

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN HOÀ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 quy định 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.*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về 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; 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;*

*Căn cứ Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND huyện Sơn Hòa về việc thống nhất chủ trương Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);*

*Căn cứ Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17/6/2021 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);*

*Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);*

Căn cứ Công văn số 2261/SXD-QHKT ngày 15/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về việc góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số: 116/TTr-KTHT, ngày 21/12/2021,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài), với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài).

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**

**a. Quy mô quy hoạch xây dựng:** Diện tích khoảng 27,1 ha.

**b. Phạm vi ranh giới:** thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Có các giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 4;

+ Phía Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 3.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Là khu dân cư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm nhà ở liền kề, khu thương mại dịch vụ, cây xanh, giao thông...

- Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách huyện;

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý việc đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và lập các dự án đầu tư xây dựng.

**4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án:**

**4.1. Quy mô dân số:** Khoảng 3.804 người.

**4.2. Cơ cấu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>141.966,80</b>	<b>52,4</b>
1	Đất nhà ở liền kề 765 lô	122.695,20	45,29
2	Đất nhà ở xã hội 164 lô	11.488,00	4,24
3	Đất nhà biệt thự 22 lô	7.783,60	2,87
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>10.824,10</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>19.473,10</b>	<b>7,19</b>
<b>IV</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>1.246,90</b>	<b>0,46</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>97.394,10</b>	<b>35,95</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>270.905</b>	<b>100</b>

## 4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Tên lô đất	Số lô	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Mật độ XD (%)	HS sử dụng đất
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>951</b>		<b>141.966,80</b>			
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>765</b>	<b>LK</b>	<b>122.695,20</b>			
		4	LK-01	612,5	5	70	3,5
		30	LK-02	5.192,00	5	70	3,5
		11	LK-03	1868,5	5	70	3,5
		10	LK-04	1.475,00	5	70	3,5
		44	LK-05	7.558,00	5	70	3,5
		50	LK-06	8759,8	5	70	3,5
		30	LK-07	4.650,70	5	70	3,5
		28	LK-08	4352,3	5	70	3,5
		68	LK-09	10.531,00	5	70	3,5
		60	LK-10	9.150,00	5	70	3,5
		38	LK-11	5.989,10	5	70	3,5
		60	LK-12	9.150,00	5	70	3,5
		16	LK-13	2.487,50	5	70	3,5
		26	LK-14	4.606,60	5	70	3,5
		32	LK-15	5.920,00	5	70	3,5
		38	LK-16	6.755,80	5	70	3,5
		21	LK-17	3.270,00	5	70	3,5
		35	LK-18	5.488,70	5	70	3,5
		64	LK-19	9.650,00	5	70	3,5
		38	LK-20	5.650,00	5	70	3,5
		40	LK-21	5.950,00	5	70	3,5
		22	LK-22	3.627,70	5	70	3,5
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự</b>	<b>22</b>	<b>BT</b>	<b>7.783,60</b>			
		4	BT-01	1.251,10			
		9	BT-02	3.262,50			
		9	BT-03	3.270,00			
<b>3</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>164</b>	<b>XH</b>	<b>11.488,00</b>			
		22	XH-01	1.528,00	3	60	1,8
		22	XH-02	1.528,00	3	60	1,8
		28	XH-03	1.968,00	3	60	1,8
		28	XH-04	1.968,00	3	60	1,8
		32	XH-05	2.248,00	3	60	1,8
		32	XH-06	2.248,00	3	60	1,8
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>		<b>DV</b>	<b>10.824,10</b>			
			DV-01	4626,6	5	60	3,0
			DV-02	6197,5	5	60	3,0
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>		<b>CX</b>	<b>19.473,10</b>			
			CX-01	8.777,80	1	5	0,05

			CX-02	4.450,00	1	5	0,05
			CX-03	6.245,30	1	5	0,05
<b>IV</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>		<b>P</b>	<b>1.246,90</b>			
			P-01	464,80			
			P-02	782,10			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>GT</b>	<b>97.394,10</b>			
<b>Tổng cộng</b>				<b>270.905,00</b>			

## 6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

### 6.1. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

**6.1.1 Đất ở:** Tổng diện tích phân lô đất ở: 141.966,8 m<sup>2</sup>.

**a. Nhà phố liền kề:** Tổng diện tích 122.695,2 m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 22 ô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-22.

- Với tổng số lô đất: 765 lô, tối đa 5 tầng.

- Diện tích trung bình khoảng 150m<sup>2</sup>/lô.

- Mật độ xây dựng ≤ 70%, hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

**b. Nhà ở xã hội:** Tổng diện tích 11.488m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 6 ô đất có ký hiệu XH-01, XH-02,..., XH-06,

- Với tổng số lô đất: 164 lô đất, cao 2 tầng.

- Diện tích trung bình khoảng 70m<sup>2</sup>/lô.

- Mật độ xây dựng ≤ 100%, hệ số sử dụng đất: 2 lần.

**c. Nhà biệt thự - nhà vườn:** Tổng diện tích 7.783,6m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 3 ô đất có ký hiệu BT-01, BT-02 và BT-03,

- Với tổng số lô đất: 22 lô đất, cao từ 2-3 tầng.

- Diện tích trung bình khoảng 350m<sup>2</sup>/lô.

- Mật độ xây dựng ≤ 60%, hệ số sử dụng đất từ ≤ 1,8 lần.

**6.1.2 Quy hoạch đất dịch vụ:** tổng diện tích 10.824,1m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 2 ô đất có ký hiệu DV-01 và DV-02.

- Với tổng số lô đất: 5 lô, cao từ 3-5 tầng.

- Diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>/lô đến 2.400 m<sup>2</sup>/lô.

- Mật độ xây dựng ≤ 60%, hệ số sử dụng đất từ ≤ 3,0 lần.

**6.1.3 Quy hoạch công viên cây xanh và thể thao:**

- Quy hoạch 3 khu công viên cây xanh và thể dục thể thao nhằm giải quyết nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu quy hoạch và khu vực xung quanh. Ký hiệu CX-01, CX-02 và CX-03.

- Tổng diện tích quy hoạch công viên cây xanh 19.473,1m<sup>2</sup>.

- Chiều cao 1 tầng.

- Mật độ xây dựng ≤ 5%, hệ số sử dụng đất ≤ 0,05 lần.

**6.2. Tổ chức không gian:**

- Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hòa phù hợp với cảnh quan khu vực và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các khu chức năng tạo được mối liên hệ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, thuận tiện cho hoạt động của người dân và kết nối với đường Suối Bạc 3, Suối Bạc 4.

- Các nhóm nhà ở được tổ chức thành từng khu tạo sự đồng bộ trên tuyến phố về tầng cao, khoảng lùi và kiểu dáng kiến trúc.

- Hình thành các trục chính, trục cảnh quan cho khu dân cư với những tuyến đường được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, trên các trục đường trồng cây nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. San nền:

- Dựa theo cao độ của các trục đường Suối Bạc 3 nằm ở phía Bắc, trục đường Suối Bạc 4 ở phía Đông và các trục đường khác nằm xung quanh khu quy hoạch.

- Địa hình khu đất thiết kế quy hoạch có hướng dốc chính từ Tây sang Đông, từ Tây Bắc sang Đông Nam thoát nước mưa vào hồ Suối Bùn. Hiện tại, nước mặt trong khu vực thiết kế thoát theo hướng tự chảy trên mặt đất, sau đó tập trung thoát ra vị trí lưu vực hồ Suối Bùn nằm ở vị trí trung tâm khu quy hoạch.

- Trên nguyên tắc thiết kế san nền (chọn cao độ cho khu đất xây dựng) là giải quyết vấn đề thoát nước tốt, khối lượng đào đắp nhỏ nhất và thuận lợi cho việc xây dựng các công trình nhà ở, đường giao thông thuận tiện theo tiêu chuẩn đường trong đô thị. Hướng san nền khu đất xây dựng được thiết kế theo hướng dốc chính từ Tây Bắc sang Đông Nam và Tây sang Đông.

### 7.2. Quy hoạch giao thông:

#### a. Giải pháp quy hoạch giao thông:

Cốt san nền thiết kế khu đất quy hoạch, vị trí thứ nhất giao của đường Suối Bạc 3 với đường ĐS4 có cao độ là 78,68m, vị trí thứ hai giao của đường Suối Bạc 4 với đường ĐS4 có cao độ là 74,62m. Dốc từ phía Tây sang phía Đông của khu đất quy hoạch. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ, đầu nối giao thông với tuyến Suối Bạc 3, Suối Bạc 4.

- Hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo thiết kế liên hoàn, lưu thông thuận tiện, phục vụ tối ưu các công trình bên trong khu đất.

- Các yếu tố kỹ thuật mạng lưới giao thông như bán kính cong nằm trên tuyến, bán kính cong bó vỉa tại nút giao, tầm nhìn tại nút đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4054-2005.

- Định vị mạng lưới giao thông bằng tọa độ nút giao thông và các điểm đặc biệt làm cơ sở xác định vị trí các tuyến đường trong giai đoạn sau.

#### b. Thông số mạng lưới giao thông:

STT	Tên đường	Tên mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Vỉa hè	Dãi phân cách
1	ĐƯỜNG QH1	1-1	27	7,5x2=15	5x2=10	2
2	ĐƯỜNG QH2	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
3	ĐƯỜNG QH3	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
4	ĐƯỜNG QH4	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0

5	ĐƯỜNG QH5	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
6	ĐƯỜNG QH6	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
7	ĐƯỜNG QH7	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
8	ĐƯỜNG QH8	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
9	ĐƯỜNG QH9	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
10	ĐƯỜNG QH10	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
11	ĐƯỜNG QH11	3-3	16	$3,75 \times 2 = 7,5$	$4,25 \times 2 = 8,5$	0
12	ĐƯỜNG QH12	6B-6B	13,5	$3,75 \times 2 = 7,5$	$3 \times 2 = 6$	0
13	ĐƯỜNG ĐS3	6-6	13,5	$3,75 \times 2 = 7,5$	$3 \times 2 = 6$	0
14	ĐƯỜNG ĐS4	6-6	13,5	$3,75 \times 2 = 7,5$	$3 \times 2 = 6$	0
15	ĐƯỜNG ĐS6	2-2	27	$7,5 \times 2 = 15$	$5 \times 2 = 10$	2

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

**a. Cấp nước:** Sử dụng nguồn nước của nhà máy nước thị trấn Củng Sơn. Mạng lưới đường ống cấp nước trong thiết kế theo mạng lưới tổng hợp. Trên trục đường chính sử dụng ống HDPE DN100/110, các trục đường nhánh sử dụng đường ống DN80/90; DN50/63;

- Mạng lưới thiết kế cho khu vực quy hoạch là mạng hở, cung cấp nước sạch cho toàn bộ khu vực thiết kế, đảm bảo nước sạch được cung cấp đến từng hộ dân cư và đồng thời áp lực trong đường ống phải đạt yêu cầu.

**b. Cấp nước chữa cháy:** Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng áp lực thấp. Lưu lượng nước chữa cháy tính toán khoảng  $2,78 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Bố trí các họng cứu hỏa D110 tại các ngã giao nhau của các trục đường, đảm bảo bán kính chữa cháy không quá 150m.

### 7.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy, nước mưa từ các lô đất theo độ dốc san nền thoát ra các hồ thu và hệ thống công bố trí dọc đường. Hệ thống công được bố trí dọc các tuyến đường giao thông để thu nước với chế độ thoát nước tự chảy. Nước mưa thu gồm từ các tuyến công nhánh tập trung về các tuyến công chính.

- Hệ thống thoát nước sử dụng hệ thống công BTCT đường kính: 600, 800, 1000 (mm) đặt ngầm trên vỉa hè các tuyến đường, quy hoạch các hố ga có khoảng cách 25m trên mạng lưới.

### 7.5. Quy hoạch Cấp điện, chiếu sáng:

#### 7.5.1. Cấp điện:

**Nguồn điện:** Được đấu nối đường dây trung áp hiện có trên đường Suối Bạc 3. Thuộc xuất tuyến 472/Sho trạm 110kV Sơn Hòa, gồm các nội dung chính như sau:

- Xây dựng mới (XDM) đường dây trung áp và trạm biến áp để cấp điện cho Khu dân cư bao gồm các nội dung chính như sau:

+ Xây dựng đường dây cáp ngầm 22kV từ trụ đầu nối đến các trạm biến áp trong khu dân cư.

+ Xây dựng trạm biến áp công suất 400kVA: 03 trạm.

+ Xây dựng đường dây hạ thế cáp ngầm từ trạm biến áp đến các tủ điện đặt dọc theo vỉa hè để cấp điện cho từng lô.

- Tổng công suất cấp điện cho toàn khu là 1.200 kVA.

- Mạng điện: Đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm, dọc các tuyến giao thông để cấp nguồn đến trạm biến áp và các tủ phân phối điện đặt ngoài trời.

#### **7.5.2. Chiếu sáng:**

- Điện chiếu sáng: Được bố trí đường dây chiếu sáng đi ngầm, sử dụng đảm bảo mỹ quan đô thị. Các đường có giải phân cách được bố trí trụ chiếu sáng bằng thép, trong giải phân cách các trục đường còn lại bố trí đường dây và chiếu sáng kết hợp với đường dây 0,4kV và trụ BTCT điện lực ưu tiên sử dụng đèn LED để đem lại hiệu quả cao.

#### **7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại mỗi hộ gia đình trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được phân loại thu gom tại nguồn trước khi đưa ra thùng rác để vận chuyển đến bãi rác tập trung của huyện để xử lý.

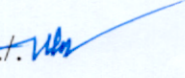
**7.7. Hệ thống thông tin liên lạc:** Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế theo yêu cầu sử dụng và đi ngầm trên các trục đường.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:** Phòng Kinh tế và Hạ tầng

- Tổ chức công bố, công khai đồ án Quy hoạch được duyệt, để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện.

- Phối hợp phòng Tài nguyên Môi trường, UBND thị trấn Củng Sơn và các ngành có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định

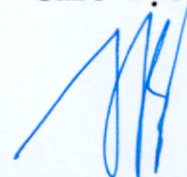
**Điều 3. Các ông (bà):** Chánh Văn phòng HĐND – UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên – Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Củng Sơn và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 

#### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Các cơ quan, ban ngành, đoàn thể huyện;
- Công thông tin điện tử huyện;
- Lưu VT.

**CHỦ TỊCH**



**Tô Phương Bắc**

Số: 116/TTr-PKT&HT

Son Hoà, ngày 21 tháng 12 năm 2021

## TỜ TRÌNH

Về việc xin phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài)

Kính gửi: UBND huyện Sơn Hòa.

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 quy định 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.

Căn cứ các Thông tư của Bộ xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND huyện Sơn Hòa về việc thống nhất chủ trương Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);

Căn cứ Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17/6/2021 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);

Căn cứ Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài);

Sau khi thẩm định, Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện Sơn Hòa xem xét, phê duyệt Đồ án quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài).



## 2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

a. Quy mô quy hoạch xây dựng: Diện tích khoảng 27,1 ha.

b. Phạm vi ranh giới: thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Có các giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 4;

+ Phía Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 3.

## 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Là khu dân cư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm nhà ở liền kề, khu thương mại dịch vụ, cây xanh, giao thông...

- Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tạo quỹ đất để đầu tư quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách huyện;

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý việc đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và lập các dự án đầu tư xây dựng.

## 4. Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án:

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 3.804 người.

### 4.2. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>141.966,80</b>	<b>52,4</b>
1	Đất nhà ở liền kề 765 lô	122.695,20	45,29
2	Đất nhà ở xã hội 164 lô	11.488,00	4,24
3	Đất nhà biệt thự 22 lô	7.783,60	2,87
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>10.824,10</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>19.473,10</b>	<b>7,19</b>
<b>IV</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>1.246,90</b>	<b>0,46</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>97.394,10</b>	<b>35,95</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>270.905</b>	<b>100</b>

### 4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Tên lô đất	Số lô	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Mật độ XD (%)	HS sử dụng đất
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>951</b>		<b>141.966,80</b>			
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>	<b>765</b>	<b>LK</b>	<b>122.695,20</b>			
		4	LK-01	612,5	5	70	3,5
		30	LK-02	5.192,00	5	70	3,5
		11	LK-03	1868,5	5	70	3,5
		10	LK-04	1.475,00	5	70	3,5
		44	LK-05	7.558,00	5	70	3,5

