

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 717/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 29 tháng 4 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/2.000
khu tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam,
huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên**

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 Luật Xây dựng 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 15/2005/TT-BXD ngày 19 tháng 8 năm 2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 496/TB-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh - Trần Thị Hà tại buổi làm việc bàn giải quyết quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cảng Vũng Rô và Khu công nghiệp Hòa Tâm tại thôn Phú Lạc, huyện Đông Hòa, Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Đồ án quy hoạch chi tiết khu tái định cư Phú Lạc;

Căn cứ Thông báo số 792/TB-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về khu tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 17 tháng 4 năm 2008),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/2.000 khu tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng khu tái định cư Phú Lạc.

- Chủ đề án: Ban quản lý dự án các công trình trọng điểm tỉnh Phú Yên.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích.

2.1. Địa điểm: thôn Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

2.2. Phạm vi ranh giới: khu đất có giới cận như sau:

- Đông giáp sông Đà Nông;
- Tây giáp đường liên thôn (Đa Ngư - Phú Lạc);
- Nam giáp khu dân cư (xóm mới và khu tái định cư cầu Đà Nông);
- Bắc giáp đất trồng dương và ngã ba (giao đường Đa Ngư - Phú Lạc và Phước Tân - Bãi Ngà).

2.3. Quy mô diện tích: khoảng $455.600 \text{ m}^2 = 45,56 \text{ ha}$.

3. Tính chất khu quy hoạch.

Là khu dân cư định hướng phát triển thành khu ở tập trung phục vụ Khu công nghiệp hóa dầu Hòa Tâm. Tổ chức các khu ở với diện tích các lô đất lớn phục vụ công tác tái định cư, hình thành một số công trình dịch vụ du lịch cho các Khu công nghiệp xung quanh.

4. Xác định các chỉ tiêu Đồ án.

Đồ án được triển khai và tính toán theo các chỉ tiêu sau:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
1.	Dân số (tạm tính)	người	5.000	
2.	Mật độ xây dựng	Tối đa	%	90
		Tối thiểu	%	45
3.	Tầng cao xây dựng	Tối đa	%	3
		Tối thiểu	%	1
4.	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	$\text{m}^2/\text{người}$	60	
	Trong đó:			
	- Đất ở:	$\text{m}^2/\text{người}$	47,5	
	- Đất công trình công cộng:	$\text{m}^2/\text{người}$	1,5	
	- Đất cây xanh:	$\text{m}^2/\text{người}$	4,1	
	- Đất giao thông:	$\text{m}^2/\text{người}$	6,9	
5.	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	- Cấp nước:	lít/người/ngày đêm	120-200	
	- Thoát nước:	lít/người/ngày đêm	120-200	
	- Cấp điện:	kwh/người/năm	1.000	
	- Rác thải và vệ sinh môi trường:	kg/người/ngày	1	

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất: (chi tiết như Phụ lục 1 kèm theo)

Trên cơ sở diện tích đất 45,56 ha, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, đề xuất các khu chức năng chính:

- Khu nhà ở gồm nhà liên kế, biệt thự, nhà vườn và chung cư thấp tầng.
- Khu công trình công cộng phục vụ đơn vị ở và đô thị, các công trình dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp hóa dầu Hòa Tâm.
- Cây xanh.

Cụ thể theo bảng tổng hợp như sau:

Bảng cân bằng đất đai (không tính diện tích giao thông đối ngoại):

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
1.	Đất ở	18,75	47,67%
2.	Đất công trình công cộng	6,87	17,47%
3.	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	4,04	10,27%
4.	Đất giao thông	9,67	24,59%
	Cộng	39,33	100,00%

Bảng cân bằng đất đai toàn khu:

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
1.	Đất ở	18,75	41,15%
2.	Đất công trình công cộng	6,87	15,08%
3.	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	4,04	8,87%
4.	Đất giao thông	9,67	21,22%
5.	Đất giao thông đối ngoại	6,23	13,67%
6.	Tổng diện tích khu quy hoạch	45,56	100,00%

5.1. Đất ở: gồm có 03 loại:

- Biệt thự: bình quân 250-300 m²/hộ. Nhóm nhà biệt thự được phân bố về phía Bắc khu đất quy hoạch. Trong các khu biệt thự có tầng cao trung bình 2,2 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%.

- Nhà vườn: bình quân 200-250 m²/hộ. Nhóm nhà vườn được phân bố về phía Đông Nam khu đất quy hoạch nối liền khu dân cư hiện hữu. Các khu nhà vườn có tầng cao trung bình 2,5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%.

- Nhà liên kế: mỗi căn hộ có diện tích từ 125-150m², chỉ tiêu sử dụng đất bình quân: mật độ xây dựng 90%; tầng cao trung bình 3 tầng; hệ số sử dụng đất trung bình: 2,1.

- Nhà chung cư thấp tầng: bố trí theo từng đơn nguyên, mật độ xây dựng trung bình 40%; tầng cao từ 4 đến 5 tầng; hệ số sử dụng đất trung bình: 1,6.

5.2. Đất công trình công cộng - dịch vụ:

- Ngoài khu ở: gồm công trình trường trung học cơ sở phục vụ dân tại khu vực được bố trí trên trục đường N5, còn lại là các công trình dịch vụ phục vụ cho sinh hoạt của người dân tại khu vực và những người làm việc trong các công trình, dự án xung quanh. Các chỉ tiêu cơ bản của khu công trình công cộng: tầng cao trung bình 4,5; mật độ xây dựng trung bình là 40% và hệ số sử dụng đất là 1,8.

- Trong khu ở: quy mô được xác định dựa trên các chỉ tiêu bình quân 7m²/người, bao gồm trường mầm non, trường tiểu học (hiện ngay sát khu đất đã có trường tiểu học hiện hữu với diện tích đất tương đối lớn nhưng chưa được đầu tư đúng mức sẽ được nâng cấp khi cần thiết). Nhu cầu của các công trình giáo dục, y tế được tính theo tiêu chuẩn quy phạm. Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân: mật độ xây dựng 45%; tầng cao trung bình 2,5 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,6.

5.3. Đất công viên, cây xanh:

- Ngoài khu ở: tập trung dọc bờ sông và trung tâm của khu đất có các chỉ tiêu cơ bản sau: tầng cao trung bình 1 tầng, mật độ xây dựng trung bình là 10% và hệ số sử dụng đất là 0,1. Chỉ xây dựng các công trình dịch vụ nghỉ ngơi, giải trí.

- Trong khu ở: được bố trí tập trung trong các đơn vị ở, kết hợp diện tích cây xanh sân vườn trong các nhóm nhà ở để đảm bảo mỗi nhóm nhà ở đều có cây xanh, sân chơi. Tỷ lệ sử dụng đất cây xanh, sân chơi trong các đơn vị ở được quy định như sau: đối với một số lô có diện tích trên 0,3 ha, có thể xây dựng một số công trình phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí với tỷ lệ chiếm đất không quá 5%, tỷ lệ sân đường 5-10%, đất cây xanh sân chơi chiếm 90% diện tích mỗi lô.

6. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc.

- Lấy trục đường Hùng Vương - Vũng Rô làm trục đường chính và là trục cảnh quan trung tâm cho khu quy hoạch. Song song với trục đường này tổ chức các trục đường song hành để hạn chế việc giao cắt giao thông từ các khu chức năng.

- Phía Tây khu quy hoạch hầu hết là các khu chức năng phục vụ cho các dự án đầu tư tại Khu kinh tế Nam Phú Yên. Phía Bắc là các khu chung cư thấp tầng (4-5 tầng). Cuối phía Bắc là khu biệt thự cao cấp có cảnh quan biển với những góc nhìn đẹp.

- Hệ thống giao thông theo cơ cấu sử dụng đất được chia làm 3 cấp có chức năng khác nhau. Trong đó trục đường N5 là trục lưu thông chính, là trục kiến trúc cảnh quan được quan tâm nghiên cứu để đảm bảo tạo bộ mặt cho đô thị. Phía sông tổ chức đường cảnh quan đi dạo với cầu cảng khai thác cảnh quan mặt nước.

