

Số: 4689/QĐ-UBND

Đồng Xuân, ngày 24 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH
về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng
thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đồng Xuân

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng “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.”;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng “V/v hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị”;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng “Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng “Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 “Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Phú Yên “V/v Quy định việc phân cấp, Ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý”;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 10 tháng 2 năm 2011 phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Phú Yên đến 2025;

Căn cứ Quyết định số 1954/QĐ-UBND ngày 9/10/2015 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 233/TB-UBND ngày 20/10/2015 của UBND huyện Đồng Xuân về việc cho phép lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 huyện Đồng Xuân;

Căn cứ Quyết định số 4591/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND huyện Đông Xuân về việc phê duyệt đề cương dự toán kinh phí và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân;

Căn cứ Thông báo số 07/TB-UBND ngày 11/01/2017 của UBND huyện Đông Xuân "Về việc điều chỉnh một số nội dung Thông báo 233/TB-UBND ngày 20/10/2015 của UBND huyện Đông Xuân về việc cho phép lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 huyện Đông Xuân";

Căn cứ Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 13/02/2017 của UBND huyện Đông Xuân "Về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4591/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND huyện Đông Xuân về việc phê duyệt đề cương dự toán kinh phí và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân";

Căn cứ Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của UBND huyện Đông Xuân "Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân";

Căn cứ Quyết định số 885/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 của UBND tỉnh Phú Yên "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch các khu chức năng thuộc Đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025";

Căn cứ Thông báo số 392/TB-UBND ngày 30/10/2019 của UBND huyện Đông Xuân "về việc cho phép điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng (gói thầu số 05 TV): tư vấn lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân";

Căn cứ Quyết định số 1916/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh Phú Yên "Về việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung thuộc Đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025";

Căn cứ Công văn số 2247/SXD-QHKT ngày 16/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên "V/v góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân";

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đông Xuân tại Tờ trình số 768/TTr-KT&HT ngày 24/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân, với một số nội dung chính như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG ĐỒ ÁN:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025, huyện Đông Xuân"

2. Địa điểm quy hoạch: thị trấn La Hai, huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên

3. Quy mô diện tích đất: Phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết khoảng 270ha

4. Đơn vị lập quy hoạch: Liên danh Trung tâm Quy hoạch và Tư vấn Xây dựng và Công ty Cổ phần Kiến trúc, Đầu tư và Thương mại Việt Nam – VARIC

II. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:

1. Phạm vi ranh giới:

- Bao gồm phân khu 1 và phân khu 2 (theo Đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 1954/QĐ – UBND, ngày 09/10/2015) thuộc khu vực trung tâm thị trấn La Hai, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Bắc: giáp đường nội bộ xã Xuân Long, núi Hòn Mưa.

+ Phía Tây: giáp xã Xuân Quang 2, núi Hòn Mưa.

+ Phía Nam: giáp đất sản xuất nông nghiệp và các khu dân cư dọc đường Trần Phú thuộc khu phố Long Thăng; đất sản xuất nông nghiệp bờ Bắc sông Kỳ Lộ.

+ Phía Đông: giáp đất nông nghiệp bờ Tây sông Cô.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại – dịch vụ của thị trấn La Hai, huyện Đồng Xuân

- Là khu vực tập trung các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ sinh thái ven sông có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo giao thông tiếp cận nhanh chóng và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường.

- Là khu vực đô thị phát triển các dự án xây dựng đất ở thương mại dịch vụ, giải quyết nhu cầu ở, nghỉ dưỡng cao cấp của dân cư đô thị.

- Là khu vực hiện hữu cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới.

3. Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 được duyệt và phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Cụ thể hóa định hướng xây dựng các công trình hành chính huyện, công trình hạ tầng xã hội cấp huyện, cấp thị trấn và cả các công trình phục vụ khu ở xung quanh tại Phân Khu 2 có tính đến việc kết nối với Phân khu 01 (Khu trung tâm đô thị cũ);

- Phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển; quy hoạch phát triển không gian, kiến trúc, môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực; tạo thêm nhiều quỹ đất lập các dự án đầu tư thương mại – dịch vụ, phát triển dân cư; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển cho toàn bộ khu vực và vùng lân cận, xây dựng mô hình quản lý phát triển; đánh giá môi trường chiến lược;

- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch đồng thời làm cơ sở để đưa ra các chủ trương đầu tư xây dựng các công trình, dự án phát triển cơ sở hạ tầng theo nghị quyết số 05-NQ/HU ngày 15/7/2011 của Huyện ủy khóa X về chỉnh

trang và đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị, thị trấn La Hai giai đoạn 2011 - 2015 và định hướng đến năm 2020;

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho từng phân khu chức năng.

