

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà (lần 2).

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 19/6/2015;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 01/2013/TT-BXD ngày 8 tháng 02 năm 2013 hướng dẫn xác định, quản lý quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 Quy định 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;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008;

Căn Cứ Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 18/8/2005 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Phú Thọ đến năm 2020;

Căn Cứ Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 6/11/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 4164/UBND-KT2 ngày 10 tháng 10 năm 2013 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết hạ tầng kỹ thuật khu dân cư ven đường trục chính nội thị xã Phú Thọ với Quốc lộ 2, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 353/UBND-KTN ngày 06 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà do công ty TNHH một thành viên AG INGO DESIGN STUDIO VIỆT NAM lập.

Căn cứ Văn bản số 808/SXD-KTQH ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ về việc cho ý kiến nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi

tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà;

Căn cứ Quyết định số 2087/QĐ- UBND ngày 25/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà

Căn cứ Văn bản số 4119/UBND-KTN ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc công nhận chủ đầu tư Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà;

Căn cứ Văn bản số 534/UBND-KTN ngày 08/2/2018 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân KCN Phú Hà.

Căn cứ Văn bản 566/SXD-KTQH ngày 22/5/2018 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 2377/UBND-KTN ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 660/SXD-KTQH ngày 12/6/2018 về việc cho ý kiến đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà (lần 2);

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà (lần 2), với những nội dung cụ thể sau:

1. Tên Đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà (lần 2).

2. Địa điểm : Xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

3. Chủ đầu tư: Tổng công ty VIGLACERA - CTCP.

4. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH một thành viên AG INGO DESIGN STUDIO VIỆT NAM.

5. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

* Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất theo quy hoạch:

- Điều chỉnh giảm 61,2 m² đất nhà ở thương mại từ 4.821,2 m² xuống 4.760,0m²; giảm 402,5 m² đất nhà ở xã hội từ 19.470,8 m² xuống 19.068,3 m², gồm 2 lô ký hiệu OXH-1 & OXH-2 thành 1 lô đất ký hiệu OXH.

- Tăng 1.122,9 m² đất cây xanh từ 3.206,1 m² lên 4.329,0 m²; tăng 1.053,7 m² mương thoát nước, taluy từ 3.840,6 lên 4.894,3 m² để tạo cảnh quan, đảm bảo thoát nước của khu vực.

- Giảm 1.712,9 m² đất giao thông từ 11.836,3m² xuống 10.123,4 m².

* Điều chỉnh thiết kế đô thị:

- Đất nhà ở xã hội: Tăng tầng cao từ 4 - 6 tầng (OXH 1 – 4 tầng, OXH 2 – 6 tầng) lên 6 tầng, tầng 1 được bố trí căn hộ (có tầng lửng) và đảm bảo diện tích cho các hoạt động công cộng, dịch vụ bãi đỗ xe, cơ cấu căn hộ điều chỉnh để phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng loại căn hộ từ 27 m² đến dưới 70m².

- Đất nhà ở thương mại: giảm tầng cao từ 4 tầng xuống 3 tầng; đối với ô đất nhà Phố (LK1 đến LK24 nằm trên đường 35m, LK 25 đến LK48 nằm trên tuyến số 2) với công năng sử dụng tầng 1 kinh doanh thương mại, tầng 2 và tầng 3 để ở (Shop House).

- Đất ở mới tăng từ 42 lên 48 ô đất; dân số tăng từ 2.520 người lên 3.000 người (4 người/hộ); Căn hộ chung cư tăng từ 588 lên 698 căn.

* Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh:

- Mật độ xây dựng toàn khu tăng từ 16,76% lên 25,14%

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tăng từ 0,35 lần lên 1,2 lần.

- Các điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên tổng diện tích đất quy hoạch là: 43.175 m² theo Quyết định 2087/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thị xã Phú Thọ.

5.1 Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đã duyệt (m ²) (QĐ số 2078/QĐ-UBND ngày 25/7/2017)	TỶ LỆ (%)	Diện tích điều chỉnh (m ²)	TỶ LỆ (%)	Tăng (+) Giảm (-)
1	OTM	Đất nhà ở thương mại	4.821,2	11,17	4.760,0	11,02	-61,2
2	OXH	Đất nhà ở xã hội	19.470,8	45,10	19.068,3	44,17	-402,5
3	CX	Cây xanh	3.206,1	7,43	4.329,0	10,03	1.122,9
4		Đất ruộng thoát nước, taluy	3.840,6	8,90	4.894,3	11,34	1.053,7
5		Đất giao thông	11.836,3	27,41	10.123,4	23,45	-1.712,9
			43,175,0	100,00	43.175,0	100,00	

