

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng  
thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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 đô thị năm 2009; 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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 trưởng Bộ Xây dựng: Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 52/QĐ-UBND ngày 10/01/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Phú Yên đến năm 2025; số 1994/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên đến năm 2035; số 2029/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên; số 989/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên; số 1438/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 về việc điều chỉnh thời gian lập Đồ án;

Căn cứ Nghị quyết số 450/NQ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 469/BC-SXD ngày 11/12/2023) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

**2. Chủ Đồ án:** Sở Xây dựng.

**3. Vị trí, phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:**

*3.1. Đối với Đồ án quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5.000):* Toàn bộ ranh giới hành chính xã Sơn Thành Đông, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên, với quy mô diện tích khoảng 8.137,87 ha; ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chung có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Hòa Phú và Hòa Mỹ Tây, huyện Tây Hòa;
- Phía Tây: Giáp xã Sơn Thành Tây, huyện Tây Hòa;
- Phía Nam: Giáp xã Hòa Mỹ Tây, huyện Tây Hòa;
- Phía Bắc: Giáp sông Ba, huyện Phú Hòa.

*3.2. Đối với Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000):* Khu vực trung tâm trong vùng tập trung xây dựng đô thị (theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông), gồm 04 thôn: Lạc Điền, Bình Thắng, Lễ Lộc Bình, Phú Thịnh, với quy mô diện tích khoảng 185,83 ha; ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu được xác định theo Đồ án quy hoạch chung, có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đường liên khu vực, từ Cụm công nghiệp Hòa Phú đến thôn Phú Thịnh;
- Phía Tây: Giáp đường BN1;
- Phía Nam: Giáp đường liên khu vực, từ thôn Bình Thắng đến thôn Phú Thịnh;
- Phía Bắc: Giáp đường liên khu vực, từ thôn Trường Thành đến thôn Lễ Lộc Bình.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

*4.1. Đối với Đồ án quy hoạch chung:*

- Sơn Thành Đông là đô thị loại V, thị trấn trực thuộc huyện Tây Hòa.
- Là đô thị trên trục đô thị hóa phát triển theo hướng Đông - Tây (Quốc lộ 29) tỉnh Phú Yên.
- Là trung tâm dịch vụ - du lịch, thương mại - dịch vụ phía Tây huyện Tây Hòa.

*4.2. Đối với Đồ án quy hoạch phân khu:*

- Khu vực trung tâm của đô thị thị trấn Sơn Thành Đông.
- Là khu vực hình thành các chức năng hành chính, công cộng, công viên cây xanh.



- Là khu vực phát triển các khu dân cư mới.
- Là khu vực hình thành các chức năng hỗ trợ phát triển đô thị cho tiểu vùng phía Tây của huyện Tây Hòa.
- Là khu vực phát triển thương mại, dịch vụ cấp đô thị, cấp tiểu vùng.

### 5. Chiến lược phát triển đô thị Sơn Thành Đông:

Quá trình xây dựng phát triển xã Sơn Thành Đông trở thành đô thị trong tương lai dựa trên ba chiến lược: (1) Đòn bẩy kinh tế; (2) Hoàn thiện cấu trúc đô thị; (3) Bảo vệ và phát huy giá trị các không gian sinh thái.

### 6. Các chỉ tiêu phát triển đô thị:

6.1. Về quy mô dân số: Dân số hiện trạng xã Sơn Thành Đông năm 2022 là 9.784 người. Dự báo quy mô dân số đô thị Sơn Thành Đông đến năm 2025 khoảng 11.800 người; đến năm 2035 khoảng 16.900 người. Đối với khu vực lập quy hoạch phân khu, dự báo quy mô dân số đến năm 2035 khoảng 11.594 người.

6.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản: Như Thuyết minh Đồ án quy hoạch kèm theo.

