

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 608/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 30 tháng 3 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại đồng Đè
Thàng, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của 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;

Căn cứ Thông báo số 1446-TB/TU ngày 08 tháng 10 năm 2014 của Thường trực Tỉnh ủy về đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại khu vực đồng Đè Thàng, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì;

Xét đề nghị tại Văn bản số 13/TTr-SXD ngày 12 tháng 02 năm 2015 của Sở Xây dựng; Tờ trình số 18/TTr-PN ngày 29 tháng 01 năm 2015 của Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại đồng Đè Thàng, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì với các nội dung sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại đồng Đè Thàng, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập Quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có diện tích 53.392,5m² thuộc khu vực đồng Đè Thàng, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư và Trung tâm Giáo dục thường xuyên;
- Phía Nam giáp khu dân cư tổ 28, tổ 31, phường Tiên Cát;
- Phía Tây giáp khu dân cư phố Thi đua;
- Phía Đông giáp Công viên Văn Lang.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá Đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ đến năm 2020 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 277/2005/QĐ-TTg ngày 02/11/2005.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý theo đồ án quy hoạch. Tạo lập khu ở đô thị mới và hiện đại; có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, kiến trúc cảnh quan đẹp và thân thiện với môi trường; đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn; phù hợp với nhu cầu đầu tư thực tế; đảm bảo sự phát triển lâu dài.

- Làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu nhà ở đô thị được xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng và nhà ở.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở biệt thự (58 lô)	13.908,30	26,05
2	Đất xây dựng nhà ở liền kề (57 lô)	5.421,35	10,15
3	Đất xây dựng Trường Mầm non	2.685,40	5,03
4	Đất xây dựng nhà văn hóa	773,50	1,45
5	Đất dịch vụ thương mại	1.505,60	2,82
6	Đất bãi đỗ xe	708,60	1,33
7	Đất cây xanh – hồ nước	7.720,90	14,46
8	Đất rãnh thoát nước	294,00	0,55
9	Đất giao thông	20.374,85	38,16
	Tổng cộng:	53.392,50	100,00

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:

- + Mật độ xây dựng gộp: $\leq 60\%$;
- + Chiều cao tối đa công trình: $\leq 18\text{m}$; Số tầng: 2-5 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất toàn khu vực: 0,93 lần;
- + Dự kiến tổng diện tích sàn: 49.150,0m²;

6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD(%)	Tầng cao TB	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở biệt thự (58 lô)	13.908,30	60	3,0		26,05
2	Đất nhà ở liền kề (57 lô)	5.421,35	80-85	4,0		10,15
3	Đất xây dựng trường mầm non	2.685,40	40	2,0	0,8	5,03
4	Đất xây dựng nhà văn hóa	773,50	40	2,0	0,8	1,45
5	Đất dịch vụ thương mại	1.505,60	50	4,0	2,0	2,82
6	Đất bãi đỗ xe	708,60	--	--	--	1,33
7	Đất cây xanh - hồ nước	7.720,90	--	--	--	14,46
8	Đất rãnh thoát nước	294,00				0,55
9	Đất giao thông	20.374,85	--	--	--	38,16

	Tổng cộng	53.392,5				100
--	-----------	----------	--	--	--	-----

6.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc:

- Khu chức năng xây dựng nhà ở liên kế (ký hiệu LK1-LK4, gồm 57 lô, tổng diện tích 5.421,35m²): Chiều cao xây dựng 04 tầng được thiết kế quy hoạch theo nhóm sát các trục đường nội bộ của khu quy hoạch tạo thành các dãy nhà ở, được kết nối với không gian cây xanh đường phố làm nhấn thêm các yếu tố sinh thái, đảm bảo mật độ và sự thông thoáng cho toàn khu nhà ở.

- Khu chức năng xây dựng nhà ở biệt thự (ký hiệu BT1- BT6, gồm 58 lô, tổng diện tích 13.908,3m²): Chiều cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng thấp được quy hoạch tập trung tại khu vực trung tâm của quy hoạch. Những căn nhà được bố trí hài hòa với thiên nhiên, cùng không gian xanh đảm bảo tầm nhìn cũng như không gian sống với tiện ích cao.

- Khu chức năng Dịch vụ thương mại (diện tích 1505,6m²): Được bố trí tại phía Bắc khu vực quy hoạch nhằm phục vụ cho các khu dân cư và các công trình công cộng xung quanh.