4. Nội dung quy hoạch phân khu:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Cơ cấu quy hoạch:

Tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m ² /người)	(%)
1	Đất dân dụng	218,14	141,50	80,79
1.1	Đất công cộng cấp huyện	17,51	11,36	6,49
1.2	Đất cây xanh, TDTT cấp huyện	56,20	36,46	20,81
1.3	Đất giao thông đô thị	31,82	20,64	11,78
1.4	Đất khu ở (đơn vị ở)	112,62	73,05	41,71
1.4.1	Đất nhà ở	77,08	50,00	28,55
1.4.2	Đất công cộng đơn vị ở	6,46	4,19	2,39
a	<i>Đất công cộng đơn vị ở (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính cấp ĐVO)</i>	0,99	0,64	0,37
b	<i>Đất trường tiểu học, trường trung học cơ sở</i>	4,66	3,02	1,73
c	<i>Đất trường mầm non</i>	0,81	0,53	0,30
1.4.3	Đất cây xanh (sân chơi, vườn dạo, sân luyện tập)	5,13	3,33	1,90
1.4.4	Đất giao thông	7,40	4,80	2,74
	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	2,20		0,81
2	Đất hỗn hợp	1,08		0,40
2.1	Đất hỗn hợp	1,08		0,40
2.2	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,12		0,41
	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	49,66		18,39
3	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	49,66		18,39
3.1	Đất cây xanh cách ly	12,56		4,65
3.2	Đất nông nghiệp	20,59		7,63
3.3	Đất an ninh, quốc phòng	1,74		0,64
3.4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3,45		1,28
3.5	Đất giao thông đối ngoại	5,66		2,10
3.5.1	<i>Đường bộ</i>	3,82		1,41
3.5.2	<i>Đường sắt</i>	1,84		0,68
	Tổng cộng	270,00		100,00

- Phân khu đô thị được chia thành các khu, với các ô quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực trở lên) và đường giao thông để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương các đơn vị ở và ô đất chức năng.

- Trong ô quy hoạch gồm các lô đất chức năng đô thị; các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Các lô đất chức năng bao gồm đất: công cộng cấp huyện; cây xanh TĐTT cấp huyện; công cộng khu ở; trường trung học phổ thông; cây xanh TĐTT khu ở; công cộng đơn vị ở; trường tiểu học, trung học cơ sở; trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo); cây xanh TĐTT đơn vị ở; nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang); đất hỗn hợp; cơ quan, ...; di tích, tôn giáo; nông nghiệp; an ninh quốc phòng; đất đầu môi HTKT.

- Vị trí, ranh giới các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất này sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã hoặc đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa thực hiện đầu tư, hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư, khi cụ thể hóa cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được duyệt, phù hợp với kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, phải báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch và các dự án đầu tư, nếu có đề xuất điều chỉnh phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu này được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

+ Đối với đất đơn vị ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị từng khu vực.

Đối với phân đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết (giai đoạn sau), đất ở xây dựng mới cần được xác định cụ thể quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở theo quy định, ưu tiên: quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác theo yêu cầu của huyện.

Trong quỹ đất xây dựng nhà ở sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội với quy mô diện tích phù hợp với Báo cáo số 912/UBND-KTHT ngày 22/7/2019 của UBND huyện Đông Xuân về việc Báo cáo thông tin về quỹ đất để đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Đông Xuân.

+ Đối với nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang và các khu vực giáp ranh với đất làng xóm hiện có được thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng riêng. Trong đó, hạn chế san lấp hồ ao; quỹ đất trồng (công) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác..., không gian giáp ranh tổ chức thành không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm đô thị hóa.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo Luật định và dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất di tích, tôn giáo, danh thắng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong các khu vực này phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập trung của huyện. Trong giai đoạn quá độ, khi huyện chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các mộ được tập kết về các nghĩa trang tập trung hiện có. Các nghĩa trang này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước phục vụ chung cho khu vực Long Bình, Long Châu, Long Thăng... khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới, tiêu thoát này.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông đường bộ, đường sắt, hạ tầng kỹ thuật, sông ngòi, đê điều được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ tiêu chuẩn quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Phân bổ quỹ đất trong các khu quy hoạch:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	Số người	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)	HSSD đất tối đa (lần)
I		Đất ở	106,07	15.416			
1	NO-1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	3,54	514	4	60	3,4
2	NO-2	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	3,05	443	4	60	2,4
3	NO-3	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,66	241	4	60	2,4
4	NO-4	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,42	61	4	60	2,4
5	NO-5	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,49	71	4	60	2,4

