540	12810	21350
6	ĐƯỜNG NGUYỄN TRÃI	MẶT CẮT 4-4	25	861	0	0	10	15	8610	12915	21525
7	ĐƯỜNG TRẦN SUYỀN	MẶT CẮT 5-5	20	844	0	0	10	15	8440	12660	16880
8	ĐƯỜNG PHAN ĐĂNG LƯU	MẶT CẮT 6-6	16	868	0	0	8.5	7.5	7378	6510	13888
9	ĐƯỜNG MẬU THÂN (hiện trạng)	MẶT CẮT 8-8	7	433	0	0	0	7	0	3031	3031

10	ĐƯỜNG D1	MẶT CẮT 6-6	16	242	0	0	8.5	7.5	2057	1815	3872
11	ĐƯỜNG D2	MẶT CẮT 8-8	7	226	0	0	0	7	0	1582	1582
12	ĐƯỜNG D3	MẶT CẮT 6-6	16	442	0	0	8.5	7.5	3757	3315	7072
13	ĐƯỜNG D4	MẶT CẮT 7-7	12	155	0	0	6.5	5.5	1007.5	852.5	1860

2. Thông số kỹ thuật cần quản lý:

a) Giải pháp kỹ thuật:

- 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 từ 16 mét đến 25 mét là 5m x 5m. Riêng vạt góc giao đường Nguyễn Trãi và Trần Phú là 40m. Bán kính cong bó vỉa là 12m, thiết kế theo Tiêu chuẩn nút giao có đảo 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 = 12tấn (H30) áp dụng đường phố chính cấp đô thị;

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

+ Với nền đất đầm chặt đạt hệ số đầm nén 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.

- Lựa chọn kết cấu mặt đường:

+ Đối với các đường giao thông rộng > 06m kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

+ Đối với các đường giao thông rộng ≤ 06m kết cấu mặt đường bê tông xi măng;

+ Kết cấu mặt vỉa hè: Lát đan BT sạn 0,5 x 1; kích thước 500 x 500 x 50, mác100; cát đen đầm chặt đạt k ≥ 0,9 dày 100; nền đất lu lèn chặt đạt k ≥ 0,9; bó vỉa đổ bê tông thành block theo quy chuẩn.

Điều 12. Quản lý san nền tiêu thủy

a) Định hướng san nền:

- Cụm quy hoạch phía Tây - Bắc (từ đường Tố Hữu đến đường Hoàng Văn Thụ):

+ Cao độ phía Tây - Bắc khu quy hoạch (đường Tố Hữu): Cập nhật theo cốt quy hoạch giao thông Ninh Tịnh II đã được phê duyệt.

+ Cao độ phía Tây-Nam khu quy hoạch (đường Hoàng Văn Thụ): Cập nhật theo cốt quy hoạch bệnh viện quốc tế và cốt thỏa thuận thông số quy hoạch trường Lương Văn Chánh.

+ Cao độ bên trong khu quy hoạch: Trong khu quy hoạch, cao độ hiên trạng khu dân cư tương đối thấp. Để hạn chế nâng cốt hiện trạng, đảm bảo nền công trình cao hơn mực nước lũ thường xuyên, ta tính toán hạ cao độ thiết kế bên trong khu quy hoạch xuống tối đa, phù hợp với tiêu chuẩn TCVN 104:2007 (độ dốc dọc tối thiểu: 0,3% và độ dốc dọc tối đa: 9% ứng với tốc độ thiết kế 20km/h). Cao độ thiết kế tính toán thể hiện trong bản đồ quy hoạch san nền.

- Cụm quy hoạch phía Đông - Nam (cạnh đường trần Phú):

+ Cập nhật theo cốt hiện trạng đường trần Phú và cốt thỏa thuận thông số quy hoạch trường Lương Văn Chánh.

+ Khu vực này địa hình tương đối cao, không bị ngập úng, đã hình thành khu dân cư phủ kín, nên đề xuất giữ lại theo cốt hiện trạng.

- Lưu vực thoát nước cho khu quy hoạch: Đổ về rạch Bầu Hạ (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).

- Giải pháp san nền: Trên cơ sở cao độ địa hình hiện trạng, các cao độ khống chế và hướng dốc đã được xác định, khối lượng san nền đước tính theo phương pháp lưới ô vuông và mỗi ô chia 40x40m.

- Độ chặt đầm nền: Nền đắp đầm nén với độ chặt $k \geq 0,90$; riêng đối với nền đường đầm nén $k \geq 0,95$.

- Đầm nén: đất san nền cần phải đầm nén, lu lèn theo từng lớp dày 0,2m - 0,3m, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Nguồn đất san nền: Lấy từ mỏ cát theo quy hoạch của thành phố.

Điều 13. Quản lý hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Được đấu nối từ đường ống cấp nước D200 trên đường Hùng Vương của Nhà máy cấp nước thành phố Tuy Hòa đang hoạt động có công suất 28.000m^3/ngày đêm thì sẽ đáp ứng đủ lưu lượng nước yêu cầu tại khu vực này.