### 7. Quy hoạch sử dụng đất:

#### 7.1. Đối với Đồ án quy hoạch chung:

| TT        | Danh mục đất  | Hiện trạng      |             |                        | Năm 2035        |              |                        |
|-----------|---|-----------------|-------------|------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
|           |   | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)   | m <sup>2</sup> / người | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    | m <sup>2</sup> / người |
|           | <b>Tổng diện tích tự nhiên (A+B)</b>  | <b>8.137,87</b> | <b>100</b>  |                        | <b>8.137,87</b> | <b>100</b>   |                        |
|           | Đất xây dựng (I+II)   | 640,60          | 7,87        |                        | 1.205,52        | 14,81        |                        |
|           | Đất khác (III)  | 7.497,27        | 92,13       |                        | 6.932,35        | 85,19        |                        |
| <b>A</b>  | <b>Đất xây dựng (I+II)</b>  | <b>640,60</b>   | <b>7,87</b> | <b>655</b>             | <b>1.205,52</b> | <b>14,81</b> | <b>713</b>             |
| <b>I</b>  | <b>Đất dân dụng</b>   | <b>158,35</b>   | <b>1,95</b> | <b>162</b>             | <b>264,42</b>   | <b>3,25</b>  | <b>160</b>             |
| 1         | Đất nhóm nhà ở  | 143,01          | 1,76        | 146                    | 164,61          | 2,02         | 97                     |
| -         | Đất nhóm nhà ở hiện trạng (không tính vườn tạp, đất hoa màu xen kẹt trong khu dân cư) | 143,01          | 1,76        | 146                    | 143,01          | 1,76         | 146                    |
| -         | Đất nhóm nhà ở mới  |                 |             |                        | 21,60           | 0,27         | 42,4                   |
| 2         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ   |                 |             |                        | 42,72           | 0,52         |                        |
| -         | Trong đó, đất nhóm nhà ở  |                 |             |                        | 8,54            | 0,10         |                        |
| 3         | Đất giáo dục  | 3,55            | 0,04        |                        | 4,94            | 0,06         |                        |
| 4         | Đất dịch vụ - công cộng khác (y tế, văn hóa, thể dục - thể thao)                      | 0,56            | 0,01        | 0,6                    | 13,52           | 0,17         | 8,0                    |
| 5         | Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị  | 0,47            | 0,01        |                        | 0,98            | 0,01         |                        |
| 6         | Đất cây xanh sử dụng công cộng  |                 |             |                        | 14,02           | 0,17         | 8,3                    |
| 7         | Đất giao thông đô thị   | 10,76           | 0,13        | 11                     | 20,28           | 0,25         | 12                     |
| 8         | Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị   |                 |             |                        | 3,35            | 0,04         |                        |
| <b>II</b> | <b>Đất ngoài dân dụng</b>   | <b>482,25</b>   | <b>5,93</b> | <b>490</b>             | <b>941,10</b>   | <b>11,56</b> | <b>560</b>             |
| 1         | Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng  | 170,16          | 2,09        |                        | 230,02          | 2,83         |                        |

