

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng)
dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 15 Tây Hùng Vương**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Quy định phân cấp, ủy quyền và phân công nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;

Căn cứ Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất thương mại - dịch vụ phía Tây đường Hùng Vương thuộc Phường 9 và xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ ký hiệu số 15 phía Tây đường Hùng Vương tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1727/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về việc gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 067262 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên cấp ngày 28/02/2020;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Công văn số 982/SXD-QLXD ngày 22/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 Tây Hùng Vương;

Căn cứ Công văn số 1510/SXD-QLXD ngày 14/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về việc trả lời Công văn số 22/CV/SHPY ngày 11/7/2023 của Công ty Cổ phần Sơn Hà Phú Yên;

Căn cứ Công văn số 16/ĐLTH-KHKT ngày 18/01/2023 của Điện lực Tuy Hòa về việc thỏa thuận điểm đấu nối cấp điện Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 Tây Hùng Vương;

Căn cứ Công văn số 06/CTN-CN1 ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Phú Yên về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước cho các Dự án khu tổ hợp thương mại và dịch vụ tại các Khu đất số 15 và 18 Tây Hùng Vương;

Căn cứ Công văn số 1165/UBND ngày 08/03/2023 của UBND thành phố Tuy Hòa về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ tại các khu đất số 15 và 18 Tây Hùng Vương, xã Bình Kiến;

Căn cứ Báo cáo số 239/BC-QLĐT ngày 16/02/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Tuy Hòa về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại các khu đất số 15 và 18 Tây Hùng Vương, xã Bình Kiến;

Căn cứ Báo cáo số 127/BC-UBND ngày 09/8/2023 của UBND xã Bình Kiến việc tổ chức hội nghị lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân tại địa phương và cộng đồng dân cư xung quanh, liên quan về đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 15 phía Tây Hùng Vương;

Căn cứ Công văn số 1886/SXD-QHKT ngày 24/08/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về việc góp ý Quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 Tây Hùng Vương;

Căn cứ thông báo số 1397/TB-UBND ngày 11/09/2023 của UBND thành phố Tuy Hòa thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp cho ý kiến đối với đề án Quy hoạch tổng mặt bằng các dự án trên địa bàn Phường 9 và xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ các văn bản pháp lý có liên quan.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo kết quả thẩm định số 2088/BC-QLĐT ngày 20/9/2023 và đề nghị của Công ty Cổ phần Sơn Hà Phú Yên tại Tờ trình số 10/TTr/SHPY ngày 13/09/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 15 Tây Hùng Vương, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 15 Tây Hùng Vương.

2. Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Tuy Hòa.

3. Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Tuy Hòa và Hội đồng xét duyệt, thẩm định các đồ án kiến trúc, quy hoạch và xây dựng đô thị thành phố Tuy Hòa (được kiện toàn tại Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND thành phố Tuy Hòa).

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Sơn Hà Phú Yên.

5. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiến Thành.

6. Vị trí, giới hạn khu đất, diện tích khu vực lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết rút gọn có vị trí tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên; có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông : Giáp đường Hùng Vương;

+ Phía Bắc : Giáp đường N7;

+ Phía Tây : Giáp đường Tân Trào;

+ Phía Nam : Giáp đường nội bộ.

Diện tích khu đất lập quy hoạch rút gọn: 1.599,8 m².

(Diện tích được xác định theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 067262 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên cấp ngày 28/02/2020)

7. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Tuy Hòa là thành phố tỉnh lỵ của tỉnh Phú Yên, Việt Nam, là đô thị trù phú nằm ở hạ nguồn Sông Ba. Đây là trung tâm chính trị, kinh tế, du lịch, văn hóa và khoa học kỹ thuật của tỉnh, là một trong những đầu mối giao thông quan trọng của Miền Trung và Tây Nguyên, là trung tâm du lịch mới nổi của cả nước, đồng thời là cửa ngõ ra Biển Đông, góp phần phát triển vùng Tây Nguyên. Trong thời gian qua, lượng khách du lịch trong và ngoài nước đến Phú Yên ngày càng tăng cao. Đóng góp từ du lịch vào kinh tế của tỉnh Phú Yên ngày càng lớn.

