

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 936/QĐ-UBND

*Tuy Hòa, ngày 10 tháng 6 năm 2008*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng  
khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới (bao gồm tái định cư)  
của xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa tỷ lệ 1/2.000**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 768/TB-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc thỏa thuận địa điểm lập dự án đầu tư khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới (bao gồm tái định cư) của xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa;

Căn cứ Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm hành chính mới và khu dân cư mới (bao gồm tái định cư) của xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa tỉ lệ 1/2.000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 78/TTr-SXD ngày 22 tháng 5 năm 2008),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, với các nội dung chính sau:

**I. TÊN ĐỒ ÁN**

Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm hành chính và khu dân cư mới (bao gồm tái định cư) của xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, tỷ lệ 1/2.000.

**II. CHỦ ĐẦU TƯ**

Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa.

**III. PHẠM VI, RANH GIỚI QUY HOẠCH**

Địa điểm: thuộc xã Hòa Tâm và Hòa Xuân Đông, huyện Đông Hòa.

- Đông giáp: đất hồ tôm còn lại (cách đường sắt Bắc - Nam về phía Đông 800m);
- Tây giáp: đường sắt Bắc - Nam;
- Nam giáp: cách đường Phú Khê - Hòa Tâm 100m về phía Bắc;
- Bắc giáp: sông Con và sông Bến Dài.

**IV. QUY MÔ**

- Diện tích: 60 ha (trong đó đảm bảo bố trí cho 1.218 hộ tái định cư);
- Dân số: khoảng 4.200 người.

**V. TÍNH CHẤT VÙNG QUY HOẠCH**

Khu trung tâm hành chính, xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa. Trong tương lai là điểm dân cư đô thị phục vụ cho Khu công nghiệp lọc hóa dầu Hòa Tâm.

**VI. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU ÁP DỤNG CHO ĐỒ ÁN**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
<b>A</b>	<b>Dân số</b>		
	Dân số trong khu vực thiết kế	m <sup>2</sup> /người	93,20
	Mật độ cư trú Netto	người/ha đất xây dựng nhà ở	234
<b>B</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
I	Tổng đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	>80
1.	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	60-75
	- Đất ở	m <sup>2</sup> /người	37-45
	- Công trình công cộng trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4-6
	- Cây xanh, sân chơi, TDTT trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4-6
	- Sân, đường nội bộ, bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	15-18
2.	Đất ngoài đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	18-25
	- Công trình công cộng ngoài đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	2-3
	- Cây xanh tập trung	m <sup>2</sup> /người	1-2
	- Cơ quan	m <sup>2</sup> /người	1-2

	- Giao thông đô thị	m <sup>2</sup> /người	14-18
3.	Tầng cao (tối thiểu - tối đa)		
	- Nhà vườn	tầng	1-2
	- Nhà liên kế	tầng	1-4
	- Công trình y tế - giáo dục	tầng	1-3
4.	Mật độ xây dựng		
	- Nhà vườn	%	30
	- Nhà liên kế	%	70
	- Công trình y tế - giáo dục	%	30
II	Hạ tầng xã hội		
1.	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	70
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	20-25
2.	Trường tiểu học	học sinh/1000 dân	100
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	20-25
3.	Trường phổ thông cơ sở	học sinh/1000 dân	80
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	20-25
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1.	Tỷ lệ đất giao thông	%	14-18
2.	Mật độ đường chính và khu vực	km/km <sup>2</sup>	8,46
3.	Cấp nước sinh hoạt, nhà trẻ mẫu giáo	lít/người-ngày	80-120
4.	Cấp nước trường học	lít/người-ngày	20-40
5.	Cấp nước cơ quan, công trình công cộng	%Q sinh hoạt	20-40
6.	Thoát nước sinh hoạt, nhà trẻ mẫu giáo	lít/người-ngày	80%Qsh
7.	Thoát nước trường học	lít/người-ngày	80%Qth
8.	Thoát nước cơ quan, công trình công cộng	%Q sinh hoạt	80%Qctcc
9.	Rác thải	kg/người-ngày	0,8-1
10.	Cấp điện sinh hoạt	kW/hộ	1-2
11.	Cấp điện cơ quan, công trình công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	15
12.	Chiếu sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,5-1,2

## VII. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG

Trên tổng diện tích khu đất quy hoạch 60 ha như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.	Đất ở	40,21	67,01
2.	Đất trung tâm công cộng	4,454	7,42
3.	Đất công viên - cây xanh cách ly	3,04	5,07
4.	Đất giao thông	12,30	20,50
	<b>Tổng cộng</b>	<b>60,00</b>	<b>100</b>

