

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA**

Số: 2302 /QĐ-UBND

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

Đông Hòa, ngày 22 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng “Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 817/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; số 62/2023/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Đông Hòa;

Căn cứ Thông báo số 148/TB-UBND ngày 16/02/2023 của UBND thị xã Đông Hòa về việc chủ trương lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung;

Căn cứ các Quyết định của UBND thị xã Đông Hòa: 3811/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Đông Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung; 2668/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của UBND thị xã Đông Hòa về việc Điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND thị xã; số 661/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thị xã Đông Hòa về việc Điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND thị xã;

Căn cứ Văn bản của các Sở, ban ngành về việc tham gia góp ý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung: Số 182/KKT-QHXD&MT ngày 28/02/2024 và số 843/KKT-QHXDMT ngày 06/9/2024 của BQL Khu kinh tế; số 347/SNN-CCKL ngày 07/02/2024 của Sở Nông nghiệp và PTNT; số 282/SGTVT-QLCL ngày 05/02/2024 của Sở Giao thông vận tải; số 485/STNMT-QLĐĐ ngày 01/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; số 615/SCT-KHTC ngày 28/5/2024 của Sở Công thương; số 910/SXD-QHKT ngày 02/4/2024 của Sở Xây dựng; số 1453/SXD-QHKT ngày 02/7/2024 của Sở Xây dựng (lần 2);

Căn cứ Báo cáo số 62/BC-MTTQ-BTT ngày 29/11/2024 của Ủy ban MTTQ Việt Nam thị xã Đông Hòa Kết quả tổ chức phản biện xã hội với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung;

Căn cứ Thông báo số 141/TB-UBND ngày 03/3/2025 của UBND thị xã Kết luận của Chủ tịch UBND thị xã - Nguyễn Lê Vi Phúc tại cuộc họp thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã (tại Báo cáo số 34/BC-KTHTĐT ngày 21/4/2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung.

2. Chủ đồ án: Ban quản lý Dự án ĐTXD&PTQĐ thị xã Đông Hòa.

3. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Tư vấn đầu tư & Xây dựng Nhật Tiến.

4. Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Đông Hòa.

5. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch.

Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch tại phường Hòa Hiệp Trung, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, với quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng

167,06 ha, (trong đó: Đất ranh giới quy hoạch: 158,60 ha; đất ngoài ranh giới quy hoạch: 8,46 ha - thuộc đất giao thông các tuyến đường Hùng Vương, Trần Phú, Lê Hanh và đường Hoà Hiệp đưa vào để tính giao thông đối ngoại của khu vực quy hoạch); có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Đường Hùng Vương (Quốc lộ 29) rộng 57m;
- + Phía Tây: Đường Hoà Hiệp rộng 27m;
- + Phía Nam: Đường Lê Hanh rộng 16m;
- + Phía Bắc: Đường Trần Phú rộng 25m.

Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

6. Chức năng khu vực lập quy hoạch, mục tiêu đồ án.

- Là đô thị dịch vụ ven biển, cụ thể hóa hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chí của Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ “về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040”.

- Là khu vực phát triển đô thị dịch vụ ven biển thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên, với các chức năng: Khu đất ở, đất hỗn hợp (phát triển nhà ở và dịch vụ), dịch vụ công cộng; cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Là khu đô thị định hướng phát triển đảm bảo các tiêu chí của đô thị loại IV, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phát triển bền vững và bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ đô thị chất lượng cao.

- Là khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan phía Đông Nam của thị xã Đông Hoà.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh Tế Nam Phú Yên - tỉnh Phú Yên đến năm 2040 đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023;

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt;

- Lập quy hoạch để quản lý trật tự xây dựng và tạo ra quỹ đất để đầu tư;

- Nhằm mục đích chỉnh trang quy hoạch sắp xếp ổn định khu dân cư hiện hữu, tạo ra một quỹ đất phục vụ cho việc xây dựng kết cấu hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đô thị tại khu quy hoạch ngày càng khang trang, văn minh và tiện nghi.

- Tổ chức không gian sống thân thiện, tiện nghi, mỹ quan, môi trường bền vững cho dân sinh;

- Tạo điều kiện quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước;

- Kết hợp với các khu dân cư hiện có, tạo nên một khu vực được quy hoạch hoàn chỉnh nhằm tạo điều kiện sống cho cư dân trong khu vực được tốt hơn và tạo điều kiện thực hiện nếp sống văn minh, phát triển kinh tế;

- Làm căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng, cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; cấp chứng chỉ quy hoạch để lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị theo đồ án được duyệt.

7. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

- Là khu đô thị hỗn hợp, bổ trợ các chức năng: Khu ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, công cộng; cung cấp quỹ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu vực.

- Là khu đô thị định hướng phát triển đảm bảo cụ thể hoá Phân khu 2 của Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Phú Yên - tỉnh Phú Yên đến năm 2040 (tại Quyết định 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ), đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phát triển bền vững và bảo vệ môi trường với các khu chức năng dịch vụ đô thị chất lượng cao.

