

Phú Yên, ngày 06 tháng 5 năm 2021

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ KHU CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 616 /QĐ-UBND, ngày 06 tháng 5 năm 2021
của UBND tỉnh Phú Yên)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

- Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Khu Công viên chuyên đề kết hợp Thương mại – Dịch vụ Du lịch nghỉ dưỡng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số:616/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2021, làm cơ sở để quản lý xây dựng.

- Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên, Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa, các sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Khu Công viên chuyên đề kết hợp Thương mại – Dịch vụ Du lịch nghỉ dưỡng.

- Trong thời gian thực hiện dự án các Nhà đầu tư có trách nhiệm làm việc và phối hợp cùng các Sở, Ngành, đơn vị có liên quan triển khai đồ án theo đúng quy hoạch và các quy định của pháp luật.

Điều 2. Quản lý xây dựng công trình trong khu quy hoạch

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Các công trình lưu trú, công cộng, dịch vụ - thương mại khi xây dựng bảo đảm sự tuân thủ đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định trong phạm vi đồ án.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện theo nội dung đề án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Vị trí giới hạn, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch

1. Vị trí:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Hòa Hiệp Bắc, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Có giới cận như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm (theo Điều 2, Quyết định 2041/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Phú Yên).

+ Phía Tây: Giáp đường Hùng Vương.

+ Phía Nam: Giáp Khu đất lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực dự kiến đầu tư Khu đô thị dịch vụ ven biển thuộc khu kinh tế Nam Phú Yên, thị xã Đông Hòa.

+ Phía Bắc: Giáp phường Phú Thạnh, thành phố Tuy Hòa.

2. Quy mô:

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 32,80 ha.

- Số người thường xuyên trong khu: Khoảng 700 - 900 người

3. Tính chất:

Là khu Công viên chuyên đề với đầy đủ các tiện ích xã hội, là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí, công viên cây xanh kết hợp thương mại – dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng tại khu vực ven biển của phường Hòa Hiệp Bắc.

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất

1. Giải pháp phân khu chức năng:

- Tạo dựng khu quy hoạch bao gồm: Khu hành lang bảo vệ bờ biển; Khu Công viên chuyên đề; Khu thương mại - dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng... và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quảng trường...

- Bố cục không gian đối với khu quy hoạch theo các mô hình không gian mở, hiện đại, kết hợp với các giá trị đặc trưng tự nhiên vốn có của khu vực đảm

bảo môi trường, khả năng ứng phó cao với vấn đề biến đổi khí hậu; triệt để khai thác quỹ đất hợp lý, san lấp phù hợp quy hoạch chung được duyệt.

- Bố trí các khu chức năng trong khu vực đảm bảo các yêu cầu về bán kính phục vụ, chất lượng và năng lực phục vụ, đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan sinh hoạt thân thiện. Xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, đảm bảo mục tiêu xây dựng bền vững, đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài.

2. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

* Trên cơ sở vị trí và mối liên hệ của khu vực quy hoạch với không gian các khu vực lân cận, xác định, phân tích các lợi thế, hạn chế phát triển của từng khu vực trong khu quy hoạch bố trí các khu chức năng với các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với quy định và Nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt.

- Toàn bộ khu vực lập quy hoạch với diện tích 328.054,30 m² được phân thành các khu chức năng chính như sau:

+ Khu vực thuộc phạm vi hành lang bảo vệ bờ biển: Tính từ đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm tại phường Hòa Hiệp Bắc vào đất liền với khoảng cách 80m, có diện tích 133.969,06 m², chiếm tỷ lệ 40,84% trên tổng diện tích khu đất lập quy hoạch. Trong đó, bố trí các khu vực cây xanh cảnh quan, các sân tập thể thao ngoài trời, bãi biển, đường đi bộ ...

+ Khu Công viên chuyên đề, có diện tích có diện tích 98.717,58 m², chiếm tỷ lệ 30,09% trên tổng diện tích khu vực lập quy hoạch. Trong đó, tổ chức các khu vực Điểm đón, tòa nhà văn phòng; cụm công trình vui chơi ngoài trời; công viên nước; cụm công trình vui chơi trong nhà kết hợp trung tâm mua sắm; cụm công trình hội thảo, quản lý điều hành, các công trình phụ trợ ...