Kinh doanh khách sạn đang ngày càng đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế, không chỉ đóng góp vào GDP hàng năm của tỉnh Phú Yên mà còn góp phần vào sự phát triển kinh tế của thành phố Tuy Hòa khi mà nhu cầu về lưu trú của du khách trong, ngoài tỉnh và tổ chức hội nghị của các doanh nhân khi đến thành phố Tuy Hòa ngày càng cao. Bên cạnh đó, ngành khách sạn còn tạo công ăn việc làm và thu nhập cho hàng ngàn lao động thuộc các lĩnh vực và trình độ tay nghề khác nhau như: tiếp tân, phục vụ... Hiểu rõ tầm quan trọng của ngành kinh doanh khách sạn cùng với mong muốn nhu cầu ngày càng tăng của thị trường về phòng khách sạn và nhu cầu cao cấp hơn về chất đáp ứng lượng dịch vụ phòng so với hiện tại. Do vậy,

việc đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ tại thành phố Tuy Hòa là cần thiết và hợp lý trong giai đoạn hiện nay.

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng có hiệu lực từ ngày 20/6/2023; theo đó, có quy định “*Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 4 Điều này thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 4a đến khoản 4d Điều này*”. Theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1510/SXD-QLXD ngày 14/7/2023 về việc trả lời Công văn số 22/CV/SHPY ngày 11/7/2023 của Công ty Cổ phần Sơn Hà Phú Yên “*Khu đất của dự án nêu trên có diện tích nhỏ hơn 5 ha được đầu tư xây dựng tại khu vực đô thị chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Nên theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng thì khu đất của dự án được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan*”. Do vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 Tây Hùng Vương là hết sức cần thiết để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

8. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu quy hoạch đã được xác định tại Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất thương mại - dịch vụ phía Tây đường Hùng Vương thuộc Phường 9 và xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ ký hiệu số 15 phía Tây đường Hùng Vương tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường;

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tạo một nơi lưu trú, nghỉ ngơi, giải trí, hội nghị phục vụ tốt các nhu cầu của khách quốc tế và khách trong nước. Đóng góp thu nộp ngân sách nhà nước và góp phần xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh ổn định và bền vững, cũng như giải quyết việc làm cho nhân dân trên địa bàn tỉnh và khu vực.

9. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch:

- Quy hoạch khu đất nêu trên phải phù hợp với các quy chuẩn về quy hoạch, các thông số quy hoạch đã được xác định tại Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất thương mại - dịch vụ phía Tây đường Hùng Vương thuộc Phường 9 và xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ ký hiệu số 15 phía Tây đường Hùng Vương

tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng.

- Khớp nối đồng bộ về chức năng sử dụng đất, không gian, hạ tầng với các quy hoạch lân cận khu vực. Yêu cầu đề xuất giải pháp đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch phù hợp với hạ tầng kỹ thuật chung của thành phố Tuy Hòa.

- Đảm bảo tính bền vững và tăng khả năng thích ứng của môi trường.

10. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Tại Công văn số 1510/SXD-QLXD ngày 14/7/2023 “Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn dự án nêu trên được căn cứ theo quy mô đầu tư xây dựng và thông tin quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thương mại dịch vụ ký hiệu số 15 phía Tây Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa để lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy định”.

Tại Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Phú Yên thì quy hoạch thực hiện theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng, từ căn cứ nêu trên, các chỉ tiêu quy hoạch đặt ra như sau:

Bảng 1: Thống kê các chỉ tiêu quy hoạch

TT	Loại chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Tầng hầm	tầng	01	Theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh
2	Tầng nổi	tầng	12	Theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh
3	Chiều cao tối đa	mét	40,0	Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng
4	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	5,4	Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng
5	Chỉ giới xây dựng mặt tiếp giáp đường Hùng Vương: cách ranh giới lô đất tối thiểu	mét	8,0	Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng
6	Chỉ giới xây dựng các mặt còn lại: cách ranh giới lô đất tối thiểu	mét	6,0	Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng
7	Diện tích xây dựng khoảng	m ²	700	Theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh
8	Diện tích sàn xây dựng khoảng	m ²	9.100	Theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh

11. Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất Thương mại dịch vụ phía Tây đường Hùng Vương thuộc Phường 9 và xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên kèm theo Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Phú Yên thì:

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo các Quyết định của UBND tỉnh số: 1913/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 2468/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Tuy Hòa.