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	Số người	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)	HSSD đất tối đa (lần)
6	NO-6	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,41	205	4	60	2,4
7	NO-7	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,14	20	4	60	2,4
8	NO-8	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,58	375	4	60	2,4
9	NO-9	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,79	115	4	60	2,4
10	NO-10	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,09	304	4	60	2,4
11	NO-11	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,02	294	4	60	2,4
12	NO-12	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	3,32	483	4	60	2,4
13	NO-13	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,54	78	4	60	2,4
14	NO-14	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,16	23	4	60	2,4
15	NO-15	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,16	314	4	60	2,4
16	NO-16	Đất nhóm nhà ở qh mới	3,56	517	4	60	2,4
17	NO-17	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,68	390	4	60	2,4
18	NO-18	Đất nhóm nhà ở qh mới	2,63	382	4	60	2,4
19	NO-19	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,09	158	4	60	2,4
20	NO-20	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	4,31	626	4	60	2,4
21	NO-21	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,27	39	4	60	2,4
22	NO-22	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,44	209	4	60	2,4
23	NO-23	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,26	38	4	60	2,4
24	NO-24	Đất quy hoạch khu đô thị Long Châu	2,76	401	4	60	2,4
25	NO-25	Đất quy hoạch khu đô thị Long Châu	3,12	453	4	60	2,4
26	NO-26	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,84	267	4	60	2,4
27	NO-27	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,16	23	4	60	2,4
28	NO-28	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,69	100	4	60	2,4
29	NO-29	Đất nhóm nhà ở qh mới	1,31	190	4	60	2,4
30	NO-30	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,04	296	4	60	2,4
31	NO-31	Đất nhóm nhà ở qh mới	0,99	144	4	60	2,4
32	NO-32	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,99	144	4	60	2,4
33	NO-33	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,61	89	4	60	2,4
34	NO-34	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,89	129	4	60	2,4
35	NO-35	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,51	219	4	60	2,4
36	NO-36	Đất nhóm nhà ở qh mới	0,31	45	4	60	2,4
37	NO-37	Đất nhóm nhà ở qh mới	0,93	135	4	60	2,4
38	NO-38	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,25	36	4	60	2,4
39	NO-39	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,54	78	4	60	2,4
40	NO-40	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	3,37	490	4	60	2,4
41	NO-41	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,27	185	4	60	2,4
42	NO-42	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,50	363	4	60	2,4
43	NO-43	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,49	71	4	60	2,4
44	NO-44	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,16	169	4	60	2,4
45	NO-45	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,53	222	4	60	2,4
46	NO-46	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,20	29	4	60	2,4
47	NO-47	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,87	417	4	60	2,4
48	NO-48	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,95	283	4	60	2,4
49	NO-49	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,93	281	4	60	2,4
50	NO-50	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	3,74	544	4	60	2,4
51	NO-51	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,54	224	4	60	2,4

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	Số người	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)	HSSD đất tối đa (lần)
52	NO-52	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	1,24	180	4	60	2,4
53	NO-53	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,84	122	4	60	2,4
54	NO-54	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,39	347	4	60	2,4
55	NO-55	Đất nhà ở xã hội	3,80	552	2	90	1,8
56	NO-56	Đất nhà ở xã hội	3,55	516	2	90	1,8
57	NO-57	Đất nhóm nhà ở qh mới	2,61	379	4	60	2,4
58	NO-58	Đất nhóm nhà ở qh mới	3,93	571	4	60	2,4
59	NO-59	Đất nhóm nhà ở qh mới	2,36	343	4	60	2,4
60	NO-60	Đất nhóm nhà ở qh mới	1,21	176	4	60	2,4
61	NO-61	Đất nhóm nhà ở qh mới	2,04	296	4	60	2,4
II		Đất công cộng cấp huyện	17,51				0
1	HC-01	Các công trình hành chính cấp huyện	1,00		3	40	1,2
2	HC-02	Các công trình hành chính cấp huyện	1,99		3	40	1,2
3	HC-03	Các công trình hành chính cấp huyện	0,94		3	40	1,2
4	HC-04	Các công trình hành chính cấp huyện	0,56		3	40	1,2
5	HC-05	Các công trình hành chính cấp huyện	1,21		3	40	1,2
9	CC-01	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,59		3	40	1,2
10	CC-02	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	1,99		3	40	1,2
11	CC-03	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,08		3	40	1,2
12	CC-04	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,16		3	40	1,2
13	CC-05	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,10		3	40	1,2
14	CC-06	Công dịch vụ thương mại	0,15		4	40	1,6
15	CC-07	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,62		3	40	1,2
16	CC-08	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,29		3	40	1,2
17	CC-09	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,21		3	40	1,2
18	CC-10	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,47		3	40	1,2
19	CC-11	Các công trình trụ sở, cơ quan cấp huyện	0,33		3	40	1,2
22	VH-1	Công trình văn hóa cấp huyện	0,59		3	40	1,2
23	VH-2	Công trình văn hóa cấp huyện	0,87		3	40	1,2
24	THPT-1	Trường Trung học phổ thông	1,74		3	40	1,2
25	THPT-2	Trường dạy nghề, hướng nghiệp	1,04		3	40	1,2
26	BV	Bệnh viện huyện	0,99		3	40	1,2
27	CH	Chợ huyện	0,51		3	40	1,2

