

Số: 1624/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường
Vân Phú, thành phố Việt Trì**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; QCVN 07:2023/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025; điều chỉnh tại Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 323/UBND-KTN ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Quyết định số 2581/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Văn bản số 5835/UBND-CNXD ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc gia hạn thời gian nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 2453-TB/TU ngày 25 tháng 6 năm 2025 về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì;

Theo đề nghị của UBND thành phố Việt Trì tại Tờ trình số 1677/TTr-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2025; Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 88 /BCTĐ-SXD ngày 19 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: UBND thành phố Việt Trì.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Kiểm định và Tư vấn xây dựng Phú Thọ.

4. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn phường Vân Phú, thành phố Việt Trì, có quy mô diện tích **101.592,5m² (10,16ha)**.

Vị trí giới hạn như sau: Phía Đông Bắc, phía Bắc và phía Nam giáp các khu dân cư hiện trạng; phía Đông Nam giáp Khu tái định cư Đồng Mạ; phía Tây Bắc giáp dự án Khu nhà ở đô thị tại Khu 1, phường Vân Phú; phía Tây Nam giáp dự án Khu Thiết chế công đoàn Khu công nghiệp Thụy Vân.

5. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hoá những định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 10/4/2024; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Vân Phú, thành phố Việt Trì đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị. Tạo lập một khu nhà ở đô thị mới có kiến trúc cảnh quan đẹp, có không gian xanh phù hợp với điều kiện hiện trạng, tự nhiên và môi trường cảnh quan khu vực, đồng thời cũng là một khu nhà ở hiện đại, đồng bộ với các tiện ích đô thị chất lượng cao, đạt các tiêu chuẩn về kỹ thuật xây dựng và môi trường.

- Làm cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở... theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, khai thác sử dụng quỹ đất hợp lý.

6. Tính chất: Là khu nhà ở đô thị có kiến trúc cảnh quan đẹp được đầu tư xây

dựng hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu ở của dân cư đô thị trong tương lai.

7. Các chỉ tiêu của đồ án quy hoạch

7.1. Chỉ tiêu về dân số: Dự kiến dân số khu vực khoảng 2.396 người.

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu đồ án QH
1	Chỉ tiêu về đất đai			
-	Chỉ tiêu đất cây xanh (không tính dân số khu nhà ở xã hội)	m ² /người	≥2	23,35
-	Đất giao thông đơn vị ở	%	≥18	34,74
-	Đất bãi đỗ xe (không tính dân số khu nhà ở xã hội)	m ² /người	≥2,5	10,35
-	Đất nhà ở xã hội	%	≥20	20,03
-	Mật độ xây dựng gộp đơn vị ở	%	≤60	24,38
-	Mật độ xây dựng thuần (net-tô) các công trình giáo dục, văn hóa	%	≤40	40
-	Tầng cao công trình	Tầng		1-15
2	Hạ tầng kỹ thuật			
2.1	Giao thông			
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	m	3,0 - 3,75	3,0 - 3,75
-	Chiều rộng thiết kế một làn đi bộ	m	0,75	0,75
-	Độ dốc dọc tối thiểu	%	0,3	0,3
-	Độ dốc dọc tối đa	%	9	1,36
2.2	Tiêu chuẩn cấp điện			
-	Nhà ở liền kề, nhà ở xã hội	kw/hộ	≥2,8	4,0
-	Nhà ở biệt thự	kw/hộ	≥2,8	6,0
-	Dịch vụ công cộng	w/m ² sàn	30	30
-	Chiếu sáng đường	W/m ²	1	1
-	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5	0,5
2.3	Tiêu chuẩn cấp nước			
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người-ngđ	≥80	150
-	Nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn-ngđ	≥2	3
-	Rửa đường	lít/m ² -ngđ	≥0,4	0,5
-	Nước tưới cây xanh, vườn hoa	lít/m ² -ngđ	≥3	3
-	Nước chữa cháy	m ³ /đám cháy	≥108	108