| TT         | Danh mục đất  | Hiện trạng      |              |                        | Năm 2035        |              |                        |
|------------|---|-----------------|--------------|------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
|            |   | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    | m <sup>2</sup> / người | Diện tích (ha)  | Tỷ lệ (%)    | m <sup>2</sup> / người |
| 2          | Đất dịch vụ, du lịch                                  |                 |              |                        | 280,09          | 3,44         |                        |
| 3          | Đất cây xanh chuyên dụng                              |                 |              |                        | 59,38           | 0,73         | 35                     |
| 4          | Đất di tích, tôn giáo                                 | 6,44            | 0,08         |                        | 6,44            | 0,08         |                        |
| 5          | Đất an ninh   | 0,12            | 0,00         |                        | 0,97            | 0,01         |                        |
| 6          | Đất quốc phòng  | 227,26          | 2,79         |                        | 227,26          | 2,79         |                        |
| 7          | Đất giao thông đối ngoại                              | 70,29           | 0,86         |                        | 131,72          | 1,62         |                        |
| 8          | Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | 7,98            | 0,10         |                        | 5,22            | 0,06         |                        |
| <b>III</b> | <b>Khu nông nghiệp và chức năng khác</b>              | <b>7.497,27</b> | <b>92,13</b> |                        | <b>6.932,35</b> | <b>85,19</b> |                        |
| 1          | Đất sản xuất nông nghiệp                              | 2.268,08        | 27,87        |                        | 1.893,43        | 23,27        |                        |
| 2          | Đất lâm nghiệp  | 4.895,54        | 60,16        |                        | 4.599,84        | 56,52        |                        |
| -          | <i>Rừng phòng hộ</i>                                  | <i>1.699,95</i> | <i>20,89</i> |                        | <i>1.699,95</i> | <i>20,89</i> |                        |
| -          | <i>Rừng sản xuất</i>                                  | <i>3.195,59</i> | <i>39,27</i> |                        | <i>2.899,89</i> | <i>35,63</i> |                        |
| 3          | Đất nuôi trồng thủy sản                               | 10,55           | 0,13         |                        |                 |              |                        |
| 4          | Đất chưa sử dụng                                      | 25,46           | 0,31         |                        |                 |              |                        |
| 5          | Hồ, ao, đầm   | 0,17            | 0,002        |                        | 9,96            | 0,12         |                        |
| 6          | Sông, suối, kênh rạch                                 | 297,47          | 3,66         |                        | 276,65          | 3,40         |                        |
| 7          | Đất dự trữ phát triển                                 |                 |              |                        | 152,47          | 1,87         |                        |

### 7.2. Đối với Đồ án quy hoạch phân khu:

| T<br>T | Danh mục đất                                  | Hiện trạng     |              | Quy hoạch      |              |                                  |
|--------|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------------------------|
|        |   | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)    | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%)    | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
| 1      | Đất nhóm nhà ở                                | 100,07         | 53,99        | 95,71          | 51,50        | 82,6                             |
| 1.1    | <i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>              | <i>100,07</i>  | <i>53,99</i> | <i>81,12</i>   | <i>43,65</i> | <i>144,9</i>                     |
| 1.2    | <i>Đất nhóm nhà ở mới</i>                     |                |              | <i>14,59</i>   | <i>7,85</i>  | <i>32,7</i>                      |
| 2      | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ             |                |              | 25,06          | 13,49        |                                  |
| 3      | Đất y tế                                      | 0,25           | 0,13         | 0,55           | 0,30         | 4,5                              |
| 4      | Đất văn hóa                                   | 0,16           | 0,09         | 0,06           | 0,03         |                                  |
| 5      | Đất giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non) | 3,61           | 1,95         | 4,60           | 2,47         |                                  |
| 6      | Đất cây xanh sử dụng công cộng                | 0,28           | 0,15         | 10,34          | 5,56         | 8,9                              |
| 6.1    | <i>Đất cây xanh công cộng đô thị</i>          | <i>0,18</i>    | <i>0,10</i>  | <i>6,36</i>    | <i>3,42</i>  | <i>5,5</i>                       |
| 6.2    | <i>Đất cây xanh công cộng nhóm ở</i>          | <i>0,10</i>    | <i>0,05</i>  | <i>3,98</i>    | <i>2,14</i>  | <i>3,4</i>                       |
| 7      | Đất cơ quan, trụ sở                           | 0,82           | 0,44         | 0,92           | 0,50         |                                  |
| 8      | Đất thương mại dịch vụ                        |                |              | 6,35           | 3,42         |                                  |
| 9      | Đất di tích, tôn giáo                         | 0,46           | 0,25         | 0,46           | 0,25         |                                  |
| 10     | Đất an ninh                                   |                |              | 0,81           | 0,44         |                                  |
| 11     | Đất bãi đỗ xe                                 |                |              | 0,80           | 0,43         |                                  |
| 12     | Giao thông                                    | 12,43          | 6,70         | 40,16          | 21,61        | 34,6                             |
| 13     | Đất hạ tầng kỹ thuật khác                     | 0,05           | 0,03         |                |              |                                  |
| 14     | Đất sản xuất nông nghiệp                      | 67,22          | 36,27        |                |              |                                  |
|        | <b>Tổng</b>                                   | <b>185,83</b>  | <b>100</b>   | <b>185,83</b>  | <b>100</b>   |                                  |