+ Quy hoạch xây dựng: Thực hiện theo các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên cấp.

+ Mục đích sử dụng đất thực hiện đấu giá: Đất thương mại dịch vụ (TMD).

- Theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thương mại dịch vụ ký hiệu số 15 phía Tây đường Hùng Vương tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa thì:

+ Mục đích sử dụng đất trúng đấu giá: Đất thương mại dịch vụ (TMD).

+ Quy hoạch: Thực hiện theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng.

+ Tên dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ tại Khu đất số 15 Tây Hùng Vương.

- Khu đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 067262 ngày 28/02/2020; theo đó, mục đích sử dụng đất là Đất thương mại dịch vụ (xây dựng dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ).

- Trên cơ sở khuôn viên khu đất dự án gồm có nhiều mặt tiền giáp với đường giao thông như đường Hùng Vương, Tân Trào, N7, đường nội bộ, đó là ưu thế trong việc tiếp cận giao thông và bố trí các hạng mục công trình. Công trình chính được bố trí giữa khu đất với khoảng lùi đảm bảo theo quy định, xung quanh là sân và khu vực cây xanh, thảm cỏ. Ngoài ra là hạng mục phụ trợ như bể nước sinh hoạt, bể nước PCCC, bể tự hoại, hệ thống xử lý nước thải...

- Lối vào công trình được bố trí ở phía đường Hùng Vương là tuyến đường chính của khu vực.

- Công trình được thiết kế là Tổ hợp thương mại dịch vụ với khối đế là 3 tầng thương mại, từ tầng 4 đến 12 là khối khách sạn. Tầng hầm được bố trí bãi đậu xe, khu kỹ thuật...

- Khoảng lùi công trình đảm bảo tối thiểu 8m so với ranh giới khu đất đối với mặt tiếp giáp đường Hùng Vương và đảm bảo tối thiểu 6m so với ranh giới khu đất đối với các mặt tiếp giáp với các đường còn lại, lối tiếp cận giao thông chính là phía đường Hùng Vương. Do vậy, phía tiếp giáp với đường Hùng Vương bố trí khoảng sân rộng.

- Giao thông nội khu được tổ chức thuận lợi, đảm bảo lưu thông tốt cho khu vực lập quy hoạch cũng như tuân thủ, kết nối các tuyến đường xung quanh dự án.

- Bố trí công trình đảm bảo theo diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất tối đa được đặt ra.

Bảng 2: Thống kê diện tích

STT	Loại diện tích	Đơn vị tính	Số liệu
1	Diện tích xây dựng công trình	m ²	698,42
2	Diện tích sân	m ²	755,43
3	Diện tích cây xanh, thảm cỏ	m ²	145,95
	Diện tích khu đất	m²	1.599,8

12. Quy mô dự án:

- Số lượng du khách: 216 người.
- Số lượng nhân viên: khoảng 160 người.

Bảng 3: Thống kê quy mô dự án:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Số liệu
1	Diện tích xây dựng	m ²	698,42
2	Mật độ xây dựng	%	43,66
3	Tổng diện tích sàn bao gồm tầng hầm (dự kiến)	m ²	8.123,05
4	Chiều cao công trình	m	39,9
5	Số tầng hầm	tầng	1
6	Số tầng nổi	tầng	12

13. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Công trình khách sạn dịch vụ thiết kế với lối kiến trúc hiện đại hình chữ nhật, tổng chiều cao công trình không quá 40m (Theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng thì chiều cao của công trình được tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình).

- Công trình chính bao gồm 12 tầng nổi và 1 tầng hầm, tầng hầm bao gồm bãi đậu xe, khu kỹ thuật...

- Công trình chính kết hợp với các công trình phụ trợ là cây xanh, sân đường nội bộ tạo nên một khuôn viên hài hoà với cảnh quan khu vực tuy bề thế nhưng cũng rất nhẹ nhàng.