		50	LK-06	8759,8	5	70	3,5
		30	LK-07	4.650,70	5	70	3,5
		28	LK-08	4352,3	5	70	3,5
		68	LK-09	10.531,00	5	70	3,5
		60	LK-10	9.150,00	5	70	3,5
		38	LK-11	5.989,10	5	70	3,5
		60	LK-12	9.150,00	5	70	3,5
		16	LK-13	2.487,50	5	70	3,5
		26	LK-14	4.606,60	5	70	3,5
		32	LK-15	5.920,00	5	70	3,5
		38	LK-16	6.755,80	5	70	3,5
		21	LK-17	3.270,00	5	70	3,5
		35	LK-18	5.488,70	5	70	3,5
		64	LK-19	9.650,00	5	70	3,5
		38	LK-20	5.650,00	5	70	3,5
		40	LK-21	5.950,00	5	70	3,5
		22	LK-22	3.627,70	5	70	3,5
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở biệt thự</b>	<b>22</b>	<b>BT</b>	<b>7.783,60</b>			
		4	BT-01	1.251,10			
		9	BT-02	3.262,50			
		9	BT-03	3.270,00			
<b>3</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>164</b>	<b>XH</b>	<b>11.488,00</b>			
		22	XH-01	1.528,00	3	60	1,8
		22	XH-02	1.528,00	3	60	1,8
		28	XH-03	1.968,00	3	60	1,8
		28	XH-04	1.968,00	3	60	1,8
		32	XH-05	2.248,00	3	60	1,8
		32	XH-06	2.248,00	3	60	1,8
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ</b>		<b>DV</b>	<b>10.824,10</b>			
			DV-01	4626,6	5	60	3,0
			DV-02	6197,5	5	60	3,0
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>		<b>CX</b>	<b>19.473,10</b>			
			CX-01	8.777,80	1	5	0,05
			CX-02	4.450,00	1	5	0,05
			CX-03	6.245,30	1	5	0,05
<b>IV</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>		<b>P</b>	<b>1.246,90</b>			
			P-01	464,80			
			P-02	782,10			
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>GT</b>	<b>97.394,10</b>			
<b>Tổng cộng</b>				<b>270.905,00</b>			

## 6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

### 6.1. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

6.1.1 Đất ở: Tổng diện tích phân lô đất ở: 141.966,8 m<sup>2</sup>.

a. Nhà phố liền kề: Tổng diện tích 122.695,2 m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 22 ô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-22.

- Với tổng số lô đất: 765 lô, tối đa 5 tầng.
- Diện tích trung bình khoảng  $150\text{m}^2/\text{lô}$ .
- Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ , hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

**b. Nhà ở xã hội:** Tổng diện tích  $11.488\text{m}^2$ .

- Quy hoạch gồm 6 ô đất có ký hiệu XH-01, XH-02, ..., XH-06,
- Với tổng số lô đất: 164 lô đất, cao 2 tầng.
- Diện tích trung bình khoảng  $70\text{m}^2/\text{lô}$ .
- Mật độ xây dựng  $\leq 100\%$ , hệ số sử dụng đất: 2 lần.

**c. Nhà biệt thự - nhà vườn:** Tổng diện tích  $7.783,6\text{m}^2$ .

- Quy hoạch gồm 3 ô đất có ký hiệu BT-01, BT-02 và BT-03,
- Với tổng số lô đất: 22 lô đất, cao từ 2-3 tầng.
- Diện tích trung bình khoảng  $350\text{m}^2/\text{lô}$ .
- Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất từ  $\leq 1,8$  lần.

**6.1.2 Quy hoạch đất dịch vụ:** tổng diện tích  $10.824,1\text{m}^2$ .

- Quy hoạch gồm 2 ô đất có ký hiệu DV-01 và DV-02.
- Với tổng số lô đất: 5 lô, cao từ 3-5 tầng.
- Diện tích khoảng  $2.000\text{m}^2/\text{lô}$  đến  $2.400\text{m}^2/\text{lô}$ .
- Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất từ  $\leq 3,0$  lần.