TT	Tên	Đơn vị	Chỉ tiêu theo Quy chuẩn	Chỉ tiêu đề án QH
2.4	Tiêu chuẩn thoát nước	%Qsh	≥80	100
2.5	Tiêu chuẩn rác thải	kg/người-ngđ	≥0,9	1,3

8. Quy hoạch sử dụng đất

8.1. Bảng sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở		29.950,5	29,48
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.441,9	13,23
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	10.508,6	10,34
1.3	Đất nhà ở xã hội	XH	6.000,0	5,91
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		15.851,3	15,60
2.1	Đất cây xanh công cộng	CX	12.981,4	12,78
2.2	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.869,9	2,82
3	Đất giao thông		35.298,1	34,74
4	Đất bãi đỗ xe	P	5.757,0	5,67
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		4.559,5	4,49
5.1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	1.336,2	1,32
5.2	Taluy, rãnh thoát nước	HT	3.223,3	3,17
6	Đất khác		10.176,1	10,02
6.1	Mặt nước	MN	7.836,2	7,71
6.2	Kênh mương	KM	2.339,9	2,31
	Tổng diện tích đất quy hoạch		101.592,5	100,00

8.2. Bảng chi tiết sử dụng đất đối với từng lô đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDB tối đa (lần)	Tổng diện tích sàn tối đa (m2)
1	Đất nhà ở		29.950,5	71,4	3-15	4,0	118.414,6
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.441,9	82,5	4,0	3,3	44.380,0
		LK-01	6.433,9	82,1	4,0	3,3	21.138,8
		LK-02	7.008,0	82,9	4,0	3,3	23.241,2

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tổng diện tích sàn tối đa (m2)
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	10.508,6	63,5	3,0	1,9	20.034,6
		BT-01	6.767,5	63,9	3,0	1,9	12.970,8
		BT-02	3.741,1	62,9	3,0	1,9	7.063,8
1.3	Đất nhà ở xã hội	XH	6.000,0	60,0	15,0	9,0	54.000,0
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		15.851,3		1-5		12.037,5
2.1	Đất cây xanh công cộng	CX	12.981,4	5,0	1,0	0,04	557,9
		CX-01	5.969,5	5,0	1,0	0,05	298,5
		CX-02	1.677,2	-	-	-	-
		CX-03	2.830,3	5,0	1,0	0,05	141,5
		CX-04	2.358,6	5,0	1,0	0,05	117,9
		CX-05	145,8	-	-	-	-
2.2	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.869,9	80,0	5,0	4,0	11.479,6
		TM-01	1.569,9	80,0	5,0	4,0	6.279,6
		TM-02	1.300,0	80,0	5,0	4,0	5.200,0
3	Đất giao thông		35.298,1	-	-	-	-
4	Đất bãi đỗ xe	P	5.757,0	-	-	-	-
		P-01	995,0	-	-	-	-
		P-02	3.289,4	-	-	-	-
		P-03	782,4	-	-	-	-
		P-04	690,2	-	-	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		4.559,5				1.069,0
5.1	Trạm xử lý nước thải	XLNT	1.336,2	40,0	2,0	0,8	1.069,0
5.2	Taluy, rãnh thoát nước	HT	3.223,3	-	-	-	-
		HT-01	1.209,8	-	-	-	-
		HT-02	2.013,5	-	-	-	-
6	Đất khác		10.176,1	-	-	-	-
6.1	Mặt nước	MN	7.836,2	-	-	-	-
6.2	Kênh thoát nước	KM	2.339,9	-	-	-	-
	Tổng diện tích đất quy hoạch		101.592,5	24,38	1-15	1,3	131.521,1

- Mật độ xây dựng toàn khu: 24,38%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,3 lần.

- Tầng cao công trình: 01 đến 15 tầng.

9. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan Khu nhà ở đô thị được hình thành bởi các khu chức năng chính bao gồm: Khu chức năng đất ở (*Đất ở liền kề, biệt thự, nhà ở xã hội*); Đất thương mại dịch vụ; Đất cây xanh cảnh quan, TDTT và đất giao thông, HTKT. Các khu chức năng được quy hoạch dọc theo suốt chiều dài các tuyến đường trong khu vực, các công trình được thiết kế với ngôn ngữ kiến trúc hiện đại hoặc tân cổ điển, đồng bộ, gây ấn tượng về một khu nhà ở đô thị văn minh, có tính tổ chức cao. Trong các nhóm nhà ở bố trí xen kẽ các vườn hoa, cây xanh tạo ra không gian mở, sinh thái, hình thành các điểm nghỉ và vui chơi cho người dân trong và ngoài khu nhà ở đô thị.

- Công trình nhà ở liền kề (*gồm các ô đất có ký hiệu LK*) và các công trình nhà ở biệt thự (*ký hiệu BT*) được quy hoạch dọc hai bên theo tuyến đường chính và đường khu vực với cây xanh trên vỉa hè tạo bóng mát, đảm bảo môi trường ở văn minh, chất lượng cao.

- Công trình nhà ở xã hội (*các lô đất có ký hiệu XH*) quy hoạch tại phía Đông khu vực.

- Công trình thương mại dịch vụ (*gồm các ô đất có ký hiệu TM*) được bố trí dọc theo các trục giao thông chính, kết nối thuận tiện với dân cư trong và ngoài khu quy hoạch.

- Khu cây xanh, vườn hoa kết hợp thể dục thể thao được tổ chức liên hoàn và xen kẽ trong các khu ở. Các khu cây xanh, vườn hoa tại đây được tổ chức theo hướng mở (*không có hàng rào ngăn cách*) với các hoạt động sinh hoạt văn hóa kết hợp với thể dục thể thao phục vụ cộng đồng dân cư và các hoạt động ngoài trời hướng tới mọi đối tượng.

10. Giải pháp thiết kế đô thị

10.1. Chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1

- Đối với các lô đất ở liền kề thuộc các ô đất có ký hiệu LK: Được xây dựng tối đa 04 tầng, với chiều cao tối đa 19,0m; nền nhà cao +0,45m so với cos vỉa hè tại từng khu vực; chiều cao tầng 1 là 3,9m (*trong quá trình triển khai xây dựng có thể nghiên cứu tăng hoặc giảm chiều cao tầng 1 để đảm bảo thống nhất cao độ trần tầng 1 của dãy nhà trên một đoạn phố*); chỉ giới xây dựng lùi vào 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp và phải đảm bảo mật độ xây dựng của từng lô đất theo quy định.

- Đối với các lô đất ở biệt thự thuộc các ô đất có ký hiệu BT: Được xây dựng tối đa 03 tầng, với chiều cao tối đa 15,0m; nền nhà cao +0,45m so với cos sân đường tại từng khu vực; chiều cao tầng 1 là 3,7m; chỉ giới xây dựng lùi vào 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp và phải đảm bảo mật độ xây dựng của

từng lô đất theo quy định.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà ở xã hội (*ký hiệu XH*) được xây dựng tối đa 15 tầng, với chiều cao tối đa 60,0m; nền nhà cao từ +0,3÷0,75m so với cos sân đường; chiều cao tầng 1 từ 3,7m÷4,5m; mật độ xây dựng tối đa 60%; chỉ giới xây dựng lùi vào 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

- Đối với các lô đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (*ký hiệu TM*) được xây dựng tối đa 05 tầng; chiều cao tối đa 25,0m; nền nhà cao từ +0,3÷0,75m so với cos sân đường, chiều cao tầng 1 từ 3,7m÷4,5m; mật độ xây dựng tối đa 80%; chỉ giới xây dựng lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

10.2. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình

- Các công trình nhà ở liền kề, biệt thự (*ký hiệu LK, BT*) được thiết kế trên các lô đất quy hoạch theo tuyến phố có hình thức kiến trúc thống nhất, đồng bộ theo phong cách hiện đại hoặc tân cổ điển (*đảm bảo đồng nhất kiến trúc trên tuyến phố*), sử dụng các hình khối kiến trúc kết hợp với vật liệu hiện đại như kính, gạch thông gió, đá ốp, gỗ nhựa ốp ngoài trời và các khuôn viên tiểu cảnh, dải cây xanh định hướng thay thế cho các hàng rào xây dựng truyền thống tạo ra một không gian mới gần gũi, hài hòa với thiên nhiên, môi trường sống phát triển bền vững.