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	Số người	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)	HSSD đất tối đa (lần)
28	HH-01	Các công trình kết hợp nhiều chức năng: văn phòng làm việc, thương mại, dịch vụ....	0,16		5	40	2
29	HH-02	Các công trình kết hợp nhiều chức năng: văn phòng làm việc, thương mại, dịch vụ....	0,33		5	40	2
30	HH-03	Các công trình kết hợp nhiều chức năng: văn phòng làm việc, thương mại, dịch vụ....	0,59		5	40	2
III		Đất công cộng cấp đơn vị ở	6,55				
1	CDVO-01	Trụ sở khu phố	0,28		2	40	0,8
2	CDVO-02	Trụ sở khu phố	0,28		2	40	0,8
3	CDVO-03	Trụ sở làm việc UBND thị trấn	0,20		3	40	1,2
4	CDVO-04	Trụ sở làm việc công an thị trấn	0,05		3	40	1,2
5	CDVO-05	Bưu điện thị trấn	0,025		3	40	1,2
6	CDVO-06	Trụ sở khu phố	0,18		2	40	0,8
7	MN	Trường mầm non	0,81		2	40	0,8
8	TiH-1	Trường tiểu học	0,25		2	40	0,8
9	TiH-2	Trường tiểu học	0,36		2	40	0,8
10	TiH-3	Trường tiểu học	0,91		2	40	0,8
11	YT	Trạm y tế	0,06		2	40	0,8
12	THCS	Trường trung học cơ sở	3,14		3	40	1,2
IV		Đất cây xanh - thể dục thể thao	56,20				
	CX-1	Vườn hoa cây xanh	0,65		1	5	0,05
	CX-2	Vườn hoa cây xanh	1,71		1	5	0,05
	CX-3	Vườn hoa cây xanh	1,38		1	5	0,05
	CX-4	Vườn hoa cây xanh	1,69		1	5	0,05
	CX-5	Vườn hoa cây xanh	2,90		1	5	0,05
	CX-6	Vườn hoa cây xanh	1,80		1	5	0,05
	CX-7	Vườn hoa cây xanh	21,29		1	5	0,05
	CX-8	Vườn hoa cây xanh	9,00		1	5	0,05
	CX-9	Vườn hoa cây xanh	0,16		1	5	0,05
	CX-10	Vườn hoa cây xanh	8,51		1	5	0,05
	CX-11	Vườn hoa cây xanh	1,34		1	5	0,05
	CXTT-1	Đất thể dục thể thao	0,14		1	5	0,05
	TDTT-1	Đất thể dục thể thao	5,63		1	5	0,05
V		Đất cây xanh cách ly	12,56				
	CXCL-1	Đất cây xanh cách ly	2,30				
	CXCL-2	Đất cây xanh cách ly	1,64				
	CXCL-3	Đất cây xanh cách ly	1,08				
	CXCL-4	Đất cây xanh cách ly	0,54				
	CXCL-5	Đất cây xanh cách ly	0,49				
	CXCL-6	Đất cây xanh cách ly	0,76				
	CXCL-7	Đất cây xanh cách ly	0,30				
	CXCL-8	Đất cây xanh cách ly	0,61				
	CXCL-9	Đất cây xanh cách ly	1,87				
	CXCL-10	Đất cây xanh cách ly	1,37				
	CXCL-11	Đất cây xanh cách ly	0,60				

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	Số người	Tầng cao tối đa	MĐXD tối đa (%)	HSSD đất tối đa (lần)
	CXCL-12	Đất cây xanh cách ly	0,60				
	CXCL-13	Đất cây xanh cách ly	0,40				
VI		Đất khác	23,45				
	NN-1	Đất trồng lúa	15,30				
	NN-2	Đất trồng lúa	5,29				
	AN	Đất an ninh	1,74				
	TG-1	Đất tôn giáo	0,06		2	40	0,8
	TG-2	Đất tôn giáo	0,43		2	40	0,8
	DT	Đất di tích lịch sử	0,63		2	40	0,8
VII		Đất hạ tầng kỹ thuật	3,45				
	NT-1	Nhà tang lễ	0,18		1	30	0,3
	NT-2	Nghĩa trang liệt sĩ	0,39		1	30	0,3
	NT-3	Nghĩa trang nhân dân	2,10		1	30	0,3
	HTKT-1	Ga đường sắt	0,43		2	40	0,80
	HTKT-2	Ga đường sắt	0,35		2	40	0,80
VIII		Đất giao thông	44,22				
	Cộng		270,00				

5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan – thiết kế đô thị:

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

- Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 huyện Đồng Xuân là một đơn vị cấu thành tổ hợp không gian kiến trúc của huyện Đồng Xuân, nên việc nghiên cứu phát triển không gian của khu quy hoạch phải gắn liền với sự phát triển chung của huyện Đồng Xuân.

- Công trình công cộng: Nhà trẻ, chợ, siêu thị, nằm trên các trục đường chính của khu dân cư, mật độ xây dựng thấp, trong các khoảng lùi công trình trồng cây xanh, thảm cỏ vừa tăng mỹ quan đô thị, đảm bảo sự cách ly giảm thiểu tiếng ồn cho lớp học. Chiều cao của các công trình: 1-3 tầng;

- Công trình thương mại dịch vụ: Tùy thuộc vào tính chất và vị trí của công trình, các yêu cầu về kiến trúc khác nhau nhưng khi xây dựng các công trình phải đảm bảo các điều kiện thông thoáng, phòng cháy chữa cháy và mỹ quan đô thị. Cao 1-5 tầng;

- Công viên cây xanh: Thiết lập công viên không gian cây xanh, tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch. Cao 1 tầng, mật độ xây dựng không quá 5%.