## **8. Định hướng phát triển không gian đô thị:**

### *8.1. Đối với Đồ án quy hoạch chung:*

a) Định hướng phát triển không gian: Đô thị Sơn Thành Đông được phân thành 3 khu vực quản lý phát triển:

- Khu vực 1 - Khu vực Xây dựng đô thị tập trung: Là không gian hai bên đường Quốc lộ 29 gồm 07 thôn: Thân Bình Đông, Phú Thịnh, Lễ Lộc Bình, Lạc Điền, Bình Thắng, Mỹ Bình, Trường Thành.

- Khu vực 2 - Khu vực Phát triển nông lâm nghiệp và dịch vụ sinh thái: Là các không gian rừng sản xuất, nông nghiệp, dân cư hiện trạng thôn Thành An.

- Khu vực 3 - Khu vực Bảo tồn: Là các không gian rừng tự nhiên và các khu vực quân sự.

b) Mạng lưới các công trình hành chính, công cộng đô thị:

+ Công trình hành chính đô thị: Cải tạo, mở rộng UBND xã hiện trạng để hình thành trung tâm hành chính đô thị tương lai.

+ Công trình y tế: Cải tạo, mở rộng quy mô trung tâm y tế hiện trạng đảm bảo các tiêu chí đô thị.

+ Công trình giáo dục: Gồm khu vực các trường hiện trạng. Bổ sung thêm quỹ đất giáo dục trên trục BN2 và một số vị trí trung tâm đơn vị ở, đảm bảo quy mô dân số và bán kính phục vụ.

+ Công trình văn hóa, thể dục - thể thao: Hình thành mới tại phía Nam trục BN2, gồm các công trình văn hóa đô thị, kết hợp khu thể dục - thể thao đô thị.

+ Khu vực cây xanh: Hình thành mới công viên đô thị tại phía Bắc trục BN2, kết hợp với các chức năng ở, công cộng đô thị tạo thành không gian hoàn chỉnh, đồng bộ.

+ Trung tâm thương mại, dịch vụ: Bố trí tại các nút giao trục BN1, BN2 với ĐT1 và khu vực cửa ngõ phía Đông, Tây đô thị.

- Các đơn vị ở: Dân cư được chuyển đổi mô hình từ dân cư thôn xóm thành các đơn vị ở. Theo đó, mô hình tổ chức dân cư đô thị gồm 03 dạng chính: Dân cư đơn vị ở hiện trạng khu vực trung tâm, gồm tất cả các thôn thuộc không gian hai bên đường Quốc lộ 29; dân cư đơn vị ở hiện trạng khu vực thôn Thành An và các khu vực khác ngoài khu trung tâm; dân cư đơn vị ở mới.

### *8.2. Đối với Đồ án quy hoạch phân khu:*

- Hình thành tuyến trục chính đô thị theo hướng Đông - Tây (ĐT01), trên cơ sở cải tạo, mở rộng Quốc lộ 29; hướng Bắc - Nam (BN01 và BN02), trên cơ sở cải tạo, mở rộng, điều chỉnh nắn tuyến ĐH84 và các tuyến đường hiện trạng.

- Các công trình công cộng, hành chính đô thị: Bố trí tại vị trí UBND xã hiện trạng; các công trình công cộng, y tế, giáo dục, cơ quan, hành chính sự nghiệp các

cấp, bố trí tại các khu vực lân cận xung quanh; hình thành mới tổ hợp công trình công cộng đô thị, phát triển từ khu vực chợ hiện trạng lên phía Bắc, bao gồm: Chợ hiện trạng được cải tạo, nâng cấp, mở rộng quy mô; công viên đô thị; dọc tuyến Quốc lộ 29 là các chức năng thương mại, dịch vụ nhỏ lẻ, cung ứng các dịch vụ tiêu dùng, lưu trú, ẩm thực; các công trình công cộng, giáo dục, cây xanh đơn vị ở, nhóm ở phân tán tại các khu dân cư, cung ứng các dịch vụ công cộng, giáo dục, vui chơi, giải trí, ẩm thực, văn hóa, thể thao cho cư dân đô thị.

- Các nhóm ở: Phân khu trung tâm được phân thành 4 nhóm ở, giới hạn bởi các đường bao xung quanh và các tuyến đường trục chính đô thị ĐT01, BN01, BN02.

+ Nhóm ở 1: Khu phố Lạc Điền không chế bởi các đường BN01, BN02 và ĐT01 (phía Bắc).

+ Nhóm ở 2: Khu phố Lê Lộc Bình không chế bởi các đường BN02, đường bao phía Đông và ĐT01 (phía Bắc).

+ Nhóm ở 3: Khu phố Bình Thắng không chế bởi các đường BN01, BN02 và ĐT01 (phía Nam).

+ Nhóm ở 4: Khu phố Phú Thịnh không chế bởi các đường BN02, đường bao phía Đông và ĐT01 (phía Nam).

## **9. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### *9.1. Đối với Đồ án quy hoạch chung:*

#### a) Định hướng phát triển giao thông:

##### \* Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ cao tốc Phú Yên - Đắk Lắk (CT23): Tuyến nối cảng Bãi Góc (tỉnh Phú Yên) đến cửa khẩu Đắk Ruê (tỉnh Đắk Lắk) dài 220km. Hướng tuyến đi qua huyện Tây Hòa về phía Nam Quốc lộ 29, quy mô 4 làn xe.

- Quốc lộ 29: Tuyến thuộc hệ thống đường quốc lộ chính yếu khu vực miền Trung - Tây Nguyên. Tuyến được quy hoạch đạt cấp III - IV, quy mô 2 - 4 làn xe. Đoạn qua khu vực phát triển đô thị xây dựng đạt tiêu chuẩn đường đô thị theo quy hoạch đô thị được duyệt.

- Đường tỉnh 645B: Tuyến được hình thành trên cơ sở nâng cấp đường ĐH84 và xây dựng mới đoạn tuyến từ Nhà máy điện mặt trời đến ngã 3 giao với Quốc lộ 29 tại UBND xã Sơn Thành Tây đạt cấp IV, quy mô 2 làn xe.

- Đường thủy nội địa: Quy hoạch tuyến vận tải thủy nội địa trên sông Ba từ cửa Đà Diễn (thành phố Tuy Hòa) đến đập Đồng Cam. Phát triển 2 bến hành khách ngang sông với cỡ tàu tối đa 50 ghé, kết nối xã Sơn Thành Đông với các xã Hòa Hội, Hòa Định Tây, huyện Phú Hòa.

##### \* Giao thông đô thị:



- Đường chính đô thị (Quốc lộ 29): Đoạn qua khu vực phát triển đô thị tập trung đóng vai trò là trục chính đô thị hướng Bắc - Nam, cải tạo đoạn tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới 32 m, bao gồm 4 làn ô tô và 2 làn xe thô sơ.

- Các tuyến chính khu vực: Tổ chức mạng lưới đường ô bàn cờ, phát triển hướng tuyến theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây. Tuyến được quy hoạch dựa trên sự liên kết các khu vực phát triển dịch vụ hỗn hợp và công cộng đô thị với bước đường quy hoạch 300 - 500 m. Hệ thống đường cấp khu vực kết nối đến các khu chức năng đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực, quy hoạch lộ giới rộng 20,5 - 25 m.

- Các tuyến đường khu vực: Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 16 - 20,5 m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có. Đảm bảo quy mô đường tối thiểu từ 2 làn xe, ưu tiên kết nối đến các khu vực chức năng đô thị.

- Xây dựng tuyến vành đai phía Nam đô thị, tuyến có điểm đầu từ Quốc lộ 29 tại xã Hòa Phú, điểm cuối tuyến giao với đường ĐT.645B, đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô 2 làn xe. Đảm bảo hành lang an toàn đường bộ theo quy định nhằm cải tạo mở rộng thành tuyến đường tránh cho Quốc lộ 29 khi có điều kiện.