- Công trình thương mại dịch vụ (*TM*) và nhà ở xã hội (*OXH*) được lựa chọn hình thức kiến trúc có đường nét khoẻ khoắn, hiện đại và phù hợp với chức năng của từng công trình.

- Màu sắc công trình: Sử dụng gam màu tươi mát, sáng, có cùng tông màu hài hoà trên bề mặt công trình và dãy nhà thống nhất.

- Vật liệu sử dụng vật liệu địa phương: ngói, gạch, để phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng khu vực. Sử dụng vật liệu thoáng mát, dễ chịu về cảm giác, không sử dụng các mảng kính hay các mảng bê tông quá lớn.

- Các kiến trúc nhỏ, các tiện ích công cộng (*khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo...*) bố trí không ảnh hưởng đến tuyến giao thông, tầm nhìn, đảm bảo tính thẩm mỹ.

10.3. Hệ thống cây xanh cảnh quan

- Cây xanh trong các công trình, cây xanh cảnh quan và cây xanh trên các tuyến hè đường: Lựa chọn các loại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu vực, ngăn và giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình, sử dụng các loại cây bản địa phù hợp với thổ nhưỡng địa phương và không nằm trong danh mục cây cấm trồng và cây hạn chế trồng theo quy định của tỉnh Phú Thọ.

- Cây xanh tiểu cảnh, vườn hoa, phối màu phù hợp với hình dáng kiến trúc công

trình. Các không gian được thiết kế tạo thuận lợi cho các hoạt động vui chơi, giao lưu cộng đồng.

11. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

11.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

Cao độ khống chế tại các nút giao thông theo quy hoạch được xác định: $H_{\max}=+23.45\text{m}$; $H_{\min}=+20.85\text{m}$ (căn cứ vào các khu vực dân cư và các tuyến đường giao thông hiện trạng đã xây dựng). Cốt nền xây dựng các lô đất xác định trên cơ sở khống chế tìm đường quy hoạch ở xung quanh, được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức với độ chênh cao 0,05m. Cao độ san nền trong các lô đất xây dựng $H_{\max}=+23.60\text{m}$; $H_{\min}=+20.90\text{m}$, xử lý chênh cao địa hình bằng phương pháp mái taluy hoặc tường chắn (nội dung sẽ được cụ thể ở giai đoạn thiết kế cơ sở của dự án). Độ dốc nền xây dựng trong các lô đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc dần về phía đường giao thông, nền xây dựng công trình được đắp với hệ số đầm nén $K=0,90\div 0,95$.

11.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Hệ thống đường giao thông khu vực bao gồm các mặt cắt như sau:
 - + Mặt cắt 1-1 ($B_{\text{nền}}=6,0\text{m}$): Gồm lòng đường 6,0m (đường hiện trạng);
 - + Mặt cắt 2-2 ($B_{\text{nền}}=10,5\text{m}$): Gồm lòng đường 6,0m; vỉa hè 4,5m;
 - + Mặt cắt 3-3 ($B_{\text{nền}}=16,5\text{m}$): Gồm lòng đường 7,5m; vỉa hè $4,5\text{m}\times 2=9,0\text{m}$;
 - + Mặt cắt 4-4 ($B_{\text{nền}}=18,0\text{m}$): Gồm lòng đường 9,0m; vỉa hè $4,5\text{m}\times 2=9,0\text{m}$;
 - + Mặt cắt 5-5 ($B_{\text{nền}}=26,0\text{m}$): Gồm lòng đường 15,0m; vỉa hè $5,5\text{m}\times 2=11,0\text{m}$;
- Kết cấu mặt đường sử dụng bê tông nhựa theo tiêu chuẩn, vỉa hè lát gạch Terrazzo hoặc lát đá.
- Đường giao thông được thiết kế mới với độ dốc dọc đường tối thiểu $i=0,3\%$; Độ dốc ngang đường: $i=2,0\%$; Độ dốc vỉa hè: $i=1,5\%$; Chiều cao bó vỉa: 0,15-0,2m; Đắp nền đường giao thông đạt hệ số đầm nén $K=0,95-0,98$.