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

ST T	Ký hiệu	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt (QĐ số 2078/QĐ-UBND ngày 25/7/2017)					Quy hoạch điều chỉnh				
			DT (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xd (%)	Tầng cao xd (tầng)	Hệ số SD Đ (lần)	DT (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xd (%)	Tầng cao xd (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	OT M	Đất nhà ở thương mại	4.821,2	11,17	8,77	4	3,35	4.760,0	11,03	79,74	3	
1.1	A	Đất nhà ở thương mại	1258,3	2,91	78,56	4	3,14	1.181,6	2,74	80,33	3	2,3

1. 2	B	Đất nhà ở thương mại	1.044, 8	2,44	78,3 9	4	3,14	1.189, 0	2,75	79,83	3	2,3
ST T	Ký hiệu	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt (QĐ số 2078/QĐ-UBND ngày 25/7/2017)					Quy hoạch điều chỉnh				
			DT (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xd (%)	Tầng cao xd (tầng)	Hệ số SD Đ (lần)	DT (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xd (%)	Tầng cao xd (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
1. 3	C	Đất nhà ở thương mại	1.366, 3	3,16	78,6 2	4	3,14	1.195, 4	2,77	79,40	3	2,2
1. 4	D	Đất nhà ở thương mại	1.151, 8	2,67	78,4 8	4	3,14	1.194, 0	2,77	79,50	3	2,2
2	OX H	Đất nhà ở xã hội	19.47 0,8	45,1 0	8,05	6		19.068 ,3	44,1 7	37,01	6	2,1
2. 1	OX H-1	Đất nhà ở xã hội	5.792, 6	13,4 2	60,0 0	4	2,40	19.068 ,3	44,1 7	37,01	6	2,1
2. 1	OX H-2	Đất nhà ở xã hội	13.67 8,2	31,6 8	48,8 0	6	2,93					
3	CX	Đất cây xanh	3.206, 1	7,43				4.329, 0	10,0 3			
3. 1	CX1	Đất cây xanh	258,0	0,60				3.124, 0	7,24			
3. 2	CX2	Đất cây xanh	2.948, 1	6,83				1205,0	2,79			
4		Đất mương thoát nước, ta luy	3.840, 6	8,90				4.894, 3	11,3 4			
5		Đất giao thông	11.83 6,3	27,4 1				10.123 ,4	23,4 5			
TỔNG CỘNG			43.17 5,0	100, 0	16,8 2		0,35	43.175 ,0	100, 00	25,14		1,2

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TỪNG LÔ ĐẤT NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Quy hoạch được duyệt (QĐ số 2078/QĐ-UBND ngày 25/7/2017)							Quy hoạch điều chỉnh						
KHU		Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐX D (%)	Tân g cao	Hệ số SD Đ	KHU		Ký hiệu	Diện tích (m2)	MĐX D (%)	Tân g cao	Hệ số SD Đ
KH U A	11 Ô	A01	142,3	75,80	4	3,0 3	KH U A	12 Ô	LK01	146,6	63,6	3	1,7 2

		A02 đến A10	108,0	79,20	4	3,1 7			LK02 đến LK11	90,0	85,0	3	2,4 1
		A11	144,0	75,60	4	3,0 2			LK12	135,0	67,7	3	1,9 2
TỔNG CỘNG			1.258,3	78,56	4	3,1 4	TỔNG CỘNG			1.181,6	80,3	3	2,2 6
KH UB	09 Ô	B01	144,8	75,50	4	3,0 2	KH UB	12 Ô	LK13	154,0	60,3	3	1,6 4
		B02 đến B08	108,0	79,20	4	3,1 7			LK14 đến LK23	90,0	85,0	3	2,4 1
		B09	144,0	75,60	4	3,0 2			LK24	135,0	67,7	3	1,9 2
TỔNG CỘNG			1.044,8	78,39	4	3,1 4	TỔNG CỘNG			1.189,0	79,8	3	2,2 5
KH UC	12 Ô	C01	144,0	75,60	4	3,0 2	KH UC	12 Ô	LK25	135,0	67,7	3	1,9 2
		C01 đến C11	108,0	79,20	4	3,1 7			LK26 đến LK35	90,0	85,0	3	2,4 1
		C12	142,3	75,80	4	3,0 3			LK36	160,4	57,9	3	1,5 7
TỔNG CỘNG			1.366,3	78,62	4	3,1 4	TỔNG CỘNG			1.195,4	79,4	3	2,2 4
KH UD	10 Ô	D01	144,0	75,60	4	3,0 2	KH UD	12 Ô	LK37	135,0	67,7	3	1,9 2
		D02 đến D09	108,0	79,20	4	3,1 7			LK38 đến LK47	90,0	85,0	3	2,4 1
		D10	143,8	75,60	4	3,0 2			LK48	159,0	58,4	3	1,5 8
TỔNG CỘNG			1.151,8	78,48	4	3,1 4	TỔNG CỘNG			1.194,0	79,5	3	2,2 4

5.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

5.2.1. San nền:

Giữ nguyên theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thị xã Phú Thọ.