+ Khu thương mại – Dịch vụ nghỉ dưỡng có diện tích 87.000 m², chiếm tỷ lệ 26,52% trên tổng diện tích khu đất lập quy hoạch; trong đó, bố trí các khu chức năng như: Khu văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn; khu biệt thự du lịch; khu căn hộ du lịch; đất cây xanh, sân đường nội bộ ...

+ Khu quảng trường trung tâm, đất giao thông đối ngoại với diện tích 8.367,66 m², chiếm 2,55% trên tổng diện tích đất lập quy hoạch.

* Cơ cấu sử dụng đất đạt được:

Bảng cân bằng đất đai

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Phạm vi hành lang bảo vệ bờ biển	133.969,06	40,84
1	Bãi biển	65.419,41	19,94
2	Cây xanh cảnh quan	68.549,65	20,90
II	Khu công viên chuyên đề	98.717,58	30,09
1	Điểm đón, tòa nhà văn phòng	6.292,05	1,92

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	TỶ LỆ (%)
2	Cụm công trình vui chơi ngoài trời; công viên nước; cụm công trình vui chơi trong nhà kết hợp trung tâm mua sắm; cụm công trình hội thảo, quản lý điều hành, các công trình phụ trợ,...	92.425,53	28,17
2.1	<i>Trung tâm thương mại và vui chơi trong nhà</i>	28.830,48	8,79
2.2	<i>Nhà đa chức năng</i>	9.027,00	2,75
2.3	<i>Khu công viên ngoài trời</i>	40.854,76	12,45
2.4	<i>Cây xanh</i>	1.963,85	0,60
2.5	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	11.749,44	3,58
III	Khu thương mại – dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng	87.000,00	26,52
1	Khu văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn	3.215,66	0,98
2	Khu biệt thự du lịch	24.832,26	7,57
3	Khu căn hộ du lịch	36.428,57	11,10
4	Đất cây xanh, sân đường nội bộ	2.683,96	0,82
5	Đất giao thông	19.839,55	6,05
IV	Quảng trường, giao thông đối ngoại	8.367,66	2,55
V	Toàn khu quy hoạch (I) + (II) + (III) + (IV)	328.054,30	100,00

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các ô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Yêu cầu về vị trí, quy mô diện tích, quy định về mật độ xây dựng, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của từng ô đất:

a) Phạm vi hành lang bảo vệ bờ biển, bố trí các quỹ đất sau:

- Đất bãi biển ký hiệu (BB), với diện tích 65.419,41 m², là khu vực bố trí các bãi tắm và các môn thể thao gắn với không gian biển.

- Đất cây xanh cảnh quan có ký hiệu (CXCQ), với diện tích 58.622,11m², được phân thành 03 ô đất có ký hiệu CXCQ-01 (diện tích 4.042,89m²), CXCQ-02 (diện tích 26.852,24m²), CXCQ-03 (diện tích 27.726,98m²). Trong các ô đất cây xanh cảnh quan được bố trí các dải cây xanh tạo cảnh quan, các sân tập thể thao ngoài trời, các công trình phục vụ.

- Đất Quảng trường, với diện tích 3.423,10m², được phân thành 02 ô đất có ký hiệu QT-02 (diện tích 2.514,15m²), QT-03 (diện tích 908,95m²). Trong các ô đất quảng trường thiết kế các vật kiến trúc mang tính biểu tượng làm điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Đất giao thông, có diện tích 6.504,44 m². Đất giao thông nội khu được thiết kế với mục đích là đường đi bộ, liên kết các chức năng của nội khu với nhau.

b) Khu công viên chuyên đề, bố trí các quỹ đất sau:

- Điểm đón, tòa nhà văn phòng có ký hiệu VP-ĐT (diện tích 6.292,05m²). Trong ô đất bố trí công trình có chức năng đón tiếp, điều hành, các khối làm việc, bãi đậu xe và hệ thống cây xanh, sân vườn.

- Đất trung tâm thương mại và vui chơi trong nhà có ký hiệu TTTM (diện tích 28.830,48 m²). Trong ô đất bố trí các khu vực mua sắm, các khu vực vui chơi trong nhà, các bãi đậu xe, hệ thống cây xanh, sân vườn nội bộ.