- Khu chức năng Nhà văn hóa (diện tích 773,5m²), Trường Mầm non (diện tích 2.685,4m²): Được bố trí tại phía Tây khu vực quy hoạch, kiến trúc xây dựng hài hòa tạo không gian xanh, phù hợp với không khí sinh hoạt của không gian sinh hoạt cộng đồng trong khu ở.

- Khu chức năng cây xanh, hồ nước (diện tích 7.719,9m²): Đất cây xanh vườn hoa, hồ nước được bố trí tại vị trí trung tâm khu vực quy hoạch, tạo cảnh quan thoáng mát đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch và khu vực lân cận.

6.4. Giải pháp thiết kế đô thị:

- Đường nét hình khối kiến trúc các công trình theo khuynh hướng hiện đại, thống nhất, liên kết hài hòa với thiên nhiên và phản ánh được đặc trưng chức năng từng công trình.

- Sử dụng vật liệu địa phương: Mái ngói, gạch nung, gạch thẻ 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.

6.5. Hệ thống cây xanh:

- Cây xanh trong công trình Trường Mầm non và Nhà văn hóa trồng các loại cây cao to, tán rộng, cho bóng râm tốt, gây ấn tượng mạnh như bàng, phượng, muồng ngủ, muồng hoa đào, riềng riềng, hồng...hoặc các các loại cây bản địa, có hoa lá như hồng, hải đường, ổi quạ, phong lan, địa lan. Số loài cây càng nhiều càng tốt, đảm bảo không gian xanh cần thiết.

- Các tuyến hè đường trong khu nhà ở đô thị: Lựa chọn các loại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu đô thị, ngăn và giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình; phần phía ngoài giáp hè đường thiết kế tạo các dải cây xanh bồn hoa nhỏ kết hợp với loại cho tán với khoảng cách 5m đến 7m một cây tạo bóng mát và có tính định hướng cho các tuyến phố. Khoảng giữa rộng 2,5m đến 3m lát gạch block tạo màu thành lối đi bộ trên hè phố. Phần tiếp giáp tường rào các công trình được thiết kế tạo thành các

thảm trồng cỏ xen lẫn các bụi hoa nhiều màu làm tôn thêm vẻ đẹp mặt đứng các công trình; Cây xanh trồng trên các tuyến đường: Phụng Vỹ, Bằng Lăng, Sấu...

- Cây xanh tập trung được bố trí tại trung tâm khu đất quy hoạch: Sử dụng những cây khóm bụi kết hợp với bóng mát có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mỹ thu hút người dân trong khu vực. Kết hợp trồng cây xanh thảm cỏ, trồng các thảm hoa màu với nhiều màu sắc đa dạng.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền thấp nhất của khu vực quy hoạch là +13.20 m, cao nhất +18.44 m. Cao độ nền xây dựng được thể hiện không chế tại từng phân khu theo cao độ nền thiết kế tại các giao cắt của trục đường giao thông khu vực. Cao độ san nền cao hơn cao độ tim đường khoảng từ 20cm. Độ dốc nền xây dựng trong các ô đất hướng dốc dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước, phù hợp với cao độ xung quanh đảm bảo việc tiêu thoát nước mưa, trong và ngoài khu vực quy hoạch.

- Độ dốc nền xây dựng trong các lô $i = 0,5\%$, hướng dốc dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước. Độ dốc ngang đường: $i = 2\%$.

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông nội bộ:

STT	Ký hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều Rộng (m)		Diện tích đất mặt đường (m ²)	Diện tích đất hè phố (m ²)
			Lòng đường	Via hè		
1	1 - 1	460,0	7,5	2 x 2-3,0	3.450,0	2.300,0
2	2 - 2	1307,4	5,5	2 x 2-3,0	7.191,25	6.978,6
3	3 - 3	45,5	5,0	2 x 2,5	227,5	227,5
Tổng cộng		1.483,5			10.868,75	9.506,1

- Toàn bộ các tuyến đường trong khu vực quy hoạch mặt bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa. Độ dốc ngang đường giao thông $i = 0,2\%$. Cuối các tuyến đường cắt tạo các điểm quay đầu xe.

7.3. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây tuyến điện 22KV chạy qua khu dân cư gần khu quy hoạch cấp điện cho trạm biến áp thi đua 4

- Nhu cầu sử dụng điện: 507 kW.

- Mạng lưới:

+ Đường dây 22KV: Giải pháp đường dây 22KV làm mới cấp điện cho TBA làm mới sử dụng đường dây ngầm, dây dẫn dùng dây cáp ngầm lõi đồng CXV/SE-DSTA 3X50 MM².