11.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nhu cầu sử dụng điện toàn khu vực khoảng 2.800 kVA.
- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây điện 22KV thuộc lộ 475E4.6 chạy qua gần khu vực quy hoạch. (Vị trí đấu nối và phương án vận hành cụ thể sẽ được xác định trong hồ sơ xin phép đấu nối cấp điện ở giai đoạn tiếp theo của dự án).
- Đường dây 22KV: Được thiết kế theo cấp điện áp 22KV, sử dụng cáp ngầm cách điện XPLE, đi ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật, chạy dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp 22/0.4kV.

- Trạm biến áp: Xây mới 03 TBA với tổng công suất là 2.960KVA (*công suất trạm từ 400kVA đến 2000kVA*) để cấp điện cho khu vực quy hoạch. Hình thức trạm biến áp hạ thế sử dụng loại trạm Kios kiểu kín hợp bộ hoặc trạm trụ thép để đảm bảo mỹ quan đô thị, trạm được đặt ở các khu vực trung tâm của phụ tải đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đường dây 0,4 KV: Hệ thống cáp ngầm hạ thế 0,4 KV được đi ngầm dưới hè và lòng đường cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng cụm công trình. Tủ điện tổng này được đặt trên vỉa hè giữa hai lô đất.

- Hệ thống chiếu sáng: Nguồn điện cấp chiếu sáng đi ngầm được lấy từ lộ hạ áp của trạm biến áp xây dựng mới; Bố trí chiếu sáng đảm bảo quy định, khoảng cách đèn khoảng 30m-50m; Sử dụng bóng đèn LED công suất 100W, 150W; Cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

11.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước khoảng 560 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nước máy của Công ty cổ phần cấp nước Phú Thọ hiện có trên tuyến đường Nguyễn Tất Thành (đường ống D315). Dự kiến xây dựng đường ống cấp nước (ống D140) cho khu vực quy hoạch đầu nối từ hệ thống đường trục cấp nước nói trên. (*Vị trí đầu nối cụ thể và áp lực tại điểm đầu sẽ được xác định rõ hơn trong hồ sơ xin phép đầu nối cấp nước ở giai đoạn tiếp theo của dự án*).

- Mạng lưới đường ống và yêu cầu kỹ thuật:

+ Ống cấp nước được sử dụng là ống HDPE đường kính D50 đến D140. Mạng lưới truyền dẫn được thiết kế đảm bảo cấp nước an toàn liên tục.

+ Đường ống cấp nước được bố trí chôn dưới vỉa hè, độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,7m tính từ mặt đất đến đỉnh ống. Các vị trí ống cấp nước đi dưới đường thì phải có biện pháp kết cấu thích hợp để bảo vệ đường ống. Hồ van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống.

+ Trên tuyến đường trục cấp nước làm mới D110, D140 bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách các trụ trung bình 150m/trụ.

11.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, thiết kế trên nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước chung toàn khu quy hoạch là từ Tây Bắc sang Đông Nam rồi thoát ra hệ thống mương thoát nước chung của khu vực theo quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống cống tròn D300 đến D1000, rãnh B500 đến B800 để thu gom nước mưa toàn bộ khu vực quy hoạch và khu dân cư hiện trạng. Các tuyến cống chạy dưới vỉa hè và lòng đường quy hoạch mới để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Bố trí tuyến cống thoát nước chạy dưới vỉa hè và lòng đường quy hoạch. Trên

mạng lưới bố trí các giếng thu, giếng thăm và giếng thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng là 30-50m. Các ga thu, ga thăm xây bằng gạch đặc chịu lực hoặc đổ BTCT. Độ dốc cống rãnh thoát nước lấy bằng độ dốc của đường giao thông hoặc tối thiểu bằng $1/D$ đối với cống tròn (D là đường kính của cống) và tối thiểu 0,3% đối với rãnh hộp.