5.2.2. Quy hoạch giao thông: Diện tích đất giao thông giảm từ 11.836,3 m² xuống 10.123,4m²; chiếm 23,45%. (các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thị xã Phú Thọ).

5.2.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng biệt với mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt.

- Theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thị xã Phú Thọ sử dụng 02 loại rãnh B300 (L=700m) và B400 (390m), nay sử dụng rãnh xây gạch B400, B500 và B800 được xây dựng ở các dãy nhà và bổ sung các đoạn kết nối. Trên mạng lưới bố trí các hố ga, hố ga kết hợp với cửa thu với khoảng cách từ 30÷50m, các hố ga xây bằng gạch đặc chịu lực, độ dốc rãnh thoát nước là 0,3%. Nước mặt sau khi được thu gom vào hệ thống sau đó sẽ đổ ra hệ thống mương thoát nước chung hiện có của khu vực.

+ Rãnh thoát nước mưa B400: 295m

+ Rãnh thoát nước mưa B500: 1020m

+ Rãnh thoát nước mưa B800: 185m

+ Hố ga thăm: 51m

+ Cửa thu nước mưa kết hợp lưới chắn rác: 45 cái

+ Cửa xả B800: 2 cái

5.2.3. Quy hoạch cấp nước

- Để đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục cho Khu vực, từ hệ thống cấp nước hiện có trên đường Hùng Vương (35m) sẽ bố trí 01 điểm đầu vào Khu quy hoạch bằng tuyến ống HDPE D125 thay thế cho tuyến ống HDPE D100 theo quyết định quy hoạch đã phê duyệt, sau đó phân ra các nhánh ống HDPE DN 50 cấp nước cho từng hộ dân dọc tuyến. Mạng lưới truyền dẫn được thiết kế đảm bảo cấp nước an toàn liên tục, các thiết bị, van khoá được lắp đặt trong các hố van kỹ thuật đồng bộ (đồng hồ đo nước cho từng hộ tiêu thụ: do các hộ tự đầu tư). 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, hố van được bố trí tại các điểm nút để thuận tiện cho công tác vận hành và quản lý mạng lưới đường ống.

- Hạng cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách tối đa là 150m trên tuyến ống D125 để đảm bảo phòng cháy chữa và chữa cháy theo quy định.

5.2.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

* Giải pháp thoát nước thải:

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thị xã Phú Thọ, nước thải sinh hoạt của các hộ dân trong Khu vực sẽ được thu gom vào hệ thống rãnh nước (xây gạch B400xH600) rồi thoát ra hệ thống mương thoát nước chung của Khu vực, nay sẽ đầu tư hệ thống thu gom là cống tròn tự chảy uPVC DN200, DN300 và ống có áp HDPE DN160 từ trạm bơm nước thải về hố ga tại ngã 3 khu CN-08 và CN-07A trên mạng thoát nước thải KCN Phú Hà, sau đó tự chảy về trạm xử lý của KCN.

+ Ống u-PVC DN200: L= 608m

+ Ống u-PVC DN300: L= 123m

+ Ga thăm: 40 cái

+ Ống đẩy HDPE DN160: L= 1992m

+ Trạm bơm nước thải: 1 trạm

* Vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt điều chỉnh tăng từ 3,3 tấn/ngày lên 3,9 tấn/ngày, bố trí các điểm thu gom, trung chuyển rác đảm bảo tiêu chuẩn. Rác được vận chuyển tới khu xử lý rác tập trung của tỉnh do Công ty CP môi trường đô thị Phú Thọ thực hiện.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 2087/QĐ- UBND ngày 25/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Phú Hà.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên môi trường, Tài chính kế hoạch; Tổng công ty VIGLACERA - CTCP; UBND xã Hà Lộc và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND thị xã;
- Như điều 3;
- CVP, PCVPTH; 
- Lưu: VT, QLĐT (Hà- 15b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Khai