- Đất xây dựng công trình đa năng ký hiệu (ĐN), có diện tích 9.027,00 m². Trong ô đất bố trí các khu vực vui chơi trong nhà, các khu vực tổ chức hội thảo, khu quản lý điều hành, các khu vực phụ trợ, hệ thống cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ.

- Khu công viên ngoài trời, có ký hiệu (CVNT) với diện tích 40.854,76 m². Trong ô đất bố trí các khu vui chơi ngoài trời, các trò chơi mạo hiểm gắn với nước, các trò chơi cảm giác mạnh, các công trình phụ trợ, hệ thống cây xanh, sân vườn nội bộ.

- Đất cây xanh, với diện tích 1.963,85 m², ô đất có ký hiệu CX-01 trong ô đất cây xanh được thiết kế thành hoa viên.

- Đất Hạ tầng kỹ thuật với diện tích 11.749,44 m² bao gồm đất giao thông nội khu và đất các bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải, cụ thể như sau: Ô đất có ký hiệu HTKT-1 là ô đất bố trí các bãi đậu xe có diện tích 2.471,17 m²; ô đất có ký hiệu HTKT-2 là ô đất bố trí trạm xử lý nước thải cho toàn bộ khu quy hoạch, có diện tích 2.464,72 m²; các tuyến đường giao thông nội khu có diện tích 6.813,54 m².

c) Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, bố trí các quỹ đất sau:

- Khu Văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn, có ký hiệu (LT-01) với diện tích ô đất 3.215,66 m². Trong ô đất được bố trí các khối nhà làm việc và các khối khách sạn cung cấp nhu cầu nghỉ dưỡng.

- Khu biệt thự du lịch với diện tích 24.865,26 m², được phân thành hai loại cụ thể như sau:

- Khu căn hộ du lịch có diện tích 36.428,57 m², được phân thành 04 ô đất, trong mỗi ô đất được bố trí các công trình căn hộ nghỉ dưỡng và hệ thống cây xanh, sân vườn nội bộ, các ô đất có ký hiệu và diện tích cụ thể như sau: ô đất ký hiệu (LT-22), có diện tích 9.164,90 m²; ô đất ký hiệu (LT-23), có diện tích 10.577,63 m²; ô đất ký hiệu (LT-24), có diện tích 8.343,78 m²; ô đất ký hiệu (LT-25), có diện tích 8.342,26 m².

- Đất cây xanh với diện tích 2.683,96 m², được phân thành 02 ô đất bố trí phân tán trong nội khu với chức năng là các hoa viên cây xanh, mỗi ô đất có ký

hiệu và diện tích như sau: Ô đất ký hiệu CX-02, có diện tích 274,73 m²; ô đất ký hiệu CX-03, có diện tích 2.409,23 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Đất hạ tầng kỹ thuật trong khu Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng chủ yếu là đất bố trí các tuyến đường giao thông nội khu, với diện tích 19.839,55 m².

d) Quảng trường trung tâm và giao thông đối ngoại:

- Quảng trường với diện tích 3.403,75 m² có ký hiệu (QT-01), trong ô đất được thiết kế các khoảng sân rộng và các vật kiến trúc mang tính biểu tượng làm điểm nhấn cho toàn khu.

- Giao thông đối ngoại với diện tích 4.963,91 m² có nhiệm vụ kết nối khu vực quy hoạch với các khu lân cận.

2. Các đặc trưng cần kiểm soát trong khu quy hoạch:

a) Tầng cao và chiều cao công trình:

* *Đối với công trình trong khu công viên chuyên đề kết hợp thương mại dịch vụ:*

- Công trình điểm đón - Văn phòng

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2 – 1,6m;

+ Số tầng từ 2-4 tầng tương đương chiều cao từ 9m đến 15m;

+ Chiều cao tầng 1: 6m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3m.

- Trung tâm thương mại và vui chơi trong nhà

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2 – 1,6m;

+ Số tầng từ 2-4 tầng tương đương chiều cao từ 9m đến 15m;

+ Chiều cao tầng 1: 6m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3m.

- Nhà đa năng:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2 – 1,6m;

+ Số tầng từ 2-4 tầng tương đương chiều cao từ 9m đến 15m;

+ Chiều cao tầng 1: 6m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3m.