**6.1.3 Quy hoạch công viên cây xanh và thể thao:**

- Quy hoạch 3 khu công viên cây xanh và thể dục thể thao nhằm giải quyết nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu quy hoạch và khu vực xung quanh. Ký hiệu CX-01, CX-02 và CX-03.

- Tổng diện tích quy hoạch công viên cây xanh  $19.473,1\text{m}^2$ .
- Chiều cao 1 tầng.
- Mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ , hệ số sử dụng đất  $\leq 0,05$  lần.

**6.2. Tổ chức không gian:**

- Không gian kiến trúc khu dân cư được tổ chức hài hòa phù hợp với cảnh quan khu vực và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các khu chức năng tạo được mối liên hệ bằng hệ thống giao thông mạch lạc, thuận tiện cho hoạt động của người dân và kết nối với đường Suối Bạc 3, Suối Bạc 4.

- Các nhóm nhà ở được tổ chức thành từng khu tạo sự đồng bộ trên tuyến phố về tầng cao, khoảng lùi và kiểu dáng kiến trúc.

- Hình thành các trục chính, trục cảnh quan cho khu dân cư với những tuyến đường được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, trên các trục đường trồng cây nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp.

**7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**7.1. San nền:**

- Dựa theo cao độ của các trục đường Suối Bạc 3 nằm ở phía Bắc, trục đường Suối Bạc 4 ở phía Đông và các trục đường khác nằm xung quanh khu quy hoạch.

- Địa hình khu đất thiết kế quy hoạch có hướng dốc chính từ Tây sang Đông, từ Tây Bắc sang Đông Nam thoát nước mưa vào hồ Suối Bùn. Hiện tại, nước mặt

trong khu vực thiết kế thoát theo hướng tự chảy trên mặt đất, sau đó tập trung thoát ra vị trí lưu vực hồ Suối Bùn nằm ở vị trí trung tâm khu quy hoạch.

- Trên nguyên tắc thiết kế san nền (chọn cao độ cho khu đất xây dựng) là giải quyết vấn đề thoát nước tốt, khối lượng đào đắp nhỏ nhất và thuận lợi cho việc xây dựng các công trình nhà ở, đường giao thông thuận tiện theo tiêu chuẩn đường trong đô thị. Hướng san nền khu đất xây dựng được thiết kế theo hướng dốc chính từ Tây Bắc sang Đông Nam và Tây sang Đông.

## 7.2. Quy hoạch giao thông:

### a. Giải pháp quy hoạch giao thông:

Cốt san nền thiết kế khu đất quy hoạch, vị trí thứ nhất giao của đường Suối Bạc 3 với đường ĐS4 có cao độ là 78,68m, vị trí thứ hai giao của đường Suối Bạc 4 với đường ĐS4 có cao độ là 74,62m. Dốc từ phía Tây sang phía Đông của khu đất quy hoạch. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ, đầu nối giao thông với tuyến Suối Bạc 3, Suối Bạc 4.

- Hệ thống giao thông nội bộ đảm bảo thiết kế liên hoàn, lưu thông thuận tiện, phục vụ tối ưu các công trình bên trong khu đất.

- Các yếu tố kỹ thuật mạng lưới giao thông như bán kính cong nằm trên tuyến, bán kính cong bó vỉa tại nút giao, tầm nhìn tại nút đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4054-2005.

- Định vị mạng lưới giao thông bằng tọa độ nút giao thông và các điểm đặc biệt làm cơ sở xác định vị trí các tuyến đường trong giai đoạn sau.