## VIII. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN - KIẾN TRÚC

Từ đường Phú Khê - Hòa Tâm theo trục đường đê ngăn mặn hình thành một trục chính đô thị theo hướng Bắc Nam đi qua trung tâm khu vực quy hoạch và kết nối với đường hiện trạng đi về hướng Bắc tới xã Hòa Hiệp Trung, và tổ chức trục đường

ngang chính theo hướng Đông Tây tại trung tâm hình học của khu đất đầu nối với đường đi thôn Phước Giang và cầu qua sông Bàn Thạch đi Hòa Hiệp Nam phân chia các khu vực chức năng sau:

- Khu nhà ở vườn bố trí dọc các tuyến đường ngang song song với trục chính khu trung tâm và các đường nội bộ trong khu ở. Phía Đông Bắc gần khu trung tâm bố trí nhà lô phố để có điều kiện huy động vốn xây dựng các công trình phúc lợi xã hội;

- Khu thương mại, dịch vụ bố trí tại đường vành đai ở phía Đông Bắc trên tuyến đường đi Phước Giang. Bao gồm bến xe, chợ nằm đối diện tại trục chính hướng Đông Tây và tiếp giáp với đường vành đai phía Đông khu vực quy hoạch.

- Khu hành chính và các công trình công cộng ngoài đơn vị ở bố trí tại ngã tư giữa trục chính Bắc Nam và đường vành đai phía Nam, trước mặt là khu cây xanh có cảnh quan đẹp ở cửa ngõ của khu ở;

- Công viên cây xanh và trung tâm thể dục thể thao ở hướng Bắc. Ven kênh thoát nước theo trục Đông Tây của khu dân có dải cây xanh chạy dọc tuyến kênh trong khu vực trung tâm.

## IX. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất trong từng khu như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số quy hoạch (người)	Tỷ lệ
	Tổng khu vực quy hoạch	60,00	6.700	100
I	Đất trong đơn vị ở	40,21		67,01
1.	Đất xây dựng nhà ở	32,04		53,40
	- Nhà liên kế (304 lô)	3,78		
	- Nhà vườn (914 lô)	26,25		
	- Chung cư 5 - 7 tầng (đất dự trữ phát triển đô thị)	2,01		
2.	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	7,545		12,57
	- Công trình văn hóa	0,098		
	- Công trình giáo dục	3,79		
	- Công trình dịch vụ thương mại	3,27		
	- Công trình khác	0,39		
3.	Cây xanh, mặt nước trong đơn vị ở	0,47		0,78
4.	Bãi đỗ xe	0,15		0,25
II	Đất ngoài đơn vị ở	19,80		32,99
1.	Công trình công cộng ngoài đơn vị ở	3,85		6,42
2.	Công viên cây xanh, TDTT tập trung	3,04		5,07

3.	Đất cơ quan	0,60		1,00
4.	Đất giao thông	12,3		20,5

1. Các công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở:

Tổng diện tích các công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở là 5,5 ha; chỉ tiêu bình quân 8,0m<sup>2</sup>/người, bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, bố trí tập trung dọc theo tuyến đường chính khu vực, ngoài ra bố trí theo bán kính phục vụ tới các điểm dân cư. Nhu cầu của các công trình giáo dục, y tế được tính theo tiêu chuẩn quy phạm. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể được quy định như sau:

Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình công cộng trong đơn vị ở:

Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao		Hệ số SDD		Quy mô	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Đơn vị	Số lượng
<b>CTCC thuộc đơn vị ở</b>		<b>42.745</b>							
CO1	Trường Mẫu giáo số 1	6.820	20	1	2	0,2	0,4	cháu	300
CO2	Trường Mẫu giáo số 2	4.300	20	1	2	0,2	0,4	cháu	150
CO3	Trường Tiểu học	13.380	20	1	3	0,2	0,6	h/s	700
CO4	Trường THCS	13.380	20	1	3	0,2	0,6	h/s	651
CO5	Trung tâm Y tế	3.890	20	1	3	0,2	0,6		778
CO6	Nhà SH-VH thôn Phước Long	325	30	1	3	0,3	0,9		97,5
CO7	Nhà SH-VH thôn Phước Lập	325	30	1	3	0,3	0,9		97,5
CO8	Nhà SH-VH thôn Phước Tân	325	30	1	3	0,3	0,9		97,5