- Công viên ngoài trời:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2 – 1,6m;

+ Số tầng: 1 tầng tương đương chiều cao 6m. (Trường hợp đặc biệt với những công trình mang tính chất vui chơi giải trí cần phải có chiều cao thì chiều

cao của các công trình này được phép thiết kế cao hơn chiều cao của khu (15m) nhưng không vượt quá 25m).

- Trạm xử lý nước thải:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2 – 1,6m;

+ Số tầng: 1 tầng tương đương chiều cao 6m.

* *Đối với các công trình trong khu lưu trú:*

- Đối với công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè từ 0,2 - 1,6m;

+ Số tầng từ 3-7 tầng tương đương chiều cao từ 12m đến 25m;

+ Chiều cao tầng 1: 6m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3m.

- Đối với các công trình biệt thự du lịch:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè từ 0,2 - 1,6m;

+ Số tầng từ 2-3 tầng tương đương chiều cao từ 7,6m đến 11,2m;

+ Chiều cao tầng 1: 4,0m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3,6m.

- Đối với các công trình căn hộ du lịch:

+ Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè từ 0,2 - 1,6m;

+ Số tầng từ 3-7 tầng tương đương chiều cao từ 12m đến 25m;

+ Chiều cao tầng 1: 6m;

+ Chiều cao các tầng còn lại: 3m.

* *Đối với các công trình trong Khu Hành lang bảo vệ bờ biển:*

- Cốt xây dựng: cao hơn vỉa hè 0,2-0,75m.

- Chiều cao công trình: Số tầng cao tối đa 1 tầng, tương đương công trình cao tối đa 6m.

* *Đối với các quảng trường (Chỉ xây dựng các công trình mang tính biểu tượng):* Chiều cao công trình: tối đa 11m.

b) Khoảng lùi xây dựng:

- Đối với các công trình, cụm công trình trong khu Công viên chuyên đề: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m; cách chỉ giới hành lang bảo vệ bờ biển tối thiểu 6m; cách các ranh ô đất tối thiểu 6m.

- Đối với các công trình, cụm công trình trong khu Thương mại – Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng:

+ Các công trình lưu trú với loại hình biệt thự du lịch: Cách chỉ giới đường đỏ trục đường Hùng Vương tối thiểu 3,5m; cách chỉ giới các trục đường nội bộ tối thiểu 3,5m; cách chỉ giới hành lang bảo vệ bờ biển tối thiểu 2m.

+ Các công trình lưu trú với loại hình căn hộ du lịch: Cách chỉ giới đường đỏ của các trục đường đối ngoại 6m; cách chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường nội bộ tối thiểu 6m; cách chỉ giới hành lang bảo vệ bờ biển tối thiểu 6m.

- Đối với các quảng trường: Khoảng lùi xây dựng cách các ranh ô đất tối thiểu: 5m.

c) Mật độ xây dựng:

- Khu Công viên chuyên đề: Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%

+ Công trình đón tiếp, văn phòng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 45%;

+ Cụm các công trình vui chơi, giải trí, trung tâm mua sắm: Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%.

- Khu Thương mại-Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng:

+ Công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn: Mật độ xây dựng gộp tối đa 70%;

+ Công trình lưu trú dạng biệt thự du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 70%;

+ Công trình lưu trú dạng căn hộ du lịch : Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.

- Khu Hành lang bảo vệ bờ biển: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Đối với các quảng trường: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

d) Sử dụng vật liệu:

Khuyến khích sử dụng các vật liệu tự nhiên và địa phương sẵn có, kết hợp với việc xử lý và gia cường công nghệ cao đảm bảo an toàn về chịu lực, chống cháy, hạn chế sự hủy hoại của thời gian và môi trường thiên nhiên đặc biệt là môi trường biển.

e) Hệ thống các công viên cây xanh, mặt nước:

Thiết lập tiểu công viên không gian cây xanh kết hợp với mặt nước tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch, trên vỉa hè của các tuyến phố bố trí các dải cây xanh đảm bảo tạo mỹ quan cho khu quy hoạch và góp phần cải thiện vi khí hậu cho toàn khu quy hoạch.

3. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

a) Hình khối kiến trúc:

- Đối với các công trình dịch vụ - thương mại: Có thể thiết kế theo hình thức hợp khối hoặc phân tán nhưng phải đảm bảo theo mật độ xây dựng đã đề ra trong đồ án này.

- Đối với các công trình lưu trú dạng biệt thự: Nên thiết kế theo hình thức hợp khối đối để đảm bảo tính thống nhất cho từng tuyến phố, tạo bộ mặt kang trang cho khu vực quy hoạch.

b) Hình thức kiến trúc: Hiện đại và mang nét truyền thống của địa phương, không phá vỡ kiến trúc chung của toàn khu quy hoạch và các khu quy hoạch lân cận. Các mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được trang trí quét sơn các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

c) Về sử dụng vật liệu: khuyến khích sử dụng các vật liệu tự nhiên và địa phương sẵn có, kết hợp với việc xử lý và gia cường công nghệ cao đảm bảo an toàn về chịu lực, chống cháy, hạn chế sự hủy hoại của thời gian và môi trường thiên nhiên đặc biệt là môi trường biển.

d) Cây xanh:

Thiết lập tiểu công viên không gian cây xanh kết hợp với mặt nước tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch, trên vỉa hè của các tuyến phố bố trí các dải cây xanh đảm bảo tạo mỹ quan cho khu quy hoạch và góp phần cải thiện vi khí hậu cho toàn khu quy hoạch.

Điều 6: Quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật

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.

1. Giao thông:

a) Kích thước vạt góc tính từ các điểm giao với các lộ giới:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
90^0	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

b) Cốt không chế:

Cột không chế các giao điểm tìm đường đã được xác định cao trình không chế, khoảng cách (xem bản đồ tỷ lệ 1/500 kèm theo QHCT hệ thống giao thông) và được định vị bằng cột mốc bê tông cốt thép tại hiện trường. Khi thiết kế và thi công các loại công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ... đều phải dẫn từ các mốc này. Khi cần điều chỉnh cục bộ phải được cơ quan quản lý quy hoạch thỏa thuận bằng văn bản.

2. San nền:

- Trong khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước, hiện tại nước mặt trong khu vực thiết kế, tự thấm và thoát ra biển.

- Trên nguyên tắc thiết kế san nền, dựa vào cao độ trục đường Hùng Vương, đơn vị tư vấn chọn cao độ thiết kế để phù hợp với quy hoạch chung của thị xã Đông Hòa, vào mùa mưa đảm bảo khu đất quy hoạch không bị ngập úng cục bộ, giải quyết vấn đề thoát nước tốt; thiết kế cao độ nền thuận lợi cho việc xây dựng các công trình, đường giao thông và đảm bảo tiêu chuẩn đường trong đô thị; khối lượng đào đắp tương đối lớn, hướng san nền khu đất xây dựng được thiết kế theo hướng dốc chính từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

3. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Công thoát nước sử dụng loại cống tròn D600, D800, D1000 và D1200; độ dốc cống thiết kế chủ yếu theo độ dốc san nền và độ dốc dọc đường nhưng vẫn đảm bảo lớn hơn độ dốc dọc tối thiểu của cống là $1/D$. Phương án thiết kế cụ thể như sau:

+ Bố trí hệ thống cống BTCT D600, D800, D1000 và D1200 dọc các tuyến đường quy hoạch rộng 30m, 25m, 15m, 9m thu nước thoát từ các khu chức năng xung quanh rồi đầu nối với hệ thống cống hiện trạng dọc đường Hùng Vương.

+ Tại các điểm giao cắt các tuyến cống, bố trí các giếng thu tránh ứ đọng cục bộ và để thuận lợi cho việc kiểm tra, sửa chữa.

4. Cấp nước:

Đường ống cấp nước hiện trạng cách khu đất quy hoạch khoảng 1,7km; loại ống HDPE đường kính D110. Bố trí điểm chờ đầu nối bằng ống HDPE D110 tại nút giao đường Hùng Vương với đường vào cảng hàng không Tuy Hòa.

Mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ.

- Toàn bộ đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè.

- Chiều sâu chôn ống cấp nước $h_{min}=0,4m$ so với các ống cấp dịch vụ và $h_{min}=0,5m$ đối với đường ống cấp nước đến công trình vệ sinh công cộng.