- Là khu vực điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan phía Đông của thị xã Đông Hòa.

- Là khu vực nội thị, đô thị trung tâm giữ vai trò là “hạt nhân” của toàn đô thị Đông Hòa.

8. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản.

a) Quy mô dân số:

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Đối với đô thị loại IV mật độ dân số 200-125 người/ha.

Quy mô dân số tính toán để phát triển đến năm 2040: Khoảng 16.000 người;

+ Dân số hiện hữu: khoảng 4.200 người.

+ Dân số phát triển mới: khoảng 11.800 người.

b) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính:

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đề xuất.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Đất đai		
1	Đất dân dụng	m ² /người	50-80

TT	Hạng mục	Đơn vị tính		Chỉ tiêu quy hoạch
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người		28-45
1.2	Đất công cộng cấp đô thị	m ² /người		≤19
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người		≥2
1.4	Đất giao thông cấp đô thị; cấp khu vực	m ² /người		≥11
II	Các chỉ tiêu quy hoạch (Theo quyết định 661/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 "V/v Điều chỉnh một số nội dung tại quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND thị xã Đông Hòa)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Số tầng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Nhóm nhà ở	60	< 7	4,2
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	70	≤12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4
3	Công cộng	40	< 7	2,8
III	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Mật độ đường phố			
-	Cấp đô thị	Km/km ²		3,3-2,0
-	Cấp khu vực	Km/km ²		8,0-6,5
-	Cấp nội bộ	Km/km ²		13,3-10
2	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ngày đêm		≥ 80
-	Cấp nước công trình công cộng	≥ 10% cấp nước sinh hoạt		
3	Thu gom nước thải sinh hoạt	≥ 80% cấp nước sinh hoạt		
4	Chất thải rắn	Kg/ng/ngày		1,3
5	Cấp điện			
-	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm		1100-2100
-	Cấp điện công cộng	40% phụ tải điện sinh hoạt (W/ người)		400-840

9. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chi tiết sử dụng đất: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hòa Hiệp Trung, bao gồm:

a) Các ô quy hoạch/ đơn vị ở:

- Được quy hoạch với 34 ô; ký hiệu từ A-O1 đến A-O14; B-O1 đến B-O17; B-TĐC1 đến B-TĐC3.

- Tổng diện tích: 105,74ha chiếm 63,29% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%, tầng cao tối đa: <7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2 lần.

- Đất nhóm nhà ở mới: Tổng diện tích: 52,58ha chiếm 31,47% tổng diện tích đất quy hoạch

- Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang: Tổng diện tích: 53,16ha chiếm 31,82% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất ở tái định cư: Được quy hoạch 3 ô; ký hiệu B-TĐC1 đến B-TĐC3. Tổng diện tích 12,92 ha (bao gồm đất ở hiện trạng 1,99ha) chiếm 7,73% tổng diện tích đất quy hoạch. Đáp ứng nhu cầu tái định cư khoảng 540 hộ dân trong và ngoài khu vực lập quy hoạch với diện tích khoảng 150m²/lô. Trong đó, trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 136 hộ dân bị ảnh hưởng. Vị trí đất ở tái định cư xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở chi tiết xem phụ lục, chính xác sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở: diện tích 5,49 ha chiếm 3,29% tổng diện tích đất quy hoạch.

b) Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở:

- Được quy hoạch với 4 ô; ký hiệu từ A-CC1 đến A-CC2; B-CC1 đến B-CC2. Tổng diện tích: 2,34ha chiếm 1,40% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%; tầng cao tối đa: < 7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

c) Đất trường mầm non, đất trường tiểu học, trung học cơ sở: 3,15ha chiếm 1,89% tổng diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng gộp tối đa: 40% ; tầng cao tối đa: 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần. Trong đó:

- Trường THCS Lương Tấn Thịnh, diện tích: 1,27ha;

- Trường tiểu học Nguyễn Hữu Dực mở rộng phía Nam khoảng 30m; diện tích: 1,17ha;

- Trường mầm non Hòa Hiệp Trung, diện tích: 0,71 ha;

- Đất các trường mầm non được bố trí trong đất nhóm nhà ở. Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

d) Đất cây xanh, vườn hoa đơn vị ở: Được quy hoạch với 6 ô; ký hiệu từ A-CX.1 đến A-CX.3; B-CX.1 đến B-CX.3. Tổng diện tích: 3,19ha chiếm 1,91% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%; tầng cao: 1 tầng.

e) Đất trụ sở - cơ quan: Tổng Diện tích: 0,81ha chiếm 0,48% tổng diện tích đất quy hoạch, mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%, tầng cao tối đa: <7 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần. Trong đó:

- Trụ sở UBND phường Hòa Hiệp Trung; ký hiệu TS.1; diện tích: 0,63ha;

- Trụ sở làm việc Công An phường Hòa Hiệp Trung; ký hiệu AN; diện tích: 0,09ha;

- Trụ sở làm việc Điện lực Đông Hòa; ký hiệu DL; diện tích: 0,09ha.

f) Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, Nhà ở thương mại ..):

- Được quy hoạch với 6 ô; ký hiệu từ A-HH.1 đến A-HH.2; B-HH.1 đến B-HH.4. Tổng diện tích: 11,18 ha chiếm 6,69% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 70%, tầng cao : ≤ 12 tầng và tổng chiều cao công trình tính từ vỉa hè $< 45\text{m}$; hệ số sử dụng đất tối đa: 8,4 lần;

- Đối với đất nhà ở hiện trạng và đất ở mới trong khu đất ở hỗn hợp chiều cao tầng < 7 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 80%.

g) Đất Trung tâm văn hóa - TDTT:

- Được quy hoạch 2 ô; ký hiệu VHTT và TDTT. Tổng diện tích: 6,09 ha chiếm 3,65% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%, tầng cao tối đa: < 7 tầng.

h) Đất cây xanh đô thị:

- Được quy hoạch 2 ô; ký hiệu CXĐT.1 và CXĐT.2. Tổng diện tích: 3,39ha chiếm 2,03% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%, tầng cao: 1 tầng.

i) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác: Có tổng diện tích 30,59 ha chiếm 18,31% tổng diện tích đất quy hoạch. Trong đó:

- Đất giao thông đối ngoại: diện tích: 8,46ha; chiếm 5,06%

- Đất giao thông đô thị: Diện tích: 9,62ha; chiếm 5,76%.

- Đất giao thông cấp đơn vị ở: Diện tích: 12,52ha; chiếm 7,50%;

k) Bãi đỗ xe: Được quy hoạch 1 ô; ký hiệu P; diện tích: 0,58ha; chiếm 0,35%.

l) Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng khu vực:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu QH (m ² /ng)	Dân số (người)	Chỉ tiêu Quy chuẩn (m ² /ng)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH	167,06	100,00		16.000	
1	Đất nhóm nhà ở	105,74	63,29	55,0	11.535	50-80
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	52,58	31,47	40,7	7.745	28-45
1.2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	53,16	31,82		3.790	
2	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	11,18	6,69		4.465	

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu QH (m ² /ng)	Dân số (người)	Chỉ tiêu Quy chuẩn (m ² /ng)
3	Đất Văn hóa thể thao cấp đô thị	6,09	3,65			
3.1	Trung tâm văn hóa thể thao	4,41	2,64			≥3ha
3.2	Sân thể thao cơ bản	1,68	1,01			≥ 1ha
4	Đất giáo dục	3,15	1,89	2,7		≥1,8
4.1	Đất trường THCS Lương Tấn Thịnh	1,27	0,76			
4.2	Đất trường tiểu học Nguyễn Hữu Dực	1,17	0,70			
4.3	Đất trường Mầm non Hòa Hiệp Trung	0,71	0,43			
5	Đất Cây xanh sử dụng công cộng	6,58	3,94	4,1		≥2
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	3,39	2,03			
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	3,19	1,91			
6	Đất trụ sở, cơ quan	0,81	0,48			
7	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,34	1,40	2,0		≥1,5
8	Đất giao thông	30,59	18,31	18,31		≥18%
8.1	Đường giao thông đối ngoại	8,46	5,06			
8.2	Đất đường giao thông đô thị	9,61	5,75			
8.3	Đất đường giao thông đơn vị ở	12,52	7,50			
9	Bãi đỗ xe	0,58	0,35			

Bảng thống kê tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH (A+B+Đất ngoài ô QH)		167,06	100,00			16.000
ĐẤT CÁC Ô QUY HOẠCH (KHU A + KHU B)		158,60	94,94			
KHU A		67,93	40,66			6.752
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	60,64	36,30			
1	Đất nhóm nhà ở	51,65	30,92	60,0	<7	5.397
2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,80	1,67			
2.1	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,82	0,49	40,0	<7	
2.2	Đất giáo dục	1,98	1,18	40,0	5	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,37	0,82	5	1	
4	Đất giao thông đơn vị ở	4,82	2,89			

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	7,29	4,36			
1	Đất trụ sở, cơ quan	0,81	0,48	60,0	<7	
2	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại...)	3,39	2,03	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	1.355
3	Đất đường giao thông đô thị	3,09	1,85			
KHU B		90,67	54,28			9.248
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	66,30	39,69			
1	Đất nhóm nhà ở	54,09	32,38			6.138
1.1	Đất nhóm nhà ở	41,17	24,64	60,0	< 7	
1.2	Đất nhóm nhà ở Tái định cư	12,92	7,73	60,0	< 7	
2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,69	1,61			
2.1	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	1,52	0,91	40,0	<7	
2.2	Đất giáo dục	1,17	0,70	40,0	5	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,82	1,09	5	1	
4	Đất giao thông đơn vị ở	7,70	4,61			
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	24,37	14,59			
1	Đất Văn hóa thể thao cấp đô thị	6,09	3,65			
1.1	Trung tâm văn hóa thể thao	4,41	2,64	40,0	<7	
1.2	Sân thể thao cơ bản	1,68	1,01	40,0	<7	
2	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	7,79	4,66	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	3.110
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	3,39	2,03	5	1	
4	Đất giao thông đô thị	6,52	3,90			
5	Bãi đỗ xe	0,58	0,35			
ĐẤT NGOÀI Ô QUY HOẠCH		8,46	8,46	5,06		
	Đường giao thông đối ngoại	8,46				