- Tầng cao xây dựng, chiều cao tầng được khống chế, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành cũng như yêu cầu khác về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, giúp thuận tiện cho quá trình quản lý đô thị nhằm không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Công trình tạo ra được không gian khép kín, bố trí hợp lý về công năng, tận dụng được tối đa khả năng chiếu sáng và thông gió tự nhiên ít chịu ảnh hưởng bởi các công trình lân cận.

- Cây xanh được trồng xung quanh tại khu vực bên trong ranh giới khu đất tiếp giáp với các tuyến đường xung quanh (như Hùng Vương, Tân Trào, N7, đường nội bộ), tạo không gian xanh thân thiện với môi trường. Tổ chức cây xanh tán nhỏ hài hòa, thân thiện với công trình.

14. Giải pháp thiết kế đô thị, kiến trúc công trình

- Hình thức kiến trúc của công trình phù hợp với thị hiếu và đặc điểm văn hóa, khí hậu địa phương. Màu sắc và hình khối kiến trúc hiện đại gần gũi và đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ cao, với ô văng, ban công có khoảng vươn hợp lý.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Đảm bảo yêu cầu về công năng, phù hợp với khí hậu địa phương, hình khối kiến trúc công trình hiện đại hài hòa, không dùng vật liệu tạm để xây dựng, khuyến khích xây dựng công trình sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh, bền vững, tiết kiệm năng lượng. Màu sắc công trình hài hòa, độ phản quang nhỏ hơn 70%. Tường rào phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan, hài hòa với kiến trúc của công trình và các công trình xung quanh.

- Mặt đứng của công trình dùng những đường thẳng nhẹ nhàng, kết hợp với hệ thống cột tạo dáng tạo, cùng với hệ khung kính tạo nên vẻ ngoài sang trọng lịch sự nhưng vẫn toát nên vẻ thanh mảnh, mềm mại và vui tươi, không cứng nhắc cho công trình, phù hợp với tính chất của một công trình khách sạn.

- Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

- Sân lát gạch màu ghi tối.

- Khuyến khích gạch lát sân có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

- Các loại cây xanh được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng của khu vực; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho công trình.

15. Quy hoạch công trình ngầm: Công trình chính được bố trí 01 tầng hầm, tầng hầm bao gồm bãi đậu xe, khu kỹ thuật. Ngoài ra, còn có một số hạng mục phụ trợ ngầm như bể nước PCCC, bể nước sinh hoạt, bể phốt...

16. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: *Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được thiết kế đi ngầm*

16.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Khu vực lập quy hoạch có phía Đông giáp đường Hùng Vương rộng 42m, phía Bắc giáp đường N7 rộng 16m, phía Tây giáp đường Tân Trào rộng 13,5m, phía Nam giáp đường nội bộ rộng 6m nên rất thuận tiện trong việc tiếp cận giao thông.

- Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng, hướng chính ra vào công trình bố trí tại mặt tiếp giáp đường Hùng Vương. Do vậy, bố trí lối ra vào công trình tại vị trí đường Hùng Vương ở phía Đông Nam của dự án.

- Độ dốc ngang của sân bên trong khu vực lập quy hoạch là 1%.

- Bãi đậu xe của khu vực lập quy hoạch được bố trí ở tầng hầm của công trình.

- Sân bên trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế với cao độ thấp hơn 0,45m so với cao độ sân tầng 1. Đồng thời, cao độ sân bên trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp với cao độ giao thông bên ngoài khu.

- Theo Giấy phép quy hoạch số 36/GPQH ngày 25/12/2018 của Sở Xây dựng: Chỉ giới xây dựng mặt tiếp giáp đường Hùng Vương cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 8m; chỉ giới xây dựng các mặt còn lại cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Độ dốc ngang của sân bên trong khu vực lập quy hoạch là 1%.

- Bãi đậu xe của khu vực lập quy hoạch được bố trí ở tầng hầm của công trình.