- Khi ống cấp nước giao cắt với các đường ống kỹ thuật khác như ống thoát nước mưa, thoát nước thải thì ống cấp nước được nâng cục bộ lên trên các ống kỹ thuật đó và được bọc xung quanh bằng các lớp vật liệu chống ăn mòn và được bảo vệ khỏi tải trọng bề mặt bằng cách lồng trong các ống thép.

5. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện trung áp 22kV đấu nối vào trạm biến áp xin phép đấu nối trên tuyến đại lộ Hùng Vương.

- Hệ thống cấp điện trong khu quy hoạch được thiết kế ngầm. Cấp điện cho các căn hộ sử dụng điện, được đấu nối trực tiếp từ các hộp đấu nối trên các tuyến đường trong khu quy hoạch, đi ngầm trên vỉa hè.

- Nguồn điện hạ áp được hạ áp từ trạm biến áp quy hoạch (T.QH 7.500 kVA-22/0,4kV) cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng công viên cây xanh và giao thông nội bộ trong khu quy hoạch.

- Trạm biến áp được bố trí trong khu đất cây xanh đảm bảo mỹ quan công trình.

- Đường dây hạ áp bố trí gần chỉ giới đường đỏ và cách chỉ giới đường đỏ 0,5m. Cấp hạ áp sử dụng cáp đồng vỏ bọc nhựa cách điện, được luồn trong ống nhựa HDPE đi ngầm dưới vỉa hè.

- Đường dây chiếu sáng:

+ Khoảng cách bố trí giữa các trụ đèn chiếu sáng phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cấp điện chiếu sáng đi ngầm và được luồn trong ống nhựa HDPE. Dự kiến sử dụng đèn đường bóng led.

+ 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 biến áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được đặt trong khu đất phía sau 2 dãy nhà và trên vỉa hè.

+ Hệ thống thoát nước thải từ công trình được xử lý sơ bộ qua các bể tự hoại, sau đó được dẫn nối bằng các hố ga thu và cống đến trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột B1:QCVN 08-2015 BTNMT sau đó thải ra môi trường, vị trí chờ đấu nối với hệ thống thoát nước thải của Thị Xã Đông Hòa nằm trên trục đường Hùng Vương.

- Bố trí tuyến cống chính D300 dọc tuyến đường QH D1 rộng 15m, thu nước thải sinh hoạt của các hộ dân 2 bên và thu nước thải của các khu thương mại, dịch vụ, khách sạn dẫn về phía bắc khu quy hoạch, chõu đầu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố Tuy Hòa, rồi dẫn về nhà máy xử lý tập trung.

b) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

- Có hai hình thức thu gom rác như sau:

+ Từ các thùng rác công cộng trên các đường phố chính khu vực. Bố trí các thùng rác khoảng cách từ 50-100m thu rác từ các căn hộ và công trình công cộng.

+ Thu gom bằng xe đẩy theo giờ đối với các căn hộ, thu gom theo hợp đồng đối với các cơ quan, văn phòng và công trình công cộng.

- Khối lượng rác thải sau khi thu gom sẽ được xe rác vận chuyển về trạm xử lý chất thải rắn của thành phố Tuy Hòa xử lý tập trung.

7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp:

+ Nguồn cấp: Đầu nối từ bưu điện phường Hòa Hiệp Bắc, trạm cấp thông tin đặt tại vị trí dải cây xanh.

+ Quy hoạch hệ thống tổng đài: Dựa theo quy phạm xây dựng mạng ngoại vi, bán kính phục vụ của mạng cấp tính từ trung tâm chuyển mạch đến hộp cấp không quá 4 km đối với cỡ dây 0,5mm. Vì vị trí khu vực được quy hoạch nằm trong phạm vi 4 km nên không cần quy hoạch thêm tổng đài vệ tinh.

- Giải pháp đi dây:

Dựa vào tính chất quy mô khu đất quy hoạch ta lựa chọn cấu trúc mạng hình sao với những ưu điểm sau:

+ Chi phí xây dựng tuyến thấp do chiều dài các tuyến cáp sẽ được rút ngắn đáng kể;

+ Cấu trúc mạng đơn giản;

+ Mạng hình sao tuy có nhược điểm lớn là khi tổng đài có sự cố thì sẽ ảnh hưởng đến toàn mạng lưới, tuy nhiên nhược điểm này ta có thể khắc phục bằng cách tăng cường công tác bảo trì quản lý đối với tổng đài và các tuyến cáp kết hợp với các tủ cấp.