- Quy hoạch phân chia thành 3 khu vực theo tính chất sử dụng khác nhau:

+ Khu vực 1: bố trí tái định cư cho nhân dân thuộc diện giải phóng mặt bằng xây dựng cảng Vũng Rô, Nhà máy lọc dầu và hóa dầu Hòa Tâm;

+ Khu vực 2: khu nhà biệt thự, nhà liên kế và chung cư thấp tầng ở phía Bắc khu quy hoạch;

+ Khu vực 3: xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ bổ trợ cho các dự án trong khu vực nằm ở phía Tây Nam của khu đất.

- Các tiện nghi khác:

+ Trạm điện thoại công cộng: dự kiến bố trí dọc theo đường thương mại dịch vụ gần khu dịch vụ công cộng, mỗi trạm cách nhau từ 200-250m;

+ Các bãi rác: được bố trí dọc theo các vỉa hè, khoảng cách từ 30-50m dự kiến đặt gần trạm chờ xe buýt và tập trung ở khu dịch vụ công cộng;

+ Các trụ đèn chiếu sáng vỉa hè - đường: được bố trí đúng khoảng cách quy định;

+ Các ghế đá nghỉ chân: được bố trí rải rác tại các khu dịch vụ công cộng và công viên;

+ Nền vỉa hè: lát bằng loại gạch chịu được mưa, nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động;

+ Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp, bền vững;

+ Các trụ đèn, tín hiệu, biển báo, được bố trí tại các giao lộ quan trọng của khu dân cư và nơi có lối dành riêng cho người đi bộ băng ngang.

7. Các yêu cầu về tổ chức bảo vệ cảnh quan, môi trường.

- Khu tái định cư phải đảm bảo việc tiếp cận với sông nước của người dân biển.

- Hạn chế các hướng giao thông cắt ngang trục đường chính Hùng Vương.

- Các loại nhà ở vườn, biệt thự thiết kế phải mang đường nét kiến trúc mang tính dân tộc, sử dụng chất liệu phù hợp điều kiện khí hậu địa phương, màu sắc trang nhã, có sắc thái riêng.

- Cao độ tầng trệt các công trình nhà ở trong khu quy hoạch cao hơn mặt bó vỉa các trục đường tiếp giáp 0,2m.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Hệ thống giao thông: (như Phụ lục 2)

- Đường đối ngoại: trục đường Hùng Vương đi Vũng Rô đã có dự án nâng cấp do ngành giao thông quản lý. Đường Hùng Vương đi Vũng Rô qua khu vực lập quy hoạch: dài 1.041m, chỉ giới đường đỏ: 59m, mặt đường: 34m; vỉa hè (5 x 5)m = 25 m.

- Đường khu vực:

+ Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:

Tận dụng tối đa hiện trạng, tránh phá vỡ và đào đắp lớn;

Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực phục vụ thuận tiện nhu cầu giao lưu giữa các khu chức năng và đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan, theo tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật quy định.

+ Các chỉ tiêu chính: góc vát tam giác tầm nhìn, các đường giao nhau vuông góc rộng từ 16m trở lên có góc vát là 5m x 5m; các đường nội bộ rộng dưới 16m giao nhau có góc vát là 4m x 4m.

+ Phân cấp đường:

Đường trục chính đô thị: gồm các đường N3, N5, N7 và D2;

Đường khu vực: là hệ thống đường còn lại.

+ Các công trình phục vụ giao thông:

Xây dựng một bãi đỗ xe gần khu vực công viên;

Xây dựng các bãi đỗ xe nhỏ tại các công trình công cộng.

+ Kết cấu mặt đường: các trục đường nội bộ có lộ giới 12m trở xuống đề xuất xây dựng đường bê tông. Các trục đường còn lại là thảm nhựa.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Hướng dốc chính từ Tây sang Đông ra hướng bãi biển. Độ dốc trung bình là 0,5%.

- Cao độ xây dựng: chủ yếu là san lấp cục bộ, tạo mặt phẳng xây dựng, tạo độ dốc thoát nước mặt.

- Nguồn đất đắp: chủ yếu lấy cát sông Đà Nông khoảng cách không quá 3km.