- Thiết kế mạng lưới đường ống: Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính từ D200 đến D500 dọc theo các tuyến đường. Áp lực tính toán: 2,4kg/cm^2. Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất -0,7m. Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy q = 10 l/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy TCVN 2622–1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí 33 họng lấy nước chữa cháy D80, khoảng

cách giữa các họng lấy nước ≤ 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước của các họng chữa cháy xung quanh.

Điều 14. Quản lý cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Chọn trạm biến áp: $S_{t.toán} = P_{t.toán} /cosφ = 1.707/0,85 = 1.990$ (kVA); chọn 2 trạm biến áp có công suất phụ tải: $S_{chọn} = 2*1000 = 2.000$ (kVA); dùng các trạm biến áp hiện trạng thay thế bình hạ áp 1000kVA để cấp phụ tải.

- Phương án cấp điện: Các trạm biến áp hiện trạm đã ổn định, nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp cho khu vực quy hoạch được hạ áp từ các trạm biến áp phân phối (22/0,4kV) xây dựng trên vỉa hè cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân và chiếu sáng công cộng.

- Phương pháp đi dây: Toàn bộ tuyến cấp điện sinh hoạt trong khu quy hoạch đều đi nổi trên trụ BTCT 8,4m. Đường dây trung áp giữ nguyên hiện trạng có sẵn của khu vực. Đường dây hạ áp bố trí gần chỉ giới đường đỏ và cách chỉ giới đường đỏ 0,5m. Cáp hạ áp đi nổi sử dụng cáp vặn xoắn 4x150mm^2-0,6kV trên trụ BTCT cao 8,4m. Tuyến cáp hạ áp đi dọc theo các đường phố nhưng đảm bảo bán kính phục vụ không quá < 500m.

- Đường dây chiếu sáng: Đối với trục đường có dải phân cách cố định thì trụ chiếu sáng bố trí ở giữa dải phân cách. Đối với các tuyến đường không có giải phân cách cố định thì trụ đèn chiếu sáng bố trí một bên, hoặc bố trí hai bên so le nhau phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Đối với tuyến chiếu sáng có trụ BTCT thì lắp cần đèn và đèn trên trụ BTCT. Dự kiến sử dụng cao áp sodium 125W và 250W ánh sáng vàng.

- Trụ chiếu sáng thiết kế trụ thép mạ kẽm nhúng nóng. Khoảng cách giữa các trụ chiếu sáng < 50m. Nguồn điện chiếu sáng lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biếp áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập. 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. Độ rọi trên đường phố công viên được lấy theo bảng dưới đây:

TT	Khu vực được chiếu sáng	Tốc độ thiết kế	Độ chói tối thiểu (cd/m^2)
1	Đường chính khu vực	50 - 60	0,6
2	Đường khu vực	40 - 50	0,4

- Bố trí trạm biến áp 22/0,4kV: Tại vị trí tại các trạm biến áp hiện trạng, thay thế bình hạ áp để đủ công suất cấp phụ tải. Trên cơ sở mặt bằng kiến trúc và phụ tải tính toán, dự kiến sẽ thay mới 02 trạm biến áp (22/0,4kV-1.000kVA) kiểu treo trong khu quy hoạch. Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và cung cấp cho

các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau này.

Chương V
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Điều 15. Quản lý nước thải và vệ sinh môi trường nước thải

1. Nước thải:

- Tuyến cống thu nước bẩn chính có tiết diện D400 ÷ D600 được thiết kế chảy trên các trục đường quy hoạch, hướng thoát tập trung về phía khu vực Tây Nam cuối đường Hoàng Văn Thụ giáp đường quy hoạch rộng 25m để đấu nối đến hệ thống trạm xử lý nước bẩn chung của thành phố.

- Cống tròn sử dụng ống HDPE chịu lực và không thấm, được chôn ngầm dưới đất, độ sâu chôn cống tính từ đỉnh cống đến mặt đất ≥ 0,7m, tuyến cống thu nước bẩn nhỏ nhất trong khu quy hoạch là cống D400.

- Hố thu nước thải được bố trí trên vỉa hè, cách khoảng 35-40m bố trí 01 hố thu, phụ thuộc vào đường kính cống: Cống tròn D400 sử dụng hố ga kích thước 1300x1300xH. Cống tròn D600 sử dụng hố ga kích thước 1500x1500xH.

- Đối với nước thải sinh hoạt, thì nước thải phân tiểu phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi xả ra hệ thống cống.

2. Yêu cầu vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch:

a) Quản lý môi trường tự nhiên theo các giai đoạn thực hiện:

- Đối với giai đoạn chuẩn bị xây dựng - giải phóng mặt bằng:

+ Người trực tiếp bốc mộ phải mang khẩu trang và mặc đồ bảo hộ lao động để tránh hít phải bụi và khí độc, sau khi đào bốc mộ phải san lấp lại bằng phẳng.