- Các tuyến phục vụ sản xuất, phục vụ du lịch ngoài khu vực phát triển đô thị: Cứng hóa đạt tiêu chuẩn đường cấp V trở lên, nền đường rộng 7,5 m, lòng đường rộng 5,5 m.

#### b) Định hướng thoát nước mưa:

Gồm 4 lưu vực chính: Lưu vực 1: Thoát ra suối Bà; Lưu vực 2: Thoát ra suối Đồng Kè; Lưu vực 3: Thoát ra suối Hiền; Lưu vực 4: Thoát ra suối thôn Lễ Lộc Bình.

#### c) Định hướng cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2035: 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn nước: Khai thác nguồn nước mặt sông Ba làm nguồn nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất.

- Công trình đầu mối: Xây mới trạm bơm cấp 1 và Nhà máy nước Sơn Thành Đông công suất đến năm 2035 là 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đặt tại thị trấn Sơn Thành Đông, diện tích khoảng 1,0 ha, khai thác nguồn nước mặt sông Ba, cấp nước cho toàn bộ thị trấn Sơn Thành Đông. Xây mới bể chứa nước 1 dung tích 250 m<sup>3</sup> và bể chứa nước 2 dung tích 300 m<sup>3</sup> cấp cho các khu du lịch, nguồn nước sạch lấy từ Nhà máy nước Sơn Thành Đông.

d) Định hướng cấp điện: Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực nghiên cứu đến năm 2035 là 20,507MW. Nguồn điện: Trạm 110kV Tuy Hòa 2 mới vận hành, đề xuất nâng công suất lên 2x40MVA; nguồn cấp hiện tại vẫn sử dụng trạm 110kV Tuy Hòa 2 sử dụng lưới trung áp 22kV. Lưới trung áp 22kV: Với nhu cầu công suất 20,507MW, vẫn sẽ sử dụng 2 tuyến 22kV hiện có cung cấp cho khu vực. Xây

dựng 2 tuyến 22kV mới từ trạm 110kV Tuy Hòa 2 kết nối với lưới 22kV hiện có cung cấp cho khu vực.

### 9.2. Đối với Đồ án quy hoạch phân khu:

#### a) Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến chính đô thị: Đoạn tuyến Quốc lộ 29 qua khu vực phát triển đô thị tập trung đóng vai trò là trục chính đô thị hướng Bắc - Nam, cải tạo đoạn tuyến đạt tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới 32 m, bao gồm 4 làn ô tô và 2 làn xe thô sơ.

- Các tuyến cấp khu vực: Đối với các tuyến khu vực tổ chức mạng lưới đường ô bàn cờ, phát triển hướng tuyến theo hướng Bắc - Nam và Đông - Tây. Tuyến được quy hoạch dựa trên sự liên kết các khu vực phát triển dịch vụ hỗn hợp và công cộng đô thị với bước đường quy hoạch 300 - 500 m. Hệ thống đường cấp khu vực kết nối đến các khu chức năng đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực, quy hoạch lộ giới rộng 20,5 - 25 m.

- Các tuyến phân khu vực: Là các đường chia tạo các lô phân khu. Đối với tuyến mở mới lựa chọn lộ giới 13 - 16 m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có. Đảm bảo quy mô đường tối thiểu từ 2 làn xe, ưu tiên kết nối đến các khu vực chức năng đô thị.

b) Quy hoạch thoát nước mưa: Khu vực nghiên cứu chia làm 3 lưu vực tiêu thoát nước mưa chính. Lưu vực 1: Thoát ra suối Hiền, diện tích lưu vực khoảng 5 ha. Lưu vực 2: Thoát ra suối thôn Lễ Lộc Bình, diện tích lưu vực khoảng 97,8 ha. Lưu vực 3: Thoát ra suối Bà, diện tích lưu vực khoảng 83,03 ha.

c) Quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu nước sinh hoạt 3.800 m<sup>3</sup>/ngđ. Nguồn nước sạch cấp nước chính cho khu vực là Nhà máy nước Sơn Thành Đông công suất đến năm 2035 là 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước mặt sông Ba.

d) Quy hoạch cấp điện: Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực nghiên cứu là 5,83MW. Nguồn điện: Trạm 110kV Tuy Hòa 2 mới vận hành, đề xuất nâng công suất lên 2x40MVA; nguồn cấp cho khu vực là trạm 110kV Tuy Hòa 2 sử dụng lưới trung áp 22kV.