- Công trình nhà ở: Hướng nhà xây dựng được quy hoạch theo nhiều hướng khác nhau để phù hợp với nhu cầu thực tế. Nhà ở cao 1-4 tầng;

- Khoảng lùi công trình kiến trúc tính từ lộ giới theo quy định, sử dụng làm khoảng sân trước tùy theo từng loại công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình: Thiết kế phù hợp với xu hướng phát triển của khu đô thị hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao nhưng vẫn đảm bảo với phong tục tập quán và đặc trưng của khu vực.

5.2. Thiết kế đô thị:

a) Phân vùng thiết kế đô thị:

- Tạo ra các phân mảng chức năng rõ ràng, mạch lạc.
- Mảng phân khu chức năng: trung tâm; khu phố đô thị hóa; khu phố với hình thái nhà vườn; nông nghiệp; cảnh quan tự nhiên: sông, núi, hồ.
- Mảng đặc (vùng xây dựng đô thị): dạng tuyến, trải dài theo lưu vực 2 dòng sông.
- Mảng rỗng (vùng không xây dựng, không gian mở - bao gồm không gian mở cấp đô thị, cấp khu vực, cấp công trình): trung tâm về mặt địa lý khu vực và đan xen trong đô thị dạng điểm và tuyến.
- Mảng dày (mật độ xây dựng cao): từ cao xuống thấp, từ trung tâm tuyến trục chính đô thị tỏa sang hai bên.
- Mảng mỏng (mật độ xây dựng thấp): các vùng gần khu vực đất nông nghiệp ven sông và tại khu phố làng nghề Long Bình.
- Giữ được các phân lớp rõ ràng (núi - đô thị - nông nghiệp - sông - nông nghiệp - đô thị - núi).

b) Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:

Khoảng lùi công trình dùng làm sân, trồng cây xanh tạo cảnh quan và thêm diện tích xanh cho khu vực.

- Nhà liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; trường hợp xây dựng có khoảng lùi chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2,4m.
- Nhà liên kế vườn: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2,4m; cách chỉ giới một biên 1,5m.
- Nhà biệt thự: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m; cách chỉ giới hai biên 1,5m; chỉ giới sau 2m.
- Công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m; cách chỉ giới hai biên, sau tối thiểu 4m.

c) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn:

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm;
- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính;
- Các tuyến đường sông cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can;
- Các công trình điểm nhấn;
- Khu vực các ô phố.

6. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Trục đường Trần Hưng Đạo (ĐT641): Đi qua đô thị theo hướng Đông Tây có hai đoạn, đoạn thứ nhất TG30 đến TG 41 và TG41 đến TG 64 Mặt cắt (3-3) lộ giới 15,0m, mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m và Mặt cắt (6-6) lộ giới rộng 13m, mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m+3,0m, chiều dài khoảng 2.732m

- Trục đường Trần Phú đoạn qua đô thị theo hướng Bắc Nam chia thành ba đoạn, đoạn thứ nhất từ TG2 đến TG23 Mặt cắt (1a-1a) lộ giới rộng 15m, mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, với chiều dài khoảng 1.725m, đoạn thứ hai từ tim giao TG23 đến TG37 Mặt cắt (1-1) mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, giải phân cách rộng 2m, với chiều dài khoảng 469m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa đường cấp II, đoạn thứ 3 từ TG37 đến TG49 mặt cắt (1a-1a) lộ giới rộng 15m, mặt đường rộng 7,0m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, với chiều dài 604m (theo Quyết định 1916/QĐ-UBND, ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh Phú Yên “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số nội dung thuộc đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025”)

b) Giao thông đô thị:

- Đường sắt đô thị: có tuyến đường sắt Bắc Nam chạy xuyên qua khu đô thị thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa.

- Đường Lê Thành Phương từ điểm TG1 đến TG26 lộ giới 15,0m lòng đường 7,0m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m mặt cắt (3-3), chiều dài khoảng 2.075m;

- Đường Trần Cao Vân:

+ Từ điểm TG46 đến TG56 lộ giới 15,0m, lòng đường 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, mặt cắt (3-3), chiều dài khoảng 757m;

+ Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đoạn đi qua một số thửa đất của hộ gia đình ông Mạnh Gia Phước thuộc công trình: Nối dài đường Trần Cao Vân đến Trường Phan Lưu Thanh và mở rộng nút giao thông đường Phan Trọng Đường – Trần Cao Vân.

- Đường Lê Lợi:

+ Điều chỉnh bổ định hướng tuyến đường Lê Lợi nối dài đoạn từ nút giao với đường Trần Hưng Đạo ra hướng sông Cô đến nhóm dân cư xóm 4 (xóm Giữa), khu phố Long Châu (thuộc Đồ án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch chung xây dựng thị trấn La Hai đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 1954/QĐ-UBND ngày 9/10/2015).