+ UBND thành phố Tuy Hòa sẽ thông báo rộng rãi trên hệ thống thông tin đại chúng để nhân dân biết và tiến hành bốc dỡ, di dời mộ trong thời gian ngắn, khoảng 01 tháng và nên thực hiện vào mùa khô để hạn chế sự ô nhiễm lây lan.

+ Chỉ chặt cây ở những vị trí xây dựng công trình, các vị trí còn lại vẫn giữ cây dương làm cây xanh công trình và có kế hoạch trồng thay dần các loại cây xanh khác.

- Đối với giai đoạn thi công xây dựng:

+ Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ để hạn chế phải đào xới nhiều lần và thi công với tiến độ hợp lý, tránh kéo dài thời gian,

+ Các xe tải vận chuyển vật liệu nên chạy vào ban đêm, bao kín vật liệu để tránh rơi vãi ra ngoài. Các phương tiện thi công phải kiểm soát tiếng ồn đạt tiêu

chuẩn mới đưa vào hoạt động; điều phối hoạt động thiết bị cơ giới hợp lý để tránh ách tắc giao thông và ảnh hưởng đến môi trường.

+ Đối với các công trình xây dựng thi công phải có rào chắn để hạn chế bụi và tiếng ồn lan tỏa ra bên ngoài tuân thủ theo Quy định quản lý an toàn vệ sinh - mỹ quan môi trường xây dựng ở tỉnh Phú Yên, ban hành kèm theo Quyết định số 1524/2005/QĐ-UBND ngày 07/7/2005 của UBND tỉnh.

+ Công nhân xây dựng phải trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động và chấp hành nghiêm công tác bảo vệ môi trường.

+ Các loại phế thải phát sinh trong quá trình thi công như: Rác, gỗ vụn, giấy bao bì, gạch vụn,… đơn vị thi công có trách nhiệm thu gom đổ đúng nơi quy định.

- Đối với giai đoạn vận hành:

+ Nhân dân cư trú và chính quyền địa phương có trách nhiệm tuân thủ việc quản lý chất thải rắn thông thường theo Quy định quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên, ban hành theo Quyết định số 1818/2007/QĐ-UBND ngày 25/9/2007 của UBND tỉnh Phú Yên (Quyết định này đang được xem xét điều chỉnh).

+ Rác thải sinh hoạt được đổ đúng nơi quy định, hàng ngày đơn vị dịch vụ công ích sẽ thu gom, vận chuyển về bãi rác để xử lý. Rác thải phát sinh trong quá trình thi công xây dựng như: Xà bần, gỗ, gạch vụn,… đơn vị thi công có trách nhiệm thu gom, vận chuyển đổ đúng nơi quy định.

+ Nước bẩn sinh hoạt được xử lý bằng bể xí tự hoại và tự thấm vào đất trong từng công trình xây dựng, nhà ở tư nhân.

+ Rác thải độc hại của Trạm xá phường cần phải thu gom vận chuyển đến lò đốt xử lý theo quy định của rác thải y tế.

+ Phải đầu tư trồng cây xanh ngay từ đầu để bù đắp diện tích cây xanh bị chặt phá để xây dựng công trình, gồm: Cây xanh đường phố, cây xanh công viên và cây xanh bên trong từng công trình.

Điều 16. Quản lý môi trường nhân văn - xã hội

- Để hạn chế ảnh hưởng đến nhân dân trong vùng, đối với khu vực dân cư có sẵn, quy hoạch chủ yếu là chỉnh trang, cơ bản tôn trọng hiện trạng, phân rõ khu vực nhà ở có vườn, khu vực nhà ở liên kế, để không gây xáo trộn đời sống dân cư.

- Những diện tích đất dân sử dụng hợp pháp, nếu quy hoạch sử dụng đất công cộng, thì Nhà nước phải bồi thường, hỗ trợ tái định cư thỏa đáng cho nhân dân và có chính sách đào tạo nghề để dân cư mất đất có nghề mới sinh sống.

- Khi đồ án quy hoạch được duyệt, Chủ đề án tổ chức công bố quy hoạch theo quy định để nhân dân biết, thực hiện.

- Các cấp chính quyền tăng cường công tác quản lý Nhà nước, đồng thời phối hợp với các tổ chức chính trị - xã hội thực hiện công tác tuyên truyền, giáo dục nhân dân ủng hộ việc thực hiện theo đồ án quy hoạch xây dựng.

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Tổ chức thực hiện

- Điều lệ này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định trong điều lệ này đều bị bãi bỏ.

- Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết và điều lệ này có quy định cụ thể để hướng dẫn thực hiện điều lệ này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của điều lệ này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định pháp luật.

- Các cơ quan liên quan sau đây chịu trách nhiệm quản lý, thực hiện đồ án: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; các cơ quan quản lý lãnh thổ: UBND thành phố Tuy Hòa và các phòng ban chức năng, UBND phường 9, UBND phường 5./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Văn Trúc