### b. Thông số mạng lưới giao thông:

STT	Tên đường	Tên mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách
1	ĐƯỜNG QH1	1-1	27	7,5x2=15	5x2=10	2
2	ĐƯỜNG QH2	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
3	ĐƯỜNG QH3	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
4	ĐƯỜNG QH4	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
5	ĐƯỜNG QH5	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
6	ĐƯỜNG QH6	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
7	ĐƯỜNG QH7	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
8	ĐƯỜNG QH8	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
9	ĐƯỜNG QH9	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
10	ĐƯỜNG QH10	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
11	ĐƯỜNG QH11	3-3	16	3,75x2=7,5	4,25x2=8,5	0
12	ĐƯỜNG QH12	6B-6B	13,5	3,75x2=7,5	3x2=6	0
13	ĐƯỜNG ĐS3	6-6	13,5	3,75x2=7,5	3x2=6	0
14	ĐƯỜNG ĐS4	6-6	13,5	3,75x2=7,5	3x2=6	0

15	ĐƯỜNG ĐS6	2-2	27	7,5x2=15	5x2=10	2
----	-----------	-----	----	----------	--------	---

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

**a. Cấp nước:** Sử dụng nguồn nước của nhà máy nước thị trấn Củng Sơn. Mạng lưới đường ống cấp nước trong thiết kế theo mạng lưới tổng hợp. Trên trục đường chính sử dụng ống HDPE DN100/110, các trục đường nhánh sử dụng đường ống DN80/90; DN50/63;

- Mạng lưới thiết kế cho khu vực quy hoạch là mạng hở, cung cấp nước sạch cho toàn bộ khu vực thiết kế, đảm bảo nước sạch được cung cấp đến từng hộ dân cư và đồng thời áp lực trong đường ống phải đạt yêu cầu.

**b. Cấp nước chữa cháy:** Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng áp lực thấp. Lưu lượng nước chữa cháy tính toán khoảng 2,78 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Bố trí các họng cứu hỏa D110 tại các ngã giao nhau của các trục đường, đảm bảo bán kính chữa cháy không quá 150m.

### 7.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, trên nguyên tắc đảm bảo thoát nước tự chảy, nước mưa từ các lô đất theo độ dốc san nền thoát ra các hố thu và hệ thống công bố trí dọc đường. Hệ thống công được bố trí dọc các tuyến đường giao thông để thu nước với chế độ thoát nước tự chảy. Nước mưa thu gồm từ các tuyến công nhánh tập trung về các tuyến công chính.

- Hệ thống thoát nước sử dụng hệ thống công BTCT đường kính: 600, 800, 1000 (mm) đặt ngầm trên vỉa hè các tuyến đường, quy hoạch các hố ga có khoảng cách 25m trên mạng lưới.

### 7.5. Quy hoạch Cấp điện, chiếu sáng:

#### 7.5.1. Cấp điện:

**Nguồn điện:** Được đấu nối đường dây trung áp hiện có trên đường Suối Bạc 3. Thuộc xuất tuyến 472/Sho trạm 110kV Sơn Hòa, gồm các nội dung chính như sau:

- Xây dựng mới (XDM) đường dây trung áp và trạm biến áp để cấp điện cho Khu dân cư bao gồm các nội dung chính như sau:

+ Xây dựng đường dây cấp ngầm 22kV từ trụ đầu nối đến các trạm biến áp trong khu dân cư.

+ Xây dựng trạm biến áp công suất 400kVA: 03 trạm.

+ Xây dựng đường dây hạ thế cấp ngầm từ trạm biến áp đến các tủ điện đặt dọc theo vỉa hè để cấp điện cho từng lô.

- Tổng công suất cấp điện cho toàn khu là 1.200 kVA.

- Mạng điện: Đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm, dọc các tuyến giao thông để cấp nguồn đến trạm biến áp và các tủ phân phối điện đặt ngoài trời.

#### 7.5.2. Chiếu sáng:

- Điện chiếu sáng: Được bố trí đường dây chiếu sáng đi ngầm, sử dụng đảm bảo mỹ quan đô thị. Các đường có giải phân cách được bố trí trụ chiếu sáng bằng thép, trong giải phân cách các trục đường còn lại bố trí đường dây và chiếu sáng kết hợp với đường dây 0,4kV và trụ BTCT điện lực ưu tiên sử dụng đèn LED để đem lại hiệu quả cao.

**7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại mỗi hộ gia đình trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn được phân loại thu gom tại nguồn trước khi đưa ra thùng rác để vận chuyển đến bãi rác tập trung của huyện để xử lý.

**7.7. Hệ thống thông tin liên lạc:** Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế theo yêu cầu sử dụng và đi ngầm trên các trục đường.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện Sơn Hòa phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



**Lê Hữu Trí**