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (Khu A+B+Đất ngoài ô quy hoạch)			167,06				16.000
ĐẤT CÁC Ô QUY HOẠCH			158,60				
KHU A			67,93				6.752
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	60,64				
1		Đất nhóm nhà ở	51,65	60	<7	4,20	5.397
1.1	A-O1	Đất nhóm nhà ở	0,98	60	<7	4,20	
1.2	A-O2	Đất nhóm nhà ở	3,33	60	<7	4,20	
1.3	A-O3	Đất nhóm nhà ở	4,16	60	<7	4,20	
1.4	A-O4	Đất nhóm nhà ở	1,04	60	<7	4,20	
1.5	A-O5	Đất nhóm nhà ở	7,69	60	<7	4,20	
1.6	A-O6	Đất nhóm nhà ở	1,39	60	<7	4,20	
1.7	A-O7	Đất nhóm nhà ở	5,72	60	<7	4,20	
1.8	A-O8	Đất nhóm nhà ở	1,53	60	<7	4,20	
1.9	A-O9	Đất nhóm nhà ở	7,20	60	<7	4,20	
1.10	A-O10	Đất nhóm nhà ở	0,98	60	<7	4,20	
1.11	A-O11	Đất nhóm nhà ở	3,53	60	<7	4,20	
1.12	A-O12	Đất nhóm nhà ở	3,24	60	<7	4,20	
1.13	A-O13	Đất nhóm nhà ở	8,79	60	<7	4,20	
1.14	A-O14	Đất nhóm nhà ở	2,07	60	<7	4,20	
2		Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,80				
2.1	A-CC	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,82				
	A-CC1	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,29	40	<7	2,80	
	A-CC2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,53	40	<7	2,80	
2.2	A-GD	Đất giáo dục	1,98				
	A-GD1	Đất trường THCS Lương Tấn Thịnh	1,27	40	5	2,00	1.274
	A-GD2	Đất trường Mầm non Hòa Hiệp Trung	0,71	40	5	2,00	597
3	A-CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,37				
3.1	A-CX1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,22	5	1	0,05	
3.2	A-CX2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,53	5	1	0,05	
3.3	A-CX3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,62	5	1	0,05	
4		Đất giao thông đơn vị ở	4,82				

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	7,29				
1		Đất trụ sở, cơ quan	0,81				
	TS	Đất trụ sở làm việc UBND phường Hòa Hiệp Trung	0,63	40	<7	2,80	
	AN	Đất Trụ sở làm việc Công An phường Hòa Hiệp Trung	0,09	40	<7	2,80	
	ĐL	Đất Trụ sở làm việc Điện lực Đông Hòa	0,09	40	<7	2,80	
2	A-HH	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	3,39				1.355
	A-HH1	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	1,98	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	
	A-HH2	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	1,41	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	
3	A-GT	Đất giao thông đô thị	3,09				
KHU B			90,67				9.248
I		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	66,30				
1		Đất nhóm nhà ở	54,09	60	<7	4,20	6.138
1.1	B-O1	Đất nhóm nhà ở	7,70	60	<7	4,20	
1.2	B-O2	Đất nhóm nhà ở	0,32	60	<7	4,20	
1.3	B-O3	Đất nhóm nhà ở	2,35	60	<7	4,20	
1.4	B-O4	Đất nhóm nhà ở	2,93	60	<7	4,20	
1.5	B-O5	Đất nhóm nhà ở	1,95	60	<7	4,20	
1.6	B-O6	Đất nhóm nhà ở	1,23	60	<7	4,20	
1.7	B-O7	Đất nhóm nhà ở	2,77	60	<7	4,20	
1.8	B-O8	Đất nhóm nhà ở	1,67	60	<7	4,20	
1.9	B-O9	Đất nhóm nhà ở	1,87	60	<7	4,20	
1.10	B-O10	Đất nhóm nhà ở	3,80	60	<7	4,20	
1.11	B-O11	Đất nhóm nhà ở	1,45	60	<7	4,20	
1.12	B-O12	Đất nhóm nhà ở	2,25	60	<7	4,20	
1.13	B-O13	Đất nhóm nhà ở	1,94	60	<7	4,20	
1.14	B-O14	Đất nhóm nhà ở	1,81	60	<7	4,20	
1.15	B-O15	Đất nhóm nhà ở	2,81	60	<7	4,20	
1.16	B-O16	Đất nhóm nhà ở	2,31	60	<7	4,20	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
1.17	B-O17	Đất nhóm nhà ở	2,01	60	<7	4,20	
1.18	B-TĐC1	Đất nhóm nhà ở tái định cư	4,33	60	<7	4,20	
1.19	B-TĐC2	Đất nhóm nhà ở tái định cư	4,64	60	<7	4,20	
1.20	B-TĐC3	Đất nhóm nhà ở tái định cư	3,95	60	<7	4,20	
2		Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	2,69				
2.1	B-CC	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	1,52	40	<7	2,80	
	B-CC1	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,63	40	<7	2,80	
	B-CC2	Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,89	40	<7	2,80	
2.2	B-GD	Đất giáo dục	1,17				
	B-GD1	Đất trường tiểu học Nguyễn Hữu Dục	1,17	40	5	2,00	1.171
3	B-CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	1,82				
	B-CX1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,61	5	1	0,05	
	B-CX2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,58	5	1	0,05	
	B-CX3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	0,63	5	1	0,05	
4	B-GT	Đất đường giao thông đơn vị ở	7,70				
II		ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	24,37				
1		Đất Văn hóa thể thao cấp đô thị	6,09				
1.1	VHTT	Trung tâm văn hóa thể thao	4,41	40	<7	2,80	
1.2	TDTT	Sân thể thao cơ bản	1,68	40	<7	2,80	
2	B-HH	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	7,79	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	3.110
2.1	B-HH1	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	3,00	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	
2.2	B-HH2	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	1,55	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Dân số (người)
2.3	B-HH3	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	1,81	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	
2.4	B-HH4	Đất ở hỗn hợp (Nhà ở, Khách sạn, văn phòng, thương mại - dịch vụ, siêu thị, nhà ở thương mại ..)	1,43	70	≤ 12 (Chiều cao tối đa <45m)	8,4	
3	CXDT	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	3,39				
3.1	CXDT1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1,76	5	1	0,05	
3.2	CXDT2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1,63	5	1	0,05	
4	B-GT	Đất giao thông đô thị	6,52				
5	BĐX	Bãi đỗ xe	0,58				
ĐẤT NGOÀI Ô QUY HOẠCH			8,46				
		Đất đường giao thông đối ngoại	8,46				

10. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

Các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối thuận lợi với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và thuận lợi trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch phân khu, chi tiết, thiết kế đô thị).

Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Tây Bắc – Đông Nam và Đông Bắc – Tây Nam. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục chính mềm mại. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức theo lưới ô bàn cờ.

Phát triển các chức năng đô thị tập trung, dịch vụ công cộng được bố trí theo tuyến đường chính đô thị. Các đơn vị ở các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

Tại các điểm giao cắt giữa các đường kết nối với tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm dịch vụ công cộng, hỗn hợp cao tầng. Dọc trục đường Hùng Vương bố trí các khu nhà ở hỗn hợp cao tầng nhằm tạo trục cảnh quan đô thị và là điểm nhấn cho khu vực quy hoạch; Định hướng tăng cường

các khu cây xanh trong khu dân cư nhằm điều hòa, thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian hỗn hợp thương mại dịch vụ, khách sạn và văn phòng cao tầng;

Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, tổ chức các không gian mở, công viên cây gắn với khu công viên.

Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, không gian sinh thái hướng đến tận hưởng thiên nhiên. Với mục tiêu tăng mảng xanh, tăng không gian công cộng, tạo không gian giao tiếp cho cộng đồng.

b) Tổ chức không gian các tuyến trục chính:

Tuyến đường Quốc lộ 29 (Hùng Vương nối dài): Đây là tuyến giao thông huyết mạch phía Đông của thị xã Đông Hòa nhằm khai thác lợi thế của tuyến đường. Trên tuyến phát triển các khu nhà ở hỗn hợp kết hợp với không gian dịch vụ,... tạo nên những trải nghiệm về không gian đô thị hấp dẫn. Các công trình nhà ở trong khu đô thị mới được thiết kế xây dựng tạo sự thống nhất trên từng đoạn tuyến. Với các công trình xây mới, xây dựng tầng cao tối đa ≤ 12 tầng (tổng chiều cao công trình tính từ vỉa hè $< 45\text{m}$), tạo sự đồng nhất về hình thức kiến trúc, tầng cao trên từng đoạn tuyến, hài hoà với kiến trúc xung quanh.

Đường Trần Phú: Đây là tuyến liên kết các khu chức năng của khu vực quy hoạch với đường Hùng Vương. Trên đoạn tuyến đi qua khu dân cư hiện hữu từng bước thay đổi diện mạo kiến trúc hai bên đường, tạo sự đồng nhất về hình thức kiến trúc, tầng cao trên từng đoạn tuyến, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, tầng cao khuyến khích xây dựng tối thiểu 3 tầng, hài hoà với kiến trúc xung quanh. Tổ chức hình thành các điểm đỗ xe gắn kết với trung tâm dịch vụ tại khu vực.

Đường Hòa Hiệp: Đây là tuyến giao thông trục chính phía Tây của khu vực quy hoạch; Trên đoạn tuyến này chỉnh trang và khép kín khu dân cư hiện hữu nhằm hình thành tuyến phố tập trung, tầng cao khuyến khích xây dựng tối thiểu 3 tầng.