11.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

**. Thoát nước thải:*

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (*không tính lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy*). Tổng lưu lượng nước thải của khu vực khoảng 490 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng các tuyến rãnh B300 và cống D300 về trạm xử lý nước thải với công suất 500 m³/ng.đ tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (XLNT) ở phía Đông khu vực. Nước thải sau khi được xử lý đạt chuẩn sẽ được thải ra mương thoát nước chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt trước khi thải ra mạng lưới thoát nước yêu cầu phải xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước thải chung.

**. Vệ sinh môi trường:*

- Do tính chất của khu vực quy hoạch là khu nhà ở đô thị cho nên chất thải trong khu vực chủ yếu là rác thải sinh hoạt, ước tính khối lượng rác thải của khu vực khoảng 3,74 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý tập trung đã được xác định theo quy hoạch quản lý CTR của tỉnh. Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng với khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

11.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khu quy hoạch khoảng 1.500 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc của thành phố Việt Trì đi qua khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Hệ thống thông tin liên lạc được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE, chôn ngầm dưới vỉa hè. Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi ngầm theo hệ thống điện sinh hoạt vào các hộ sử dụng trong khu vực.

12. Giải pháp bảo vệ môi trường

Việc đánh giá tác động môi trường được tiến hành ngay từ khi triển khai lập quy hoạch đến khi tổ chức thực hiện dự án và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đánh giá tác động môi trường là xác định được tất cả các yếu tố gây ảnh hưởng xấu đến

môi trường như: Môi trường không khí, môi trường nước, môi trường đất, môi trường cảnh quan và môi trường kinh tế xã hội...vv. Biện pháp bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường nhằm đạt tới môi trường nhằm đạt tới môi trường sống bền vững. Các biện pháp bảo vệ gồm:

+ Bảo vệ môi trường không khí: Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng xe máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

+ Bảo vệ môi trường nước: Đối với những khu vực trong mặt bằng xây dựng bị đọng nước do mưa hoặc có khả năng gây úng ngập cho công trình xung quanh phải tổ chức làm rãnh thoát nước và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực, tách dầu mỡ khỏi bùn đất.

+ Bảo vệ đất: Đảm bảo nước mưa ở trong khu quy hoạch đặc biệt ở các khu vực có hóa chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn sinh hoạt và xây dựng trong giai đoạn thi công xây dựng. Hạn chế các phế thải phát sinh trong thi công. Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín dung tích 0,4-1,0m³, được Công ty môi trường đô thị đi thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

Trong quá trình hoạt động của dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường, cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ ô nhiễm, suy thoái môi trường để có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề về môi trường. Thường xuyên tuyên truyền, xây dựng nội quy, quy chế nhằm nâng cao ý thức của nhân dân trong việc bảo vệ môi trường.

14. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- *Hạng mục ưu tiên đầu tư:* Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực bao gồm: San nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, các tuyến đường giao thông nội bộ...; xây dựng các công trình kiến trúc và các công trình hạ tầng xã hội.

- *Tiến độ thực hiện:* Thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư.

- *Khái toán kinh phí đầu tư, nguồn vốn*

+ Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình thực hiện theo xuất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng.

+ Nguồn vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

15. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo Quyết định

này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

UBND thành phố Việt Trì (UBND phường Vân Phú từ ngày 01/7/2025) có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, UBND phường Vân Phú và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Vân Phú, thành phố Việt Trì trong vòng 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được duyệt; tổ chức thực hiện cấm mốc giới tại thực địa và chịu trách nhiệm về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Việt Trì; Chủ tịch UBND phường Vân Phú và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Trọng Tấn