

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1832/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 21 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới,
xã An Phú, 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng (ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Công văn số 3208/UBND-ĐTĐD ngày 18/6/2020 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đất Phú tài trợ toàn bộ kinh phí lập Đồ án (tạm gọi) quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 435/BC-SXD ngày 08/10/2020) về kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, với các nội dung chính sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực dự kiến đầu tư khu đô thị hỗn hợp An Phú Mới, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa.

2. Tổ chức lập quy hoạch:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Đơn vị tài trợ lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đất Phú.

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

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

- Phía Đông : Giáp đường quy hoạch D1 rộng 16m;
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch D2 rộng 25m;
- Phía Nam : Giáp đường quy hoạch N6 rộng 16m;
- Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch N7 rộng 16m.

b) Diện tích: Khoảng 3,411 ha.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu dọc hai bên đường Độc Lập - Lê Duẩn nối dài, thành phố Tuy Hòa - tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 08/01/2018.

- Thực hiện chủ trương của tỉnh về việc di dời Nhà máy gạch Tuynel Phú Yên của Công ty Cổ phần Khoáng sản Phú Yên nhằm chỉnh trang đô thị, hình thành khu đô thị mới khang trang, hiện đại, cung cấp các công trình dịch vụ công cộng, tạo quỹ đất ở và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Làm căn cứ pháp lý để tổ chức quản lý quy hoạch, xây dựng; tăng hiệu quả sử dụng đất, góp phần thu hút đầu tư phát triển đô thị.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đô thị hỗn hợp nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng đồng bộ, hiện đại.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Tổng dân số dự kiến: Khoảng 720 người.

STT	Tên loại đất	Diện tích lô đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	2,03224	59,58
2	Đất công viên cây xanh	0,24050	7,05
3	Đất giao thông	0,93166	27,31
4	Đất thương mại dịch vụ	0,20660	6,06
TỔNG CỘNG		3,41100	100

b) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: *Như phụ lục kèm theo.*

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực nghiên cứu dựa trên cơ sở tận dụng những yếu tố tự nhiên của địa hình và cảnh quan. Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với các khu vực xung quanh.

- Các khu nhà ở (liên kế, biệt thự) được bố trí nằm dọc các trục đường quy hoạch để khai thác hiệu quả giá trị các lô đất; đồng thời, gắn kết với không gian của công viên cây xanh, trung tâm thương mại, tạo không gian chuyển tiếp từ khu vực công cộng, vui chơi giải trí đến các khu nhà ở.

- Công trình thương mại dịch vụ được bố trí gắn kết với không gian công viên cây xanh, có bán kính phục vụ phù hợp, hình thành không gian công cộng sinh động.

- Khu công viên cây xanh được bố trí nằm giữa khu đất quy hoạch nhằm tạo không gian xanh, khu vui chơi giải trí phục vụ cho người dân trong khu quy hoạch. Trong công viên bố trí các hạng mục tiểu cảnh, hồ nước trang trí, đường dạo, vườn hoa, bãi đậu xe,...

8. Thiết kế đô thị:

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

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

9. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với mục đích sử dụng trong khu đô thị, đảm bảo giao thông thuận tiện và kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh. Trục đường quy hoạch D2 (rộng 25m) có lộ giới và hướng tuyến đảm bảo phù hợp với quy định về phạm vi bảo vệ đường sắt và hành lang an toàn giao thông đường sắt.

- San nền: Thiết kế san nền đảm bảo thống nhất trên toàn bộ khu vực, bám theo địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp. Cao độ địa hình có hướng dốc dần từ Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nguồn nước máy theo đường ống cấp nước PVC DN200/225 đầu nối từ đường Lê Duẩn nối dài đến khu quy hoạch.

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của công trình dịch vụ công cộng, nhà ở hộ gia đình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình, sau đó sẽ được thu vào hệ thống công thoát nước thải chung.

- Cấp điện: Nguồn cung cấp điện cho khu vực quy hoạch được cấp từ trạm biến áp 110/22kV (Trạm biến áp 110/22kV thành phố Tuy Hòa), theo đường dây trung thế đã có sẵn. Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đô thị dùng cáp ngầm để đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

10. Các nội dung khác: (Như Thuyết minh Đồ án quy hoạch kèm theo).

11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ in màu	Hồ sơ A3 thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000	A0	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500	A0	A3
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A0	A3
5	Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô	1/500	A0	A3
6	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500		
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A0	A3
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A0	A3
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	Thích hợp	A0	A3
11	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD	Thích hợp	A0	A3
12	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	A0	A3

b) *Phần văn bản*: Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3 và các văn bản pháp lý liên quan); Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; Đĩa CD lưu trữ toàn bộ file nội dung của Đồ án quy hoạch.

c) *Số lượng sản phẩm*: 15 bộ hồ sơ in màu.

12. Tổ chức thực hiện:

Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Đơn vị tài trợ sản phẩm quy hoạch và 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 Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đất Phú tài trợ kinh phí lập quy hoạch là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

- Việc tiến hành các bước lập Đồ án quy hoạch theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và không có giá trị xác định chủ đầu tư thực hiện dự án.

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

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

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Đơn vị tài trợ lập quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

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

Nguyễn Chí Hiến