Tuyến đường Nguyễn Hữu Dực: Đây là tuyến liên kết các khu chức năng của khu vực quy hoạch với đường Hùng Vương; Đoạn tuyến này đi xuyên qua trung tâm khu vực quy hoạch được bố trí các công trình công cộng, cây xanh và trung tâm văn hóa – TDTT cấp đô thị; quy hoạch khép kín các khu dân cư hiện trạng dọc tuyến đường nhằm phát triển không gian cho khu vực trung tâm của khu quy hoạch.

c) Tổ chức không gian cảnh quan và điểm nhấn đô thị

- Không gian cảnh quan bao gồm các khu ở hỗn hợp, Khách sạn, thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng, nhà ở thương mại,...

- Công trình điểm nhấn là Khu nhà hỗn hợp cao tầng; Trung tâm Văn hóa – TDTT; Nút giao thông.

Khu thương mại, khách sạn, nhà hàng ẩm thực trong quy hoạch phân khu được bố trí trong quỹ đất hỗn hợp. Đây là các khu vực sử dụng thu hút du khách.

Định hướng không gian đô thị trực chính:

+ Khu Nhà hỗn hợp cao tầng dọc trục đường Quốc lộ 29 (Hùng Vương nổi dài);

Các Công trình điểm nhấn đô thị:

+ Công trình Văn hóa – TDTT cấp đô thị nằm góc trục đường Nguyễn Hữu Dực và đường Hoàng Văn Thụ.

+ Các khu công viên cây xanh

d) Các khu vực trọng tâm cần kiểm soát

- Khu vực trọng tâm: Khu hỗn hợp, khu khách sạn, thương mại - dịch vụ, các khu vực nút giao thông chính.

- Các tuyến quan trọng: Tuyến Quốc lộ 29 (Hùng Vương nổi dài), tuyến Trần Phú và tuyến Nguyễn Hữu Dực đi Quốc lộ 29 (Hùng Vương nổi dài).

11. Thiết kế đô thị:

a) Nguyên tắc thiết kế: Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung đã được phê duyệt. Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian từng khu chức năng; phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị. Tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Phú Yên đối với các công trình có liên quan.

b) Đối với các khu chức năng: Công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở: mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa <07 tầng. Công trình trung tâm văn hóa - thể thao (cấp đô thị): mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%, tầng cao tối đa: <07 tầng. Công trình giáo dục: mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%, tầng cao tối đa 05 tầng. Đất cây xanh: mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%, tầng cao tối đa: 01 tầng. Đất nhóm nhà ở: Đất nhóm ở mới, đất ở tái định cư với mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa <07 tầng.

c) Đối với các điểm nhấn trọng tâm: Khu ở Hỗn hợp, nhà ở, thương mại – dịch vụ, khách sạn, văn phòng, nhà ở thương mại,...: mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, với tầng cao tối đa ≤ 12 tầng (tổng chiều cao công trình tính từ vỉa hè <45m). Bố cục quy hoạch công trình ngoài yếu tố thẩm mỹ phải tính đến ứng phó biến đổi khí hậu, yếu tố công trình xanh và các kinh nghiệm phát triển của thế giới cho công trình. Không áp dụng mô hình thiết kế điển hình cho các hạng mục công trình điểm nhấn. Khuyến khích tạo các quảng trường trước công trình chính để tăng diện tích tầm nhìn, hình thành không gian mang tính công cộng.

12. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) Quy hoạch giao thông:

- Giải pháp quy hoạch: Tuân thủ và cập nhật Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Đông Hòa và khu vực phụ cận, tỉnh Phú Yên đến năm 2040. Khớp nối thống nhất các khu vực quy hoạch. Hệ thống giao thông phải đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau và với các tuyến đường đã xác định trong quy hoạch chung. Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông. Mạng lưới đường được thiết kế theo tầng bậc. Vị trí các điểm đầu nối phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường cấp cao hơn nhưng cũng phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại của nhân dân trong khu vực quy hoạch.

- Giao thông chính:

+ Đường Hùng Vương nối dài là tuyến đường chính đô thị quy hoạch mặt cắt 1-1, quản lý lộ giới 57m (6,0+5,5+5,0+10,5+3,0+10,5+5,0+5,5+6,0).

Toàn bộ chiều dài qua khu quy hoạch có bố trí đường gom 2 bên. Điểm đầu nối theo định hướng hồ sơ Quy hoạch chung Khu kinh tế Nam Phú Yên gồm 4 điểm theo hình thức đầu nối trực tiếp, cùng mức: Nút giao đường Trần Phú, đường Nguyễn Hữu Dực (hiện hữu) và nút giao đường quy hoạch Hòa Hiệp.

+ Đường Hòa Hiệp là đường chính khu vực, quy hoạch mặt cắt 1A-1A, quản lý lộ giới 27m (6,0+15,0+6,0).

- Đường chính khu vực:

+ Đường Trần Phú: Kết nối đường Hòa Hiệp đến Hùng Vương và trục ven biển, quy hoạch mặt cắt 3-3, lộ giới 25,0m (5,0+15,0+5,0)m.

+ Đường Nguyễn Hữu Dực (đường Đông Tây 2): Kết nối đường Hòa Hiệp đến Hùng Vương và trục ven biển, quy hoạch mặt cắt 3-3, lộ giới 25,0m (5,0+15,0+5,0)m.