+ Tuyến đường Lê Lợi còn lại với 2 đoạn, đoạn thứ 1 từ điểm TG33 đến điểm TG34a, lộ giới 15m lòng đường 7,0m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, mặt cắt (5-5), đoạn thứ 2 từ điểm TG34a đến điểm TG35, lộ giới 24m lòng đường 14m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, giải phân cách 2m mặt cắt (1-1), tổng chiều dài khoảng 93m;

- Đường Nguyễn Trãi chia 02 đoạn theo hướng Đông Tây: Đoạn thứ 1 từ điểm TG21 đến điểm TG23, lộ giới 13,0m lòng đường 7,0m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m (mặt cắt 6-6), đoạn thứ 2 từ điểm TG23 đến điểm TG24 lộ giới 11,5m lòng đường 5,5m, vỉa hè mỗi bên 3m+3m, mặt cắt (4-4), tổng chiều dài 469m;

- Đường Nguyễn Huệ từ điểm TG18 đến TG63 lộ giới 12,5m, lòng đường rộng 10,5m vỉa hè mỗi bên rộng 1m+1m, mặt cắt (2-2), chiều dài 2.713m;

- Đường Phan Trọng Đường: Đoạn từ TG41 đến TG44, lộ giới 15,0m, lòng đường rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, mặt cắt (3-3), đoạn từ TG44 đến TG48, lộ giới 11,5m, lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên 3m+3m, mặt cắt (4-4), chiều dài khoảng 347m;

- Đường Lương Tấn Thịnh từ TG27 đến TG36 lộ giới 11,5m, lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m, mặt cắt (4-4), chiều dài khoảng 377m.

- Đường Võ Trú từ TG37 đến TG38 lộ giới 11,5m, lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m, mặt cắt (4-4), chiều dài khoảng 241m;
- Đường Trường Chinh từ TG25 đến TG29, lộ giới 15m lòng đường 7,0m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m mặt cắt (3-3), chiều dài khoảng 1.227m;
- Đường Võ Thị Sáu từ TG22 đến TG23 lộ giới 11,5m, lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m, mặt cắt (4-4), chiều dài khoảng 257m.
- Đường QH D1 từ TG6 đến TG3 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài khoảng 566m,
- Đường QH D2 từ TG7 đến TG11 lộ giới 15,5m lòng đường rộng 7,5m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m, mặt cắt (3-3), chiều dài 684m,
- Đường QH D3 từ TG13 đến TG14 lộ giới 10m lòng đường rộng 5,0m vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m+2,5m, mặt cắt (7-7), chiều dài 309m,
- Đường QH D4 từ TG72 đến TG73 lộ giới 10m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 2,25m+2,25m mặt cắt (9-9), chiều dài 151m,
- Đường QH D5 từ TG71 đến TG74 lộ giới 10m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 2,25m+2,25m, mặt cắt (9-9), chiều dài 234m,
- Đường QH D6 từ TG25a đến TG68 lộ giới 12m lòng đường rộng 6,0m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m, mặt cắt (4a-4a), chiều dài 744m,
- Đường QH D7 từ TG32 đến TG40 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m, mặt cắt (4-4), chiều dài 384m,
- Đường QH D8 từ TG46 đến TG65 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 899m,
- Đường QH N1 từ TG61 đến TG60 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 615m,
- Đường QH N2 từ TG59a đến TG61a lộ giới 10,0m lòng đường rộng 5,0m vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m+2,5m mặt cắt (7-7), chiều dài 168m,
- Đường QH N3 từ TG55 đến TG57 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 396m,
- Đường QH N4 từ TG53 đến TG54 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 252m,
- Đường QH N5 từ TG51 đến TG52 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 185m,
- Đường QH N6 từ TG47 đến TG50 lộ giới 15,5m lòng đường rộng 7,5m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m mặt cắt (3-3), chiều dài 310m,
- Đường QH N7 từ TG42 đến TG43 lộ giới 11,5m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (4-4), chiều dài 147m,
- Đường QH N8 từ TG66 đến TG67 lộ giới 22m lòng đường rộng 16m vỉa hè mỗi bên rộng 3m+3m mặt cắt (2a-2a), chiều dài 164m,
- Đường QH N9, trục đường cảnh quan kết nối công viên Văn hóa huyện huyện Đồng Xuân với đường Trường Chinh, lộ giới 7,5m lòng đường rộng 7,5m,
- Đường QH N10 từ TG69 đến TG70 lộ giới 10m lòng đường rộng 5,5m vỉa hè mỗi bên rộng 2,25m+2,25m mặt cắt (9-9), chiều dài 227m,

- Đường QH N11 từ TG6 đến TG12 lộ giới 15,5m lòng đường rộng 7,5m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m mặt cắt (3-3), chiều dài 1367m,

- Đường QH N12 từ TG1 đến TG10 lộ giới 15,5m lòng đường rộng 7,5m vỉa hè mỗi bên rộng 4m+4m mặt cắt (3-3), chiều dài 841m.

* Các nút giao thông: giao thông khác cốt tại nút TG19 tỉnh không đảm bảo phương tiện xe cộ qua lại dễ dàng.

- Các chỉ tiêu KT-KT đạt được (năm 2025).

+ Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 270ha

+ Dân số: 15.416 (người)

+ Đất giao thông đối ngoại : 5,787ha.

+ Đất giao thông đô thị : 25ha.