+ Trạm biến áp: Giải pháp trạm biến áp mới xây dựng kiểu trạm trạm kios 400KW.

+ Đường dây 0,4KV: Theo mặt bằng quy hoạch giải pháp đường dây 0.4KV đều được đi ngầm và cấp điện cho các hộ dân qua các tủ điện công tơ ngoài trời được dựng trên vỉa hè cách bó vỉa 0,5m, khoảng cột từ (30 – 40) mét tùy theo vị trí, dây dẫn dùng dây cáp đồng đi ngầm.

+ Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Nguồn cấp điện cho đèn đường do TBA 400KVA-22/0,4KV cung cấp. Đóng cắt bằng tủ điều khiển; Dùng bóng đèn SODIUM có công suất 250w, 150w - tùy từng mặt cắt đường.

7.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Điểm đầu nước cấp cho khu vực Quy hoạch lấy trực tiếp từ đường ống gang DN100, ống dẫn vào khu vực quy hoạch có đường kính DN75.

- Nhu cầu cấp nước: 246 m³/ngđ.

- Trục cấp nước chính dùng ống HDPE có đường kính $\Phi 75$. Ống cấp nước vào các công trình tiêu thụ có kích thước $\Phi 32$ - $\Phi 50$. Mạng lưới truyền dẫn được thiết kế đảm bảo cấp nước an toàn liên tục. Đường ống thiết kế vào các lô nhà và các công trình công cộng là mạng cành cây đảm bảo cấp nước vào từng nhà và từng công trình. Trên các tuyến ống truyền dẫn bố trí các hống cứu hoả, khoảng cách giữa các hống cứu hoả là 150m.

- Ống cấp nước được bố trí chôn dưới lề đường, 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.

7.5. Thoát nước mưa:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với mạng lưới thải sinh hoạt. Đối với khu dân cư xung quanh khu vực quy hoạch: Thiết kế hệ thống thoát nước có tiết diện lớn (D1000 đến D1500) thu nước mưa của các khu dân cư sau đó thoát ra hồ nước Công viên Văn Lang:

- Đối với khu vực quy hoạch: Thiết kế hệ thống thoát nước mặt chủ yếu sử dụng rãnh xây có kích thước rãnh B500-B600 thu nước mặt và đưa nước mặt về hồ điều hòa tại trung tâm có thể tích chứa 6.160m³, khống chế cốt mặt nước của hồ là +12.0 m (cao hơn cốt mặt nước trung bình tại hồ nước Công viên Văn lang 0,4m) Khi có mưa lớn, nước mưa tại khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và chảy về hồ điều hòa sau đó thoát ra hồ nước Công viên Văn Lang. Tại khu vực hồ điều hòa sử dụng đập tràn có cao độ +12.00 bảo đảm việc giữ nước trong hồ cũng như tiêu thoát nước khi có mưa lớn.

7.6. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

7.6.1. Thoát nước thải:

Thiết kế hệ thống ống thoát nước thải thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch, sử dụng ống nhựa HDPE DN250- HDPE DN300, thu gom nước về phía Đông Bắc khu Đồng Đề Thành và chảy về trạm bơm PS14 cách khu vực Đồng Đề Thành khoảng 300m.

7.6.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực khoảng: 598 kg/ngày.

- Phương thức thu gom: Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín dung tích (0,4-1,0) m³, được thu gom hàng ngày, tập kết xe tại đất khu đất phía Tây khu quy hoạch và được Công ty môi trường đô thị đi thu gom hàng ngày. Toàn bộ rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác tại xã Trạm Thán, huyện Phù Ninh.

8. 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 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 đá 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 khu vực 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 hoá chất không chảy ra đất xung quanh làm hỏng đất.

+ Biện pháp xử lý chất thải: Theo quy mô của khu vực quy hoạch, các chất thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt với quy mô tương lai lên đến 0,6 tấn/ ngày. Rác thải rắn của khu vực sẽ được thu gom vào các thùng rác và công-ten-nơ kín dung tích (0,4-1,0) m³, được thu gom hàng ngày, tập kết tại nơi quy định và được Công ty môi trường đô thị đi thu gom hàng ngày, đảm bảo vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

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

- Thời gian thực hiện: Năm 2015-2020.

- Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn tự có của Nhà đầu tư, ngân sách nhà nước và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác.

10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Phương Nam chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch. UBND thành phố Việt Trì chịu trách nhiệm quản lý xây dựng theo đúng quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính; Chủ tịch UBND

thành phố Việt Trì và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thực hiện. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Chu Ngọc Anh