+ Bán kính đường cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau tối thiểu: $R = 15\text{m}$.

+ Vận tốc thiết kế: $V_{tk} = 50 \div 60 \text{ km/h}$

- Đường khu vực:

+ Đường quy hoạch N6: Kết nối đường Hòa Hiệp đến Hùng Vương và trục ven biển, quy hoạch mặt cắt 5-5, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Đường Hoàng Văn Thụ: Kết nối đường Trần Phú đến Lê Hanh và các trục đường khu quy hoạch phía Nam, quy hoạch mặt cắt 4-4, lộ giới 20,0m (4,0+12,0+4,0)m.

+ Đường quy hoạch N3: Quy hoạch mặt cắt 5-5, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Đường Lê Hanh: Kết nối đường Hòa Hiệp đến Hùng Vương và trục ven biển, quy hoạch mặt cắt 5-5, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Đường Trần Nhân Tông: Kết nối đường Trần Phú đến Nguyễn Hữu Dực, quy hoạch mặt cắt 6-6, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Bán kính đường cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau tối thiểu: $R = 12m$.

+ Vận tốc thiết kế: $V_{tk} = 40 \div 50 \text{ km/h..}$

- Đường phân khu vực:

+ Đường Huỳnh Tấn Phát: Kết nối đường Hòa Hiệp đến Hùng Vương và trục ven biển, quy hoạch mặt cắt 7-7, lộ giới 15,0m (4,0+7,0+4,0)m.

+ Đường quy hoạch D4: Kết nối đường Nguyễn Hữu Dực (đường Đông Tây 2) đến Lê Hanh, quy hoạch mặt cắt 4-4, lộ giới 20,0m (4,0+12,0+4,0)m.

+ Đường quy hoạch D3, D5, D6: Quy hoạch mặt cắt 5-5, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Đường Lê Anh Xuân: Kết nối đường Trần Phú đến Nguyễn Hữu Dực (đường Đông Tây 2), quy hoạch mặt cắt 6-6, lộ giới 13,5m (3,0+7,5+3,0)m và mặt cắt 5-5, lộ giới 16,0m (4,0+8,0+4,0)m.

+ Đường quy hoạch N1, N2, N4, N5, D1: Quy hoạch mặt cắt 6-6, lộ giới 13,5m (3,0+7,5+3,0)m.

+ Bán kính đường cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau tối thiểu: $R = 8m$.

+ Vận tốc thiết kế: $V_{tk} = 30 \div 40 \text{ km/h.}$

- Bố trí Bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 0,58ha. Bãi đỗ xe bố trí tại các nơi có liên hệ thuận lợi với trung tâm đô thị, trong các khu dân cư, khu công viên.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước khống chế ghi trên mặt cắt.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, qui mô, tính chất của các công trình trên ô đất.

Chỉ giới xây dựng trên các trục đường lớn, đường chính cần đảm bảo:

- Các công trình nhà ở khoảng lùi 0-3m

- Các công trình công cộng, trường học, thương mại, đất dành cho hạ tầng khoảng lùi 3-6m.

- Các công trình hỗn hợp cao tầng khoảng lùi 6-0m

Vị trí và giá trị chính xác chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Giá trị chỉ giới xây dựng có thể thay đổi để phù hợp với mục đích sử dụng trên ô đất và được cấp có thẩm quyền chấp thuận

b) San nền và thoát nước mặt

- San nền: Cao độ nền của khu vực khớp nối theo quy hoạch cao độ nền của “Quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa giai đoạn đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050” đã phê duyệt và hiện trạng các tuyến đường đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện trong khu vực. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây Nam về Đông Bắc theo địa hình tự nhiên. Cao độ thiết kế thấp nhất: +7,40m, cao độ thiết kế cao nhất: +10,65m. Độ dốc san nền bên trong các lô đất từ 0.3%÷0.5% để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước mưa chính: từ Tây sang Đông, thoát ra biển Đông. Phân chia lưu vực thoát nước: Bên trong khu vực quy hoạch được chia ra các lưu vực thoát nước nhỏ hơn để xác định các tuyến trục thoát nước chính cho từng lưu vực, và các tuyến thoát nước nội bộ lưu vực; các cống chính lưu vực được thoát về các cống chính của toàn khu vực quy hoạch. Cụ thể hướng thoát nước mưa cho khu vực được chia làm 3 hướng. Phía Bắc thoát về cửa xả đường Tôn Thất Tùng và Phía Nam thoát về cửa xả đường Nguyễn Văn Linh. Riêng đường Hoà Hiệp thoát nước về cửa xả đường Hoà Hiệp 1 ra sông Bàn Thạch theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước của Nhà máy nước Tuy Hòa thuộc Công ty CP cấp thoát nước Phú Yên, Chờ đầu nối tại Ngã 3 đường Lê Hanh – Hùng Vương trên tuyến ống HDPE D110 đi dọc phía Tây Đường Lê Hanh, Phường Hoà Hiệp Trung, TX Tuy Hòa. Khi triển khai dự án và thiết kế BVTC, cần thỏa thuận đầu nối với Công ty CP cấp thoát nước Phú Yên.