+ Tổng chiều dài đường giao thông: 25,365km.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) san nền:

- Cao độ quy hoạch:

Dựa trên khu đất quy hoạch và các cao độ hiện trạng tự nhiên trong khu vực thiết kế, cao độ hiện trạng thấp nhất (+ 9,69m) và cao độ cao nhất (+39.17), và dựa vào cao độ các trục đường Lê Lợi tại nút TG33 cao độ (+11.94m) và đường Trần Hưng Đạo tại nút TG36 cao độ (+13.08m) và trục đường Trần Phú tại nút TG35 cao độ (+19.96) từ các cơ sở đó đơn vị tư vấn đề xuất dựa theo cao độ trục đường Lê Lợi, Trần Hưng Đạo, Trần Phú để thiết kế các cao độ có các tuyến đường đầu nối như: Tuyến đường N1, Tuyến đường N2, Tuyến đường D1, Tuyến đường D2... dẫn vào trong khu thiết kế các tuyến đường nằm trong khu quy hoạch, không ảnh hưởng đến các công trình lân cận như: công trình công cộng, nhà ở và kiến trúc không gian của toàn khu vực, nên công tác san lấp mặt bằng, đào đất đắp tương đối cao.

- **Lưu vực thoát nước cho khu quy hoạch:** Hướng thoát nước mặt chủ yếu về sông Kỳ Lộ và Sông Cô.

*** Giải pháp kỹ thuật:**

- Độ chặt đầm nền: Nền đắp đầm nén với độ chặt $K = 0,9$

- Đầm nén: đất san nền cần phải đầm nén, lu lèn theo từng lớp dày 0,2m -:- 0,3m, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn. Hệ thống tiêu thoát nước đảm bảo thoát nước nhanh nhất và hiệu quả nhất. Do địa hình khu vực có cao độ nền tương đối cao nên nước mưa được tiêu thoát theo hình thức tự chảy.

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước của thị trấn La Hai thoát về sông Kỳ Lộ và Bầu Sen. Ngoài ra tận dụng hệ thống kênh rạch hiện có và địa hình tương đối dốc của thị trấn bố trí mạng lưới mương rãnh thoát trực tiếp ra hệ thống kênh rãnh rồi sau đó đầu nối với hệ thống sông ngòi của thị trấn.

- Khu vực ven sườn núi dùng hệ thống mương xây hở.

- Khu dân cư, công cộng, dịch vụ, công nghiệp dùng mạng lưới cống hộp, cuối miệng xả dùng mương nắp đan.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7 m (khi cống đặt dưới lòng đường) và 0,5 m (cống đặt trên vỉa hè, khu công viên cây xanh).

- Tấm nắp đan dùng loại có bề dày 0,1m khi đặt dưới vỉa hè và khi qua đường phải dùng loại có kết cấu dày tối thiểu là 0,2m.

- Sử dụng rãnh hở BTCT để thoát nước mưa với độ sâu đáy rãnh dao động từ 0,8 đến 2,2 (m).

6.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Nguồn nước được bố trí điểm đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng của Nhà máy cấp nước La Hai đang hoạt động có công suất 5.000m³/ngày đêm đáp ứng yêu cầu.

b) Thiết kế mạng lưới đường ống:

Xây dựng các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính từ D100 đầu nối với hệ thống ống cấp hiện trạng dọc theo các tuyến đường.

Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất -0,5 ÷ -1m.

c) Hệ thống cấp nước chữa cháy:

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 3 đám cháy TCVN 2622- 1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí 14 họng lấy nước chữa cháy D100, khoảng cách giữa các họng lấy nước ≤ 150 m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước của các họng chữa cháy xung quanh.

6.4. Cấp điện:

a) Nguồn điện:

- Nguồn điện trung thế: Nguồn điện trung thế được dẫn về từ thị trấn Chí Thạnh đến khu quy hoạch lưới trung thế đến các trạm biến áp (22/0,4kV).

- Nguồn điện hạ áp: Nguồn điện hạ thế 0,4kV cấp điện sản xuất, sinh hoạt và chiếu sáng khu quy hoạch từ 12 trạm biếp áp phân phối (công suất trung bình mỗi trạm 1.600KVA).

- Trạm biến áp: Trạm biến áp sử dụng trạm nền. Công suất trung bình mỗi trạm 1.600kV.

b) Phương pháp đi dây:

- Đường dây hạ áp bố trí gần chỉ giới đường đỏ và cách chỉ giới đường đỏ 0,5m. Cấp hạ áp đi ngầm sử dụng cáp đồng vỏ bọc nhựa cách điện, được luôn trong ống nhựa PVC chôn dưới vỉa hè.

- Đường dây chiếu sáng:

+ Trụ đèn chiếu sáng bố trí ở giữa giải phân cách cố định, một bên đường hay 2 bên đường và khoảng cách bố trí trụ đèn phụ thuộc vào độ chói yêu cầu của kết cấu mặt đường và mặt cắt ngang của đường. Cáp dây chiếu sáng đi ngầm và được luôn trong ống nhựa PVC. Dự kiến sử dụng đèn đường bóng led 150W.

+ Trụ chiếu sáng thiết kế trụ thép mạ kẽm nhúng nóng. Khoảng cách giữa các trụ chiếu sáng ≤ 50 m.