2. Công trình dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở (cấp đô thị):

Do khu vực quy hoạch là một khu ở có quy mô trung tâm xã nên chỉ cần bố trí một số công trình công cộng cấp xã như trụ sở Ủy ban nhân dân xã, nhà văn hóa, chợ trung tâm, bưu điện, dịch vụ công cộng phục vụ cho toàn khu vực. Các chỉ tiêu sử dụng đất bình quân của các công trình dịch vụ công cộng và cơ quan ngoài đơn vị ở được xác định theo bảng sau:

Các chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở:

Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao		Hệ số SDD		Quy mô	
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Đơn vị	Số lượng

<b>CTCC ngoài đơn vị ở</b>		<b>20.835</b>							
C1	Bru điện – Đài truyền thanh	3.700	20	1	3	0,2	0,6	m <sup>2</sup> sàn	740
C2	Chợ	7.275	20	1	2	0,2	0,4	m <sup>2</sup> sàn	1.455
C3	Bến xe	1.220	10	1	2	0,1	0,2	m <sup>2</sup> sàn	122
C4	Câu lạc bộ thanh niên	4.000	30	1	2	0,3	0,6	m <sup>2</sup> sàn	1.200
C5	Nhà văn hóa thiếu nhi	4.640	30	1	2	0,3	0,6	m <sup>2</sup> sàn	1.392
<b>Đất cơ quan</b>		<b>6.000</b>							
	UBND xã Hòa Tâm	6.000	30	1	3	0,3	0,9	m <sup>2</sup> sàn	1.800

### 3. Khu cây xanh tập trung:

Bố trí công viên cây xanh tập trung - thể dục thể thao quy mô 2,76 ha tổ chức nhà tập luyện, các loại sân thể thao (sân vận động, nơi vui chơi giải trí,...) phục vụ cho trung tâm xã và tái định cư mật độ cây xanh trên đầu người là 5,45m<sup>2</sup>/người. Tính cả diện tích cây xanh trong nhà liên kế vườn thì mật độ cây xanh tính trên đầu người ở khu vực này là 13,4m<sup>2</sup>/người.

Các chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh tập trung:

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ cây xanh mặt nước tối thiểu - tối đa (%)	Tỷ lệ sân đường dạo tối thiểu - tối đa (%)
<b>Cây xanh - TDTT tập trung</b>				
1.	Cây xanh - thể dục thể thao tập trung	27.600	70 - 76	18 - 22
2.	Cây xanh tiểu cảnh	3.200	70 - 76	18 - 22

### 4. Các khu ở:

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 36,364 ha, bố trí được khoảng 6.636 người dân, chỉ tiêu bình quân 52,50m<sup>2</sup>/người.

- Nhà vườn: bình quân 300m<sup>2</sup>/hộ. Tuy nhiên dọc các trục giao thông chính theo hướng Bắc-Nam và Đông-Tây các nhà vườn ở mặt tiền có diện tích là 200m<sup>2</sup> trong các lô sau: (N2, N21, N6, N7, N9, N16, N14, N15, N7, N8, N18, N25, N26, N27, N29). Nhóm nhà vườn hầu hết được phân bố hết toàn bộ diện tích đất ở trong khu vực quy hoạch. Tổng diện tích đất nhà vườn là 30,584 ha chiếm khoảng 84,1% tổng diện tích đất ở.

- Nhà liên kế: bình quân 125m<sup>2</sup>/hộ. Nhóm nhà liên kế được phân bố về phía Đông Bắc khu vực quy hoạch gần trục thương mại và bến xe. Tổng diện tích nhà lô

liên kế 3,78 ha, chiếm khoảng 10,39% tổng diện tích nhà ở. Gồm các lô sau: NL1, NL2, NL3, NL4, NL5.

- Chung cư: có tổng diện tích 2 ha bố trí ở phía Đông Bắc của khu đất quy hoạch.

Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân: mật độ xây dựng 30%; tầng cao tối thiểu 1, tối đa 2 đối với nhà vườn và tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 đối với nhà liên kế; hệ số sử dụng đất tối thiểu 0,3; tối đa 0,6. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể được quy định ở Phụ lục 1.

Các khu vực bố trí công trình công cộng, nhà ở phải tuân thủ đúng chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và tầng cao (tối đa - tối thiểu) theo quy định của từng lô đất.

Khu dân cư quản lý cấp phép cho từng hộ dân phải khống chế các kích thước ban công, chiều cao từng tầng phù hợp cho toàn tuyến phố đồng thời quy định về hình thức, màu sắc điển hình nhằm không gây ra sự tranh chấp giữa các căn hộ, đem lại nét đẹp chung cho toàn khu.

#### 5. Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch xây dựng:

##### a) Công trình công cộng:

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trường tiểu học, trường trung học (xem bảng vẽ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 25m);

+ Trường mầm non, hành chính khu vực, chợ (xem bảng vẽ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m-15m);

- Mật độ xây dựng:

+ Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học, hành chính khu vực: 30%;

+ Chợ khu vực: 30%;

- Tầng cao (tối thiểu - tối đa):

+ Trường mầm non, chợ khu vực: 1 - 2;

+ Trường tiểu học, hành chính khu vực: 1 - 3.

##### b) Nhà chung cư:

- Chỉ giới xây dựng (xem bảng vẽ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m);

- Mật độ xây dựng: 30%;

- Tầng cao (tối thiểu - tối đa): 5 - 7;

- Nền tầng trệt cao so với vỉa hè: 0,45m;

- Chiều cao tầng trệt: 3,8m;
- Chiều cao tầng lầu: 3,4m;
- Khoảng vưon ban công: 1,4m.

c) Nhà liên kế:

- Chỉ giới xây dựng (xem bảng vẽ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ);

- Mật độ xây dựng: 70%;
- Tầng cao (tối thiểu - tối đa): 1 - 3;
- Nền tầng trệt cao so với vỉa hè: 0,45m;
- Chiều cao tầng trệt: 3,8m;
- Chiều cao tầng lầu: 3,6m;
- Khoảng vưon ban công: 1,4m.

d) Nhà vườn:

- Chỉ giới xây dựng (xem bảng vẽ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 5m);

- Mật độ xây dựng: 60%;
- Tầng cao (tối thiểu - tối đa): 1 - 2;
- Nền tầng trệt cao so với vỉa hè: 0,45m;
- Chiều cao tầng trệt: 3,8m;
- Chiều cao tầng lầu: 3,6m.

## **X. HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### 1. Hệ thống giao thông:

#### a) Giao thông nội thị:

Mạng lưới đường giao thông nội thị trong khu đất quy hoạch được phân theo dạng ô cờ, các mặt cắt ngang đường được xác định:

- Đường chính đô thị (Mặt cắt 1-1):
  - + Quy mô chỉ giới đường đỏ 25m;
  - + Bề rộng lòng đường: 15m;
  - + Bề rộng hè đường:  $5m + 5m = 10m$ ;
  - + Chiều dài đường chính đô thị:  $L = 3.464,35m$ ;
- Đường nối khu ở (Mặt cắt 2-2):
  - + Quy mô chỉ giới đường đỏ 16m;

- + Bề rộng lòng đường: 7,5m;
- + Bề rộng hè đường:  $4,25m + 4,25m = 8,5m$ ;
- + Chiều dài đường nổi khu ở:  $L = 2.353,46m$ ;

- Đường nội bộ trong khu ở:

(Mặt cắt 3-3):

- + Quy mô chỉ giới đường đỏ 12,5m;
- + Bề rộng lòng đường: 6,5m;
- + Bề rộng hè đường:  $3m + 3m = 6m$ ;
- + Chiều dài đường nội bộ trong khu ở:  $L = 7.250,53m$ ;

(Mặt cắt 4-4):

- + Quy mô chỉ giới đường đỏ 16,5m;
- + Bề rộng lòng đường: 7,5m;
- + Bề rộng hè đường:  $(2,5m \times 2) + 4m = 9m$ ;
- + Chiều dài đường nội bộ trong khu ở:  $L = 726,75m$ .

b) Giao thông ngoài khu vực thiết kế:

- Để thuận lợi cho việc đi lại trong khu vực thiết kế cần đầu tư tuyến đường Phú Khê - Hòa Tâm đoạn từ ngã ba quốc lộ 1A đến ngã ba đường quy hoạch ĐS27. Chiều dài đoạn đường cần đầu tư: dài 2km, rộng 45m. Dự kiến mặt đường kết cấu bê tông.

- Xây dựng tuyến đường D36, D37 (Mặt cắt 1-1).

- + Bề rộng lòng đường: 15,0m;
- + Bề rộng hè đường:  $(5,0m \times 2) = 10m$ .

(Chi tiết đường giao thông theo Phụ lục 2 đính kèm).

2. San nền tiêu thủy:

Theo tài liệu tính toán tần suất kinh nghiệm lũ lụt do Trung tâm dự báo khí tượng thủy văn Phú Yên cung cấp, từ năm 1981 đến năm 2007, cao độ san nền dựa theo bản đồ đo đạc 1/2.000, cao độ đường sắt Bắc - Nam và mốc chuẩn do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp, chọn cao độ thấp nhất vùng quy hoạch  $H = +4,00m$  (tần suất lũ  $P = 16,66\%$ ).

Để thuận lợi cho xây dựng và tránh hiện tượng sụt lún cục bộ trong khu vực quy hoạch, trong giai đoạn lập dự án đầu tư cần khảo sát địa chất, giải pháp kỹ thuật cho từng công trình.

3. Thoát nước mưa:

- Nước mưa trong khu vực thiết kế hoạt động theo chế độ tự chảy.
- Hướng thoát nước mưa trong khu vực thiết kế phân thành hai lưu vực:
  - + Lưu vực 1: nước mưa thoát vào kênh ở phía Đông Bắc khu vực thiết kế;
  - + Lưu vực 2: nước mưa thoát vào kênh ở phía Đông Nam khu vực thiết kế;
- Gia cố, mở rộng hệ thống cống thoát nước (hiện hữu) chảy qua đường sắt Bắc - Nam, kết nối với kênh thoát nước nhằm thoát nước nhanh ra khỏi khu vực quy hoạch, chiều dài 800m.

- Trong khu vực quy hoạch xây dựng 4 cống hộp, kết cấu bê tông đá 1x2 M250, cấu tạo phụ thuộc vào tải trọng tính toán H10, H30. Bố trí các hố thu trên đường D14, nước từ các hố thu này chảy vào kênh.

#### 4. Cấp nước:

- Nguồn nước: nước máy dùng chung với hệ thống cấp nước do Công ty TNHH một thành viên Cấp thoát nước Phú Yên đầu tư chung cho toàn khu vực.
- Nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngày đêm, tỷ lệ người dân được cấp nước 100%.
- Đường ống cấp nước chính: lấy từ trạm xử lý nước cấp với đường kính ống cấp chính D200.
  - Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực được lấy từ đường quy hoạch D18, đường kính ống D200 cung cấp cho toàn khu vực thiết kế.
  - Trên các trụ đường chính, đường kính ống cấp nước chính D150, D100 (bố trí mạng dạng vòng).
  - Mạng cấp nước được phân bố đến từng công trình, từng lô phố với đường kính ống cấp D75, D50 (bố trí sơ đồ mạng lưới đường ống cắt).

(Chi tiết theo Phụ lục 3 đính kèm)

#### 5. Cấp điện:

Nguồn cung cấp điện cho trạm biến áp trong khu vực thiết kế là đường dây 22KV nằm trên đường Phú Khê - Hòa Tâm. Lưới điện cao thế đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo tiêu chuẩn hiện hành.

##### a) Trạm biến áp 22/0,4kV:

- Dự kiến bố trí các trạm biến áp 22/0,4kV tại các khu vực để cấp điện cho các công trình như: nhà liên kế, nhà vườn, các công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng đường phố, bãi đỗ xe,...
- Các trạm biến áp 22/0,4kV dự kiến sử dụng loại trạm biến áp kiểu treo đặt ngoài trời. Trạm có kết cấu gọn nhẹ, lắp đặt thuận tiện và dễ dàng, diện tích chiếm

đất ít có thể lắp đặt ngay trên vỉa hè của đường phố, nhưng không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc.

- Trên cơ sở mặt bằng kiến trúc và phụ tải tính toán, dự kiến sẽ xây dựng 6 trạm biến áp khu vực 22/0,4kV.

- Tổng công suất các trạm biến áp: 1920 kVA (xây dựng mới 4 trạm biến áp, 2 trạm 560kVA và 2 trạm biến áp 400kVA).

- Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và cung cấp cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau này.

b) Hướng tuyến dây cao thế dẫn vào trạm:

Trong khu vực nghiên cứu, lưới điện cung cấp cao thế cho các trạm biến áp sử dụng cáp AS/XLPE/PVC - 185 mm<sup>2</sup>, chạy dây trên các trụ điện bê tông ly tâm 12,5m, nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan. Riêng đoạn vượt đường chính dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC (3x185)mm<sup>2</sup> - 24kV nhằm đảm bảo mỹ quan cho con đường này.

c) Lưới điện hạ thế:

- Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V từ các trạm biến áp, các lộ ra 0,4kV cung cấp điện cho sinh hoạt chiếu sáng đường phố, sân vườn và cảnh quan.

- Lưới điện hạ thế sử dụng cáp vặn xoắn đi trên không. Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các đường phố nhưng vẫn đảm bảo bán kính cấp điện không quá 800m. Các nhà liền kề, nhà vườn, và các hộ tiêu thụ điện có công tơ đo điện riêng, được lắp đặt tập trung trên các hộp công tơ, trên các cột điện.

- Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình.

d) Lưới điện chiếu sáng:

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn thủy ngân cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa,...

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp vặn xoắn đi theo các cột lắp đèn chiếu sáng. Đối với các trụ đèn chiếu sáng đi độc lập dùng cáp ngầm hạ thế.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng hai bên đối diện, hai bên so le hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt

đường và mặt cắt ngang của đường. Dự kiến sử dụng đèn đường bóng thủy ngân cao áp 125W và 250W ánh sáng vàng lắp trên các trụ bê tông ly tâm.

(Chi tiết theo Phụ lục 4 đính kèm)

e) Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: 750m<sup>3</sup>/ngày đêm, bằng 80% nước cấp sinh hoạt.

- Trong giai đoạn đầu nhằm giảm thiểu kinh phí xây dựng hạ tầng, chưa đầu tư hệ thống thoát nước thải, nước thải từ các hộ dân, các công trình công cộng được xử lý qua bể tự hoại và thoát trực tiếp vào đất.

- Giai đoạn sau của dự án, mạng lưới thoát nước bản được thiết kế đến từng khu nhà ở, nước thải từ khu nhà ở và công trình công cộng sau khi xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại theo đúng tiêu chuẩn áp dụng hiện hành, sẽ được thoát vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực.

- Nước thải được thu vào cống chính D800, đưa vào khu xử lý nước thải đặt ở phía Đông khu vực quy hoạch (hướng thoát vào sông).

- Trong khu vực quy hoạch bố trí các bin rác công cộng tại các vị trí kín đáo trên các trục đường giao thông. Rác của từng nhà được chứa trong các bao nilông, sau đó Công ty môi trường đô thị sẽ tổ chức thu gom hàng ngày và đưa rác đi xử lý bằng xe chuyên dùng.

## XI. PHÊ DUYỆT VÀ BAN HÀNH HỒ SƠ, BẢN VẼ

STT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ	Ký hiệu
1.	Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000	QH 01
2.	Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất	1/2.000	QH 02
3.	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000	QH 03
4.	Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc	1/2.000	QH 04
5.	Bản đồ quy hoạch san nền	1/2.000	QH 05
6.	Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông	1/2.000	QH 06
7.	Bản đồ quy hoạch mạng lưới thoát nước thải	1/2.000	QH 07
8.	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	1/2.000	QH 08
9.	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống	1/2.000	QH 09
10.	Thuyết minh tổng hợp		
11.	Điều lệ quản lý xây dựng		

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tư vấn thiết kế: sau khi Đồ án được duyệt, có trách nhiệm đưa các thông số kỹ thuật của bản vẽ, hệ thống mốc cao độ khống chế ra thực địa dưới sự giám sát của Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa.

- Cơ quan quản lý quy hoạch (Sở Xây dựng): tổ chức và hướng dẫn quản lý quy hoạch theo các quy trình, quy chuẩn bảo đảm đúng quy hoạch được duyệt.

- Các cơ quan quản lý lãnh thổ (Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa) và cơ quan quản lý đất đai: theo chức năng quyền hạn, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng liên quan để quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, thực hiện các thủ tục địa chính theo đúng quy định hiện hành.

- Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố rộng rãi, công khai đồ án quy hoạch được duyệt để mọi tổ chức và công dân biết tự giác thực hiện.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực từ ngày ký.

Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài Nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Đông Hòa; Chủ tịch UBND xã Hòa Tâm; Chủ tịch UBND xã Hòa Xuân Đông và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Thị Hà**

**PHỤ LỤC 1****Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở**

(Kèm theo Quyết định số 936/QĐ-UBND  
ngày 10 tháng 6 năm 2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)

Ký hiệu lô đất	Hạng mục	Số hộ	Dân số (người)	Diện tích đất (ha)	MĐ XD (%)	Tầng cao		Hệ số SDD	
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
	<b>Tổng</b>	<b>1.218</b>	<b>6.700</b>	<b>30,03</b>					
	<b>Nhà vườn</b>	<b>914</b>	<b>5.484</b>	<b>26,25</b>					
N1	Nhà vườn	36	216	1,14	60	1	2	0,6	1,2
N2	Nhà vườn	31	186	0,75	60	1	2	0,6	1,2
N3	Nhà vườn	30	180	1,08	60	1	2	0,6	1,2
N4	Nhà vườn	30	180	1,17	60	1	2	0,6	1,2
N5	Nhà vườn	44	264	1,08	60	1	2	0,6	1,2
N6	Nhà vườn	38	228	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N7	Nhà vườn	22	132	0,58	60	1	2	0,6	1,2
N8	Nhà vườn	22	132	0,58	60	1	2	0,6	1,2
N9	Nhà vườn	38	228	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N10	Nhà vườn	36	216	1,08	60	1	2	0,6	1,2
N11	Nhà vườn	36	216	1,08	60	1	2	0,6	1,2
N12	Nhà vườn	36	216	1,18	60	1	2	0,6	1,2
N13	Nhà vườn	36	216	1,08	60	1	2	0,6	1,2
N14	Nhà vườn	36	216	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N15	Nhà vườn	36	216	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N16	Nhà vườn	38	228	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N17	Nhà vườn	38	228	0,89	60	1	2	0,6	1,2
N18	Nhà vườn	26	156	0,77	60	1	2	0,6	1,2
N19	Nhà vườn	26	156	0,84	60	1	2	0,6	1,2
N20	Nhà vườn	26	156	0,77	60	1	2	0,6	1,2
N21	Nhà vườn	26	156	0,77	60	1	2	0,6	1,2
N22	Nhà vườn	26	156	0,76	60	1	2	0,6	1,2
N23	Nhà vườn	31	186	0,98	60	1	2	0,6	1,2
N24	Nhà vườn	20	120	0,63	60	1	2	0,6	1,2
N25	Nhà vườn	32	192	0,94	60	1	2	0,6	1,2
N26	Nhà vườn	32	192	0,94	60	1	2	0,6	1,2
N27	Nhà vườn	17	102	0,57	60	1	2	0,6	1,2
N28	Nhà vườn	15	90	0,47	60	1	2	0,6	1,2
N29	Nhà vườn	21	126	0,67	60	1	2	0,6	1,2
N30	Nhà vườn	33	198	1,00	60	1	2	0,6	1,2
	<b>Nhà liên kế</b>	<b>304</b>	<b>1.216</b>	<b>3,78</b>					
NL1	Nhà liên kế	72	288	0,89	70	1	3	0,7	2,1
NL2	Nhà liên kế	72	288	0,89	70	1	3	0,7	2,1
NL3	Nhà liên kế	72	288	0,89	70	1	3	0,7	2,1
NL4	Nhà liên kế	44	176	0,56	70	1	3	0,7	2,1

**PHỤ LỤC 2****Bảng tổng hợp đường giao thông***(Kèm theo Quyết định số 936/QĐ-UBND**ngày 10 tháng 6 năm 2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)*

ST T	Tên đường	Giới hạn		Tên mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)	
		Điểm đầu	Điểm cuối				Mặt đường	Lề đường
1.	Đường ĐS1	1	7	Mặt cắt 1-1	726,75	25	15	5*2
2.	Đường ĐS2	8	9	Mặt cắt 3-3	231,25	12,5	6,5	3*2
3.	Đường ĐS3	10	11	Mặt cắt 3-3	231,25	12,5	6,5	3*2
4.	Đường ĐS4	12	18	Mặt cắt 2-2	726,75	16	7,5	4,25*2
5.	Đường ĐS5	19	22	Mặt cắt 3-3	231,25	12,5	6,5	3*2
6.	Đường ĐS6	25	26	Mặt cắt 3-3	126,75	12,5	6,5	3*2
7.	Đường ĐS7	23	24	Mặt cắt 3-3	167,00	12,5	6,5	3*2
8.	Đường ĐS8	27	35	Mặt cắt 1-1	726,75	25	15	5*2
9.	Đường ĐS9	36	37	Mặt cắt 3-3	231,25	12,5	6,5	3*2
10.	Đường ĐS10	38	39	Mặt cắt 3-3	167,00	12,5	6,5	3*2
11.	Đường ĐS11	40	41	Mặt cắt 3-3	231,25	12,5	6,5	3*2
12.	Đường ĐS12	42	43	Mặt cắt 3-3	167,00	12,5	6,5	3*2
13.	Đường ĐS13	44	45	Mặt cắt 3-3	126,75	12,5	6,5	3*2
14.	Đường ĐS14	46	52	Mặt cắt 4-4	726,75	16,5	7,5	2,5*2+4
15.	Đường ĐS15	53	62	Mặt cắt 3-3	242,38	12,5	6,5	3*2
16.	Đường ĐS16	63	66	Mặt cắt 3-3	167,00	12,5	6,5	3*2
17.	Đường ĐS17	67	71	Mặt cắt 3-3	64,25	12,5	6,5	3*2
18.	Đường ĐS18	72	74	Mặt cắt 3-3	131,17	12,5	6,5	3*2
19.	Đường ĐS19	77	75	Mặt cắt 3-3	70,91	12,5	6,5	3*2
20.	Đường ĐS20	61	83	Mặt cắt 1-1	823,69	25	15	5*2
21.	Đường ĐS21	1	61	Mặt cắt 2-2	676,49	16	7,5	4,25*2
22.	Đường ĐS22	20	28	Mặt cắt 3-3	135,75	12,5	6,5	3*2
23.	Đường ĐS23	21	29	Mặt cắt 3-3	135,75	12,5	6,5	3*2
24.	Đường ĐS24	2	47	Mặt cắt 3-3	596,13	12,5	6,5	3*2
25.	Đường ĐS25	54	80	Mặt cắt 3-3	152,30	12,5	6,5	3*2
26.	Đường ĐS26	3	81	Mặt cắt 1-1	797,16	25	15	5*2
27.	Đường ĐS27	4	49	Mặt cắt 3-3	596,13	12,5	6,5	3*2
28.	Đường ĐS28	56	79	Mặt cắt 3-3	568,17	12,5	6,5	3*2

29.	Đường ĐS29	64	69	Mặt cắt 3-3	175,22	12,5	6,5	3*2
30.	Đường ĐS30	65	68	Mặt cắt 3-3	83,15	12,5	6,5	3*2
31.	Đường ĐS31	5	50	Mặt cắt 3-3	596,13	12,5	6,5	3*2
32.	Đường ĐS32	57	70	Mặt cắt 3-3	242,73	12,5	6,5	3*2
33.	Đường ĐS33	6	82	Mặt cắt 2-2	950,22	12,5	6,5	3*2
34.	Đường ĐS34	59	78	Mặt cắt 3-3	330,41	12,5	6,5	3*2
35.	Đường ĐS35	7	83	Mặt cắt 3-3	972,00	12,5	6,5	3*2
36.	Đường ĐS36	81	84	Mặt cắt 1-1	145,00	25	15	5*2
37.	Đường ĐS37	83	85	Mặt cắt 1-1	245,00	25	15	5*2

**PHỤ LỤC 3****Nhu cầu sử dụng nước trong khu vực quy hoạch***(Kèm theo Quyết định số 936/QĐ-UBND**ngày 10 tháng 6 năm 2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)*

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Tiêu chuẩn cấp nước</b>	<b>Quy mô</b>	<b>Lưu lượng (m<sup>3</sup>)</b>
1.	Nước sinh hoạt (cung cấp 90% dân trong khu vực)	100 l/người/ngày	6.700 người	603
2.	Nước dịch vụ	10% Nước sinh hoạt		60.3
3.	Nước thất thoát	15% (Nước sinh hoạt + Nước dịch vụ)		99.5
4.	Nước cho yêu cầu riêng của nhà máy xử lý nước	10% (Nước sinh hoạt + Nước dịch vụ + Nước thất thoát)		76.28
<b>Tổng cộng (làm tròn)</b>				<b>839.00</b>

**PHỤ LỤC 4****Nhu cầu phụ tải điện trong khu vực quy hoạch**

(Kèm theo Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2008  
của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)

<b>TT</b>	<b>Tên hộ sử dụng điện</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu cấp điện</b>
1.	Tổng cộng nhu cầu phụ tải điện nhà ở	kW	2.741,00
2.	Tổng cộng nhu cầu phụ tải điện công trình công cộng	kW	242,04
3.	Tổng cộng nhu cầu phụ tải điện cây xanh và đường	kW	111,68
4.	Tổng công suất điện tính toán	kW	3.094,72
5.	Tổng công suất điện trên thanh cái: 0,65 tổng công suất (làm tròn)	kW	<b>2.010,00</b>