16.2. Quy hoạch san nền: Khu vực lập quy hoạch đã được san nền.

16.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Sau khi hệ thống thoát nước mưa chung của thành phố được xây dựng trên các tuyến đường xung quanh khu vực lập quy hoạch thì nghiên cứu đầu nối nước mưa của khu vực lập quy hoạch vào hệ thống thoát nước mưa chung của thành phố Tuy Hòa.

- Nước mưa trên mái của công trình được thu gom bằng các quả cầu thu nước, theo ống đứng thoát nước mưa xuống.

16.4. Quy hoạch cấp nước:

- Hệ thống cấp nước của khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước chung của thành phố Tuy Hòa dẫn từ nhà máy nước Tuy Hòa về.

- Phương thức cấp nước là cấp nước qua đồng hồ, vị trí đặt đồng hồ bên ngoài tường rào khu đất dự án, cách hệ thống cấp nước bên trong khu đất tại điểm gần nhất.

- Đường ống chính từ đường ống cấp nước của khu vực về công trình có đường kính D100mm.

- Nước sạch từ bể chứa được vận chuyển đến các điểm tiêu thụ bằng trạm bơm tăng áp cấp nước.

16.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Bố trí 01 trạm biến áp riêng để cấp điện cho khu vực lập quy hoạch. Trạm biến áp được đặt trong ranh giới khu đất, ở phía Tây khu vực lập quy hoạch tại vị trí tiếp giáp với giao lộ giữa đường N7 và đường Tân Trào, trạm biến áp phải đảm bảo an toàn.

- Bên trong công trình bố trí 01 máy phát điện dự phòng để cung cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện của công trình, máy phát điện sử dụng loại có vỏ chống ồn. Trong trường hợp có sự cố mất điện lưới toàn bộ 100% phụ tải điện của công trình sẽ được cấp điện từ máy phát điện dự phòng.

- Hệ thống điện cần được bảo trì bảo dưỡng thường xuyên.

- Sử dụng các trụ đèn để chiếu sáng bên ngoài công trình tại các khu vực sân và khu vực cây xanh. Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng.

16.6. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Vị trí đầu nối dự kiến của hệ thống thoát nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố Tuy Hòa (sau khi được đầu tư quanh dự án) nằm ở phía Bắc khu đất (phía đường N7).

- Bố trí trạm xử lý nước thải bên trong khu vực lập quy hoạch, chất lượng nước đầu ra đạt tiêu chuẩn cho phép theo quy định. Do vị trí trạm xử lý nằm trong khu đất của công trình, nên công trình xử lý phải đảm bảo, không gây rò rỉ nước thải, không gây mùi ảnh hưởng đến công trình và khu vực xung quanh khu đất.

- Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Cống thoát nước thải là cống tự chảy nên độ dốc đặt cống tối thiểu phải đạt 1/D.

17. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:**17.1. Phân bản vẽ:****Bảng 4: Thành phần bản vẽ quy hoạch**

STT	Tên hồ sơ	Tỷ lệ	Ký hiệu
1	Sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất	-	QH-01
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật	1/500	QH-02
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng	1/500	QH-03
4	Bản vẽ mặt cắt ngang, dọc qua dự án	1/300	QH-04
5	Bản vẽ kiến trúc cảnh quan	1/500	QH-05
6	Bản đồ quy hoạch công trình ngầm	1/500	QH-06
7	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500	QH-07
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500	QH-08
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	1/500	QH-09
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500	QH-10
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500	QH-11

17.2. Phần văn bản: Thuyết minh tổng hợp; các văn bản pháp lý liên quan;

17.3. Số lượng sản phẩm: 05 bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

18. Các nội dung khác: Theo hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng đính kèm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Trong vòng 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ tại khu đất số 15 Tây Hùng Vương, Chủ đề án phối hợp với UBND xã Bình Kiến và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và bàn giao hồ sơ theo đúng quy định để các tổ chức, cá nhân được biết.

- UBND xã Bình Kiến và các cơ quan chuyên môn như Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường,... theo chức năng, quyền hạn phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan để quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Các ông Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Bình Kiến và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

CHỦ TỊCH**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT thành ủy (b/c);
- PQLĐT (p/h);
- CT, các PCT UBND TP;
- Lưu: VT.



Cao Đình Huy