- Trên trục đường chính sử dụng Ống HDPE D110, các trục đường nhánh sử dụng đường ống HDPE D63.

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí theo bản vẽ quy hoạch, hệ thống cấp nước được bố trí van điều tiết, đồng hồ đo nước... để thuận tiện cho khâu quản lý, thuận tiện trong việc sửa chữa.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã giao nhau của các trục đường, đảm bảo bán kính chữa cháy không quá 150m. Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng đám cháy $q_{cháy} = 35l/s$ tại 2 điểm bất lợi nhất. Họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110mm với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa từ 120-150m

Bố trí điểm trung chuyển CTR đường kính hoạt động từ 500-700m trên các ô đất cây xanh đô thị. Điểm trung chuyển, được bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. CTR tại đây chỉ được lưu giữ tối đa 1 ngày, sau khi chuyển đi phải được làm vệ sinh, đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường.

e) Về cấp điện và chiếu sáng đô thị

Trên cơ sở quy hoạch cải tạo, mở rộng khu dân cư. Để đảm bảo công suất sử dụng được đầy đủ an toàn và hiệu quả, hệ thống điện được nâng cấp mở rộng và lắp đặt như sau:

- Di dời hạ ngầm đường dây trung thế dọc tuyến đường Vùng Vương, đường Trần Phú, đường Lê Hanh. Lắp đặt các tủ RMU trên tuyến để đầu nối các nhánh rẽ.

- Xây dựng đường dây trung thế 22kV từ các trụ đầu nối hiện có và từ các tủ RMU đến vị trí các trạm biến áp xây dựng mới.

- Lắp đặt tủ RMU tại các vị trí giao nhau, nhánh rẽ: 10 tủ

- Lắp đặt trạm biến áp công suất 100kVA: 01 trạm

- Lắp đặt trạm biến áp công suất 250kVA: 08 trạm

- Lắp đặt trạm biến áp công suất 400kVA: 02 trạm

- Lắp đặt trạm biến áp công suất 560kVA: 11 trạm

Hệ thống điện chiếu sáng: Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng dọc theo các đường giao thông, trụ chiếu sáng bố trí 1 bên đường; Sử dụng trụ thép được mạ kẽm nhúng nóng loại cần đơn cao 9,0m và 10m lắp trên móng bê tông; sử dụng bóng đèn Led; dây điện chính từ tủ điều khiển đến các trụ được chôn ngầm trong mương cáp nền đất, sử dụng dây cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA. Điều khiển hệ thống chiếu sáng bằng tủ điện điều khiển thông minh.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc: Theo quy hoạch, nguồn cấp cho các tổng đài trong khu vực được lấy từ tổng đài điều khiển Thị xã Đông Hòa. Từ tổng đài điều khiển này xây dựng các tuyến cáp quang đến các tổng đài vệ tinh trong khu vực. Như đã đánh giá hiện trạng ở trên, khu vực thiết kế hiện nay nằm trong hệ thống BC-VT của Thị xã Đông Hòa. Chính vì vậy khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi có nhu cầu. Tổng số thuê bao là 14.500 thuê bao.

13. Giải pháp bảo vệ môi trường: thực hiện theo Phần V. Thuyết minh đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

14. Các nội dung khác: (Như Đồ án Quy hoạch kèm theo).

15. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.	QH-02	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch giao thông	QH-07	1/2.000
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-08	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-09	1/2.000

STT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-10	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-11	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-12	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-13A	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-13B	1/2.000
14	Bản đồ Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động	QH-14	1/2.000
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-15	1/2.000
16	Bản vẽ thiết kế đô thị	TKĐT	Phù hợp

b) Thuyết minh tổng hợp (Thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan).

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

d) Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung đồ án Quy hoạch.

e) Số lượng sản phẩm: 10 bộ hồ sơ sản phẩm in màu.

Điều 2.

1. Ban Quản lý Dự án ĐTXD&PTQĐ thị xã chịu trách nhiệm kết quả lập Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính chính xác số liệu quy hoạch và tránh lợi ích nhóm trong quá trình lập quy hoạch.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND thị xã về kết quả thẩm định trình phê duyệt đúng theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các pháp luật có liên quan.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ:

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày UBND thị xã phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung, có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, địa phương có liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án theo quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và Nhân dân biết, theo dõi, thực hiện;

- Tham mưu UBND thị xã tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Nam đường Trần Phú, phường Hoà Hiệp Trung. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt;

- Tham mưu UBND thị xã tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã và UBND phường Hòa Hiệp Trung: Tổ chức quản lý theo Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt đúng quy định pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị thị xã, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã, Trưởng phòng Văn hoá Khoa học và Thông tin, Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã, Chủ tịch UBND phường Hòa Hiệp Trung, Trưởng phòng Giao dịch số 4 – Kho bạc Nhà nước khu vực XIII và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thị ủy (b/c);
- Thường trực HĐND thị xã (b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lê Vi Phúc