**10. Các nội dung khác:** (Như Thuyết minh Đồ án quy hoạch kèm theo).

### 11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

#### a) Phần bản vẽ:

- Đối với Đồ án quy hoạch chung:

| TT | Tên sản phẩm  | Ký hiệu bản vẽ       | Tỷ lệ bản vẽ    |
|----|---|----------------------|-----------------|
| 1  | Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng  | QH - 01              | Tỷ lệ thích hợp |
| 2  | Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật | QH - 02A<br>QH - 02B | 1/5.000         |
| 3  | Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng  | QH - 03              | 1/5.000         |



| TT | Tên sản phẩm   | Ký hiệu bản vẽ | Tỷ lệ bản vẽ    |
|----|--|----------------|-----------------|
| 4  | Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị   | QH - 04        | Tỷ lệ thích hợp |
| 5  | Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị   | QH - 05        | 1/5.000         |
| 6  | Bản đồ sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch                    | QH - 06        | 1/5.000         |
| 7  | Bản đồ định hướng phát triển giao thông  | QH - 07        | 1/5.000         |
| 8  | Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật  | QH - 08        | 1/5.000         |
| 9  | Bản đồ định hướng cấp nước   | QH - 09        | 1/5.000         |
| 10 | Bản đồ định hướng cấp điện và chiếu sáng công cộng                                       | QH - 10        | 1/5.000         |
| 11 | Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc                                 | QH - 11        | 1/5.000         |
| 12 | Bản đồ định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang                  | QH - 12        | 1/5.000         |
| 13 | Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật                                     | QH - 13        | 1/5.000         |
| 14 | Các bản vẽ thiết kế đô thị   | TKĐT           | Tỷ lệ thích hợp |
| 15 | Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược  |                | Tỷ lệ thích hợp |
| 16 | Thuyết minh tổng hợp   |                |                 |
| 17 | Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung |                |                 |

- Đối với Đồ án quy hoạch phân khu:

| TT | 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-<br>1/5.000 |
| 2  | Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng                              | 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  | Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan   | QH - 05        | 1/2.000              |
| 6  | Bản đồ quy hoạch giao thông   | QH - 06        | 1/2.000              |
| 7  | Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật  | QH - 07        | 1/2.000              |
| 8  | Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật  | QH - 08        | 1/2.000              |
| 9  | Bản đồ quy hoạch cấp nước   | QH - 09        | 1/2.000              |
| 10 | Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng   | QH - 10        | 1/2.000              |
| 11 | Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc  | QH - 11        | 1/2.000              |
| 12 | Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang                      | QH - 12        | 1/2.000              |
| 13 | Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật  | QH - 13        | 1/2.000              |
| 14 | Các bản vẽ thiết kế đô thị  | TKĐT           | Tỷ lệ thích hợp      |
| 15 | Thuyết minh tổng hợp  |                |                      |
| 16 | Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu |                |                      |

## b) Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 và các văn bản pháp lý liên quan).

- Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch.

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ file nội dung của Đồ án.

c) Số lượng sản phẩm: 15 bộ in màu.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, trình phê duyệt; trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Sơn Thành Đông (tương lai), huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, địa phương liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và Nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

- UBND huyện Tây Hòa: Tổ chức quản lý theo Đồ án quy hoạch chung, Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt phù hợp với quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch. Tổ chức lập Đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực theo Đồ án quy hoạch được duyệt.

- Các sở, ban, ngành liên quan: Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện việc công bố công khai Đồ án quy hoạch. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, phối hợp với UBND huyện Tây Hòa triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Tây Hòa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *HL*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph1.001(2024).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH** *HL*



*Lê Tấn Hồ*  
**Lê Tấn Hồ**