8.3. Thoát nước mưa:

- Do địa hình dốc dần về phía biển, chọn đường D1 làm đường tụ thủy. Các trục đường ngang N1 đến N7 bố trí các tuyến cống BT - D600 thu gom nước mưa đưa về đường D1 thoát ra biển (riêng trục N2 sử dụng cống BT-D300). Các tuyến đường dọc từ D2 đến D3, đường Hùng Vương - Vũng Rô bố trí các tuyến cống BT - D400 thu gom nước về các trục đường ngang nêu trên.

- Các hố ga thu gom nước mưa sử dụng hố kích thước 1,4m x 1,4m; 1,2m x 1,2m.

8.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: trong giai đoạn đầu nguồn nước lấy tại chỗ bằng hệ thống giếng khoan hoặc đào. Trong tương lai dùng chung hệ thống nước máy cấp cho Khu công nghiệp hóa dầu Hòa Tâm.

- Thiết kế mạng lưới đường ống:

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 120 lít/người/ngày đêm. Cấp nước cho các yêu cầu khác lấy bằng 50% tổng lượng nước sinh hoạt;

+ Đường ống cấp nước đi ngầm đặt sâu lớn hơn 0,7m và cách chỉ giới đường đỏ lớn hơn 2m.

8.5. Hệ thống điện:

- Chỉ tiêu:

TT	Loại công trình	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1.	Nhà ở liền kề	Kw/hộ	2

2.	Nhà biệt thự	Kw/hộ	4,5
3.	Công trình công cộng	w/m ² sàn	25
4.	Đường, bãi đỗ xe	w/m ²	1

- Nguồn điện: lấy từ trạm biến áp 560KVA đã được xây dựng cho khu tái định cư cầu Đà Nông phía Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Dọc đường Hùng Vương đi Vũng Rô bố trí tuyến dây 22kv cấp điện cho các nhánh 0,4kv cho các khu chức năng qua 3 trạm biến áp 400KVA đặt trên các trục đường rộng 24m N3, N5, N7 tại góc Tây Nam giao các trục đường này với đường Hùng Vương - Vũng Rô;

+ Sử dụng loại trạm biến áp kiểu treo đặt ngoài trời. Lưới điện hạ thế cấp điện 0,4kv sinh hoạt và chiếu sáng đường đô thị qua các trụ BTLT cao 8,4m.

8.6. Giải pháp quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được xử lý qua các bể ngầm tự hoại bắt buộc xây dựng riêng trong mỗi công trình phải đạt tiêu chuẩn.

- Vệ sinh môi trường: bố trí các thùng đựng rác công cộng được phân loại bằng màu sắc để phân biệt rác tái chế và rác độc hại tại các vị trí thuận lợi dễ thấy. Rác phải được từng hộ gia đình phân loại trước khi bỏ vào thùng rác công cộng. Đơn vị dịch vụ vệ sinh môi trường đô thị sẽ tổ chức thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng và đưa rác đi xử lý vào khu bãi xử lý rác tập trung.

9. Phê duyệt và ban hành hồ sơ đồ án như sau:

a) Các bản đồ;

b) Thuyết minh.

10. Tổ chức thực hiện.

- Đồ án quy hoạch được duyệt là cơ sở quản lý, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng.

- Trong thời gian 30 ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đồ án này, chủ Đồ án phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa tổ chức công bố công khai Đồ án này để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện.

- Ban quản lý dự án các công trình trọng điểm tỉnh phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa tiến hành tổ chức cắm các mốc giới quy hoạch, đưa các thông số kỹ thuật của Đồ án ra thực địa và quản lý các mốc giới này.

- Phòng Công thương huyện Đông Hòa căn cứ nội dung Đồ án và điều lệ quản lý, có biện pháp ngăn chặn việc xây dựng trái phép, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định gây khó khăn cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng sau này.

- Các cơ quan chức năng chuyên ngành, gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải: phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa trong việc lập kế hoạch sử dụng đất theo quy

hoạch và quản lý đất đai theo quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng các dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành theo quy hoạch được duyệt.

- Ban quản lý dự án các công trình trọng điểm tỉnh tiến hành soạn điều lệ quản lý khu quy hoạch trình thẩm định, phê duyệt để làm căn cứ thực hiện quy hoạch.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Công thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Đông Hòa, xã Hòa Tâm; Trưởng ban quản lý dự án các công trình trọng điểm tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Chi