+ Nguồn điện chiếu sáng lấy ra từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp khu vực gần nhất. Toàn bộ tuyến chiếu sáng đi độc lập.

+ Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hạng mục 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.

c) Trạm biến áp:

- Theo số liệu tính toán phụ tải phục vụ cấp điện cho toàn khu quy hoạch bố trí 12 trạm biến áp có công suất phụ tải mỗi trạm trung bình 1.600 kVA.

6.5. Thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp:

Từ dàn phối tuyến đặt tại trạm viễn thông Huyện, tuyến chính sẽ dọc theo tuyến đường Trần Phú và đường Trần Hưng Đạo, sau đó phân nhánh thành cáp của mạng nội bộ được đấu nối với các tủ cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trùng ứng với dung lượng của các tủ cáp). Tủ cáp được đặt tại vị trí dải cây xanh và trên vỉa hè đường quy hoạch.

b) Giải pháp:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TTLL cho thị trấn dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ thông tin trong những năm tới.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải:

a1) Hướng thoát nước:

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước thải của thị trấn, phân khu vực thiết kế thành 02 lưu vực xử lý nước thải chính và 2 trạm XLNT tập trung cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: Phía bắc sông Kỳ Lộ. Xây dựng 1 trạm XLNT tập trung. Trạm XLNT 1, công suất khoảng 2.200 m³/ngđ bố trí phía đông đường sắt gần khu cây xanh dọc tuyến đường Trần Cao Vân, tập trung xử lý cho khu vực trung tâm thị trấn, khu vực dân cư hiện trạng và phát triển mới phía Đông.

+ Lưu vực 2: Phía Nam sông Kỳ Lộ, xây dựng trạm XLNT công suất khoảng 1600 m³/ngđ, đặt tại khu cây xanh dọc đường Lê Thành Phương, tập trung xử lý cho khu dân cư phía Nam của thị trấn, phục vụ lưu vực phía Tây đường Nguyễn Trãi đi về phía tây.

a2) Giải pháp:

- Hệ thống cống thoát nước bản của khu quy hoạch được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Tuyến cống thu nước bản chính có tiết diện P300 – P400 được thiết kế tự chảy trên các trục đường quy hoạch, dẫn về 2 trạm xử lý.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước bản được xây dựng mới.

- Sử dụng cống tròn làm từ vật liệu HDPE, tuyến cống thu nước bản nhỏ nhất trong khu quy hoạch là cống P300, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, tối đa là 5-6 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn đặt trạm bơm chuyển tiếp.

- Sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE được sản xuất theo tiêu chuẩn công nghệ Hàn Quốc có nhiều ưu điểm như độ bền, tuổi thọ, tính kinh tế cao và không bị ăn mòn.

- Công được sản xuất từ hạt HDPE mật độ cao, phía trong rộng ít ma sát, chế độ dòng chảy tốt, giữa vách trong và ngoài có lỗ rỗng do ép đùn nên chịu được ngoại áp và cường độ va đập cao.

- Nước thải khu vực dân cư, công trình công cộng, giáo dục..Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng.., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải của khu vực.

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, trước mắt xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn hợp quy cách, khuyến khích sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến. Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước, thu gom tập trung về trạm XLNT của thị trấn.

- Bố trí hồ chứa nước sau xử lý; hồ chứa có tác dụng kiểm soát chất lượng nước sau xử lý, dự phòng trường hợp trạm XLNT xảy ra sự cố. Nước trong hồ sau xử lý có thể sử dụng phục vụ mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa, phục vụ nông nghiệp... giảm áp lực cung cấp nước sạch cho khu vực thiết kế.

- Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách. Có thể sử dụng bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm thiểu ô nhiễm nước thải đầu ra, tận dụng các ao hồ, đất nông nghiệp để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

- Các dự án triển khai trong phạm vi quy hoạch khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này.

b) Vệ sinh môi trường:

Xây dựng khu xử lý CTR tập trung của huyện tại khu vực Gò Ông Âm, thôn Phước Huệ, xã Xuân Quang 2, quy mô 15 ha (theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Phú Yên – Phê duyệt tại quyết định số 1945/QĐ – UBND ngày 02/12/2014). Trong tương lai, thị trấn La Hai sẽ sử dụng khu xử lý CTR này.

c) Nghĩa trang:

- Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong địa phận thị trấn. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất. Các mộ khi giải tỏa chuyển về nghĩa trang tập trung của huyện tại nghĩa trang Phước Huệ xã Xuân Quang 2, quy mô 10,2 ha (theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Phú Yên – Phê duyệt tại Quyết định số 1945/QĐ – UBND ngày 02/12/2014). Trong tương lai, thị trấn La Hai sẽ sử dụng nghĩa trang này.

- Khuyến khích người dân thị trấn sử dụng hỏa táng khi có điều kiện.

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn La Hai và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *quy*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Sở Xây dựng (b/cáo);
- Thường trực Huyện ủy (b/cáo);
- Thường trực HĐND huyện (b/cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- Lưu VT. *VT*



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hữu Từ