Sử dụng nguồn cung cấp thông tin từ Tổng đài viễn thông khu vực, vị trí đặt tại khu đất quy hoạch.

Mạng cấp thông tin:

+ Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

+ Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có tiết diện lõi dây 0,5mm, đi ngầm theo của hệ thống mương cáp.

+ Tủ đấu cáp được nối giữa đường cáp chính, đường cáp nhánh để đưa đến hộp đấu dây và các thuê bao được bố trí tại các ngã giao nhau của các tuyến đường để thuận lợi cho công tác đấu nối và quản lý sau này. Tùy theo tính chất sử dụng đất, quy mô công trình, mỗi khu vực quy hoạch sẽ được lắp đặt các tủ cáp, hộp cáp có quy mô đảm bảo cung cấp cho từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

8. Các giải pháp kỹ thuật và quản lý để kiểm soát ô nhiễm và phòng tránh giảm nhẹ thiên tai:

Do địa hình tiếp giáp với biển nên khi thiết kế đô thị ven biển nhằm tránh bị ảnh hưởng bởi bão và áp thấp nhiệt đới tạo gió to và năng lượng sóng lớn, đề án đề xuất một số giải pháp giảm thiểu cụ thể:

- Nhằm giảm nhẹ rủi ro ngập úng khu vực quy hoạch cần có chính sách và các văn bản hướng dẫn cụ thể để hỗ trợ áp dụng các nguyên tắc quản lý nước bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu gia tăng như hiện nay: giảm tốc độ dòng chảy bề mặt; tăng diện tích thấm bề mặt; tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải, tránh ảnh hưởng đến hiệu suất xử lý nước thải tại nhà máy xử lý nước thải.

- Hệ thống thoát nước tổng thể được tính toán quy hoạch thiết kế theo phương pháp quản lý hiệu quả bề mặt phủ, phù hợp với biến đổi khí hậu và khu quy hoạch nhằm tăng diện tích thấm trên mặt đất và diện tích trữ nước bằng việc tăng cường các thảm cỏ, bồn hoa, cây xanh trong đô thị... Phương pháp này sẽ làm chậm tốc độ dòng chảy, giúp giảm lưu lượng đỉnh của những cơn mưa, giải quyết được lượng nước mưa gây ngập úng, giảm áp lực cho hệ thống thoát nước; góp phần làm cho khu quy hoạch ngày càng xanh, sinh thái...

- Nâng cao nhận thức về thoát nước đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu cho người dân để họ có thể chủ động góp phần bảo dưỡng cơ sở hạ tầng.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Các cơ quan liên quan có trách nhiệm

- Sở Xây dựng, UBND thị xã Đông Hòa, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên và các sở, ban ngành khác có liên quan có trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng và phối hợp với Nhà đầu tư thực hiện quy hoạch xây dựng trong khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt kèm theo Quy định này và các quy định hiện hành liên quan khác của pháp luật.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên có trách nhiệm:

+ Tổ chức công bố, công khai đề án đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư Khu Công viên chuyên đề kết hợp Thương mại – Dịch vụ Du lịch nghỉ dưỡng đã được phê duyệt để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện;

+ Triển khai cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa

+ Làm đầu mối phối hợp với các Sở, Ban ngành có liên quan định kỳ hàng năm cập nhật đầy đủ các dự án triển khai theo nội dung của đề án làm cơ sở quản lý, đánh giá tiến độ thực hiện;

+ Phối hợp với Sở Xây dựng Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan... trong phạm vi quy hoạch, chủ trì phối hợp với các Sở ngành chức năng kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng và các hoạt động xây dựng liên quan đến đề án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Công viên chuyên đề kết hợp Thương mại – Dịch vụ Du lịch nghỉ dưỡng;

+ Quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng đề án quy hoạch được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Phú Yên về công tác thực hiện theo quy hoạch.

Điều 8. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh khác với quy định này thì các đơn vị có liên quan có trách nhiệm kiến nghị với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung.