

CÔNG TY CP KIẾN TRÚC, ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ, DỊCH VỤ
PHỤC VỤ CÔNG NGHIỆP PHƯỜNG HÒA HIỆP NAM,
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỶ LỆ 1/2000



Hà Nội, 2025

CÔNG TY CP KIẾN TRÚC, ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ,
DỊCH VỤ PHỤC VỤ CÔNG NGHIỆP
PHƯỜNG HÒA HIỆP NAM, THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỶ LỆ 1/2000

Cơ quan phê duyệt
UBND TỈNH PHÚ YÊN

Cơ quan thẩm định:
SỞ XÂY DỰNG - TỈNH PHÚ YÊN

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH PHÚ YÊN

Đơn vị thực hiện
CÔNG TY CP KIẾN TRÚC, ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI VIỆT NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC

Mục lục

Bảng kê chữ viết tắt sử dụng trong Thuyết minh.....	6
CHƯƠNG 1. MỞ ĐẦU.....	7
1.1. Lý do và sự cần thiết.....	7
1.2. Ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	8
1.2.1. Phạm vi nghiên cứu:.....	8
1.2.2. Quy mô.....	8
1.3. Mục tiêu của đồ án.....	9
1.4. Tính chất khu vực.....	10
1.5. Các cơ sở lập quy hoạch.....	10
1.5.1. Cơ sở pháp lý.....	10
1.5.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:.....	12
1.5.3. Các cơ sở bản đồ:.....	13
CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG.....	14
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	14
2.1.1. Vị trí địa lý.....	14
2.1.2. Địa hình, địa mạo.....	14
2.1.3. Địa chất thủy văn.....	14
2.1.4. Địa chất công trình.....	14
2.1.5. Địa chấn.....	14
2.1.6. Khí hậu.....	14
2.1.7. Thủy văn.....	15
2.1.8. Chế độ hải văn.....	16
2.2. Hiện trạng dân số và đất xây dựng.....	16
2.2.1. Hiện trạng dân số.....	16
2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	16
2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội và nhà ở.....	18
2.2.4. Hiện trạng hệ thống HTKT.....	19
2.3. Nhận diện khu vực.....	27
2.3.1. Nhận diện giá trị đặc trưng.....	27
2.3.2. Nhận diện cảnh quan.....	28
2.3.3. Nhận diện năng lực kết nối.....	29
2.3.4. Nhận diện "tính trung tâm".....	29
2.4. Đánh giá các quy hoạch đã thực hiện.....	30
2.4.1. Đồ án Điều chỉnh QHC xây dựng KKT Nam Phú Yên đến năm 2040.....	30
2.4.2. Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa 2019 và điều chỉnh QHC (QHC2025).....	31
2.4.3. Các đồ án quy hoạch phân khu, chi tiết.....	32
2.5. Đánh giá chung.....	33
2.5.1. Các điều kiện thuận lợi.....	33
2.5.2. Khó khăn, thách thức.....	34
CHƯƠNG 3. TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	35
3.1. Liên hệ vùng.....	35
3.1.1. Tương tác với các khu dân cư lân cận.....	35
3.1.2. Với các hoạt động kinh tế giáp ranh.....	36
3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	37
3.3. Tính chất khu vực.....	38
3.4. Viễn cảnh & Chiến lược phát triển.....	39

3.3.1.	<i>Xây dựng hình ảnh tương lai khu vực – Viễn Cảnh</i>	39
3.3.2.	<i>Chiến lược phát triển</i>	39
3.5.	Các khu chức năng chính khu vực	41
3.6.	Dự báo	42
3.6.1.	<i>Nhu cầu nhà ở tái định cư</i>	42
3.6.2.	<i>Nhu cầu nhà ở xã hội</i>	42
3.6.3.	<i>Nhu cầu nhà ở chuyên gia</i>	42
3.6.4.	<i>Dự báo dân số</i>	42
3.7.	Cơ cấu phát triển	43
3.7.1	<i>Các phương án cơ cấu phát triển</i>	43
3.7.2	<i>Lựa chọn phương án cơ cấu phát triển</i>	46
CHƯƠNG 4.	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN & THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	48
4.1.	Nguyên tắc chung	48
4.2.	Định hướng tổ chức không gian	49
4.2.1.	<i>Tổ chức không gian thống thể</i>	52
4.2.2.	<i>Phân đơn vị ở, tiểu khu</i>	53
4.2.3.	<i>Phân vùng cảnh quan</i>	66
4.2.4.	<i>Khung thiết kế đô thị</i>	66
4.2.5.	<i>Chỉ dẫn thiết kế đô thị</i>	69
CHƯƠNG 5.	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	76
5.1.	Tổng hợp sử dụng đất	76
5.2.	Tổng hợp sử dụng đất theo các đơn vị ở, tiểu khu	80
5.3.	Tổng hợp sử dụng đất đến từng ô chức năng đất	82
CHƯƠNG 6.	ĐỊNH HƯỚNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	90
6.1.	Quy hoạch giao thông	90
6.1.1.	<i>Căn cứ lập quy hoạch</i>	90
6.1.2.	<i>Quan điểm thiết kế</i>	90
6.1.3.	<i>Giải pháp quy hoạch</i>	90
6.1.4.	<i>Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật</i>	95
6.1.5.	<i>Các công trình giao thông</i>	95
6.1.6.	<i>Tổ chức giao thông công cộng</i>	96
6.2.	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	97
6.2.1.	<i>Cơ sở thiết kế</i>	97
6.2.2.	<i>Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng</i>	97
6.2.3.	<i>Quy hoạch công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai</i>	97
6.2.4.	<i>Quy hoạch cao độ nền</i>	98
6.2.5.	<i>Quy hoạch thoát nước mưa</i>	99
6.3.	Quy hoạch cấp nước	102
6.3.1.	<i>Căn cứ thiết kế</i>	102
6.3.2.	<i>Tiêu chuẩn cấp nước</i>	102
6.3.3.	<i>Nhu cầu cấp nước</i>	102
6.3.4.	<i>Công trình đầu mối</i>	103
6.3.5.	<i>Quy hoạch cấp nước</i>	103
6.3.6.	<i>An toàn cấp nước</i>	104
6.4.	Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	105
6.4.1.	<i>Nguyên tắc thiết kế</i>	105
6.4.2.	<i>Cơ sở thiết kế</i>	105
6.4.3.	<i>Dự báo nhu cầu phụ tải điện</i>	105
6.4.4.	<i>Định hướng cấp điện</i>	111

6.4.5. Định hướng năng lượng.....	115
6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	116
6.5.1. Các vấn đề chung.....	116
6.5.2. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu.....	116
6.5.3. Giải pháp hạ tầng viễn thông thụ động.....	117
6.5.4. Định hướng phát triển Đô thị thông minh.....	118
6.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang.....	121
6.6.1. Thu gom và xử lý nước thải.....	121
6.6.2. Thu gom và quản lý chất thải rắn.....	123
6.6.3. Quản lý nghĩa trang.....	124
CHƯƠNG 7. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	125
7.1. Dự báo xu hướng và tác động có thể xảy ra đối với môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.....	125
7.1.1. Xu hướng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch.....	125
7.1.2. Xu hướng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch.....	125
7.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.....	129
7.2.1. Phân khu vực quản lý và bảo vệ môi trường.....	129
7.2.2. Các quy định quản lý, bảo vệ môi trường và cảnh quan sinh thái.....	129
7.2.3. Các giải pháp Kiểm soát, giảm thiểu và bảo vệ môi trường.....	130
7.3. Đề xuất, kiến nghị bảo vệ môi trường.....	132
CHƯƠNG 8. DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	134
8.1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư.....	134
8.1.1. Cơ sở pháp lý.....	134
8.1.2. Cơ sở khoa học và thực tiễn.....	134
8.1.3. Tiêu chí xác định ưu tiên.....	134
8.2. Dự án ưu tiên đầu tư.....	134
8.3. Các giải pháp thực hiện.....	136
8.3.1. Giải pháp về nguồn vốn.....	136
8.3.2. Giải pháp về quản lý và khai thác quỹ đất.....	137
8.3.3. Giải pháp về thu hút đầu tư.....	137
8.3.4. Giải pháp về chính sách.....	137
CHƯƠNG 9. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ.....	139
9.1. Kết luận.....	139
9.2. Kiến nghị.....	139
PHỤ LỤC 1. GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý.....	140
PHỤ LỤC 2. VĂN BẢN PHÁP LÝ.....	150
PHỤ LỤC 3. CÁC BẢN VẼ THU NHỎ.....	152

Bảng kê chữ viết tắt sử dụng trong Thuyết minh

<i>Chữ viết tắt</i>	<i>Chữ đầy đủ</i>
BKHĐT	: Bộ Kế hoạch và Đầu tư
BTN&MT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
BXD	: Bộ Xây dựng
CCN	: Cụm công nghiệp
ĐT	: Đường tỉnh
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HTKT	: Hạ tầng kỹ thuật
HTXH	: Hạ tầng xã hội
KKT	: Khu kinh tế
KTXH	: Kinh tế xã hội
NTM	: Nông thôn mới
NĐ	: Nghị định
NN	: Nông nghiệp
NLN	: Nông lâm nghiệp
NVH	: Nhà văn hóa
QCXDVN	: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
QĐ	: Quyết định
QH	: Quy hoạch
QHC	: Quy hoạch chung
QHPK	: Quy hoạch phân khu
QHXD	: Quy hoạch Xây dựng
SX	: Sản xuất
SVĐ	: Sân vận động
TDTT	: Thể dục thể thao
THCS	: Trung học cơ sở
THPT	: Trung học phổ thông
TM-DV	: Thương mại – Dịch vụ
TP	: Thành phố
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân

CHƯƠNG 1. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết

Khu kinh tế Nam Phú Yên được thành lập tại quyết định số 54/2008/QĐ-TTg ngày 28/04/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và ban hành quy chế hoạt động của KKT Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên.

KKT Nam Phú Yên thuộc khu vực Duyên hải Miền Trung, cách Hà Nội hơn 1.000km và thành phố Hồ Chí Minh hơn 500 km, có sân bay Tuy Hòa, Quốc lộ 1, Quốc lộ 25, Quốc lộ 29 và đường sắt Bắc – Nam, đường bộ cao tốc Bắc – Nam đi qua; cửa ngõ hướng biển của vùng Tây Nguyên và các tỉnh Nam Lào, Đông Bắc Campuchia và Thái Lan. Khu kinh tế Nam Phú Yên là một trong 8 Khu kinh tế ven biển trọng điểm của cả nước, có vị trí địa lý và điều kiện tự nhiên rất thuận lợi để trở thành một trong những trung tâm công nghiệp, cảng biển quan trọng của vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên, kết hợp với Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa tạo thành Vùng kinh tế Nam Phú Yên – Bắc Khánh Hòa với quy mô lớn.

Ngày 23/10/2009 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1712/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến nay (năm 2022 đã được 13 năm. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch và đã đầu tư mới một số tuyến đường thiết yếu góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu kinh tế Nam Phú Yên. Sau 13 năm thực hiện theo quy hoạch chung, việc đầu tư xây dựng vào KKT đã đạt nhiều thành tựu đáng kể. Tuy nhiên, trong quá trình đó, rất nhiều biến đổi về kinh tế - xã hội, nhận thức, và cơ sở pháp lý đã tạo ra một bối cảnh hoàn toàn mới mẻ đối với khu vực này. Nếu như tại thời điểm năm 2009, Việt Nam còn khá mơ hồ đối với các nhận thức về phát triển bền vững, tăng trưởng xanh, ứng phó biến đổi khí hậu, bảo vệ tài nguyên môi trường biển; thì hiện nay, sự nhận thức đó không chỉ rõ ràng hơn, mà còn được thể chế hóa khá toàn diện trong hệ thống văn bản pháp luật. Xu hướng phát triển du lịch – đô thị tại các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp như khu vực ven biển và ven sông đang mở ra một hướng phát triển sinh thái hơn cho Khu kinh tế. Để làm được điều này, tính chất, quy mô của một số khu chức năng như khu phi thuế quan, khu Lọc hóa dầu (làng Thượng)... có nhiều điểm không còn phù hợp. Chính vì vậy, ngày 24/10/2023 Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định số 1226/QĐ-TTg phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng KKT Nam Phú Yên đến năm 2040; đảm bảo phù hợp với quy hoạch quốc gia, vùng, tỉnh, quy hoạch ngành quốc gia và các chủ trương, chiến lược, định hướng phát triển trong thời kỳ mới.

Theo Quy hoạch chung Khu kinh tế Nam Phú Yên phê duyệt năm 2009 khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác định với chức năng là Khu phi thuế quan, với quy mô diện tích khoảng 320ha. Khu vực phi thuế quan (cũ) bố trí tại phường Hòa Hiệp Nam theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 1712/QĐ-TTg ngày 23/10/2009) với quy mô khoảng 320 ha được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 (tại Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 14/12/2011). Hiện trạng khu vực có rất nhiều dân cư và công trình phúc lợi cộng đồng do đó việc di dời các hộ dân và các công trình nói trên

tổng chi phí rất lớn, UBND tỉnh đã cho phép lập quy hoạch điều chỉnh giảm quy mô Khu phi thuế quan xuống còn 214,2 ha (giảm 105,8 ha) tại Thông báo số 81/TB-UBND ngày 04/02/2013. Tuy nhiên, do nguồn vốn ngân sách tỉnh chỉ cho công tác lập quy hoạch rất khó khăn, UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo việc điều chỉnh Quy hoạch Khu phi thuế quan được thực hiện vào thời điểm thích hợp khi dự án Nhà máy Lọc hóa dầu Vũng Rô và cảng Bãi Gốc khởi công xây dựng (tại Văn bản số 5494/UBND-ĐTĐXD ngày 25/12/2014).

Sau hơn 10 năm, Khu phi thuế quan (cũ) không thu hút được nhà đầu tư và không triển khai thực hiện đầu tư xây dựng. Do đó khi tổ chức Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2040 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023) đã không còn chức năng khu phi thuế quan và được chuyển đổi thành khu đô thị thương mại dịch vụ hỗn hợp phục vụ công nghiệp và phục vụ nhu cầu ở cho chuyên gia. Hướng trở thành trung tâm thương mại, trung tâm sáng tạo, trung tâm đô thị thông minh, đầu mối dịch vụ du lịch phục vụ toàn Khu kinh tế..

Để hoàn thành kế hoạch phát triển KKT Nam Phú Yên và đô thị thị xã Đông Hòa, để giải quyết các vấn đề phát triển trong bối cảnh mới, quản lý, khai thác lợi thế về vị trí tự nhiên, đất đai; Việc lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa là thực sự cần thiết và cấp bách. Các cơ chế, chương trình, kế hoạch sau quy hoạch không những tạo công cụ quản lý cho cơ quan nhà nước mà còn tạo đòn bẩy cho các mô hình kinh tế, tạo điều kiện thuận lợi cho sinh hoạt cư dân trên địa bàn; góp phần giữ gìn bản sắc, văn hoá khu vực, bảo tồn, phát huy giá trị và quảng bá hình ảnh của KKT và thị xã.

1.2. Ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.2.1. Phạm vi nghiên cứu:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa. Có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phía Bắc khu tái định cư Phú Lạc, phường Hòa Hiệp Nam và lạch sông Ngọn.
- Phía Tây: Giáp đất cây xanh và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và sông Đà Nông.
- Phía Bắc: Giáp đường Đông Tây 1 (có mặt cắt rộng 52,0m).

1.2.2. Quy mô

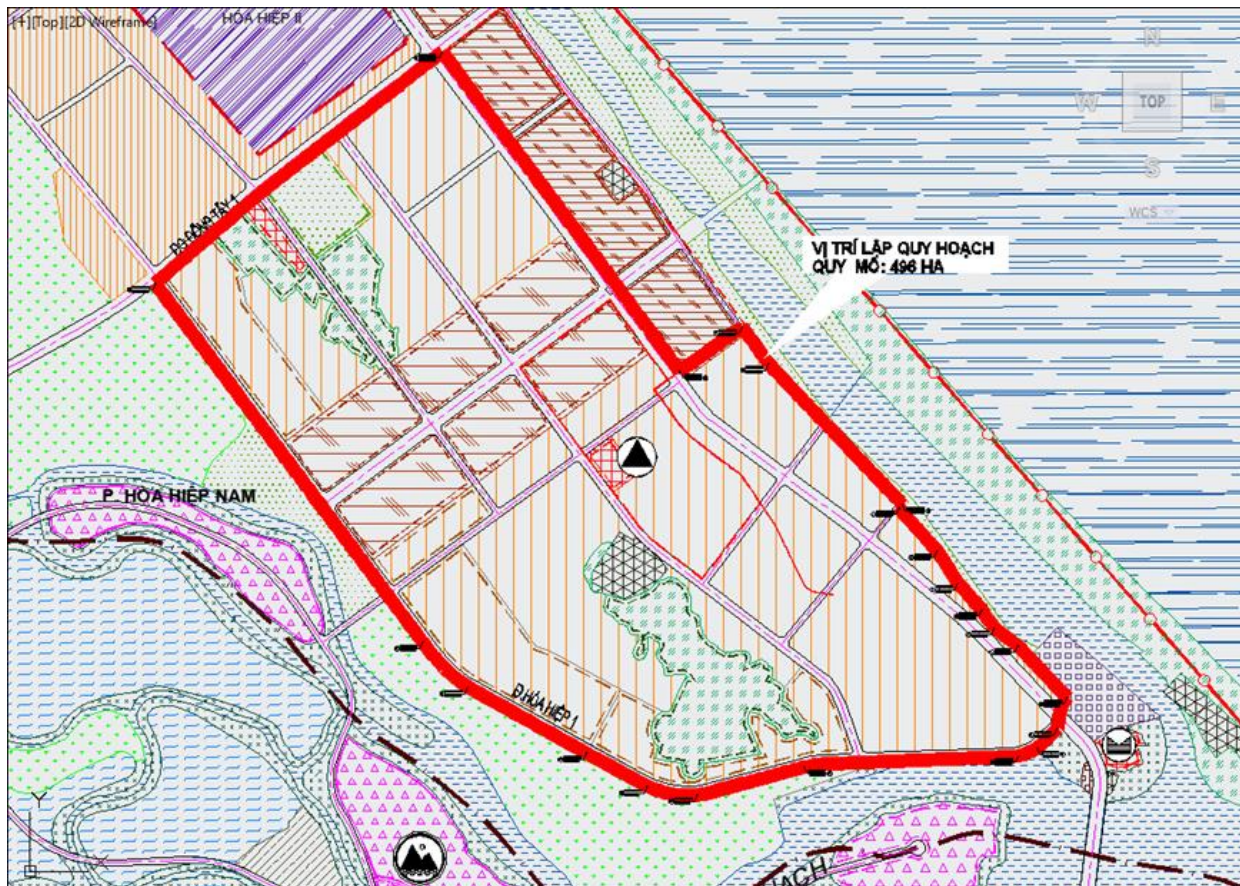
1. Dân số:

Dân số hiện trạng khoảng 8.714 người.

2. Diện tích:

Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 496ha (Trong đó: phạm vi Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu Phi thuế quan, với diện tích khoảng 320 ha; lập quy hoạch, cập nhật, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng (ngoài phạm vi của Khu phi thuế Quan cũ), các khu đất trống chưa sử dụng với diện tích khoảng 127,61 ha; cập nhật phạm vi ranh giới của Khu tái định cư Phú Lạc với diện tích khoảng 46,45

ha; phạm vi ranh giới Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa) với diện tích khoảng 1,94 ha).



Phạm vi, ranh giới khu vực nghiên cứu

1.3. Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023).

- Kết hợp hài hòa chức năng khu đô thị, dịch vụ phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, là đầu mối dịch vụ phục vụ toàn khu kinh tế Nam, đảm bảo quỹ đất phục vụ nhà ở cho công nhân, nhà ở cho chuyên gia và quỹ đất tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi triển khai xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên.

- Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu Phi thuế quan được UBND tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 14/12/2011) cho phù hợp với định hướng quy hoạch của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040, phát triển mô hình khu đô thị, dịch vụ tổng hợp và là trung tâm phía Nam của Khu kinh tế Nam Phú Yên, là đô thị phát triển đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết, xác định dự án đầu tư xây dựng, quản lý đầu tư phát triển khu vực.

1.4. Tính chất khu vực

Tính chất khu vực nghiên cứu được xác định là:

- Là Khu đô thị, dịch vụ, phục vụ công nghiệp.
- Là đầu mối dịch vụ phục vụ toàn Khu kinh tế Nam Phú Yên, đảm bảo quỹ đất phục vụ nhà ở công nhân, nhà ở chuyên gia, nhà ở xã hội, quỹ đất bố trí tái định cư và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ cho người lao động và chuyên gia làm việc tại các Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên.
- Là khu đô thị có cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ, hiện đại theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

1.5. Các cơ sở lập quy hoạch

1.5.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính Phủ về Quản lý cây xanh đô thị;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính Phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 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;
- Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/03/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và Bản đồ;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về thiết kế đô thị;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về 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;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 53/2008/QĐ-TTg ngày 28/4/2008 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch phát triển Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên;
- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040;
- Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 11/7/2019 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa) giai đoạn 2018 – 2035;
- Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025 và đến năm 2030;

- Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025;
- Quyết định số 62/2023/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Đông Hòa;
- Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành kế hoạch thực hiện Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040;
- Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên năm 2024;
- Quyết định số 1349/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Đông Hòa;
- Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Phú Yên;
- Quyết định số 190/ QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về phê duyệt Đề án tổng thể phát triển ngành nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 746/QĐ-UBND ngày 30/05/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
- Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị, dịch vụ công nghiệp phường Hòa HIệp Nam, thị xã Đông Hòa;
- Thông báo số 67/TB-UBND ngày 20/3/2025 của UBND Tỉnh về Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh - Lê Tấn Hổ về nội dung Phương án quy hoạch sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
- Thông báo số 69/TB-SXD ngày 18/4/2025 của Sở Xây dựng về Kết luận của Phó Giám đốc Sở Xây dựng – Nguyễn Văn Đồng tại cuộc họp thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
- Các văn bản pháp quy có liên quan khác.

1.5.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Tài liệu về khí hậu, thủy văn của tỉnh Phú Yên;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt: QCVN 01-1: 2018/BYT của Bộ Y tế ban hành kèm theo Thông tư số 41/2018/TT-BYT ngày 14 tháng 12 năm 2018.
- Quy chuẩn Việt Nam số 06:2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD.

- TCXD 7957-2023. Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài- Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình- Yêu cầu thiết kế.

- Điều tra hiện trạng khu vực lập quy hoạch;

1.5.3. Các cơ sở bản đồ:

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng KKT Nam Phú Yên đến năm 2040.

- Quy hoạch chung thị xã Đông Hòa;

- Bản đồ nền địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ tọa độ VN2000.

- Các quy hoạch chi tiết, dự án khác có liên quan đến địa bàn khu vực nghiên cứu;

CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Vị trí địa lý

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Vị trí của khu vực nghiên cứu với lợi thế nằm cạnh cả sông và biển, vì vậy có cảnh quan thiên nhiên phong phú và hấp dẫn.

2.1.2. Địa hình, địa mạo

Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, là khu vực đồng bằng ven sông Bàn Thạch có xen lẫn các cồn cát ven biển. Độ dốc từ chính giữa ra phía Bắc và phía Nam. Cao độ nền tự nhiên biến thiên trong khoảng: 1,00m ÷ 58,1m. Khu vực cao nhất thuộc thôn Đa Ngư là khu đồi thoải, hình bát úp uốn lượn theo đường đồng mức từ cao xuống thấp và độ dốc nền lớn hơn 15%, đỉnh cao nhất đạt +58,1m. Về phía sông Bàn Thạch là vùng thấp trũng, chủ yếu địa tôm nằm ven sông, cao độ thấp nhất +1,00m.

2.1.3. Địa chất thủy văn

Theo khảo sát, mặt nước ngầm cạn dễ khai thác song có một số vùng đã bị nhiễm phèn, nước cứng, hàm lượng Fe vượt quá mức cho phép. Chiều sâu mực nước ngầm cạn từ -3,2m đến -0,8m.

2.1.4. Địa chất công trình

Chưa có khảo sát địa chất toàn địa bàn thị xã Đông Hòa và tại khu vực nghiên cứu. Theo kết quả khoan 5 lỗ khoan tại khu vực cảng hàng không Tuy Hòa cho thấy hầu hết các lỗ khoan đều có tầng đất yếu bùn sét pha, chiều sâu từ mặt đất đến lớp này thường dao động từ -12,5m đến -7,5m, các lớp đất bên trên có cường độ chịu tải không cao; lớp bùn sét pha có khuynh hướng mỏng dần về phía Đông.

Khu vực cảng hàng không tương đối đồng nhất; lớp 1 là cát hạt thô màu xám, trắng, xám đen, chiều dày 0,3m; Lớp 2 cát hạt thô xám vàng lẫn sạn sỏi chiều dày $\geq$ 6m.

Từ các kết quả khảo sát trên nhận thấy địa hình dạng đồi cát thấp ven biển có nền đất tương đối ổn định, thuận lợi cho xây dựng các công trình vừa phải. Địa hình đồng bằng ven sông có nền đất yếu. Khi xây dựng các công trình kiên cố, cao tầng cần phải khoan thăm dò để xử lý nền móng đạt tiêu chuẩn quốc gia..

2.1.5. Địa chấn

Khu vực này nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 6. Các công trình khi xây dựng cần đảm bảo an toàn cho cấp động đất nói trên.

2.1.6. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm. Chịu ảnh hưởng của khí hậu đại dương, có 2 mùa rõ rệt: mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8, mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12.

* Nhiệt độ

- Có chế độ nhiệt độ cao quanh năm, nhiệt độ không khí trung bình năm: 26,5 °C, nhiệt độ cao nhất tb năm: 29,3° C, nhiệt độ thấp nhất tb năm: 23,2° C

*** Năng**

Số giờ nắng trung bình trong năm quan trắc được 2.450 giờ/năm (tại Tuy Hòa). Tháng có số giờ nắng nhiều nhất là tháng 5 (278 giờ nắng/tháng); ít nhất là tháng 11 (120 giờ nắng/tháng).

*** Mưa**

Lượng mưa trung bình năm (trạm Phú Lâm): 2.500 mm. Lượng mưa các tháng mùa khô chiếm 20-30% tổng lượng mưa cả năm.

Lượng bốc hơi: Lượng bốc hơi biển trung bình từ 1.000 – 1.500mm/năm.

* Độ ẩm: Độ ẩm trung bình 80 - 84%.

*** Gió:**

Hàng năm có 2 hướng gió chủ đạo: Mùa mưa có gió mùa Đông bắc và mùa khô có gió Tây nam (gió Lào) khô nóng, xảy ra thường xuyên vào tháng 7 đến tháng 9 hàng năm.

Vận tốc gió trung bình năm: 2,1m/s, vận tốc gió mạnh nhất năm: 25m/s, vận tốc gió mạnh nhất vào tháng 5- 6 và nhỏ nhất vào tháng 12-1. Gió có vận tốc trên 10m/s, thường ít xảy ra, tần suất cao nhất không quá 1,5% và thường xuất hiện vào thời kỳ cao điểm của gió mùa mưa hoặc gió mùa khô, đặc biệt là thời kỳ có bão và áp thấp nhiệt đới hoạt động.

*** Bão**

Tốc độ gió mạnh nhất khi có bão là 40m/s, hàng năm có từ 1 đến 3 cơn bão đổ bộ vào vùng biển Phú Yên. Khu vực quy hoạch dù nằm trong khu vực đón bão nhưng bão không nhiều và không mạnh như ở Bắc Trung bộ và miền Bắc. Gió bão mạnh ven biển có thể đạt tới tốc độ cực đại 30÷35m/s song lại yếu đi nhanh chóng khi vào đất liền vì vấp phải núi ở ngay sát biển. Mưa bão cũng rất lớn song không dữ dội bằng các vùng phía Bắc. Cường độ mưa trong bão lớn nhất trong một ngày cũng chỉ đạt tới trên dưới 300mm.

2.1.7. Thủy văn

Khu vực lập quy hoạch chịu tác động thủy văn sông Bàn Thạch: Bắt nguồn từ khe núi Chư Đan cao 1.118m và Hòn Giử cao 1.180m đến núi Mật Cật chảy theo hướng chính Bắc - Nam. Bắt đầu từ núi Mật Cật sông đổi hướng Tây Đông. Đoạn từ xã Hòa Mỹ Đông đến xã Hòa Tân Đông sông lại chuyển hướng Tây Nam - Đông Bắc, tên thường gọi là sông Bánh Lái. Phần hạ lưu từ núi Trai đến giáp biển Đông, sông chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Tại núi Bãi Gốc dòng sông lại chuyển hướng Bắc Nam đoạn này gọi là sông Bàn Thạch. Sông có diện tích lưu vực 590km², chiều dài sông chính 68km phần thượng lưu sông có độ dốc lớn 7,5% phần hạ lưu độ dốc chỉ còn 0,2%. Ngoài sông chính, sông Bàn Thạch còn có các phụ lưu đáng chú ý sau: suối Thoại SLV=62km²; L=17km, sông Mới SLV=60km²; L=11,5km.

Phía Nam Khu kinh tế chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Bàn Thạch, hàng năm vào mùa lũ thường xuyên xảy ra hiện tượng úng, ngập lụt với cao trình từ +1,5 đến +2,5m. Trận lụt lớn vào năm 1993, cao trình +3,2 đến +3,5 m.

2.1.8. Chế độ hải văn

Chế độ thủy nhật triều không đều, số ngày nhật triều trong tháng từ 16 đến 22 ngày, biên độ triều từ 1,5m đến 2,0m trong thời kỳ nước cường và khoảng 0,5m trong thời kỳ nước kém. Biên độ triều 1,0m đến 1,5m, lớn nhất 2,34m.

- Mức nước triều lớn nhất: $H_{max} = 3,59m$ (lịch sử).
- Mức nước triều cường trung bình: $H_{tb} = 1,25m$.
- Mức nước triều nhỏ nhất: $H_{min} = 0,35m$.
- Chiều cao sóng: $h = 1,1m$ (gần bờ).
- Mức nước dâng do bão gây nên có thể đạt tới 1,5m đến 3,0m.

2.2. Hiện trạng dân số và đất xây dựng

2.2.1. Hiện trạng dân số

- Dân số khu vực nghiên cứu năm 2023 khoảng 8.714 người với 2.542 hộ dân (Nguồn: số liệu tra năm 2024 UBND phường Hòa Hiệp Nam cung cấp ngày 09/7/2024).

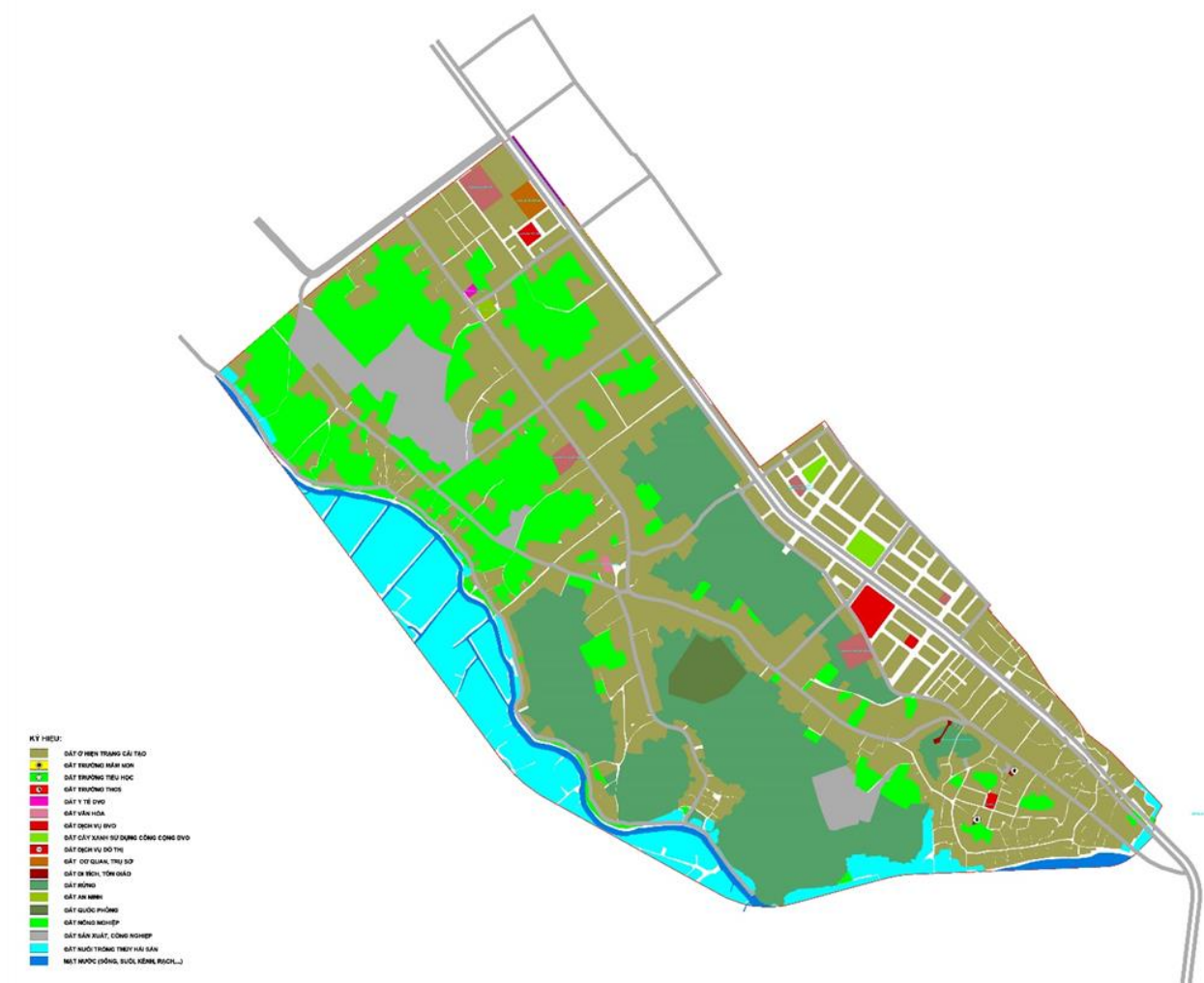
- Dân cư chủ yếu bám dọc theo các tuyến giao thông phía Nam của khu vực nghiên cứu và mưu sinh chủ yếu bằng nghề nuôi trồng thủy hải sản.

2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 496 ha (chiếm 33% diện tích toàn phường Hòa Hiệp Nam); Là khu vực ven biển, ven sông, tập trung dân cư cao so với các khu vực khác trên địa bàn phường; Phần lớn diện tích trong khu vực là đất làng xóm, dân cư nông thôn, đất dịch vụ thương mại, đất nuôi trồng thủy sản và sản xuất nông nghiệp;

Tổng diện tích đất làng xóm, dân cư nông thôn khoảng 174,65 ha (chiếm 35,21% diện tích đất tự nhiên khu vực); đất giao thông khoảng 67,86 ha (chiếm 13,68% diện tích phân khu); đất nuôi trồng thủy sản khoảng 43,12 ha (chiếm 8,69% diện tích phân khu); Đất sản xuất nông nghiệp khoảng 72,98 ha (chiếm 17,71% diện tích phân khu); đất chưa sử dụng khoảng 102,45 ha (chiếm 20,65% diện tích phân khu);

Một số các đất khác chiếm tỉ trọng nhỏ hơn, cụ thể như: đất mặt nước (ao, hồ, sông suối, kênh, rạch) khoảng 10,7 ha; Đất nghĩa trang khoảng 21,25 ha; đất dịch vụ công cộng (công trình y tế, văn hóa, thể thao phục vụ công cộng) khoảng 3,45 ha; đất giáo dục khoảng 5,73 ha; đất di tích, tôn giáo khoảng 0,25ha; đất cơ quan trụ sở khoảng 1,02 ha.



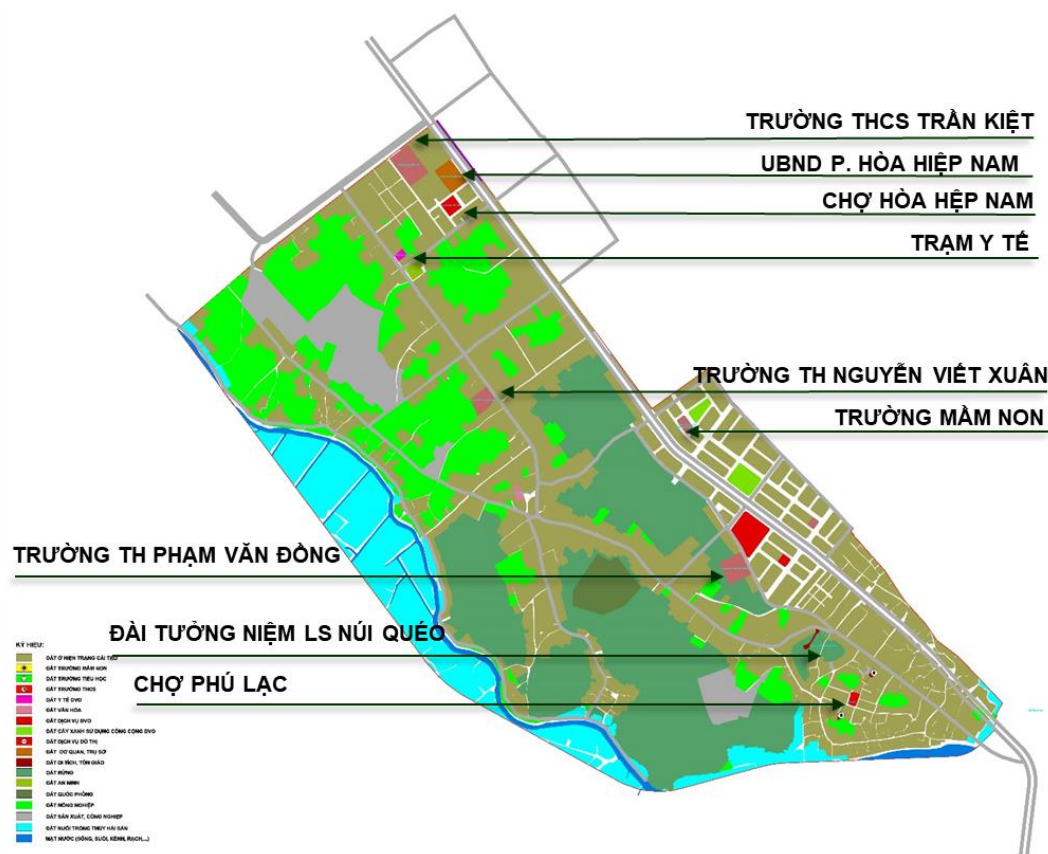
Hiện trạng sử dụng đất khu vực nghiên cứu

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất khu vực nghiên cứu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất ở hiện trạng	174,65	35,21
2	Đất trường học	5,73	1,16
3	Đất y tế	0,56	0,11
4	Đất văn hóa	1,05	0,21
5	Đất dịch vụ	2,52	0,51
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	1,57	0,32
7	Đất thể dục thể thao cơ bản	0,82	0,17
8	Đất cơ quan trụ sở	1,02	0,21
9	Đất di tích tôn giáo	0,25	0,05
10	Đất an ninh, quốc phòng	5,39	1,09
11	Đất nông nghiệp	72,98	14,71
12	Đất chưa sử dụng	102,45	20,65

13	Đất nghĩa trang	21,25	4,28
14	Đất nuôi trồng thủy hải sản	43,12	8,69
15	Mặt nước	10,70	2,16
16	Đất giao thông	67,86	13,68
Tổng		496,06	100,00

2.2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội và nhà ở



Hiện trạng phân bố dân cư và công trình hạ tầng xã hội

Nhà ở: Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là nhà vườn, mật độ thưa thớt, xây dựng kiên cố theo kiểu nhà nông thôn truyền thống là nhà gạch mái ngói 1 tầng, ngoài ra còn một số ít nhà kiên cố 3-4 tầng.

Công trình công cộng trong khu vực bao gồm UBND, UBMTTQ phường Hòa Hiệp Nam, trường PTTH Trần Kiệt, Trạm y tế xã, trường tiểu học số 1 và trường mẫu giáo... các công trình đều được xây dựng kiên cố. Ngoài ra trong khu vực nghiên cứu còn có Bia Cầm Thủ là nơi tưởng niệm các anh hùng liệt sĩ.



Hiện trạng công trình nhà ở



UBND xã Hòa Hiệp Nam



Trạm y tế xã



UBMTTQ xã Hòa Hiệp Nam

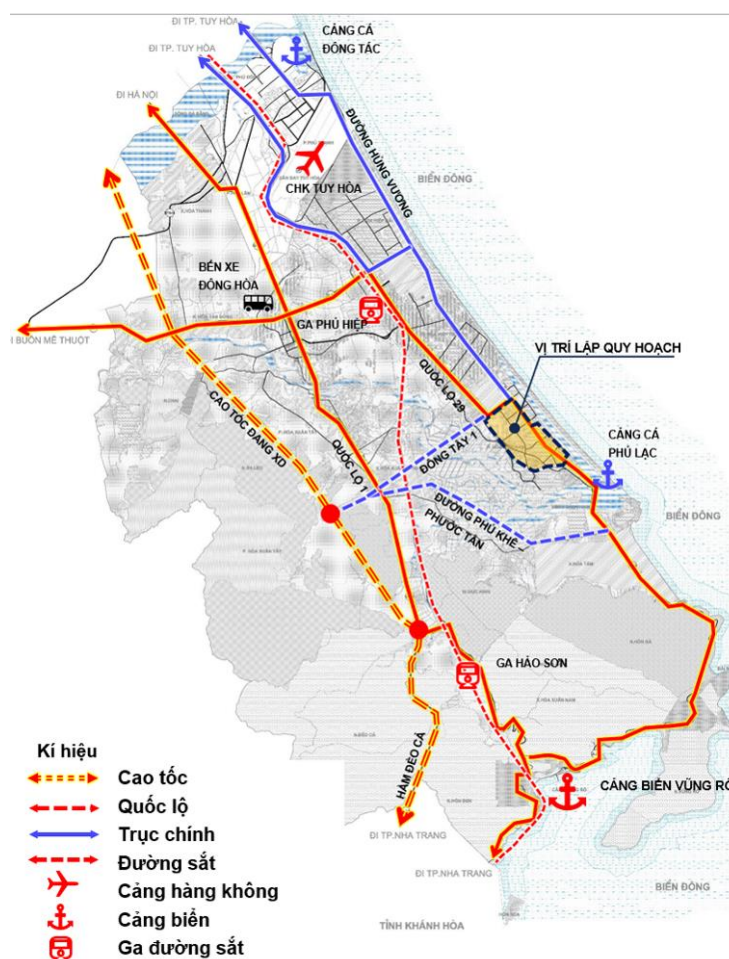
Hiện trạng công trình công cộng

2.2.4. Hiện trạng hệ thống HTKT

1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

Trong phạm vi 5-10km, khu vực lập quy hoạch kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông quốc gia, giao thông tỉnh và các trục chính thị xã Đông Hòa. Bao gồm đầy đủ các phương thức vận tải đường bộ, đường biển, đường hàng không, đường sắt.



Sơ đồ kết nối hệ thống giao thông đối ngoại

Đường bộ:

- Quốc lộ 29 chạy qua khu vực nghiên cứu, thuộc tuyến hành lang ven biển trung bộ, nối hầu hết các khu chức năng đô thị- du lịch – cảng biển, đoạn qua khu vực nghiên cứu có mặt cắt ngang quy hoạch rộng 17-57m. Tuyến đường Hùng Vương kết nối với quốc lộ 29 tạo thành tuyến ven biển qua thị xã Đông Hòa.

- Ngoài ra, trục Đông – Tây 1 trong tương lai khi được đầu tư xây dựng sẽ kết nối trực tiếp khu vực nghiên cứu với hệ thống giao thông quốc gia, cấp tỉnh, và các trục chính của thị xã: đường cao tốc Bắc – Nam, quốc lộ 1, đường Hùng Vương, 02 nút giao giữa cao tốc với quốc lộ 1, đường Phú Khê- Phước Tân.

Đường sắt:

- Khu vực nghiên cứu cách ga Phú Hiệp 4,5km về phía Bắc. Trong tương lai, khi Khu kinh tế Nam Phú Yên được triển khai đầu tư xây dựng Ga Phú Hiệp sẽ được dịch chuyển đến vị trí mới cùng với việc nắn tuyến đường sắt 500m về phía Tây Nam, và được xây dựng thành ga đầu mối phục vụ khu kinh tế Nam Phú Yên và các tỉnh Tây Nguyên. Ga đường sắt Đông Tác cách khu vực lập quy hoạch khoảng 13km về phía

Bắc, hiện là ga hàng hóa và hành khách phía nam của thành phố Tuy Hòa, với cơ sở hạ tầng tương đối tốt, ga có chiều dài ngắn khoảng 350m, thường xuyên bị tắc giao thông trên trục đường Thăng Long trên địa bàn phường Phú Thạnh.

Đường thủy:

- Hiện tại, khu vực KKT Nam Phú Yên có 1 cảng biển là cảng vận tải tổng hợp Vũng Rô và 2 cảng cá kết hợp neo đậu tránh trú bão (Cảng cá Phú Lạc thuộc địa phận xã Hòa Xuân Nam thị xã Đông Hòa) và cảng cá Đông Tác (thuộc phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa).

- Khu vực nghiên cứu cách cảng tổng hợp Vũng Rô 10km, cảng chuyên dùng Bãi Gốc 2km. Cảng Vũng Rô hiện đang tiếp nhận các tàu 3.000DWT và tàu vận tải thủy sản 135CV.

Đường không:

- Sân bay Tuy Hòa thuộc địa phận thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên nằm ở phía Bắc và cách khu vực nghiên cứu khoảng 11km, giúp tăng cường kết nối cho khu vực thiết kế lập quy hoạch; sân bay Tuy Hòa có giới cận phía Bắc và phía Tây giáp phường Phú Đông và phường Phú Thạnh; phía Nam là Trung đoàn Không quân 910, 915 đóng quân để tổ chức bay huấn luyện cho Phi công Quân sự, đồng thời giáp phường Hòa Hiệp Bắc thuộc thị xã Đông Hòa; Phía Đông là biển Đông. Sân bay Tuy Hòa là sân bay cấp 4C -, gồm có 01 đường cất hạ cánh dài khoảng 3048 m, rộng khoảng 45m, công suất thiết kế là 550.000 khách/năm, hiện tại đã khai thác chạm ngưỡng 403.000 khách/năm.

b. Giao thông đối nội:

- Ngoài tuyến đường quốc lộ 29 – đường Hùng Vương mang tính chất đối ngoại với đoạn đi qua khu vực nghiên cứu rộng 17-57m: Đoạn từ KCN Hòa Hiệp 2 đến KDC Phú Lạc quy mô 6 làn xe, lộ giới rộng 32m; đoạn đi qua KDC Phú Lạc quy mô 6 làn xe, lộ giới rộng 57m bao gồm đường gom 2 bên; đoạn từ KDC Phú Lạc đến cầu Đà Nông quy mô 2 làn xe, lộ giới rộng 17-19m. Bên trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là đường dân sinh với mặt cắt nhỏ hẹp, chất lượng thấp không đáp ứng được nhu cầu phát triển hiện tại cũng như trong tương lai..

- Khu dân cư phía Bắc: mới được đầu tư xây dựng với hệ thống giao thông hoàn chỉnh theo mạng lưới ô bàn cờ với mặt cắt từ 12-24m.

- Hệ thống đường liên Khu phố (trước mặt trụ sở UBND phường cũ) đã được đầu tư thảm nhựa, kết nối 02 Khu phố Đa Ngư, Phú Lạc với Khu phố Thọ Lâm, nền đường rộng 11-13m, mặt đường rộng 7,5m. Các tuyến đường nội bộ khu dân cư cơ bản đã được xây dựng cứng hóa, kết cấu chủ yếu đường bê tông xi măng, nền đường rộng 5-7m, mặt đường rộng 3-5m.

c. Đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông

- Hệ thống giao thông đối ngoại kết nối với khu vực đa dạng, phong phú với đầy các phương thức vận tải tạo tiền đề phát triển khu vực là đầu mối dịch vụ phục vụ toàn Khu kinh tế Nam Phú Yên.

- Hệ thống khung giao thông chính đi qua khu vực đã được xác định trong đồ án quy hoạch cấp trên tạo tiền đề quy hoạch hệ thống giao thông trong khu vực nghiên cứu đồng bộ, đảm bảo kết nối thuận lợi, an toàn.

- Giao thông nội bộ hiện trạng cơ bản hình thành từ nền tảng giao thông nông thôn, chưa đảm bảo được bề rộng và chất lượng đường.

- Một số khu vực đã được quy hoạch và xây dựng hệ thống giao thông hiện đại, do đó cần có giải pháp kết nối khu vực cũ và mới nhưng vẫn đảm bảo được tính chất, mục tiêu của khu vực lập quy hoạch.

2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

a. Nền xây dựng:

Khu nghiên cứu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, cụ thể từng khu vực nền như sau:

- Khu vực dân cư hiện trạng có cao độ nền từ +4,7m đến +10,5m.
- Khu vực thấp trũng ven sông Đà Nông thường xuyên bị ngập úng, chủ yếu địa tôm của các hộ dân, cao độ nền tự nhiên $\geq +1,57\text{m}$.
- Khu vực tương đối cao thuộc phường Hòa Hiệp Nam chủ yếu là đồi thoải, cao độ nền tự nhiên từ 12,5m đến 58,1m.

b. Đánh giá đất xây dựng:

Căn cứ vào điều kiện tự nhiên, bản đồ khảo sát nền địa hình, điều kiện thủy văn và điều kiện hải văn sơ bộ đánh giá đất xây dựng khu vực nghiên cứu lập quy hoạch như sau:

- Đất hiện trạng đã xây dựng: chiếm tỷ lệ 40%.
 - Đất cấm xây dựng: bao gồm đất an ninh, quốc phòng, tôn giáo: chiếm tỷ lệ 1,1%.
 - Đất không thuận lợi xây dựng do ngập úng, cao độ nền thấp trũng: chiếm tỷ lệ 9,0%.
 - Đất thuận lợi phát triển xây dựng: chiếm tỷ lệ 47,75%.
 - Đất mặt nước: chiếm tỷ lệ 2,15%.
- Như vậy quỹ đất thuận lợi phát triển xây dựng là rất lớn, không cần quá nhiều chi phí đầu tư tôn nền, cải tạo nền trong quá trình phát triển.

c. Hiện trạng thoát nước mưa:

Khu vực nghiên cứu đã được đầu tư hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải dọc theo các tuyến đường giao thông chính. Tổng chiều dài mạng lưới thoát nước khoảng 8,6km mương nắp đan.

Tiết diện cống thoát nước bé, lòng cống chứa nhiều bùn rác, chưa đáp ứng được nhu cầu thoát nước trong tương lai khi mật độ đô thị hóa cao.

Lưu vực thoát nước: bao gồm 2 lưu vực chính. Lưu vực 1: phía Tây Bắc và Tây Nam thoát ra sông Bàn Thạch (Đà Nông). Lưu vực 2: phía Đông Bắc và Đông Nam thoát ra lạch sông Ngọn.

d. Đánh giá hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:

** Thuận lợi:*

- Phần lớn khu vực có cao độ nền cao, ít chịu ảnh hưởng của ngập lũ sông Bàn Thạch và nước biển dâng do biến đổi khí hậu.
- Độ dốc nền địa hình lớn, thuận lợi tiêu thoát nước mặt nhanh chóng.
- Tiếp giáp với nguồn tiếp nhận nước mưa: sông Bàn Thạch, lạch nước của sông Bàn Thạch.

** Hạn chế:*

- Hệ thống thoát nước thoát chung giữa nước thải và nước mưa, tiết diện bé, dễ gây tắc nghẽn dòng chảy, các khu vực thôn xóm tự thoát ảnh hưởng mỹ quan vệ sinh môi trường.
- Nhiều khu vực giáp sông chưa được đầu tư xây dựng hệ thống đê, kè bảo vệ..

3. Hiện trạng cấp nước:

Khu vực nghiên cứu được cấp nước từ 2 nguồn: từ nhà máy nước sạch Tuy Hòa và từ giếng khoan, giếng đào.

Khu vực nghiên cứu được cấp nước sạch từ nhà máy nước Tuy Hòa công suất hiện nay 28.000 m³/ngđ, khai thác nguồn nước thô lấy từ sông Đà Rằng, vị trí nhà máy nước đặt tại xã Bình Ngọc. Phạm vi cấp nước: thành phố Tuy Hòa và thị xã Đông Hòa qua 2 trạm bơm tăng áp đặt tại phường Hòa Vinh và trạm bơm tăng áp KCN Hòa Hiệp 1; Công trình thu và trạm bơm cấp 1 được đặt tại xã Hòa An và Hòa Thắng, huyện Phú Hòa.

Phía Bắc khu vực nghiên cứu có các tuyến ống cấp nước truyền dẫn D315 và các tuyến ống cấp nước phân phối D225.

Nhận xét, đánh giá: Hệ thống cấp nước đã được quan tâm đầu tư xây dựng. Tuy nhiên tỷ lệ người dân sử dụng nước từ nhà máy nước sạch Tuy Hòa còn thấp đạt khoảng 30%. Tỷ lệ người dân sử dụng nước từ các công trình nhỏ lẻ và giếng khoan, giếng đào...còn cao đạt khoảng 70%. Nguồn nước giếng khoan, giếng đào có nguy cơ nhiễm phèn, ô nhiễm nguồn nước ngầm...

4. Hiện trạng cấp điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ nguồn điện Quốc gia, trực tiếp là trạm 110kV Hòa Hiệp: 110/22kV-(25+40)MVA thông qua cáp điện áp 22kV lộ 473.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế: hiện tại tuyến 22kV sau trạm 110kV Hòa Hiệp hiện hữu cấp điện cho các phụ tải khu vực Đông Nam huyện Đông Hòa chạy qua khu vực quy hoạch. Tuyến 22kV này đi nổi, tiết diện AC-120, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 3,8km.

+ Lưới và trạm hạ thế: Lưới hạ thế trong khu vực sử dụng cấp điện áp 380/220V ba

pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp. Chất lượng tương đối tốt do mới được đầu tư từ các dự án điện nông thôn (REII). Trong khu vực có hai trạm biến áp 22/0,4kV Đa Nư 1 công suất 160kVA và trạm Đa Nư 2 công suất 160kVA.

* Đánh giá: Nhìn chung khu vực quy hoạch mật độ dân cư thấp, do đó kết cấu hệ thống điện đảm bảo cấp điện ổn định cho các phụ tải. Tuy nhiên khi triển khai dự án phụ tải sẽ có sự tăng trưởng đột biến, nguồn điện từ trạm 110kV Hòa Hiệp không đảm bảo cho nhu cầu phụ tải khu Phi thuế quan. Do đó cần có định hướng cân đối nguồn điện đảm bảo cấp điện an toàn tin cậy cho sự phát triển mạnh phụ tải khu vực.

5. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc:

Hiện nay trên địa bàn Phú Yên có 3 nhà khai thác dịch vụ viễn thông chính gồm Tổng công ty Viễn thông Việt nam -VNPT, Công ty Viễn thông quân đội (Vietel). Công ty viễn thông điện lực (EVN);

Cơ sở hạ tầng viễn thông chủ yếu do VNPT xây dựng và quản lý

- Mạng chuyển mạch: Mạng chuyển mạch khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch điều khiển (Host) Phú Lâm –Trực tiếp sẽ là trạm Hòa Hiệp Nam.

- Mạng truyền dẫn: Nằm trong vòng ring quang SDH STM -1, gồm: Tuy Hòa- Đông

Mỹ; Hòa Xuân-Phú Hiệp; Hòa Vinh- Khu CN Hòa Hiệp. Vòng ring này hiện tại đảm bảo nhu cầu thông tin cho khu vực phía đông bắc thành phố Tuy Hòa.

- Mạng di động: Đã được phủ kín sóng cho toàn bộ khu vực này. Hiện tại mạng di động đang sử dụng công nghệ GSM và CDMA. Trong những năm tiếp theo công nghệ CDMA sẽ được sử dụng rộng và dần dần thay thế công nghệ cũ.

6. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất rắn và nghĩa trang:

a. Thoát nước thải

Hiện nay trên địa bàn khu vực nghiên cứu chưa được đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung. Nước thải tại các khu vực dân cư tập trung mật độ cao chủ yếu được xử lý cục bộ tại công trình sau đó xả trực tiếp vào hệ thống nước mưa. Vệ sinh môi trường chưa được đảm bảo. Gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước mưa.

Thoát nước thải tại các khu vực dân cư phân tán: thoát tự nhiên và thoát tràn trên bề mặt theo địa hình gây mất mỹ quan và ô nhiễm môi trường..

b. Quản lý CTR

Hiện nay, công tác thu gom vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn phường Hòa Hiệp Nam được công ty môi trường đô thị Phú Yên thực hiện. Chất thải rắn phát được thu gom, vận chuyển đến bãi rác công cộng thị xã Đông Hòa tại thôn Phú Khê 1 xã Hòa Xuân Đông và khu phố Bàn Nham Nam phường Hòa Xuân Tây. Tỷ lệ thu gom CTR trung bình khoảng 85%-90%, còn lại thu gom xử lý tự phát, tập kết CTR vào bãi đất trống, hồ đất, ao hồ hoặc đốt lộ thiên gây ô nhiễm môi trường.

c. Quản lý nghĩa trang

Trong khu vực còn một số nghĩa trang nhân dân với quy mô lớn đến trung bình. Tổng diện tích đất nghĩa trang lên tới 21,25 ha. Chiếm tỷ lệ 4,28% diện tích khu vực nghiên cứu. Trong đó có 2 nghĩa trang quy mô lớn là nghĩa trang khu phố Đa Nư và khu phố Phú Lạc.

Hiện trạng đầu tư hạ tầng tại các khu vực nghĩa trang còn thấp kém, các nghĩa trang tại các khu vực dân cư phát triển tự phát không có ranh giới rõ ràng gây khó khăn cho công tác quản lý.

d. Đánh giá, nhận xét

Khu vực nghiên cứu chưa được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tập trung, nhiều khu vực nước thải sau khi xử lý cục bộ thoát tràn trên bề mặt gây ô nhiễm môi trường.

Thu gom xử lý chất thải rắn đã và đang được quản lý, vận hành tương đối tốt.

Nghĩa trang nhỏ lẻ, xen lẫn trong các khu vực dân cư gây khó khăn cho công tác quản lý. Chưa có các hành lang cách ly, bảo vệ môi trường và cảnh quan..

7. Hiện trạng môi trường:

a. Môi trường không khí

Theo kết quả quan trắc môi trường tỉnh Phú Yên năm 2019, kết quả chất lượng môi trường không khí xung quanh và tiếng ồn tại các điểm quan trắc tại KCN Hòa Hiệp, Bệnh viện đa khoa thị xã Đông Hòa, Kho xăng dầu Vũng Rô, công trạm xử lý nước thải KCN, cụm CN Gò Đông, bãi rác Đông Hòa, ngã ba Nguyễn Văn Linh-ĐT645 (P. Phú Lâm), cho thấy các thông số quan trắc nằm trong giới hạn cho phép của Quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT, chất lượng không khí ở mức trung bình, giá trị AQI trong khoảng 50-100; QCVN 06:2009/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh (trung bình 01 giờ); kết quả nhận thấy hàm lượng bụi (0,0013-0,0076 mg/m³) dưới mức quy chuẩn cho phép là 0,3 mg/m³, NO₂ (0,005-0,03 mg/m³) dưới quy chuẩn cho phép là 0,2 mg/m³, các thông số SO₂, CO, H₂S, NH₃ tại các vị trí quan trắc không gây ô nhiễm, chất lượng môi trường không khí tương đối ổn định. Tại tất cả các điểm quan trắc thông số tiếng ồn đều dưới 70 dBA theo QCVN 26:2010/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn), tuy nhiên khu vực quan trắc tại KCN Hòa Hiệp Nam và kho xăng dầu Vũng Rô có giá trị cao hơn và gần đạt ngưỡng 70 dBA so với các điểm quan trắc khác.

b. Môi trường đất.

Đặc điểm thổ nhưỡng trong khu vực nghiên cứu có đất phù sa phân bố tập trung ở phía Tây Nam do sông Bàn Thạch bồi đắp, do đất được bồi hàng năm nên có hàm lượng chất dinh dưỡng cao thích hợp trồng cây lương thực, hoa màu, ăn quả. So sánh kết quả đo đạc, phân tích chất lượng đất tại các điểm quan trắc trong khu vực nghiên cứu trong năm 2018 với QCVN 03-MT:2015/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất cho thấy nồng độ các thông số phân tích (Cd, As, Cu, Pb, Zn) đều nằm trong giới hạn cho phép. So sánh cùng kỳ năm trước cho thấy hàm lượng các thông số quan trắc có xu hướng tăng cao hơn so với năm 2016 và năm 2017. Tuy nhiên, hiện nay tình trạng lạm dụng phân bón hóa học và sử

dùng thuốc bảo vệ thực vật trong nông nghiệp đang cảnh báo tình trạng suy thoái môi trường đất trong thời gian tới (suy giảm tính cơ lý, sinh học và hóa học của đất, gia tăng kim loại nặng trong đất, vv).

c. Môi trường nước

Môi trường nước mặt và nước ngầm

- Trong khu vực có hệ thống nước mặt sông Bàn Thạch và Sông Đà Nông (phần từ đập Đà Nông ra phía cửa biển) chảy qua. Sông Bàn Thạch là sông có diện tích lưu vực khá lớn 600 km², dài 58km, lưu lượng trung bình 12-15 m³/s, ở thượng nguồn có độ dốc 7,5%, chảy qua khu vực có độ dốc 0,2%. Theo báo cáo quan trắc môi trường tỉnh Phú Yên năm 2019 kết quả quan trắc chất lượng nước mặt của sông Bàn Thạch được thể hiện qua ba thời điểm: thời điểm giao mùa, thời điểm mùa khô và thời điểm mùa mưa. Nồng độ các chất làm ô nhiễm nguồn nước mặt quan trắc tại thời điểm mùa khô cao hơn thời điểm giao mùa và mùa mưa, so sánh với các năm trước thì chất lượng nước tại khu vực sông Bàn Thạch có chuyển biến tốt hơn, chất lượng nước được đánh giá là sử dụng cho mục đích tưới tiêu, thủy lợi, giao thông thủy, một số khu vực bị ô nhiễm do hoạt động nuôi trồng thủy sản, cụ thể: Hàm lượng TSS quan trắc tại thời điểm giao mùa (tại vị trí Cầu Đà Nông và khu vực cách cầu Đà Nông 950m hướng Tây Bắc) vượt quy chuẩn 2,44-2,96 lần, quan trắc tại cùng vị trí vào thời điểm mùa khô thì hàm lượng TSS vượt quy chuẩn 1,62-3,52 lần. Các thông số COD (vượt quy chuẩn từ 1,26 đến 49,14 lần), thông số BOD₅ (vượt quy chuẩn 1,2-5,22 lần).

- Nguồn nước ngầm thuộc vùng tương đối thuận lợi cho khai thác (gồm phường Hòa Vinh, Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Nam, Hòa Hiệp Trung và xã Hòa Tâm) có tầng chứa nước Holocen và Pleistocen gồm trầm tích sông, biển với bề dày tầng chứa nước nhỏ, diện tích phân bố hạn chế hơn, các lỗ khoan cấp nước có thể sâu 50-70m, lưu lượng khai thác khoảng 100-250m³/ngày. Nguồn nước ngầm dễ khai thác chiều sâu mực nước ngầm từ 3,2m đến -0,8m, song có một số vùng đã bị nhiễm phèn, nhiễm dầu (tại phường Hòa Hiệp Nam).

- Qua kết quả quan trắc môi trường tỉnh Phú Yên năm 2019 cho thấy chất lượng môi trường nước dưới đất tại 34 vị trí quan trắc cho thấy có 05/13 thông số quan trắc vượt quy chuẩn cho phép của QCVN 09-MT:2015/BTNMT đánh giá chất lượng nước dưới đất vào ba thời điểm năm 2019 so với năm 2017 và 2018 ô nhiễm có xu hướng tăng cao cả về vị trí và nồng độ các thông số ô nhiễm vi sinh thể hiện thông qua hàm lượng Ecoli (vượt quy chuẩn 150 lần) và Coliform (vượt quy chuẩn 800.000 lần). Hàm lượng Cl⁻ (vượt QC từ 1,3-2,3 lần), COD (vượt QC từ 1,3-2,9 lần). Ghi nhận thực tế, chất lượng nguồn nước dưới đất ô nhiễm tập trung chủ yếu tại các khu vực bãi chôn lấp (thôn Nam Bình 1, p. Hòa Xuân Tây), nhà dân gần khu công nghiệp Hòa Hiệp, nguồn thải sinh hoạt tại khu vực dân cư (phố Phú Hòa, p. Hòa Hiệp Trung), khu vực hoạt động nuôi thủy sản (thôn Phước Lộc, xã Hòa Tâm) và khu công nghiệp lọc hóa dầu (thôn Phước Tân, xã Hòa Tâm).

Môi trường nước biển

- Khu vực vịnh Vũng Rô: Theo kết quả quan trắc môi trường năm 2019 của tỉnh Phú Yên, chất lượng môi trường nước biển ven bờ thuộc khu vực vịnh Vũng Rô với 11 thông số tại vị trí quan trắc Cảng Vũng Rô (khu trại giống) cho thấy hàm lượng của

thông số TSS và NH_4 vượt giới hạn cho phép so với QCVN 10-MT:2015/BTNMT (cột Vùng nuôi trồng thủy sản, bảo tồn thủy sinh), cụ thể hàm lượng TSS vượt QC 3,3 lần. Hàm lượng NH_4^+ vượt QC 1,6 lần. So sánh cùng đợt quan trắc năm 2017 và 2018, hàm lượng TSS và NH_4^+ đợt 2 năm 2019 có xu hướng tăng lên so với năm 2017 và giảm xuống so với năm 2018. Nguyên nhân do vịnh Vũng Rô phát triển nuôi trồng thủy sản bằng lồng bè nuôi tôm hùm, cá biển. Trong quá trình nuôi thủy sản ở vùng ven biển lượng dinh dưỡng và chất hữu cơ do thức ăn dư thừa, cặn bã và bài tiết của vật nuôi được thải trực tiếp ra môi trường.

- Khu vực nuôi trồng thủy sản của Trung đoàn không quân 910: Khu vực nuôi thực nghiệm của sở Khoa học và công nghệ, thị xã Đông Hòa có mật độ Coliform vượt QC là 1,5 lần (quy chuẩn Coliform= 1000MPN/100ml; giá trị phân tích Coliform= 1500MPN/100ml). So sánh cùng đợt quan trắc năm 2017 và 2018, mật độ Coliform đợt 1 năm 2019 có xu hướng giảm xuống.

- Tại điểm tiếp nhận nước thải sau xử lý: Qua kết quả quan trắc chất lượng nước biển tại các điểm tiếp nhận nước thải sau xử lý cho thấy hàm lượng NH_4^+ và Coliform lần lượt vượt quy chuẩn từ 1,2-1,4 lần và 1,5-2,1 lần (coliform cao nhất là thời điểm quan trắc vào mùa khô tại vị trí điểm tiếp nhận nước thải khu công nghiệp Hòa Hiệp). Nhìn chung, qua kết quả quan trắc và phân tích chất lượng nước biển tại các điểm tiếp nhận nước thải năm 2019 có chiều hướng diễn biến tốt.

2.3. Nhận diện khu vực

2.3.1. Nhận diện giá trị đặc trưng



Giá trị cảnh quan của khu vực nghiên cứu

Xét trên tổng thể không gian mặt nước (vành đai sinh thái sông Bân Thạch và vành đai sinh thái biển Đông), khu vực nghiên cứu như một bán đảo, hình hài như mũi

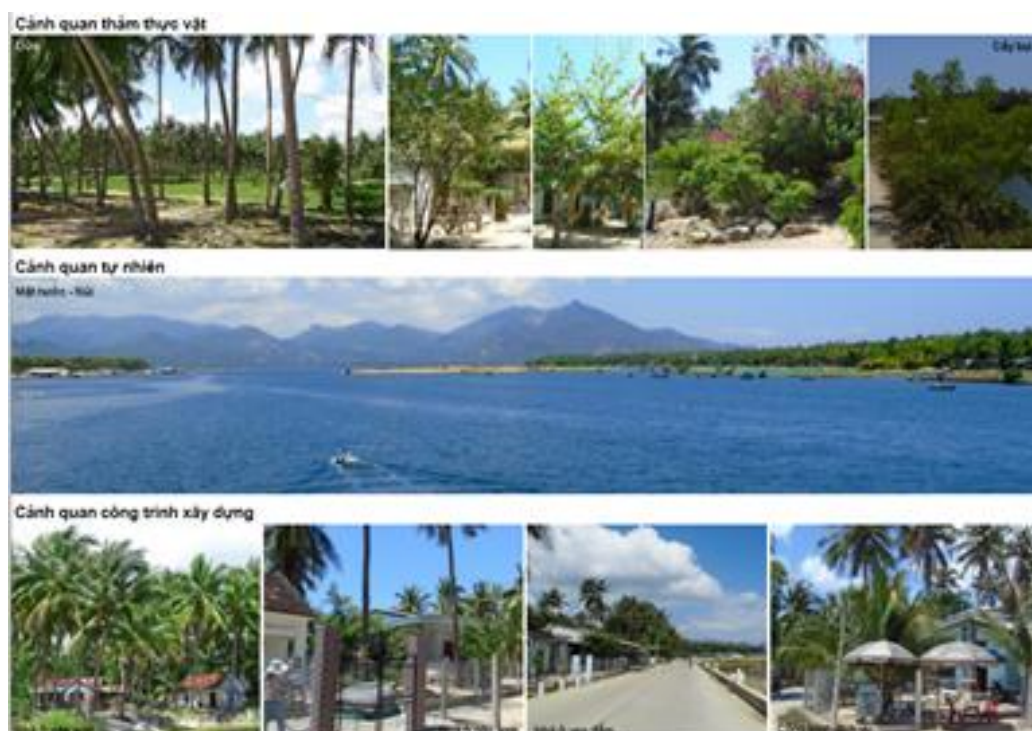
tàu vượt gió, tăng tốc và phát triển. Với việc được bao bọc bởi sông và biển mang lại cho khu vực nghiên cứu các giá trị về hệ thủy sinh (các loại thủy hải sản đa dạng, đặc sắc và khác biệt) và các thành phần cảnh quan phong phú tạo thành một quần thể không gian sinh thái.

2.3.2. Nhận diện cảnh quan

1. Thành phần cảnh quan:

Cảnh quan trong khu vực gồm 03 thành phần chủ yếu:

- Cảnh quan tự nhiên: Mặt nước sông Đà Nông và không gian ven biển; không gian sinh thái núi Cẩm và hòn Dom.
- Cảnh quan các công trình xây dựng: là các công trình nhà ở, các công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ nhà hàng.
- Cảnh quan thảm thực vật: gồm ruộng lúa, hoa màu, vườn dừa nằm xen kẽ lợp trong các công trình nhà ở dân dụng.



Các thành phần cảnh quan khu vực

2. Cấu trúc hiện trạng cảnh quan:

Cấu trúc không gian khu vực lập quy hoạch: gồm dải đất liền tương đối bằng phẳng ven biển và cảnh quan mặt nước.

Tổ chức không gian: bám theo không gian mặt nước. Hình thái cảnh quan theo tuyến, điểm.

- Khu vực lập QH nằm giữa không gian có tính chất Sinh thái và Đa dạng về loại hình (đồng bằng, mặt nước, núi, biển).

- Đối tượng chính chi phối cảnh quan khu vực là mặt nước sông ĐÀ NÔNG và không gian mặt biển. Hình thái sông ôm dọc phía Tây khu vực nghiên cứu. Khu vực phía Đông chịu sự tác động trực tiếp của không gian biển bao quanh. Tại 2 khu vực, các không gian đều có hướng mở ra không gian mặt nước.

2.3.3. Nhận diện năng lực kết nối

Có 03 hướng kết nối vào khu vực nghiên cứu:

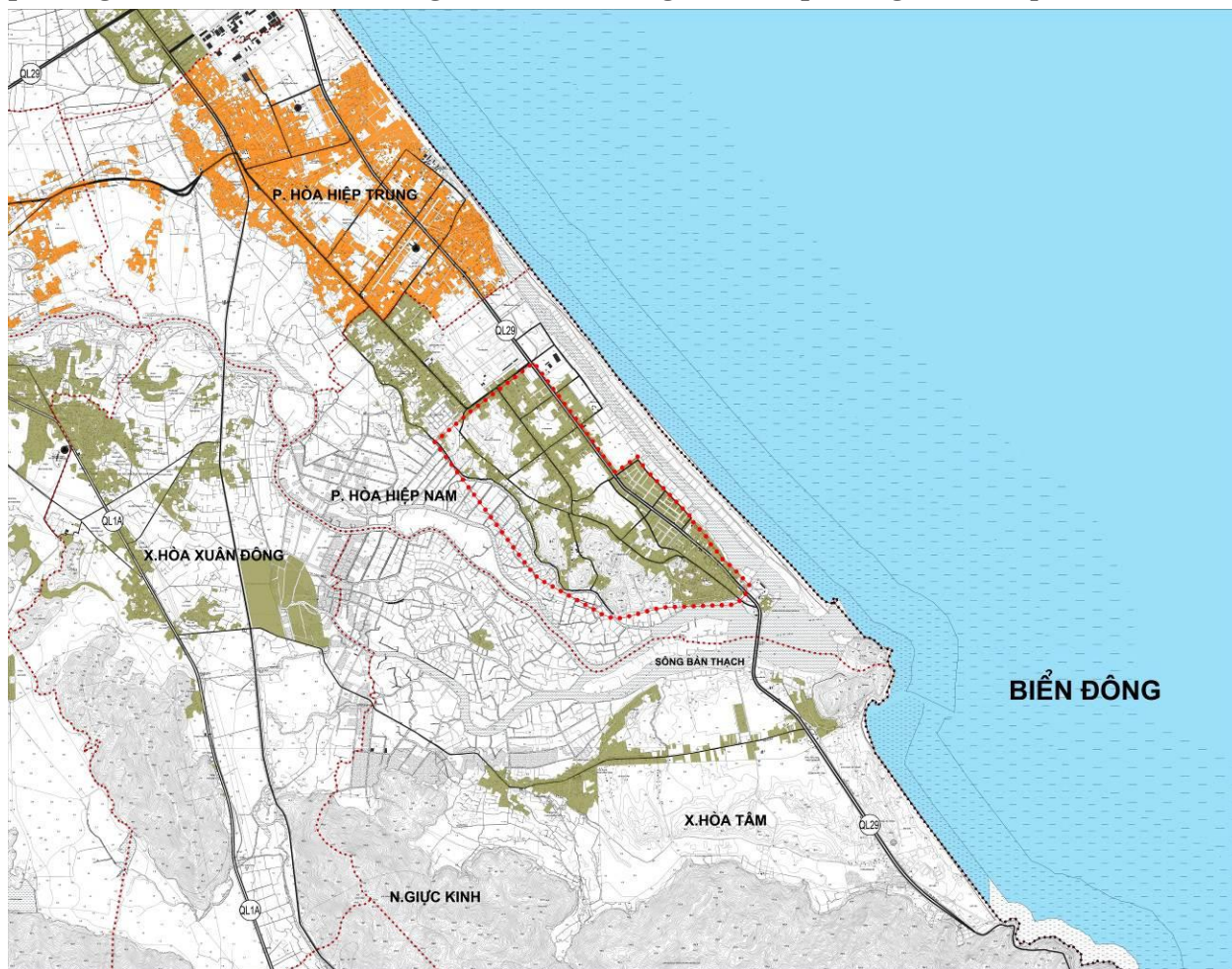
(1): Theo hướng Bắc: từ TP Tuy Hòa đi theo đường Hùng Vương (QL29) vào khu vực nghiên cứu.

(2): Theo hướng Tây: từ trung tâm thị xã Đông Hòa (Hòa Vinh) theo quốc lộ 29 vào khu vực nghiên cứu.

(3): Theo hướng Nam: từ Vũng Rô theo quốc lộ 29 vào khu vực nghiên cứu.

2.3.4. Nhận diện "tính trung tâm"

Khu vực nghiên cứu chiếm 32% toàn phường nhưng chiếm đến 60% dân số. Như vậy, đây là khu vực tập trung đông đúc dân cư và các công trình công cộng cấp phường. Có thể nói, khu vực nghiên cứu là trung tâm của phường Hòa Hiệp Nam.



Tính trung tâm các khu vực trong ranh giới QH

2.4. Đánh giá các quy hoạch đã thực hiện

2.4.1. Đồ án Điều chỉnh QHC xây dựng KKT Nam Phú Yên đến năm 2040

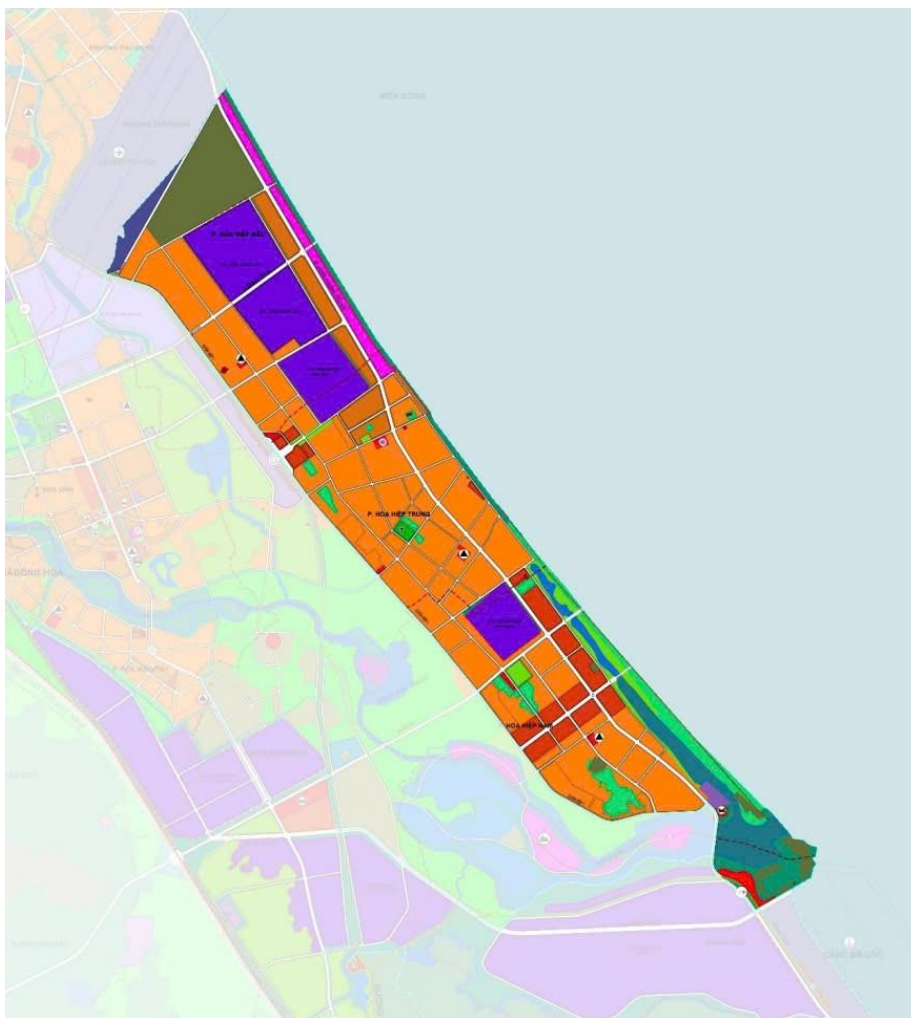
Đồ án được phê duyệt tại quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 với các tính chất chức năng và dự báo chính như sau:

Tính chất chức năng:

- Là khu kinh tế biển đa ngành, đa lĩnh vực với trọng tâm phát triển là: công nghiệp công nghệ cao, các ngành công nghiệp gắn với cảng biển, tập trung thu hút các ngành công nghiệp luyện kim, lọc hóa dầu, năng lượng...; du lịch sinh thái; đô thị dịch vụ thương mại – du lịch sông, biển gắn với việc khai thác sân bay Tuy Hòa và hệ thống cảng biển; phát triển kinh tế biển truyền thống gắn kết chặt chẽ phát triển kinh tế với đảm bảo an ninh, quốc phòng và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Là một trong các đầu mối về giao thông vận tải, giao thương và giao lưu quốc tế quan trọng của khu vực miền Trung và Tây Nguyên; cửa ngõ kết nối ra biển Đông của Tây Nguyên và các nước Asean.

- Là khu kinh tế tổng hợp có hạ tầng hiện đại làm động lực phát triển cho vùng Duyên hải Nam Trung Bộ. Có liên kết hỗ trợ, chia sẻ với Khu kinh tế Vân Phong và các vùng phụ cận.



Quy hoạch sử dụng đất phân Khu 2 (Đc QHC XD KKT Nam Phú Yên)

Dự báo:

Đến năm 2030: dân số khoảng 220.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 200.000 người, dân số quy đổi khoảng 20.000 người.

Đến năm 2040: dân số khoảng 280.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 250.000 người, dân số quy đổi khoảng 30.000 người.

Theo đồ án quy hoạch chung KKT, khu vực nghiên cứu thuộc phân khu 2, khu vực phát triển đô thị du lịch – dịch vụ ven biển.

2.4.2. Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa 2019 và điều chỉnh QHC (QHC2025)

Đồ án được phê duyệt năm 2019, với chức năng chính gồm đô thị du lịch, dịch vụ, thương mại, công nghiệp của vùng. Theo quy hoạch, đây là khu phát triển đô thị theo tiêu chí đô thị loại IV, mang đặc thù về công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch. Dự báo quy mô dân số thị xã Đông Hòa đến năm 2035 khoảng 157.325 người (bao gồm cả các thành phần dân số khác). Theo đó, khu vực nghiên cứu nằm trong QHC 2019 vẫn với chức năng là khu phi thuế quan.

Sau 5 năm triển khai, hiện nay một số nội dung định hướng trong QHC2019 không còn phù hợp, thị xã Đông Hòa đã triển khai thực hiện lập đồ án điều chỉnh QHC (QHC2025) để đảm bảo phù hợp với các định hướng phát triển trong thời kỳ mới.

Đồ án QHC 2025 đề xuất các phương án thực tế với tình hình hiện trạng, với việc phân các khu chức năng độc lập để phù hợp với hình thái đất. Không gian đô thị phát triển trên nền dân cư hiện trạng, không gian phát triển công nghiệp phát triển trên nền đất trống, không gian cảnh quan sinh thái phát triển ven sông, vịnh, đồi núi phía Nam kết hợp du lịch sinh thái, trải nghiệm.

Đồ án về cơ bản sẽ được nghiên cứu, kế thừa trong nội dung Điều chỉnh QHC thị xã, tuy nhiên sẽ thay đổi các chỉ tiêu, tiêu chuẩn để đảm bảo tiêu chí đô thị loại III và hướng tới phát triển thành thành phố.

Sẽ có một số thay đổi chính trong đồ án Điều chỉnh QHC thị xã, cụ thể:

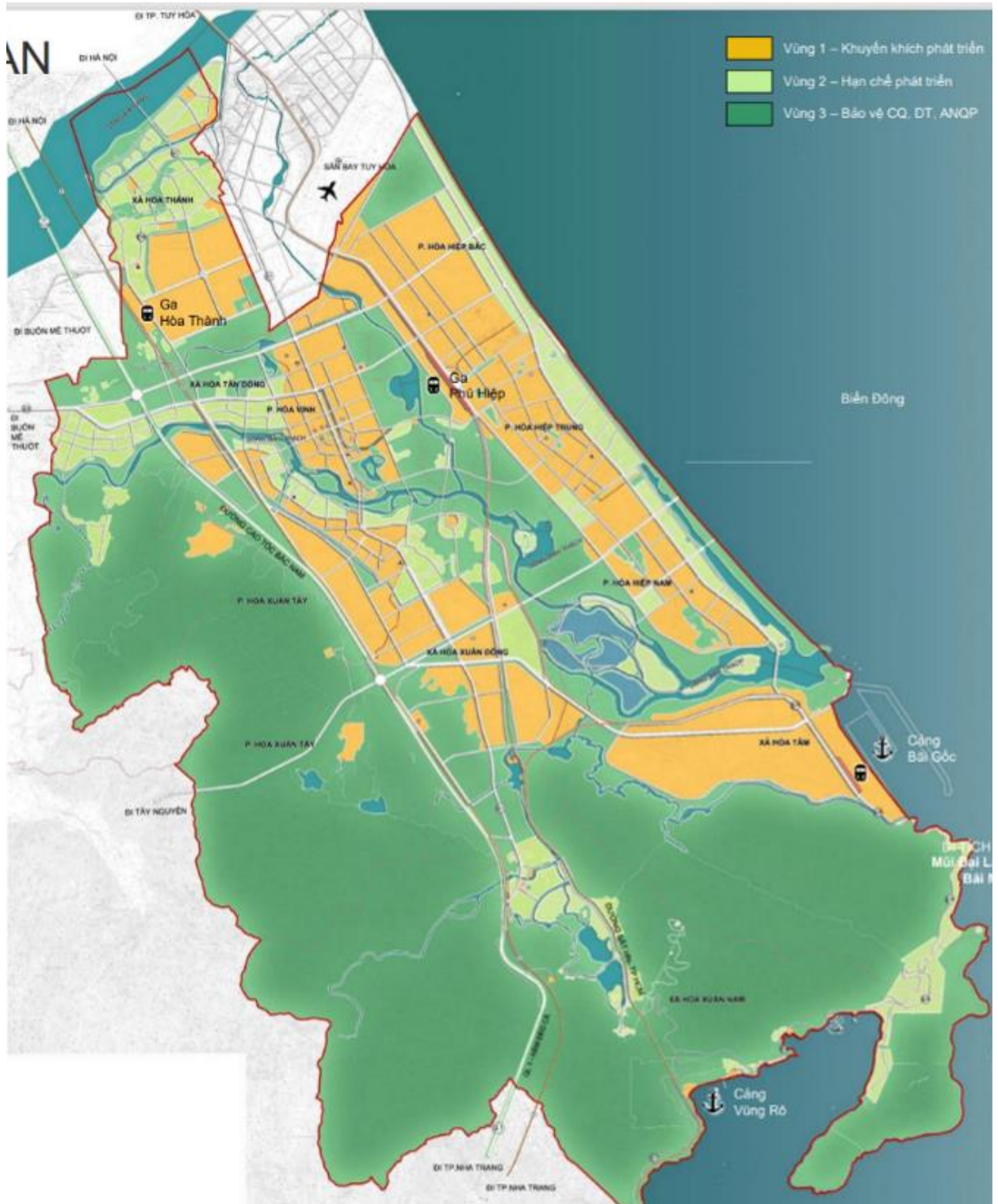
- Thay đổi về quy mô dân số: trước đây, chủ trương phát triển thị xã Đông Hòa là thị xã, đô thị loại IV trực thuộc tỉnh. Hiện nay, chủ trương phát triển thị xã Đông Hòa trở thành đô thị loại III và hướng tới nâng cấp thành thành phố. Dân số sẽ được phân bố đều trên toàn bộ diện tích khu vực nội thành dự kiến để đảm bảo tính cân bằng.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất: thay đổi phù hợp với tiêu chí đô thị loại III.

- Định hướng không gian phát triển thương mại dịch vụ du lịch, gắn liền với giá trị cảnh quan.

- Nghiên cứu khớp nối với quy hoạch chung xây dựng KKT Nam Phú Yên, đảm bảo khai thác tối đa giá trị quỹ đất ven biển, đồng thời đảm bảo cân bằng với phát triển công nghiệp.

- Thay đổi các thông số kỹ thuật các bộ môn hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chí đô thị loại III cấp thành phố. Đánh giá hiện trạng tổng hợp.



Sơ đồ định hướng phát triển thị xã Đông Hòa (dự thảo QHC2025)

2.4.3. Các đồ án quy hoạch phân khu, chi tiết

Hiện nay trong khu vực nghiên cứu có 01 đồ án QHPK và 03 đồ án QHCT đã được phê duyệt:

- 01 đồ án QHPK tỷ lệ 1/2.000 Khu phi thuế quan (quy mô 320ha) hiện nay đã không còn phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh QHC xây dựng KKT Nam Phú Yên.

- 03 đồ án QHCT:

+ QHCT khu tái định cư Phú Lạc giai đoạn 1&2 (quy mô 46,45ha): đã đi vào hoạt động.

+ QHCT hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam (quy mô 1,94ha): đã đi vào hoạt động.

Ngoài ra UBND tỉnh đã ban hành chủ trương xây dựng Khu tái định cư Hòa Hiệp Nam với quy mô 42,7ha, phục vụ tái định cư cho KKT Nam Phú Yên.



Ranh giới QHPK, QHCT, dự án trong khu vực nghiên cứu

2.5. Đánh giá chung

2.5.1. Các điều kiện thuận lợi

- Chủ trương, chính sách và sự quyết tâm của Trung ương và chính quyền địa phương trong việc đầu tư KKT đã được thể hiện rõ nét và cụ thể trong các chương trình, chiến lược, quy hoạch quốc gia, vùng, tỉnh.

- Liên hệ thuận tiện với các hệ thống giao thông quốc gia: Quốc lộ 1A, hành lang cao tốc, đường sắt quốc gia và Tây Nguyên, cảng nước sâu, sân bay...

- Nằm trong KKT NPY được sự hỗ trợ các dịch vụ từ các khu Đô thị, khu du lịch, trường đào tạo và các khu chức năng khác của KKT.
- Địa hình cảnh quan xung quanh hấp dẫn, phong phú có sông, biển, núi vây quanh.
- Điều kiện tự nhiên trong vùng về cơ bản không có biến động bất thường. Chế độ mưa nắng ổn định, ít có bão lũ hay hiện tượng thời tiết bất thường, nền đất thuận lợi xây dựng.
- Có vị trí trung tâm của phường.
- Gần các nguồn cung cấp nước, nguồn điện lưới quốc gia.
- Đã có rất nhiều dự án trong khu vực được lập QHCT và phê duyệt làm cơ sở thuận lợi khi nghiên cứu nối kết.
- KKT đã bắt đầu triển khai các dự án tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng cho các khu chức năng, phục vụ nhu cầu phát triển khu kinh tế.

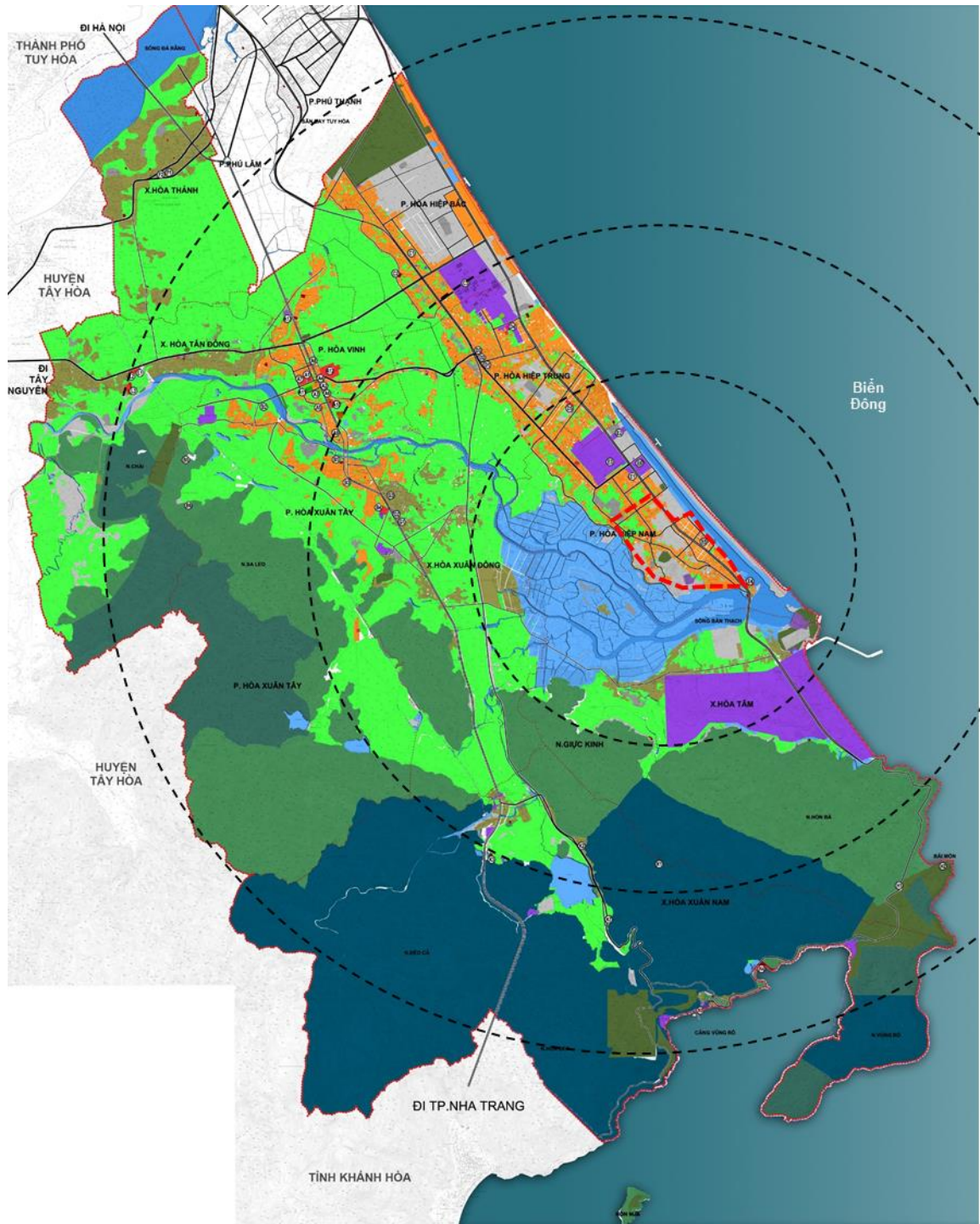
2.5.2. Khó khăn, thách thức

- Dân cư hiện trạng trong khu vực nghiên cứu tương đối dày đặc, bám dọc theo các trục đường, khi xây dựng yêu cầu kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng cao và cần chương trình tái định cư có hiệu quả.
- Các tuyến đường hiện trạng chủ yếu vẫn ở quy mô, tính chất cấp nông thôn, mặt cắt nhỏ, các thành tố trên đường (vĩa hè, cây xanh, đèn chiếu sáng) còn thiếu.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác hiện cũng ở quy mô, tính chất, cấp nông thôn. Việc đầu tư, xây dựng các chức năng mới đòi hỏi “nguồn ắc quy đầu vào” lớn, thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng không thể đáp ứng được.
- Diện tích nghĩa trang lớn, khi di dời sẽ ảnh hưởng đến tâm lý và các vấn đề tâm linh đối với một bộ phận cộng đồng
- Một số khu vực có địa hình thấp trũng hay đồi cao, khi xây dựng đòi hỏi kinh phí san nền lớn.
- Nằm ven biển trong vùng chịu ảnh hưởng của bão miền Trung, vì vậy khi quy hoạch xây dựng cần thiết có giải pháp giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng của thiên nhiên cũng như quá trình nước biển dâng đối với các khu chức năng và công trình xây dựng.
- Bảo tồn và phát huy được những bản sắc địa phương, đặc sản địa phương. Đồng thời cân bằng được hai yếu tố bảo tồn và phát triển. Rủi ro cho việc phát triển, đầu tư xây dựng những khu vực mặt nước nói chung luôn là vấn đề ô nhiễm môi trường. Công tác xây dựng ồ ạt tạo ra những ô nhiễm về tiếng ồn, không khí.
- Việc xây dựng nếu không được kiểm soát, quản lý sẽ làm mất tính sinh thái, phá vỡ cấu trúc cảnh quan tự nhiên, mà đây lại là thế mạnh, là giá trị cốt lõi tạo sự hấp dẫn của khu vực.
- Cần có quỹ đất để xây dựng các công trình HTXH và HTKT theo quy chuẩn để đáp ứng nhu cầu của người dân.

CHƯƠNG 3. TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

3.1. Liên hệ vùng

3.1.1. Tương tác với các khu dân cư lân cận



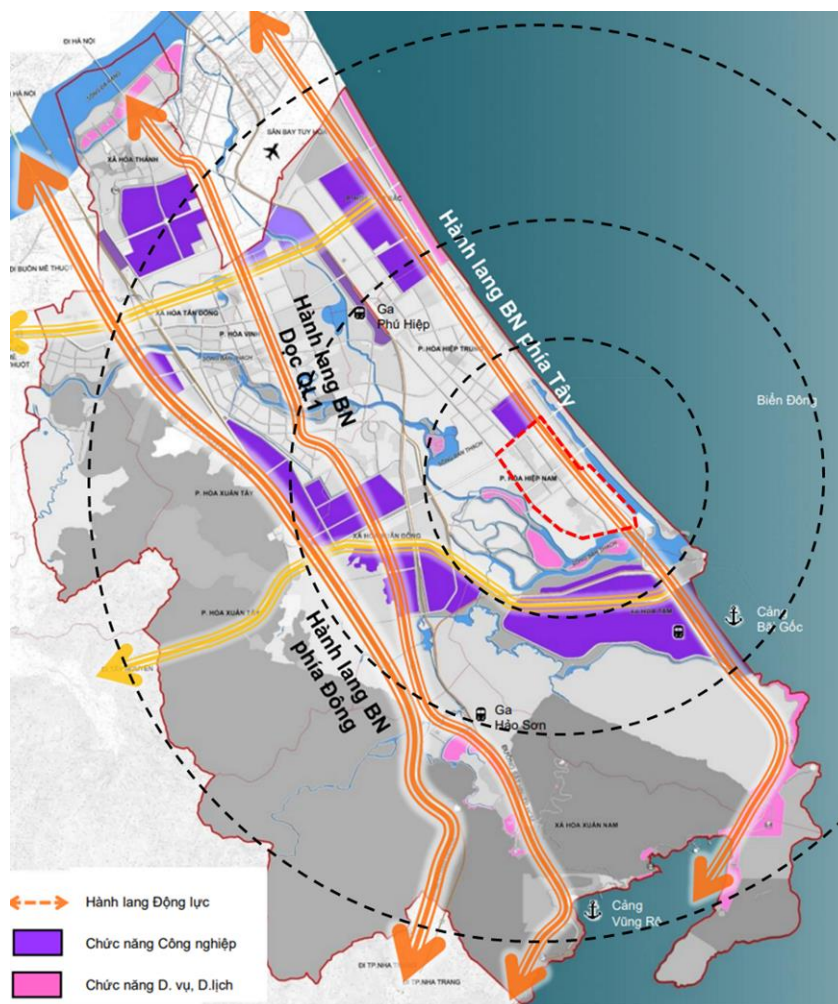
Sơ đồ khu vực nghiên cứu với các khu dân cư lân cận

Vị trí khu vực lập QH có sự kết nối tốt với đường Hùng Vương và quốc lộ 29 - chạy qua trung tâm của khu vực nghiên cứu.

Khoảng cách từ khu vực đến các khu dân cư lân cận:

- Với cự ly thuận tiện, khu vực một mặt nhận được sự hỗ trợ về dịch vụ của các khu dân cư lân cận, một mặt cần có giải pháp quy hoạch kết nối với các khu dân cư lân cận này.

Khu vực lập QH nằm giữa không gian các hoạt động kinh tế Công nghiệp (Khu công nghiệp Hòa Hiệp, KCN Hòa Tâm...), Nông nghiệp và dịch vụ du lịch (các bãi tắm tại khu vực phía Đông Nam như bãi Môn, các điểm du lịch như Mũi Điện, Vũng Rô...).



Chức năng các khu vực giáp ranh trong ranh giới lập QH đòi hỏi 1 trong các điều kiện:

- Khớp nối với các hoạt động liền kề.
- Bổ sung, hỗ trợ các hoạt động liền kề.
- Tránh xung đột với các hoạt động liền kề.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Hiện nay, thị xã Đông Hòa đã được Bộ Xây dựng công nhận là đô thị loại IV (theo Quyết định số 994/QĐ-BXD 26/11/2019). Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt (tại Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2024) thì Đô thị thị xã Đông Hòa thuộc khu kinh tế Nam Phú Yên được định hướng và tính toán các chỉ tiêu quy hoạch trên cơ sở là đô thị loại III.

Do đó, Đồ án Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa sử dụng các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật của Đô thị loại III để tính toán theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch theo quy định	Chỉ tiêu áp dụng của Đồ án
I	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất đơn vị ở phát triển mới (trung bình)	m ² /người	28 - 45	43,9
2	Đất công trình dịch vụ đô thị tối thiểu	m ² /người	≥ 2	3,9
3	Diện tích đất giao thông tính trên dân số	m ² /người	≥ 9	33,1
II	Chỉ tiêu hạ tầng xã hội			
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Cháu/1000 dân	50	50
		m ² / cháu	12	28
2	Trường tiểu học	Học sinh/1000 dân	65	65
		m ² / học sinh	10	30
3	Trường trung học cơ sở	Học sinh/1000 dân	55	55
		m ² / học sinh	10	23
4	Trường trung học phổ thông	Học sinh/1000 dân	40	40
		m ² / học sinh	10	23
5	Công trình y tế	m ² /trạm	500	1.300-4.000
6	Chợ	m ² /công trình	2.000	>4.000
7	Trung tâm văn hóa – thể thao	m ² /công trình	5.000	10.000
III	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
	- Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực) so với đất xây dựng	%	≥18	23,11
	- Mật độ đường GT tính đến đường phân khu vực	km/km ²	13,3÷10	10,02

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch theo quy định	Chỉ tiêu áp dụng của Đồ án
2	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu			
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	150 -180	150
	- Nước rửa đường	l/m ² /ng.đ	≥ 0,4	1
	- Nước tưới cây	l/m ² /ng.đ	≥ 3	3
	- Nước cho công cộng	l/m ² sàn.ng.đ	≥ 2	2
3	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu			
	- Điện sinh hoạt	W/người	500 -700	700
	- Điện cho công trình công cộng	% phụ tải sinh hoạt	35	35
	- Chiều sáng đường phố	W/m ²	1	1
	- Chiều sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5	1
4	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu			
	- Nước thải sinh hoạt	l/người/ng.đ	Đảm bảo chỉ tiêu thu gom nước thải 95 - 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng	150
	- Nước cho công trình công cộng	l/m ² sàn.ngđ		2
5	Chỉ tiêu thông tin liên lạc tối thiểu			
	- Số thuê bao internet (băng rộng cố định và băng rộng di động)	Số thuê bao internet/100 dân	≥ 25	120
	- Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số	%	95-100	100
6	Chỉ tiêu tính toán thải rác tối thiểu			
	- Rác thải sinh hoạt	kg/ng/ng.đ	1-1,3	1

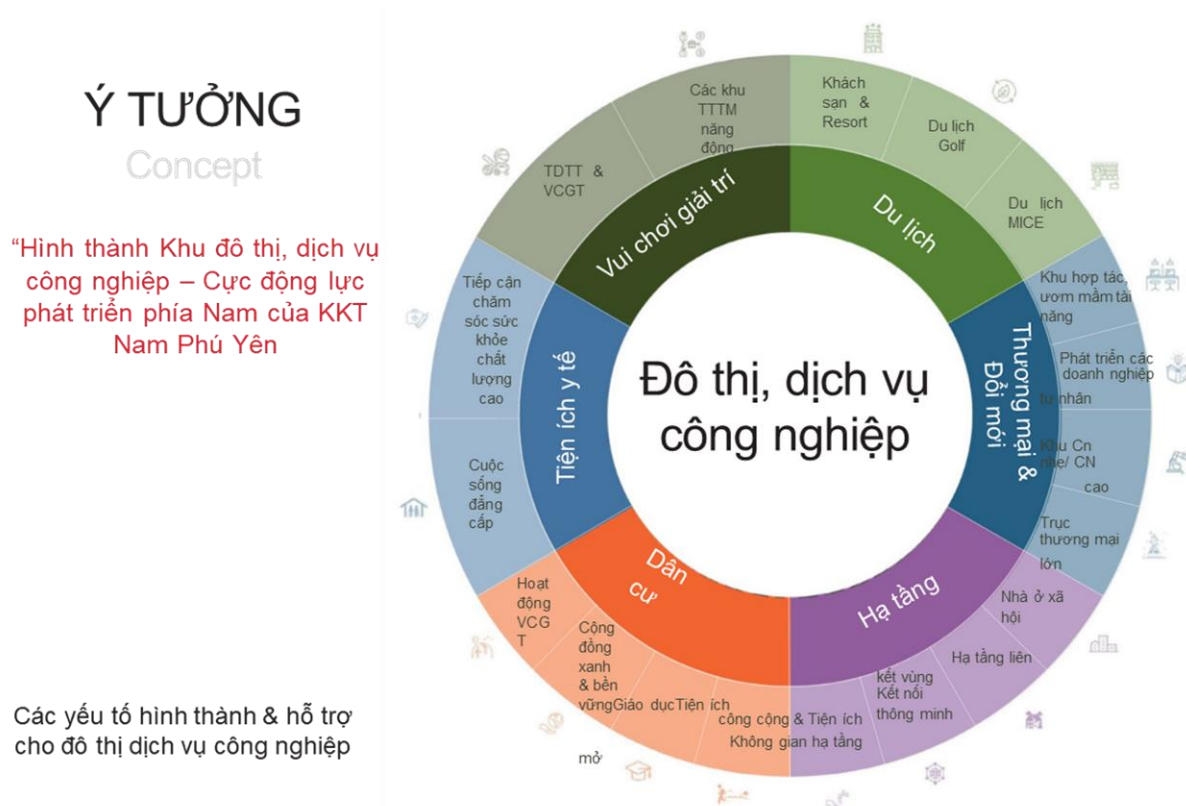
3.3. Tính chất khu vực

- Là Khu đô thị, dịch vụ, phục vụ công nghiệp.
- Là đầu mối dịch vụ phục vụ toàn Khu kinh tế Nam Phú Yên, đảm bảo quỹ đất phục vụ nhà ở công nhân, nhà ở chuyên gia, nhà ở xã hội, quỹ đất bố trí tái định cư và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ cho người lao động và chuyên gia làm việc tại các Khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên.
- Là khu đô thị có cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ, hiện đại theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

3.4. Viễn cảnh & Chiến lược phát triển

3.3.1. Xây dựng hình ảnh tương lai khu vực – Viễn Cảnh

“HÌNH THÀNH MỘT KHU ĐÔ THỊ, DỊCH VỤ CÔNG NGHIỆP – CỰC ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN PHÍA NAM CỦA KKT NAM PHÚ YÊN”



3.3.2. Chiến lược phát triển

Chiến lược 1: Hình thành không gian chức năng phục vụ đô thị, công nghiệp

Hình thành hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ khu đô thị, đảm bảo đầy đủ chức năng và nhu cầu của người dân.

Bố trí các không gian chức năng ở phục vụ tái định cư cho các khu công nghiệp, các chuyên gia cũng như quỹ đất phục vụ nhà ở công nhân; đảm bảo điều kiện giải phóng mặt bằng và điều kiện sống tốt nhất cho lực lượng lao động trong KKT.

Xây dựng các khu vực chức năng hỗ trợ phát triển cho các khu công nghiệp như các trung tâm hội nghị, trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực, trung tâm ươm mầm kết nối doanh nghiệp...

Chiến lược 2: Kết nối làng xóm hiện hữu

Khu vực lập quy hoạch không phải là vùng đất “trắng”, trên đó đã có nền hiện trạng là khu vực dân cư sinh sống lâu đời, trên đó còn được phủ các lớp quy hoạch của đồ án QH NTM xã và QHC thị xã Đông Hòa, QHC KKT Nam Phú Yên. Do đó, các việc lập quy hoạch phân khu không phủ nhận sạch trơn hiện trạng và các quy hoạch đã thực hiện. Tất cả các chức năng về công cộng, phục vụ đời sống dân sinh đều được giữ lại. Các hoạt động nông nghiệp vẫn được duy trì. Quy hoạch phân khu tích hợp thêm

các hoạt động nhằm tạo cơ chế linh hoạt hơn cho cư dân bản địa. Trên cơ sở đó, dân cư địa phương có thể kết hợp nhu cầu ở của mình với các hoạt động mang tính thương mại, dịch vụ (nhà hàng, giải khát, nhà nghỉ sinh thái, du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm...).

Kết nối với hệ thống hạ tầng sẵn có để phát triển, đồng thời liên kết chặt chẽ với khu vực làng xóm hiện hữu. Làm cho khu vực làng xóm liên kết với tổng thể cả khu vực nghiên cứu, nhưng vẫn giữ được những nét đặc trưng riêng vốn có.

Chiến lược 3: Kết nối giao thông

Kế thừa khung giao thông chính trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Nam Phú Yên đã được phê duyệt.

Kết nối với hệ thống giao thông chính đi qua khu vực nhằm tăng sức hút cũng như khả năng kết nối với các khu vực xung quanh.

Xây dựng nhiều nhất có thể hệ thống đường giao thông ven mặt nước nhằm khai thác hết lợi thế về mặt cảnh quan cũng như phục vụ lợi ích của cộng đồng.

Cần tăng cường kết nối với các khu vực lân cận và khu trung tâm Thị xã Đông Hòa, thành phố Tuy Hòa bằng hệ thống xe buýt với mục đích có một hệ thống giao thông công cộng xanh.

Để thu hút đầu tư, để thuận lợi cho nhu cầu tiếp cận ngày càng lớn, mạng lưới kết nối trong và ngoài khu vực cần được hoàn thiện và gia tăng. Những tuyến đường hiện trạng mở rộng thêm mặt cắt, đảm bảo phục vụ lưu lượng giao thông cao. Mạng lưới kết nối chủ yếu theo hướng Bắc - Nam cũng sẽ được cân bằng lại với hệ thống kết nối Đông - Tây (xây dựng mới). Ngoài ra, để hoàn thiện và đa dạng hơn mạng lưới giao thông, trong khu vực cũng được bố trí các bến thuyền du lịch. Các bến thuyền này là đầu mối giao thông thủy, không những đóng vai trò kết nối đối ngoại, mà còn là các điểm tổ chức các hoạt động trên mặt nước cho khu vực.

Việc ranh giới quy hoạch chỉ là một phần của ranh giới hành chính phường Hòa Hiệp Nam cũng cần tính đến sự kết nối về chức năng đối với các khu vực còn lại trong phường.

Chiến lược 4: Kết nối hệ thống không gian xanh

Mặt nước là yếu tố cảnh quan quan trọng trong Khu vực thiết kế. Khu vực nghiên cứu có nhiều mặt tiếp giáp là không gian mặt nước.

Từ hệ thống mặt nước hiện trạng có thể tổ chức thành hệ thống không gian mở cho khu vực nghiên cứu với những đường nét tự nhiên mềm mại, kết nối các không gian xây dựng đô thị. Không gian mặt nước sông Đà Nông kết nối với hệ thống mặt nước biển Đông.

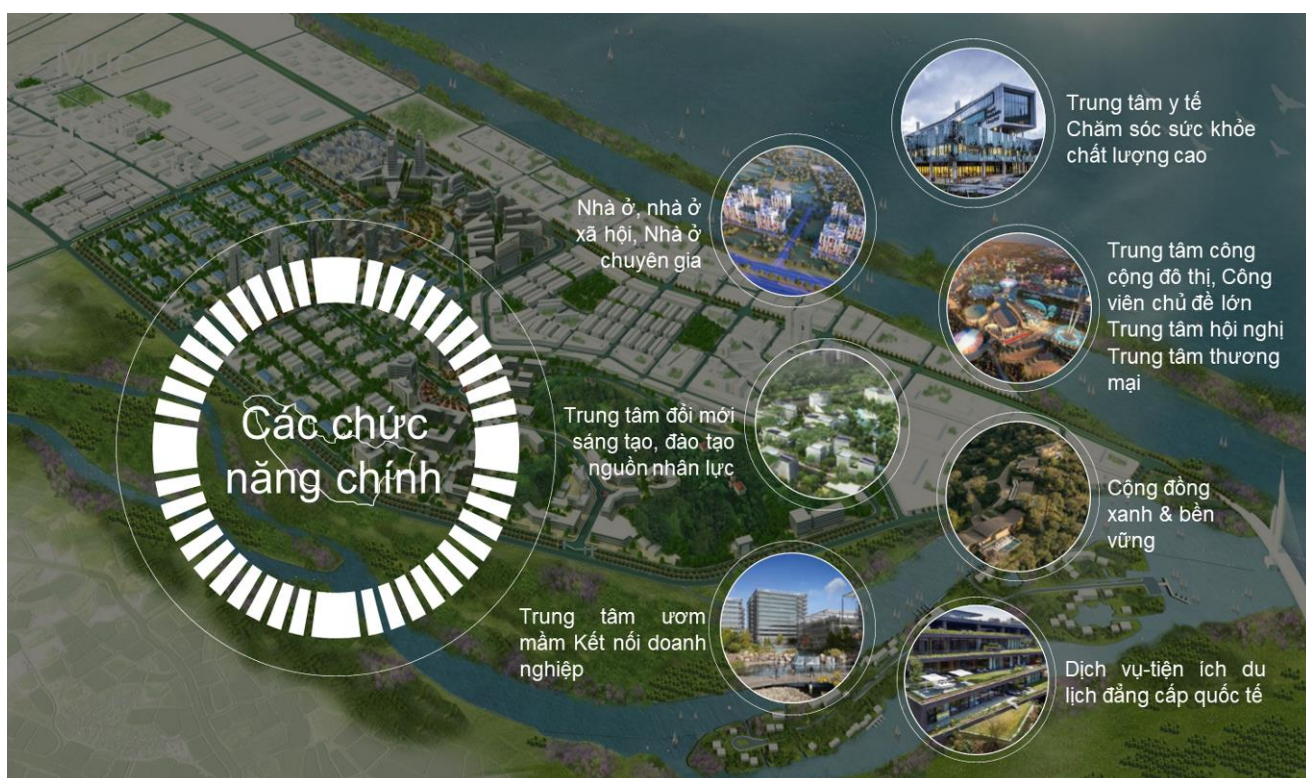
Các dải đất ven sông, khu vực liền kề với cảnh quan mặt nước, dễ tiếp cận về giao thông sẽ không đơn thuần “màu vàng và xanh” của chức năng ở, sản xuất nông nghiệp như hiện trạng, mà được tạo một chiếc “áo mới” màu hồng của chức năng hỗn hợp thương mại, dịch vụ. Nói cách khác, những chức năng có khả năng tạo ra lợi nhuận nhiều hơn, có hiệu quả về mặt kinh tế cao hơn sẽ được ưu tiên đưa ra “mặt tiền”. Các hoạt động sẽ chuyển từ ở và sản xuất đơn thuần sang hoạt động nhà hàng, điểm ngắm cảnh, quảng trường, công viên, phố đi bộ, các hình thức vui chơi giải trí...

Bên cạnh không gian trên đất liền, không gian mặt nước với những hoạt động như dịch vụ chèo thuyền kayak, câu cá, du thuyền, ngắm cảnh... cũng được khuyến khích nhằm tạo giá trị gia tăng và sự đa dạng cho khu vực.

Hình thành các khu công viên cây xanh cùng các hành lang xanh, hệ thống cây xanh công viên đi bộ kết nối với hệ thống không gian xanh – mặt nước tự nhiên. Gắn kết cảnh quan tự nhiên với các công viên, các vườn hoa trong toàn khu vực.

Kết nối không gian xanh mặt nước ven sông phía Tây với không gian xanh cảnh quan mặt nước phía Đông khu vực nghiên cứu.

3.5. Các khu chức năng chính khu vực



Các chức năng chính trong khu vực

- Các khu chức năng đô thị;
- Khu trung tâm công cộng cấp đô thị;
- Khu công viên, cây xanh;
- Khu thương mại - dịch vụ, du lịch;
- Trung tâm đổi mới sáng tạo, đào tạo nguồn nhân lực;
- Trung tâm ươm mầm kết nối doanh nghiệp;
- Khu sinh thái;
- Các khu dân cư, nhà ở phát triển trên cơ sở các cụm dân cư hiện hữu và các khu dân cư mới. Các khu ở phục vụ công tác tái định cư cho dân cư tại khu vực. Trong mỗi khu dân cư, bố trí 1 trung tâm khu dân cư với các công trình công cộng cây xanh.
- Các khu vực chức năng khác;

3.6. Dự báo

3.6.1. Nhu cầu nhà ở tái định cư

Theo Báo cáo Đề xuất chủ trương đầu tư dự án: hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi triển khai xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên; quy mô diện tích khoảng 42,7ha và dự kiến bố trí tái định cư cho khoảng 1.708 lô với tổng dân cư khoảng 6.832 người.

Theo báo cáo thống kê, đánh giá hiện trạng giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Hòa Tâm, tổng số hộ cần giải phóng khoảng 1.200 hộ (giai đoạn 1 cần tái định cư cho khoảng 450 hộ, giai đoạn 2 tái định cư cho khoảng 750 hộ).

Như vậy, với quỹ đất 42,7ha của Khu tái định cư Hòa Hiệp Nam đảm bảo tái định cư cho cả 2 giai đoạn của KCN Hòa Tâm. Số quỹ lô còn lại (500 lô) phục vụ cho tái định cư tại chỗ và nhu cầu của các khu vực cần giải phóng mặt bằng khác trong KKT.

3.6.2. Nhu cầu nhà ở xã hội

Với tính chất khu đô thị phục vụ khu công nghiệp, quỹ đất nhà ở xã hội xác định phục vụ nhu cầu nhà ở cho công nhân trong KKT.

Để đảm bảo khoảng cách 5-10 phút đi bộ hoặc di chuyển bằng phương tiện cá nhân, nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu trong khu và khu công nghiệp Hòa Hiệp 2 (khoảng cách 600m), KCN Hòa Tâm (4-5km).

Theo báo cáo thống kê của Bộ Xây dựng về nhu cầu lao động trên 1ha đất công nghiệp trên địa bàn cả nước trung bình từ 50-100 lao động/1ha. Với định hướng phát triển trong thời kỳ công nghệ số, cách mạng công nghiệp 4.0, áp dụng đối với các khu công nghiệp trên địa bàn KKT Nam Phú Yên trung bình 50 lao động/1ha. Như vậy, quy mô lao động trong KCN Hòa Hiệp 2 (73ha) và KCN Hòa Tâm giai đoạn 1 (380ha) khoảng 20.000 lao động.

Theo thống kê của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội, tính đến tháng 5.2023 trên cả nước có 398 CN với khoảng 7 triệu lao động, trong đó hơn 50% người lao động có nhu cầu về nhà ở.

Như vậy trong khu vực nghiên cứu cần bố trí nhà ở phục vụ cho khoảng 10.000 người lao động, với chỉ tiêu 25m² sàn/1 người. Tổng diện tích (m² sàn) cần bố trí khoảng 250.000 m² sàn.

Với mật độ xây dựng 40%, quy mô tầng cao 7-15 tầng, thì quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội tối thiểu đạt 6-13ha và đảm bảo đạt 20% tổng quỹ đất ở của toàn khu theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.6.3. Nhu cầu nhà ở chuyên gia

Với tỷ lệ 5-10% là quản lý và chuyên gia, số lượng chuyên gia và quản lý trong KCN Hòa Hiệp 2 và KCN Hòa Tâm khoảng 1.500 người.

Như vậy, cần bố trí quỹ đất tối thiểu 8ha để xây dựng khu nhà ở chuyên gia hoàn chỉnh, khép kín và có chất lượng cao với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

3.6.4. Dự báo dân số

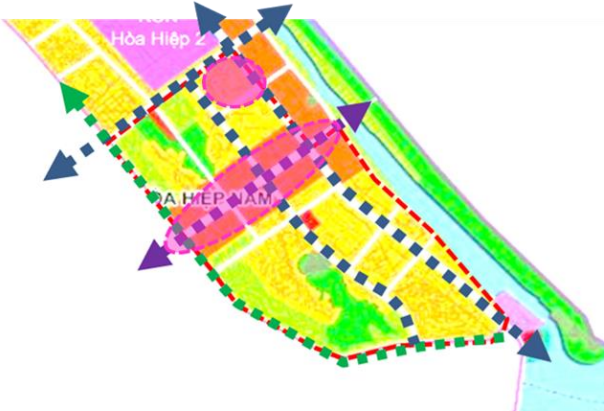
Từ tính toán nhu cầu tái định cư (6.832 người), nhà ở xã hội (10.000 người), nhà ở chuyên gia (1.500 người), hiện trạng dân số (8.714 người) và tính toán nhu cầu đất ở

mới phục vụ phát triển đô thị; dự báo dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 30.000 người.

3.7. Cơ cấu phát triển

3.7.1 Các phương án cơ cấu phát triển

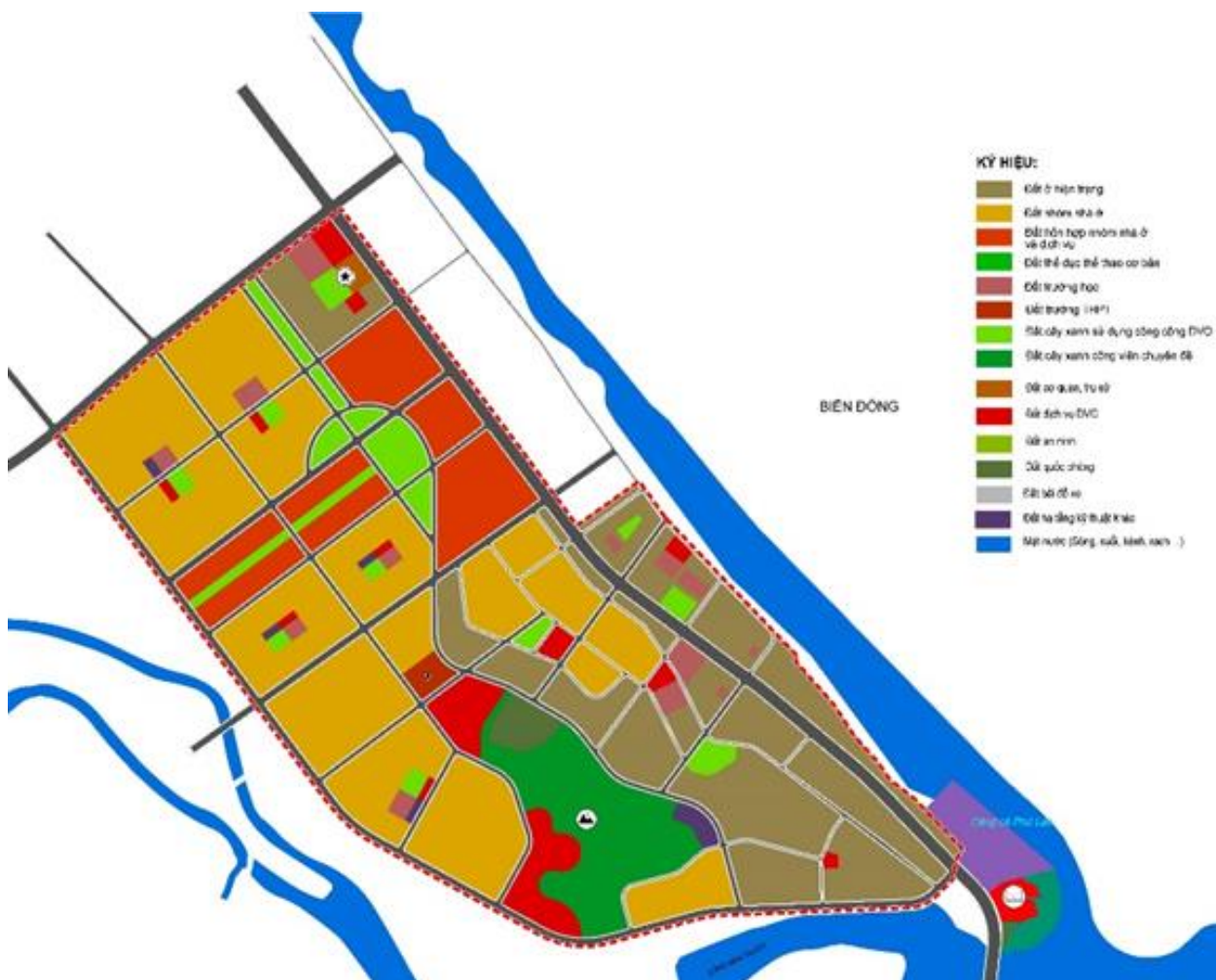
a. Khung cấu trúc

Khung QHC KKT năm 2023	
	3 Trục phát triển Bắc – Nam: - Trục Hùng Vương - Trục cảnh quan ven sông Đà Nông - Trục Bắc Nam trung tâm khu vực 2 Trục phát triển Đông – Tây - Đường Đông Tây 1 - Trục Đông Tây trung tâm (kết nối không gian sông Đà Nông – biển). 2 Trung tâm động lực - Trung tâm hỗn hợp thương mại, dịch vụ Đông Tây. - Trung tâm công cộng đô thị (gắn với Trung tâm hành chính, giáo dục, thương mại, y tế Hòa Hiệp Nam)
Khung hiện trạng	
	- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng khu phố Đa Ngư và Phú Lạc. - Cập nhật tuyến đường Đông Tây 1, đường Hùng Vương, đường liên khu phố Phú Lạc – Đa Ngư. - Cập nhật các công trình công cộng phường (UBND phường, trạm y tế, trường học, chợ Hòa Hiệp Nam...). - Cập nhật đất an ninh (trụ sở công an phường), đất quốc phòng. - Cập nhật ranh giới, vị trí nghĩa trang khu phố Đa Ngư và khu phố Phú Lạc.
Khung dự án	



- Cập nhật dự án Khu tái định cư Phú Lạc; dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam.
- Cập nhật ranh giới dự án Khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên.
- Khớp nối hạ tầng với khu dân cư phía Bắc khu tái định cư Phú Lạc và các khu vực lân cận.

b. Phương án 1



Cơ cấu phương án 1

Cơ bản giữ nguyên khung cấu trúc theo QHC KKT năm 2023: Tuyến tính – đa nhân.

Hệ thống khung giao thông được giới hạn bởi tuyến Đông Tây 1, đường Hùng Vương và tuyến đường ven sông Đà Nông. Hình thành các trục Bắc Nam, Đông Tây đảm bảo mạng lưới đường của quy hoạch phân khu.

Cập nhật dự án Khu tái định cư Phú Lạc, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam và khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên.

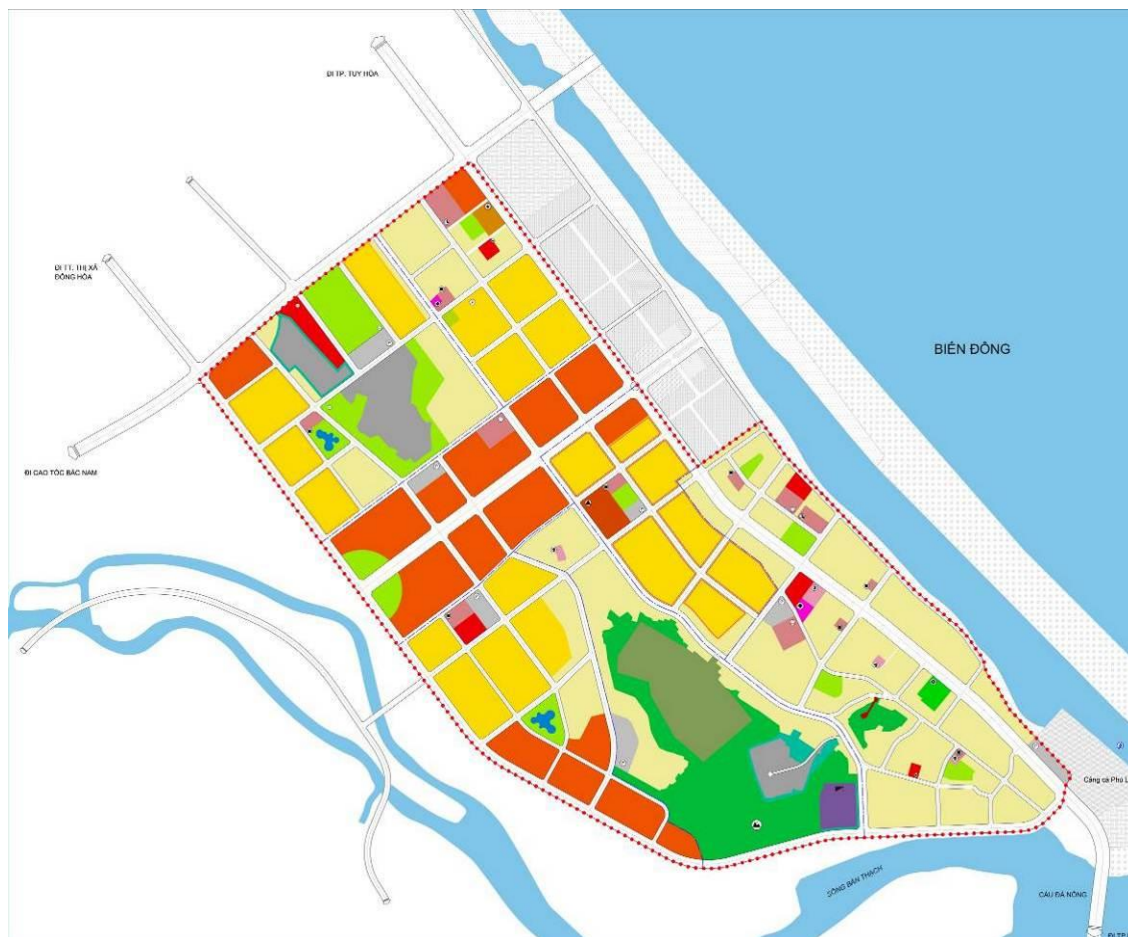
Dịch chuyển trung tâm hỗn hợp thương mại, dịch vụ Đông Tây lên phía Bắc, bố trí thêm không gian hỗn hợp dọc đường Hùng Vương (tận dụng tuyến giao thông chính theo hướng Bắc Nam), gắn liền với trung tâm công cộng đô thị Hòa Hiệp Nam. Đồng thời di chuyển công viên cấp đô thị (phía Bắc khu vực, giáp đường Đông Tây 1, theo QHC KKT 2023) về vị trí trung tâm của khu hỗn hợp thương mại dịch vụ.

Hình thành trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch gắn với không gian sinh thái núi Cấm.

Cải tạo, chỉnh trang và bổ sung các chức năng hạ tầng đô thị khu vực dân cư hiện trạng phía Nam (thôn Phú Lạc).

Khu vực dân cư, nghĩa trang Hòa Hiệp Nam và đất trống phía Tây được di dời và giải tỏa để hình thành các khu ở mới phục vụ phát triển quỹ đất ở đô thị.

c. Phương án 2



Cơ cấu phương án 2

Cơ bản giữ nguyên khung cấu trúc theo QHC KKT năm 2023: Tuyến tính – đa nhân.

Hệ thống khung giao thông được giới hạn bởi tuyến Đông Tây 1, đường Hùng Vương và tuyến đường ven sông Bàn Thạch. Hình thành các trục Bắc Nam, Đông Tây đảm bảo mạng lưới đường của quy hoạch phân khu.

Cập nhật dự án Khu tái định cư Phú Lạc, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam và khu tái định cư Hòa Hiệp Nam.

Giữ nguyên vị trí trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ Đông Tây. Hình thành quảng trường công viên sông Bàn Thạch kết hợp với không gian xanh dọc trục giao thông Đông Tây và các công viên vườn hoa theo hướng Đông Tây len lỏi giữa các tòa nhà thương mại, dịch vụ tạo trục cảnh quan xanh kết nối không gian mở sông – biển.

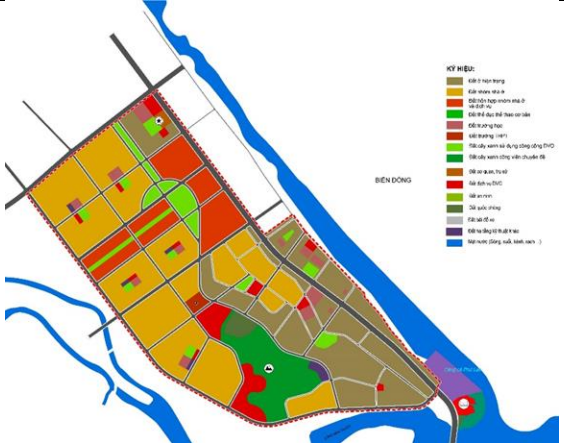
Bổ sung quỹ đất hỗn hợp dịch vụ tại nút giao đường Đông Tây 1 – đường ven sông Bàn Thạch, và nút giao đường Hùng Vương (gắn với trung tâm công cộng đô thị Hòa Hiệp Nam), tạo thêm cực động lực hỗ trợ phát triển cho khu vực – đồng thời gắn kết, thu hút từ KCN Hòa Hiệp 2.

Hình thành trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch gắn với không gian sinh thái sông Bàn Thạch và núi Cẩm tại phía Tây Nam.

Cải tạo, chỉnh trang và bổ sung các chức năng hạ tầng đô thị khu vực dân cư hiện trạng, hạn chế tối đa giải phóng mặt bằng.

Khu vực nghĩa trang Hòa Hiệp Nam được khoanh định ranh giới (không cho mở rộng) kết hợp với công viên đô thị (theo QHC KKT 2023) trở thành công viên nghĩa trang, và sẽ di dời khi có điều kiện.

3.7.2 Lựa chọn phương án cơ cấu phát triển

Phương án 1	Phương án 2
	
Ưu điểm	
- Cơ bản tuân thủ theo khung cơ cấu của QHC KKT năm 2023. - Cập nhật đầy đủ các dự án thực hiện trong khu vực. - Khai thác tiềm năng quỹ đất mặt đường	- Tuân thủ theo khung cơ cấu của QHC KKT năm 2023. - Cập nhật đầy đủ các dự án thực hiện trong khu vực. - Tập trung phát triển trung tâm hỗn hợp

Hùng Vương. - Tập trung phát triển trung tâm động lực của khu vực đồng thời hình thành các trung tâm hỗ trợ vệ tinh. - Khai thác tối đa quỹ đất ở mới. - Liên kết không gian xanh trong khu vực và không gian sinh thái sông – biển; kết hợp với không gian sinh thái núi Cẩm, công viên, vườn hoa trong các khu ở.	dịch vụ Đông Tây và bổ sung các trung tâm vệ tinh nhằm khai thác hết tiềm năng và vị trí (khu vực phía Bắc gần với KCN Hòa Hiệp 2; khu vực Tây Nam gần với không gian sinh thái sông Bàn Thạch, núi Cẩm). - Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng, hạn chế tối đa giải phóng di dời. - Khoanh định ranh giới nghĩa trang Hòa Hiệp Nam, kết hợp với công viên đô thị trở thành công viên nghĩa trang. - Liên kết không gian xanh trong khu vực và không gian sinh thái sông – biển; kết hợp với không gian sinh thái núi Cẩm, công viên, vườn hoa trong các khu ở.
Hạn chế	
- Vị trí, quy mô, ranh giới các công trình công cộng cấp đô thị thay đổi so với QHC KKT năm 2023. - Khối lượng giải phóng mặt bằng lớn (dân cư và nghĩa trang hiện trạng).	- Chưa khai thác được quỹ đất ở mới tập trung với quy mô lớn.

Sau khi phân tích những ưu điểm và hạn chế của 2 phương án, khuyến nghị lựa chọn phương án 2 là phương án chọn.

CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN & THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

4.1. Nguyên tắc chung

Quy hoạch Khu vực nghiên cứu được thực hiện theo 4 nguyên tắc phát triển không gian đô thị như sau:

Nguyên tắc 1: Lấy cảnh quan sinh thái tự nhiên là hạt nhân phát triển

Khu vực nghiên cứu có cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn với ba mặt tiếp giáp với sông và biển. Vì vậy quy hoạch trên nguyên tắc lấy cảnh quan thiên nhiên làm hạt nhân, phát triển mở rộng, bổ trợ các chức năng, cơ sở hạ tầng để phục vụ người dân.

Các định hướng chính về hướng phát triển, lựa chọn vị trí các khu chức năng, dự báo quy mô phát triển và hình thức tổ chức không gian tổng thể đô thị đều được phân tích đánh giá và lựa chọn trên cơ sở khoa học.

Nguyên tắc 2: Hòa hòa giữa bảo tồn và phát triển

Cảnh quan thiên nhiên của khu vực nghiên cứu trở thành giá trị đặc sắc cho phát triển đô thị trong tương lai. Các giải pháp quy hoạch phát triển mới phải dựa trên nguyên tắc bảo tồn phát huy các giá trị hiện hữu về văn hóa, sinh thái tại khu vực.

Tầm nhìn từ khu vực nghiên cứu về phía sông, biển, hệ thống các thảm thực vật phong phú, là những giá trị cần được bảo vệ và khai thác trong các giải pháp phát triển mới.

Các chức năng đô thị và dịch vụ, không gian quy hoạch kiến trúc được phát triển để tôn vinh, khai thác hiệu quả hơn các giá trị cảnh quan.

Nguyên tắc 3: Đô thị mật độ thấp

Cần hướng tới tổ chức một khu vực có không gian đồng bộ về chỉ giới, mật độ xây dựng và tầng cao công trình.

Với nguyên tắc quy hoạch mật độ thấp, dành phần lớn diện tích để trồng cây xanh, mặt nước... là biện pháp tốt để bảo vệ các giá trị cảnh quan sinh thái tại khu vực, không để các công trình kiến trúc lấn át cảnh quan tự nhiên.

Cùng với quy hoạch đô thị mật độ xây dựng thấp sẽ quản lý chặt về hình thức kiến trúc mái, vật liệu xây dựng, hình thức kiến trúc công trình,... sẽ góp phần tạo nên hình ảnh đặc sắc cho đô thị.

Nguyên tắc 4: Tạo tuyến, điểm nhấn đô thị

Dựa trên không gian sinh thái cảnh quan (không gian sông, biển), các điểm cảnh quan (núi) hình thành các tuyến, điểm cảnh quan hấp dẫn của khu vực; tạo ra một không gian sinh thái hòa hòa, bản sắc.

Hình thành trục giao thông, trục công trình cao tầng với nhịp độ hài hòa nhằm tạo điểm nhấn cũng như hành lang kết nối không gian mở của sông, biển.

Nguyên tắc 5: Dự trữ phát triển

Các nhu cầu phát triển hiện đang được dự báo, dựa trên các kịch bản tổng thể, nhiều cơ hội rộng mở trong tương lai chưa được lường hết và chưa xuất hiện... vì vậy cần quy hoạch theo hướng mở, dành các phương án dự trữ phát triển để nắm bắt các cơ hội tốt trong tương lai.

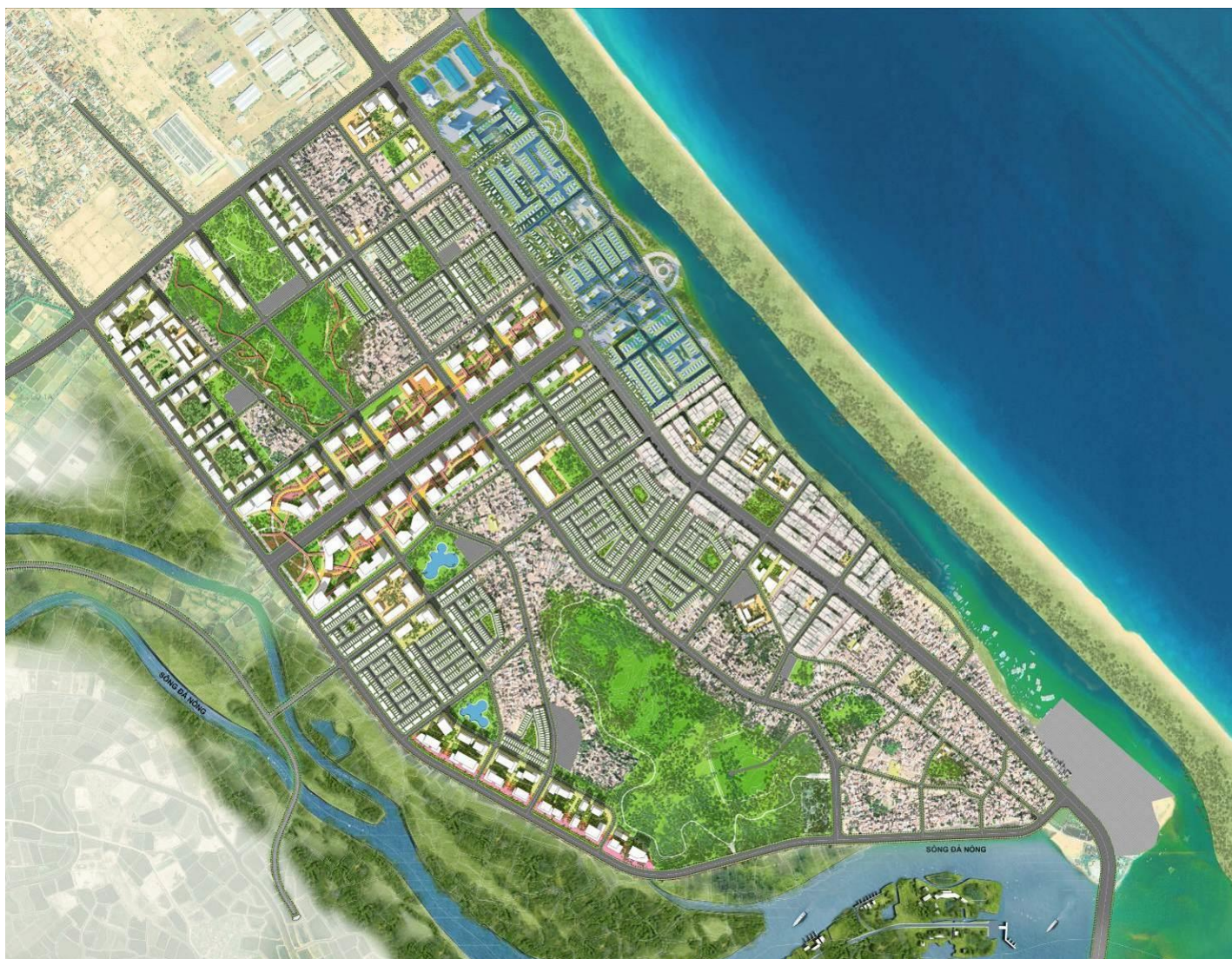
Nhu cầu dự trữ phát triển được xác định cụ thể trong các khu vực chức năng thông qua việc xác định các kịch bản phát triển, quy định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các chỉ dẫn mở để tạo điều kiện cho phát triển sau này.

4.2. Định hướng tổ chức không gian

Về tổng thể tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch được xác định là khu vực dân cư - dịch vụ phục vụ công nghiệp mang tính sinh thái, gắn với giá trị sông Bàn Thạch, Biển và núi Cẩm.

Lấy yếu tố cảnh quan tự nhiên ven sông Bàn Thạch, Biển và núi Cẩm làm chủ thể để tổ chức không gian tổng thể toàn khu vực. Các khu chức năng trong khu vực được quy hoạch gắn kết hài hòa với nhau bằng hệ thống cây xanh mặt nước.

- Các khu chức năng được quy hoạch có nhịp điệu tạo sự phong phú, sinh động.
- Bảo tồn các cấu trúc dân cư hiện hữu, hạn chế tối đa đền bù di dời.
- Phát triển các khu chức năng mới phải đảm bảo tính đồng bộ hài hoà với các khu vực hiện hữu.
- Khai thác các lợi thế của các tuyến giao thông chính để tạo các không gian công cộng và điểm nhấn cho đô thị dịch vụ.
- Điều chỉnh, cải tạo và di chuyển những công trình hiện trạng cũ trong khu vực lập quy hoạch làm ảnh hưởng lớn đến khung phát triển tổng thể của toàn khu vực.



Sơ đồ kiến trúc cảnh quan



Phối cảnh không gian tổng thể

4.2.1. Tổ chức không gian tổng thể

1. Tổ chức không gian các tuyến

Hệ thống khung giao thông được thiết kế phù hợp với địa hình tự nhiên và hiện trạng phát triển của khu vực, gồm các tuyến trục chính theo hướng Bắc – Nam và Đông – Tây.

a. Tuyến chính Bắc - Nam:

- Có 03 tuyến giao thông chính để kết nối, (1) Tuyến đường Hùng Vương quy hoạch rộng 57 m, (2) Tuyến trung tâm Bắc Nam quy hoạch rộng 36m, (3) Tuyến cảnh quan ven Sông Đà Nông, rộng 30m; ngoài ra, ngoài phạm vi của Đồ án còn có tuyến đường phía Đông dọc Sông Ngọn rộng từ 16m-25m. Cùng với giải phát cây xanh đô thị, các tuyến này chính là trục xanh theo hướng Bắc – Nam kết nối các không gian mảng xanh (sông, công viên, núi) với các điểm xanh (vườn hoa, công viên đơn vị ở) trong khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận.
- Kết hợp các giải pháp cây xanh (che bóng mát, trang trí), chiếu sáng, tiện ích công cộng để khai thác sử dụng trực vào ban ngày và ban đêm.

b. Tuyến kết nối Đông - Tây:

- Có 02 tuyến giao thông chính để kết nối, trong đó tuyến Đông - Tây 1 (rộng 52m); tuyến Đông Tây trung tâm (rộng 60m) là tuyến đường trung tâm kết nối đến các trục cảnh quan xung quanh sông Ngọn, sông Bàn Thạch. Không gian xanh được chuyển tiếp liên lạc từ sông Bàn Thạch tới công viên, quảng trường phía Tây (nút giao đường Đông Tây trung tâm và đường Hòa Hiệp 1) tới không gian đô thị và kết nối qua trục xanh Đông Tây tới quảng trường biển, không gian sông ngọn và không gian biển. Doi cát giữa sông Ngọn và biển phát triển hệ thống cây xanh cảnh phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương (dương, bàng biển...) để tạo cảnh quan và chắn sóng, gió; đồng thời khuyến khích hình thành các hoạt động dịch vụ du lịch trải nghiệm, cộng đồng (có kiểm soát).
- Kết thúc các tuyến tổ chức các khu vực dừng chân, điểm ngắm cảnh, tiếp cận với không gian mặt nước.

c. Các tuyến nhánh:

- Là các trục cùng hướng tuyến với các trục chính Đông - Tây và Bắc - Nam, phân bố đều trong không gian trải dài từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây, khoảng cách từ 200-400 đôi với các trục chính. Tận dụng tối đa các tuyến đường hiện trạng. Các tuyến này vừa với nhiệm vụ hỗ trợ năng lực giao thông, vừa tăng cường khả năng liên kết các chức năng khu vực, vừa hoàn thiện kết nối không gian các ô phố (đóng) với không gian mặt nước (mở).

2. Hệ thống trung tâm

- Trung tâm thu hút các hoạt động khu vực là không gian quảng trường ven sông gắn với trung tâm tổng hợp dịch vụ, thương mại Đông Tây và khu vực trung tâm dịch vụ phía Tây Nam gắn với không gian sinh thái ven sông và núi Cẩm. Ngoài ra còn có các trung tâm tại phía Bắc. Các trung tâm này tập trung đầu mối về dịch vụ, thông tin, có kết nối tốt với toàn khu vực.

- Các trung tâm công cộng phục vụ dân sinh được cập nhật, cải tạo theo hiện trạng và bổ sung đối với các khu ở mới; là các công trình công cộng cấp nhóm ở..

3. Hệ thống không gian mở

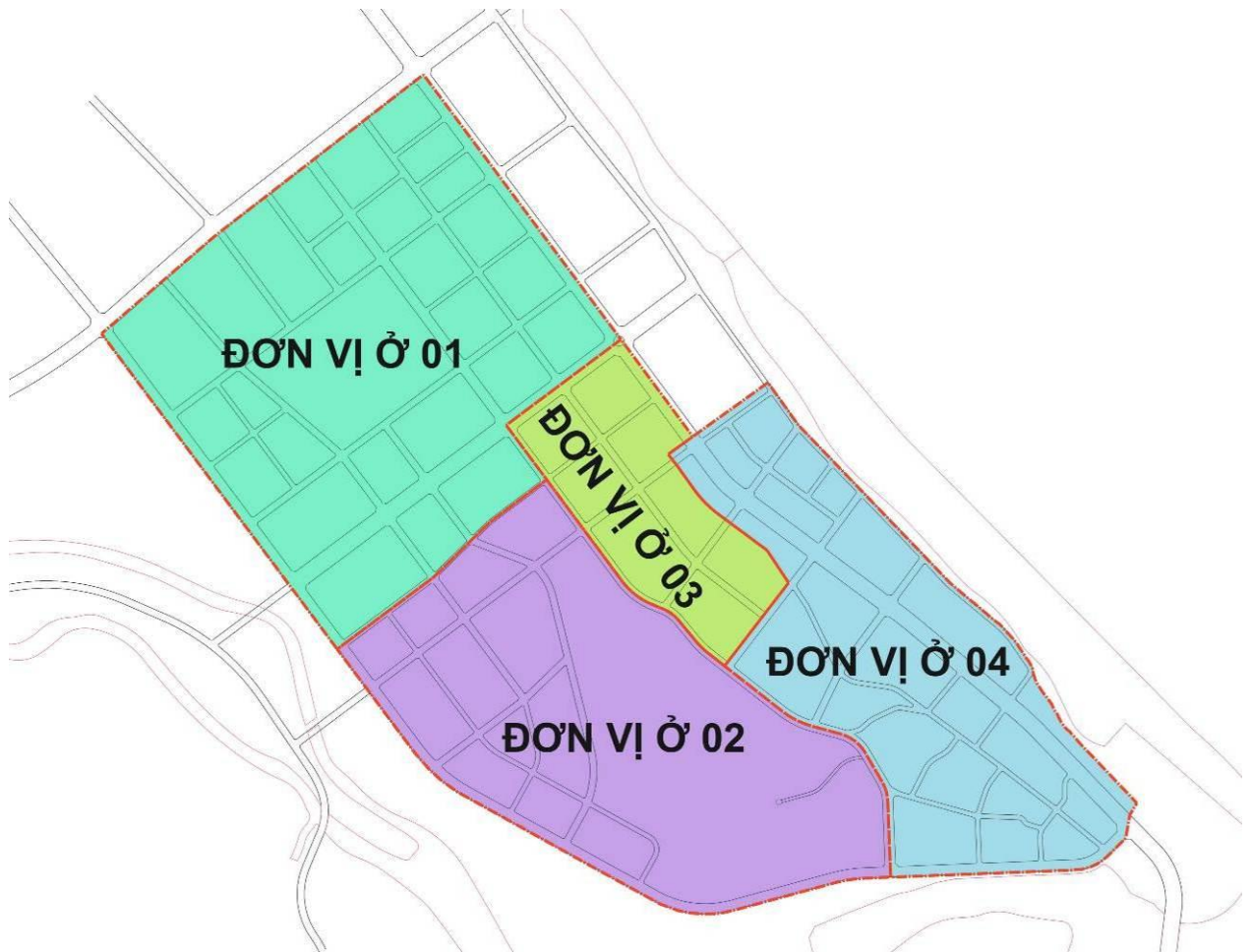
- Trên cơ sở cảnh quan sông - núi - biển, tại các vị trí giao cắt các tuyến đường trục Đông Tây với tuyến đường ven sông, với khoảng cách 500-800m và tại các vị trí thuận lợi ven biển tổ chức các điểm ngắm cảnh, quảng trường (từ nhỏ đến lớn).
- Hệ thống điểm ngắm cảnh kết hợp với các tuyến cây xanh cảnh quan dọc trục và các khoảng trống trong lõi tạo thành mạng lưới xuyên chuỗi các mảng xanh, tạo bản sắc và sức hấp dẫn cho toàn khu vực.

4. Các điểm nhấn không gian

- Các điểm giao cắt đường giao thông, các khúc quay, các khu vực không gian mở hay thay đổi về hình thái cảnh quan là các vị trí có sức hút về thị giác. Tùy tính chất, vai trò, chức năng từng khu vực sẽ bố trí các công trình, biểu tượng...tạo điểm nhấn không gian và định hướng kiến trúc cho khu vực.

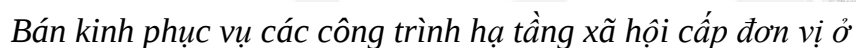
4.2.2. Phân đơn vị ở, tiểu khu

Đơn vị ở: Khu vực lập quy hoạch với diện tích khoảng 496 ha, quy mô dân số 30.000 dân được thiết kế thành 04 đơn vị ở (gồm: DVO-01: khu dân cư đô thị phía Bắc với diện tích khoảng 184,97ha, quy mô dân số 13.193 người; DVO-02: khu dân cư đô thị sinh thái sông Đà Nông – núi Cẩm với diện tích khoảng 148,49ha, quy mô dân số 5.943 người; DVO-03: Khu tái định cư với diện tích khoảng 46,36ha, quy mô dân số khoảng 6.945 người; DVO-04: khu dân cư đô thị phía Nam với diện tích khoảng 116,24ha, quy mô dân số khoảng 3.919 người).

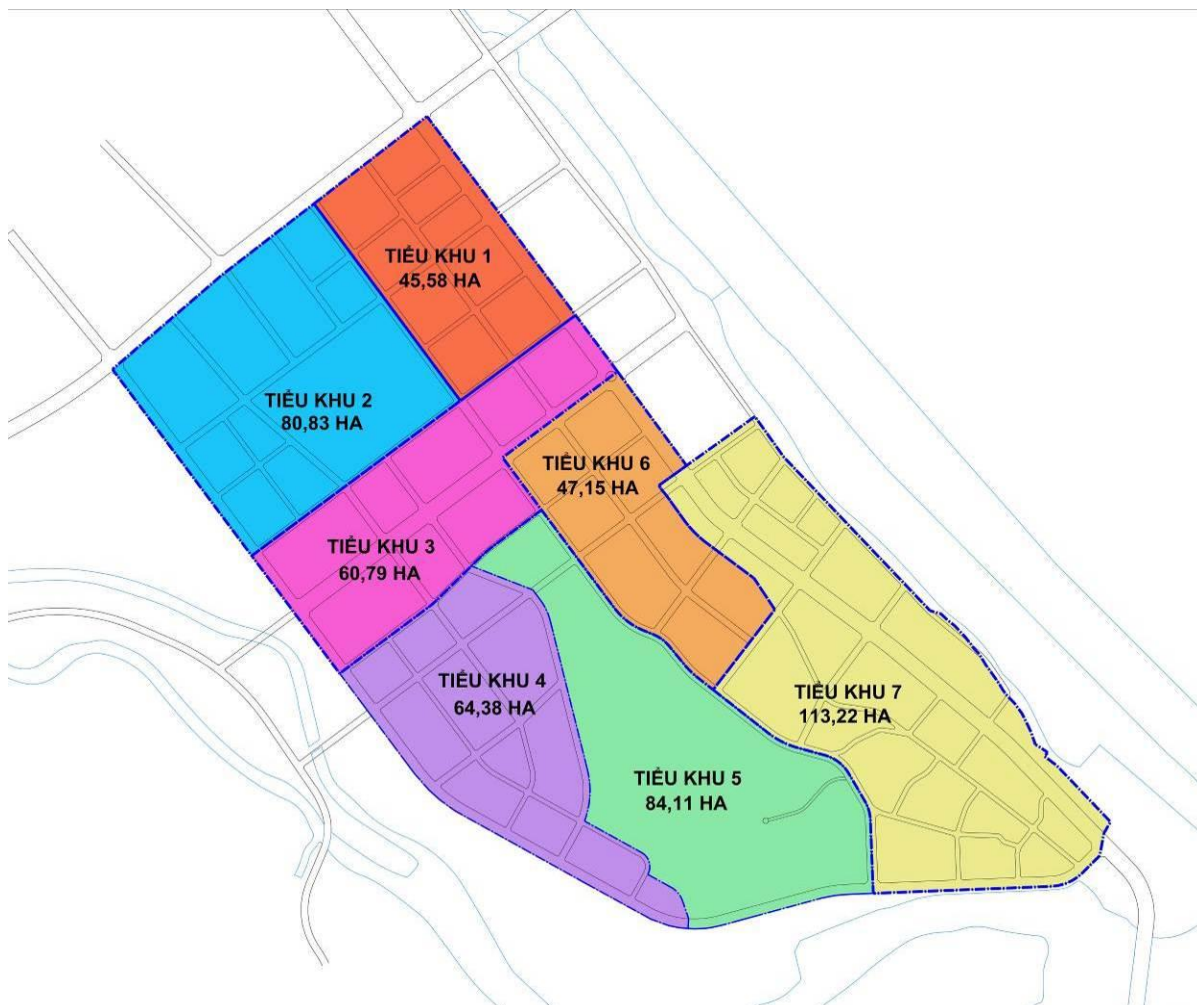


Sơ đồ phân đơn vị ở

Hạ tầng xã hội phân bổ tại các đơn vị ở: Các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở (Y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, cây xanh công cộng) được thiết kế quy hoạch đảm bảo về tổng diện tích và chỉ tiêu theo QCVN 01:2021 (xem bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất, tiêu mục 5.1, trang 77). Do khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm cả dân cư hiện trạng và dân cư ở mới xen kẽ giữa các đơn vị ở, nên không bố trí đầy đủ các hạ tầng xã hội cho từng đơn vị ở mà chỉ cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội hiện trạng và bổ sung các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở mới, đảm bảo bán kính phục vụ 500m cho từng công trình và phủ kín toàn bộ đơn vị ở và khu vực nghiên cứu.



Tiêu khu: Các đơn vị ở được chia thành các tiêu khu với các tính chất, chức năng đặc trưng. Đơn vị ở 01 chia thành 3 tiêu khu (Tiểu khu 1: Khu dân cư, hỗn hợp dịch vụ cửa ngõ phía Bắc, với diện tích khoảng 45,58ha; Tiểu khu 2: Khu dân cư công viên đô thị với diện tích khoảng 80,83ha; Tiểu khu 3: Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 60,79ha); Đơn vị ở 02 được chia thành 2 tiêu khu (Tiểu khu 4: Khu dân cư sinh thái ven sông Đà Nông với diện tích khoảng 64,38ha; Tiểu khu 5: Khu dân cư núi Cẩm với diện tích khoảng 84,11ha); Đơn vị ở 03 chia thành 1 tiêu khu (Khu tái định cư với diện tích khoảng 47,15ha); Đơn vị ở 04 chia thành 1 tiêu khu (Khu dân cư cửa ngõ phía Nam với diện tích khoảng 113,22ha).

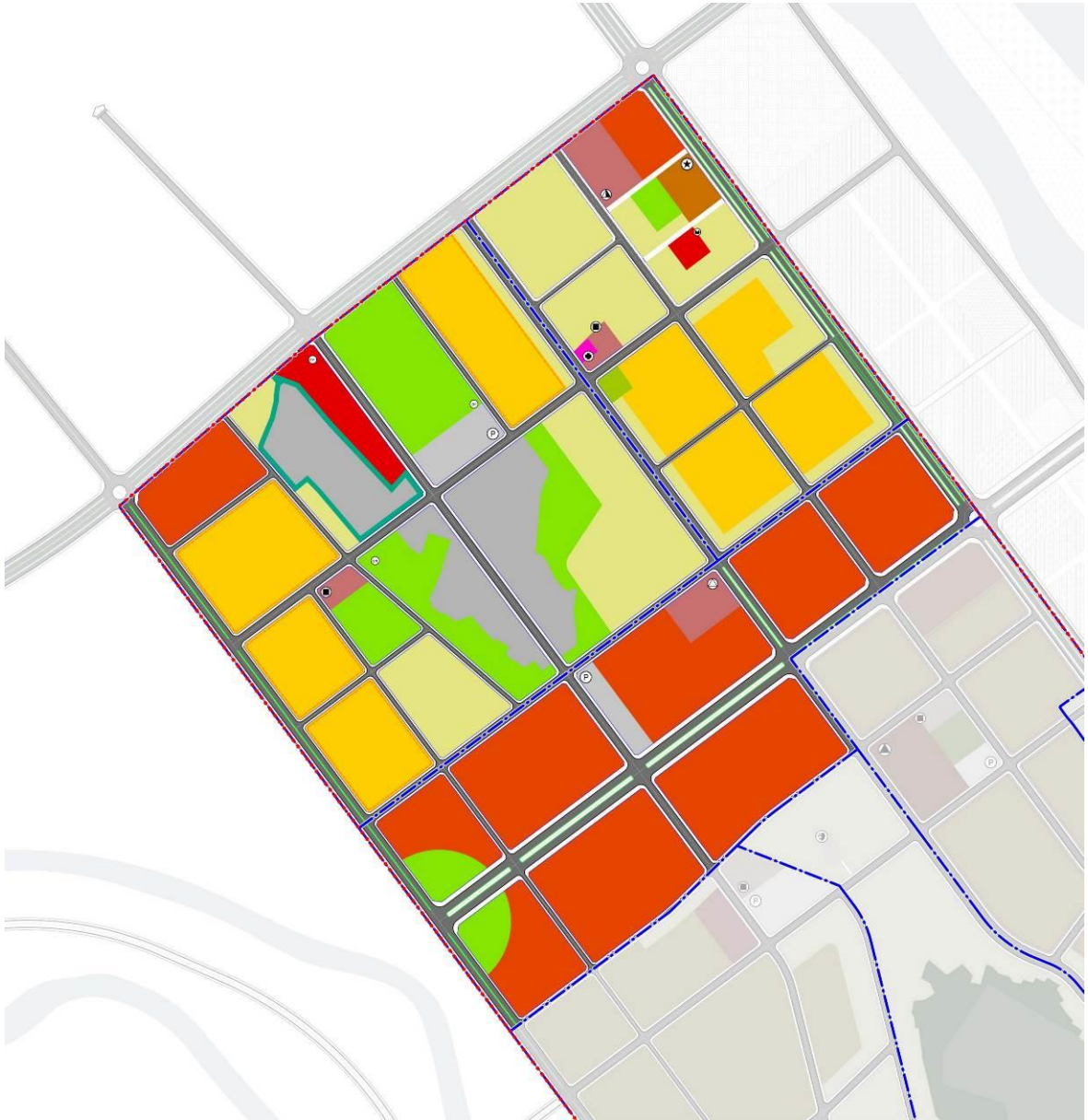


Sơ đồ phân tiểu khu

1. Đơn vị ở 01

- **Tính chất:** khu dân cư, dịch vụ tổng hợp phía Bắc.
- **Quy mô:** 184,97ha; 13.193 người.
- **Cấu trúc không gian:** ô bàn cờ.
- **Các chức năng:**
 - Trung tâm hành chính.
 - Trung tâm dịch vụ tổng hợp.
 - Ở đô thị và nhà ở xã hội.
 - Công viên cây xanh cấp đô thị.
- **Định hướng:**

Các chức năng trong đơn vị ở được bố trí trong các ô phố theo dạng ô bàn cờ theo định hướng giao thông Bắc Nam và Đông Tây. Tại các nút giao với đường chính đô thị (Đông Tây 1, Hùng Vương, Hòa Hiệp 1, trục Đông Tây trung tâm) bố trí các công trình điểm nhấn và không gian mở (quảng trường, công viên).



Sơ đồ tổ chức không gian đơn vị ở 01

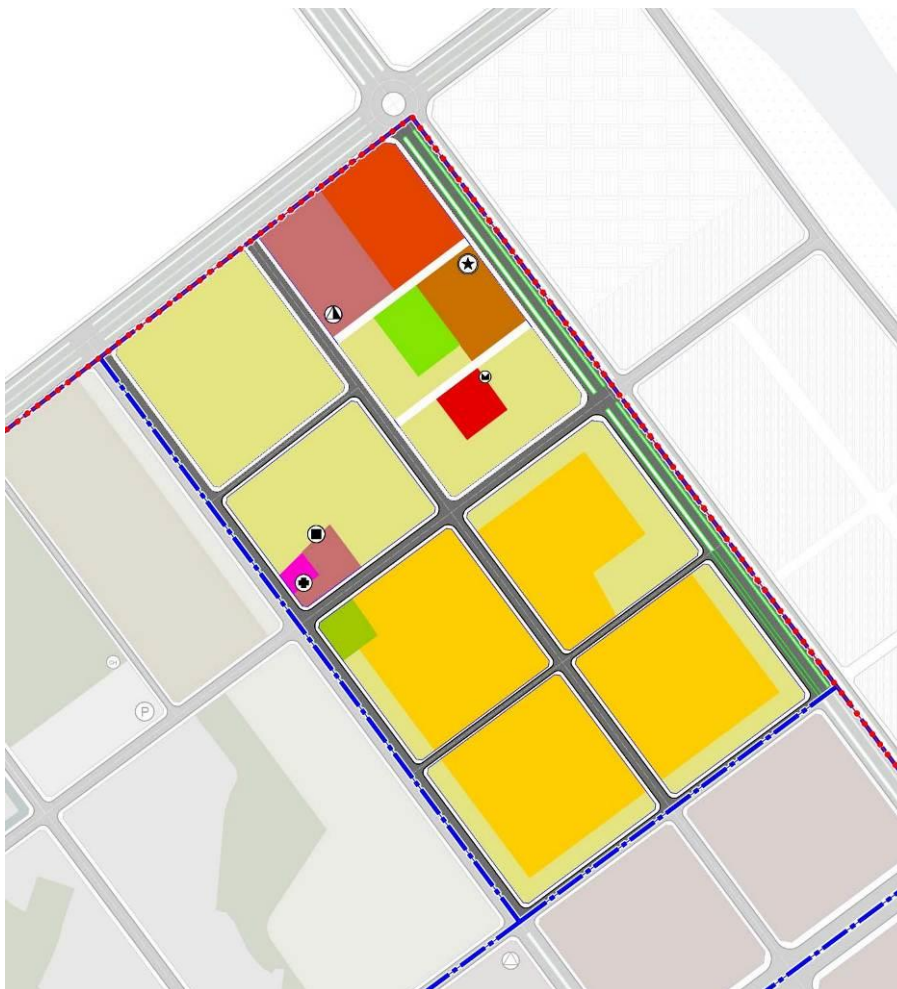
1.1. Tiểu khu 1: Khu dân cư, hỗn hợp dịch vụ phía Bắc

Chức năng chính của tiểu khu này là khu dân cư kết hợp dịch vụ. Chức năng khu vực được định hình từ hiện trạng kết nối giao thông đối ngoại thuận lợi. Các chức năng ở hiện trạng được cấy ghép thêm các chức năng dịch vụ đa dạng.

Bố trí thêm khu hỗn hợp dịch vụ của ngõ phía Bắc với diện tích khoảng 1,76ha, tầng cao tối đa 15 tầng (nút giao đường Đông Tây 1 với đường Hùng Vương làm điểm nhấn cửa ngõ phía Bắc).

Tận dụng lợi thế đường Quốc lộ 29 (*đường Hùng Vương nối dài*) bố trí quỹ đất ở đô thị mới với quy mô khoảng 13,22ha.

Cập nhật và giữ nguyên một số công trình hiện hữu như: Khu dân cư phố chợ Hòa Hiệp Nam; UBND phường; Công an phường Hòa Hiệp Nam; trường THCS Trần Kiệt...và cải tạo, chỉnh trang, bổ sung các thiết chế hạ tầng các khu vực dân cư hiện trạng.



Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 1

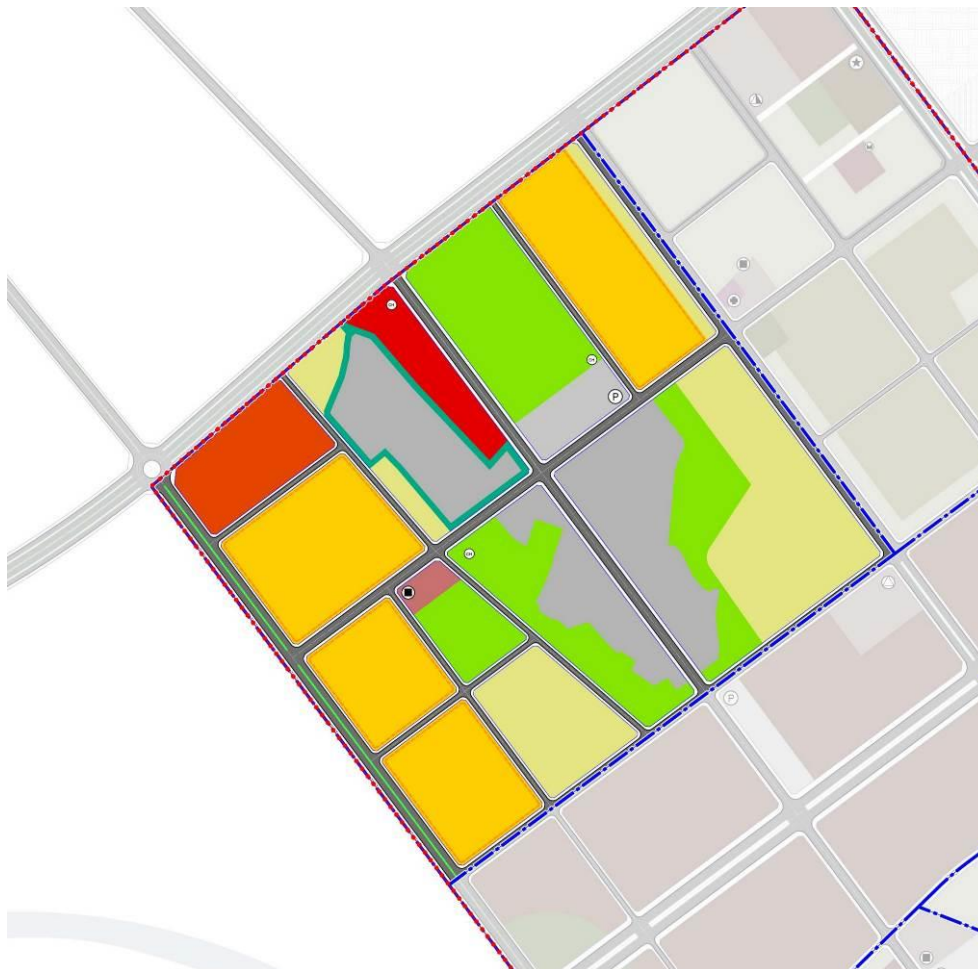
1.2. Tiểu khu 2: Khu dân cư công viên đô thị

Khoanh định ranh giới nghĩa trang khu phố Thọ Lâm hiện trạng, kết hợp xây dựng công viên đô thị để hình thành công viên nghĩa trang với quy mô khoảng 27,7ha (di dời nghĩa trang khi có điều kiện).

Tại vị trí nút giao đường Đông Tây 1 và đường ven sông Đà Nông xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ với tầng cao tối đa 15 tầng làm điểm nhấn cửa ngõ phía Tây của khu vực;

Tận dụng quỹ đất nông nghiệp ven sông và quỹ đất trống phía Đông Bắc tiểu khu với quy mô 18,96 ha hình thành quỹ đất ở mới phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở đô thị với tầng cao tối đa 15 tầng.

Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng và bổ sung các thiết chế hạ tầng.



Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 2

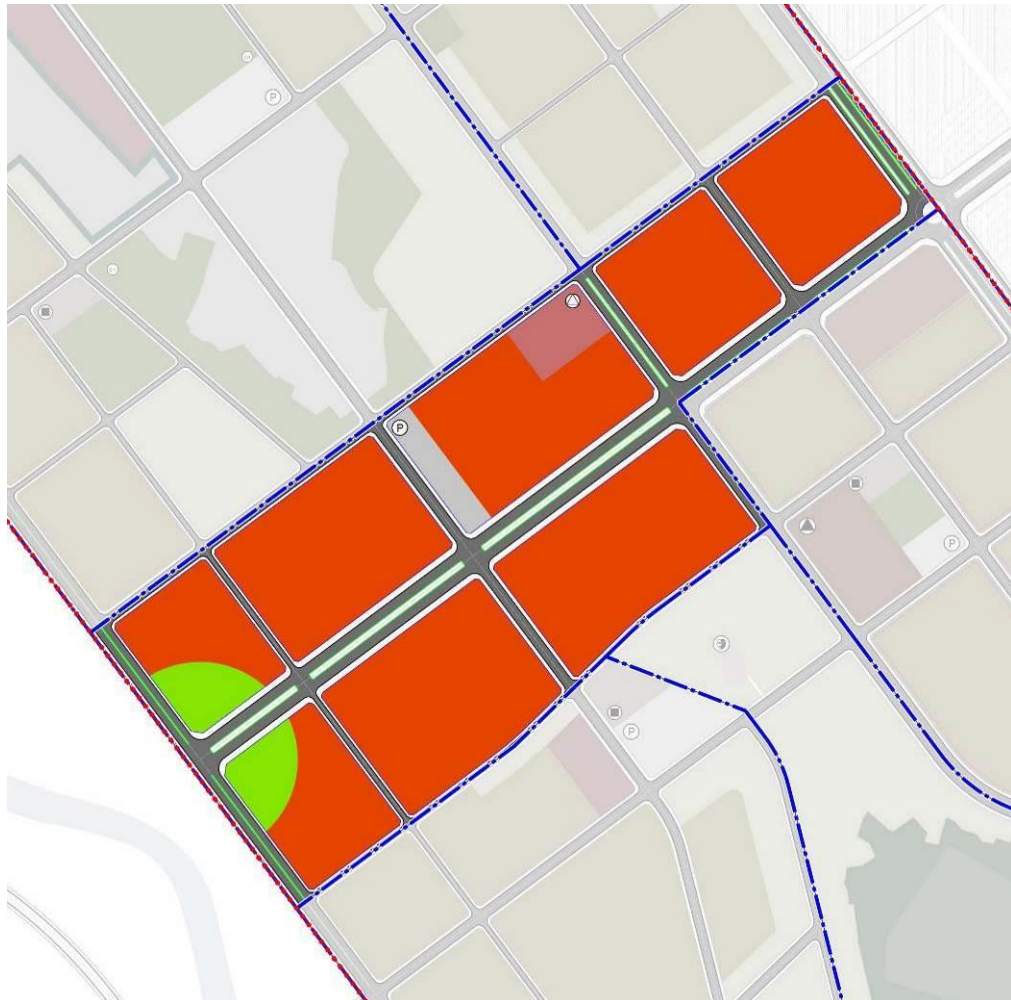
1.3. Tiểu khu 3: Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ

Hình thành trục hỗn hợp thương mại dịch vụ Đông Tây với các khối cao tầng từ 10-20 tầng với các chức năng: Văn phòng, trung tâm thương mại, trung tâm đào tạo, trung tâm kết nối doanh nghiệp, trung tâm hội nghị... phục vụ Khu kinh tế.

Di chuyển trường tiểu học Nguyễn Viết Xuân về phía Bắc, đảm bảo bán kính phục vụ và tiêu chuẩn về không gian, kết nối của trường và vấn đề an toàn giao thông do vị trí cũ

nằm tại nút ngã tư giữa hai trục đường chính đô thị (đường Đông Tây trung tâm lộ giới 60m và đường Bắc Nam trung tâm lộ giới 36m).

Xây dựng công viên, quảng trường tại nút giao đường Đông Tây trung tâm và đường Hòa Hiệp 1 tạo không gian mở, kết nối không gian sinh thái ven sông.



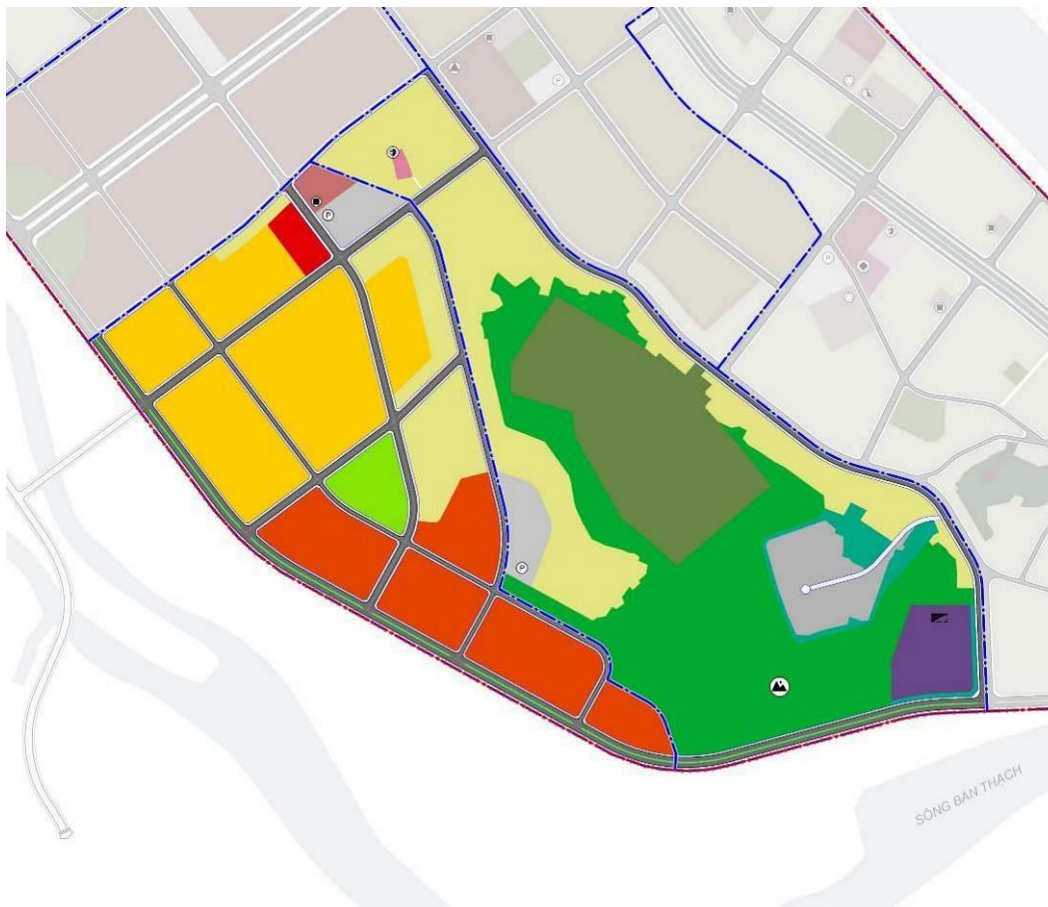
Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 3

2. Đơn vị ở 02

- **Tính chất:** khu dân cư sinh thái.
- **Quy mô:** 148,49ha; 5.943 người.
- **Cấu trúc không gian:** ô bàn cờ.
- **Các chức năng:**
 - Trung tâm thương mại dịch vụ ven núi Cẩm.
 - Ở đô thị.
 - Khu lưu trú chuyên gia

- **Định hướng:**

Các chức năng trong đơn vị ở được bố trí trong các ô phố theo dạng ô bàn cờ theo định hướng giao thông Bắc Nam và Đông Tây. Các chức năng ở mới được bố trí ở phía Tây Bắc, kết hợp hài hòa với các khu dân cư hiện trạng ven núi cấm. Bố trí không gian dịch vụ (nhà ở chuyên gia, thương mại dịch vụ) ven sông Bàn Thạch và núi Cấm.



Sơ đồ tổ chức không gian đơn vị 02

2.1. Tiểu khu 4: Khu dân cư dịch vụ sinh thái ven sông Đà Nông

Hình thành trung tâm thương mại dịch vụ du lịch ven chân núi Cấm Hòn Dom và sông Đà Nông với quy mô khoảng 6,3 ha, tầng cao tối đa 15 tầng (thấp hơn núi Cấm Hòn Dom – 52m).

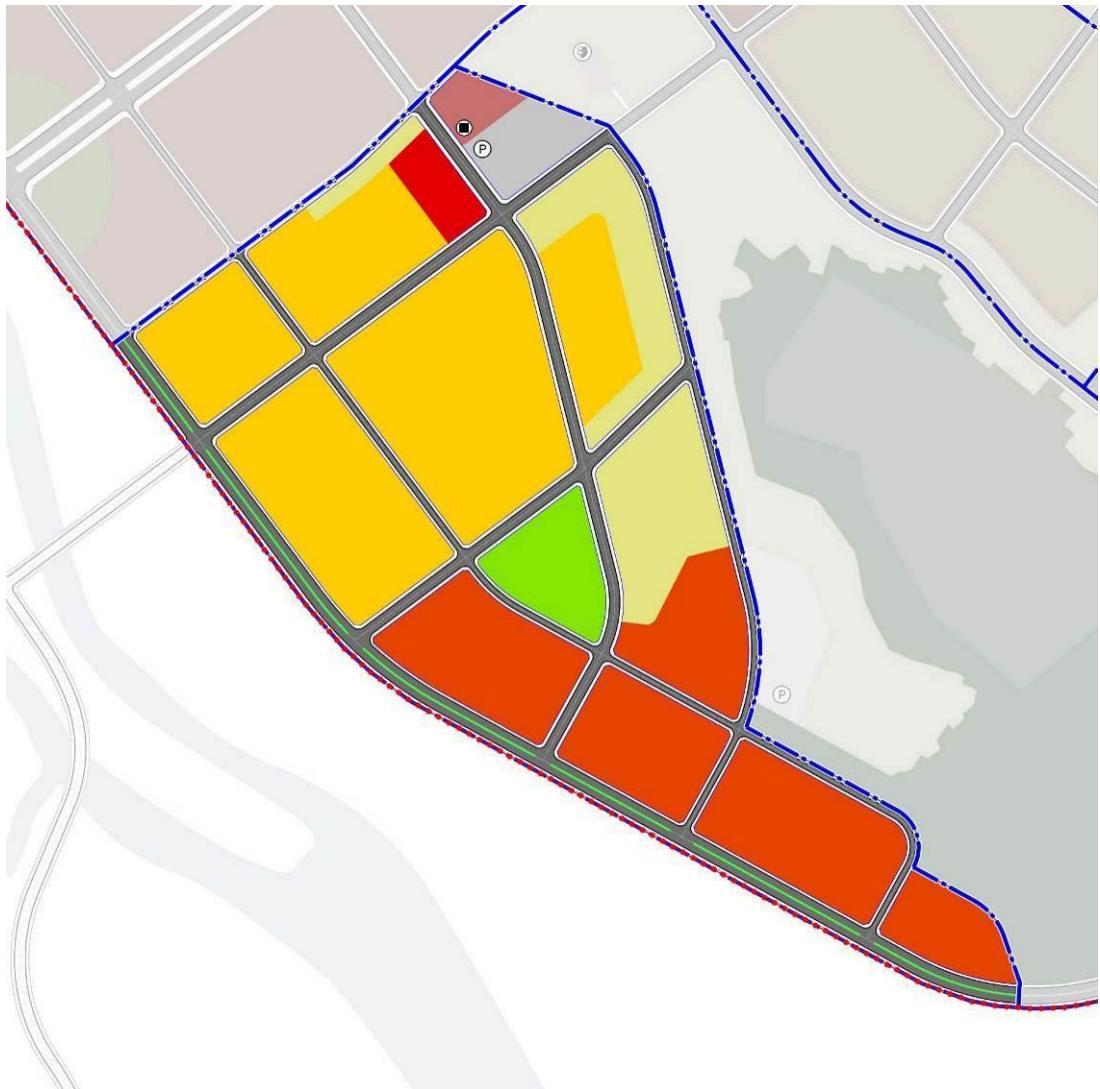
Xây dựng khu nhà ở chuyên gia với quy mô khoảng 8,5ha kết hợp với cảnh quan ven sông và công viên cây xanh mặt nước.

Hình thành khu ở mới với quy mô khoảng 22 ha phục vụ nhu cầu nhà ở đô thị.

Xây dựng trường mầm non và tiểu học phục vụ khu ở;

Hình thành các công viên, vườn hoa cấp tiểu khu.

Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng và bổ sung các thiết chế hạ tầng thiết yếu.



Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 4

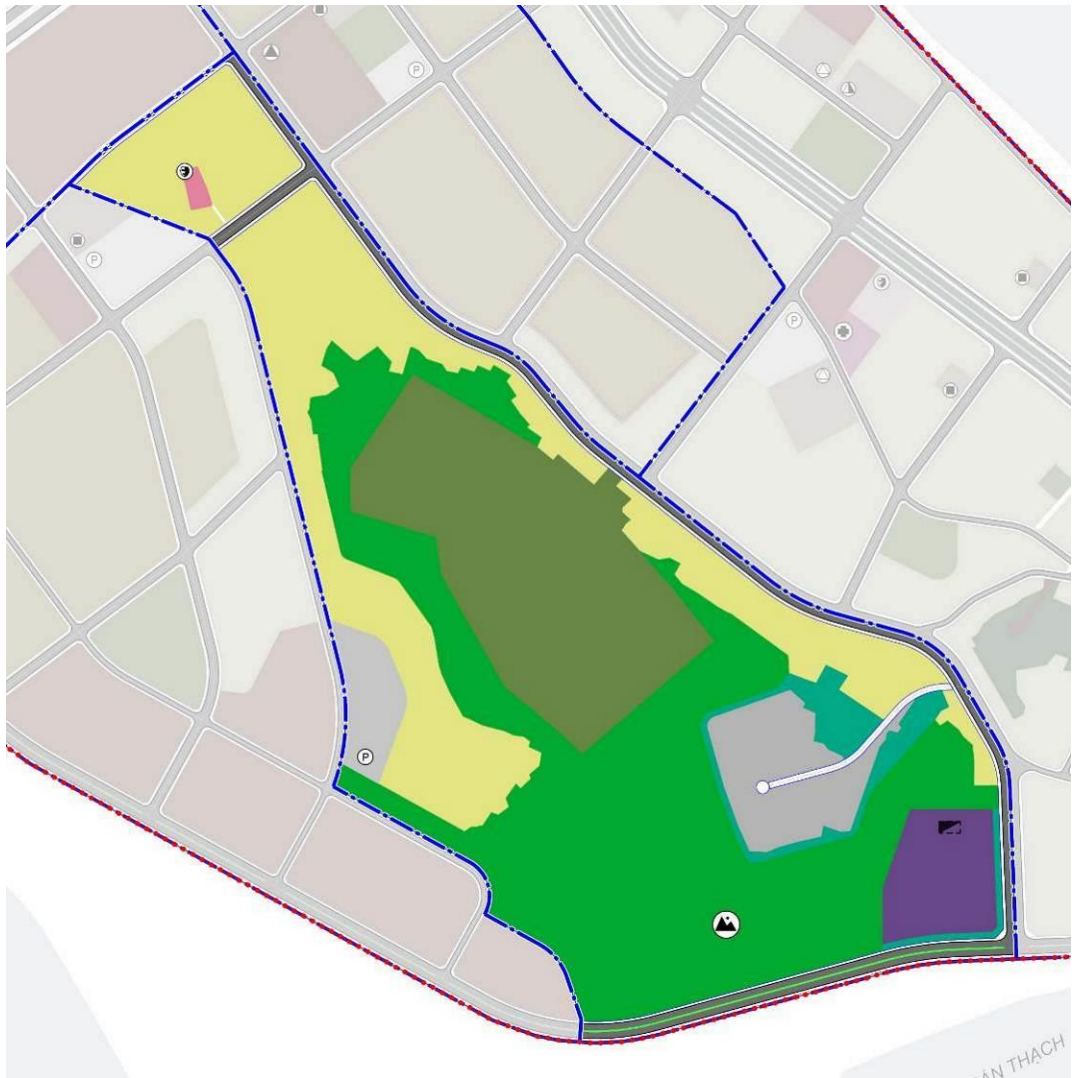
2.2. Tiểu khu 5: Khu dân cư núi Cẩm

Cải tạo, chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng ven núi Cẩm Hòn Dom;

Cập nhật quy mô vị trí đất quân sự;

Khoanh định ranh giới nghĩa trang khu phố Phú Lạc (đi dời khi có điều kiện);

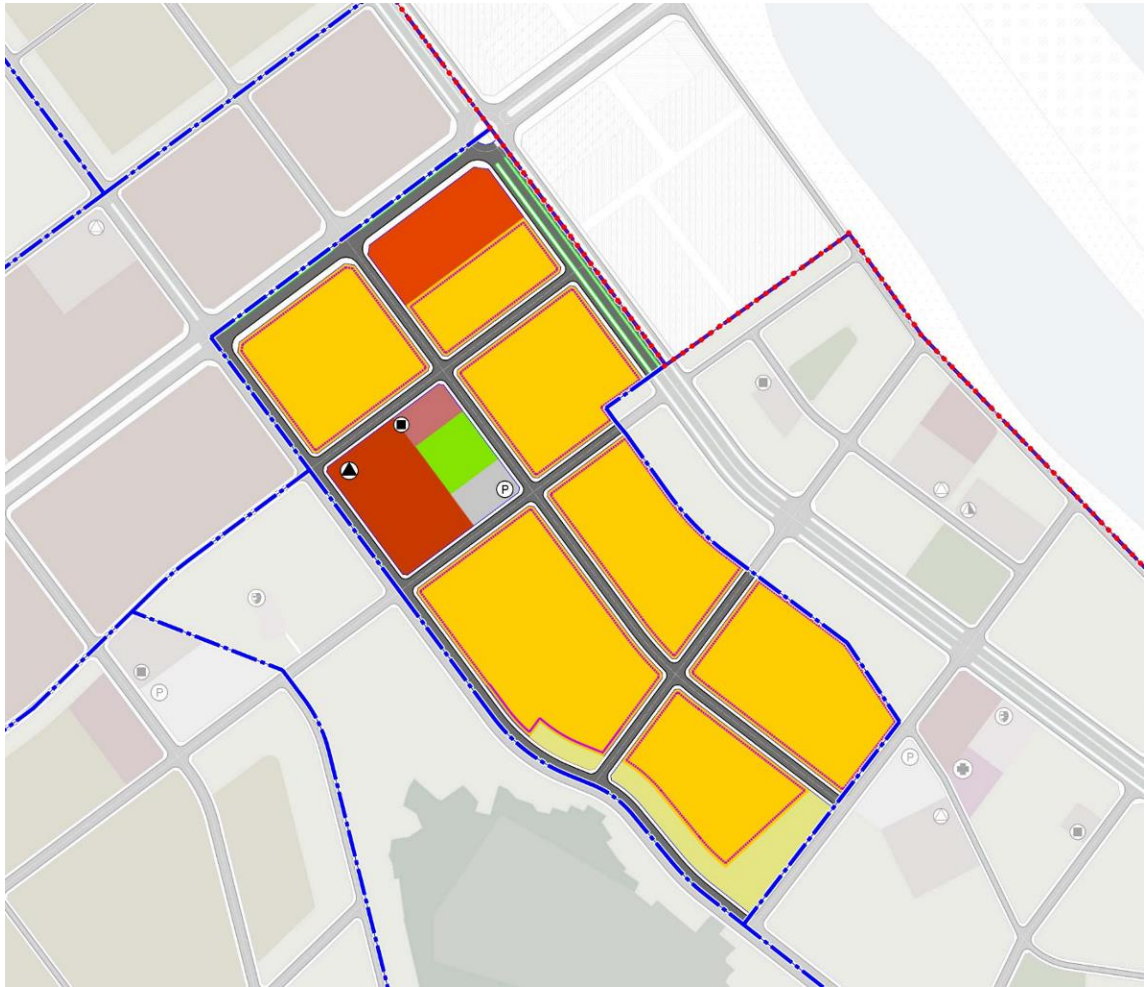
Bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực lập quy hoạch và khu vực xung quanh.



Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 5

3. Đơn vị ở 03 - Tiểu khu 6

- **Tính chất:** khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên.
- **Quy mô:** 46,36 ha; 6.945 người.
- **Cấu trúc không gian:** ô bàn cờ.
- **Các chức năng:**
 - Nhà ở tái định cư.
 - Hạ tầng phục vụ khu tái định cư.



Sơ đồ tổ chức không gian đơn vị ở 03 -tiểu khu 6

- **Định hướng:**

Các chức năng trong đơn vị ở được bố trí trong các ô phố theo dạng ô bàn cờ theo định hướng giao thông Bắc Nam và Đông Tây.

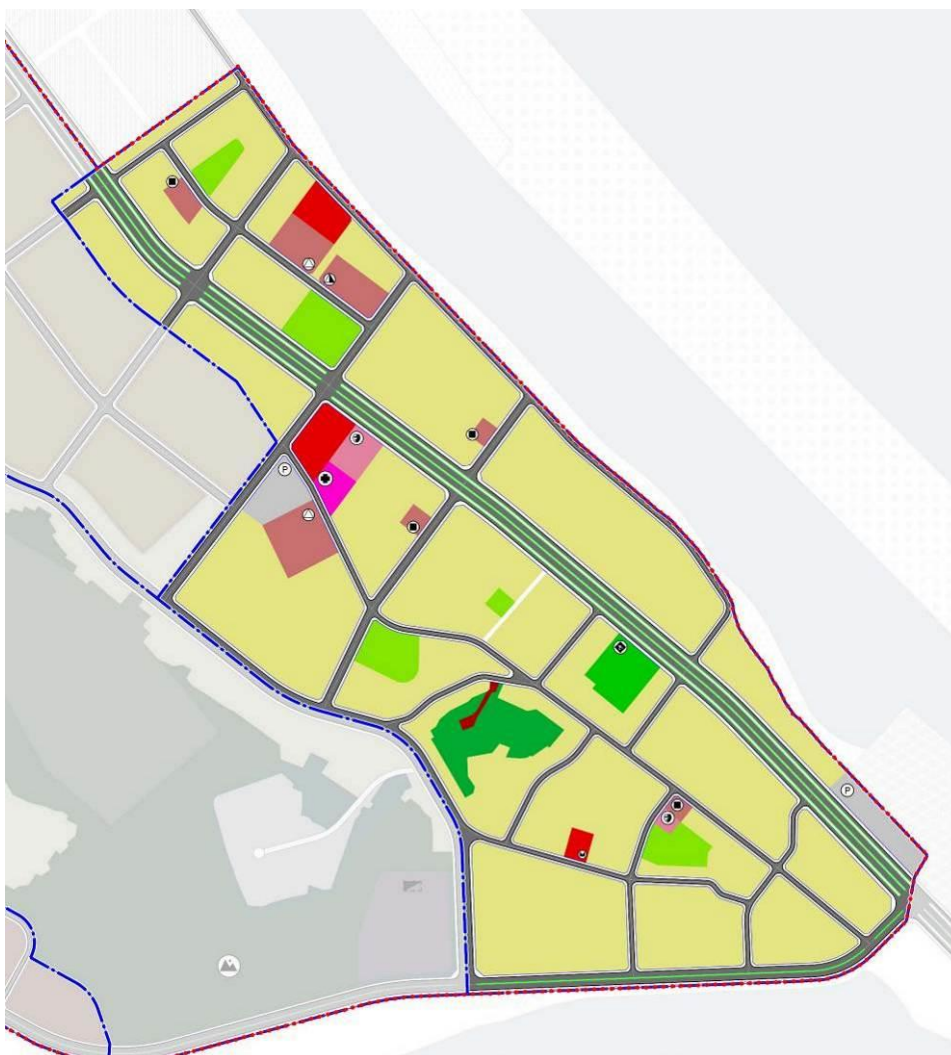
Hình thành khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên với quy mô khoảng 42,7ha, đảm bảo tái định cư cho khoảng 1.708 hộ dân.

Xây dựng trường THPT với quy mô khoảng 2,3 ha theo QHC KKT 2023.

Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng.

4. Đơn vị ở 04 - Tiểu khu 7

- **Tính chất:** Khu dân cư hiện trạng cửa ngõ phía Nam.
- **Quy mô:** 116,24ha;4.070 người.



Sơ đồ tổ chức không gian tiểu khu 7

- **Cấu trúc không gian:** ô bàn cờ.
- **Các chức năng:**
 - Nhà ở tái định cư.
 - Hạ tầng phục vụ khu tái định cư.
- **Định hướng:**

Các chức năng trong đơn vị ở được bố trí trong các ô phố theo dạng ô bàn cờ theo định hướng giao thông Bắc Nam và Đông Tây.

Đất nhóm nhà ở hiện trạng tại khu vực này khuyến khích được cấy ghép thêm các công trình dịch vụ, công cộng nhằm phát triển dịch vụ và nâng cao đời sống của người dân. Khu dân cư hiện trạng ven tuyến đường ven biển khuyến khích người dân làm dịch vụ.

Cải tạo, chỉnh trang và bổ sung các hạ tầng thiết yếu phục vụ đời sống người dân, hạn chế tối đa di dời và giải phóng mặt bằng.

4.2.3. Phân vùng cảnh quan

Cảnh quan khu vực được phân thành 3 vùng cụ thể gồm:

- Vùng 1: Khu dân cư, hỗn hợp dịch vụ phía Bắc
- Vùng 2: Khu dân cư dịch vụ sinh thái sông Đà Nông, núi Cẩm
- Vùng 3: Khu dân cư cửa ngõ phía Nam

4.2.4. Khung thiết kế đô thị



Khung thiết kế đô thị

1. Tuyến trục không gian cảnh quan:

- Trục Bắc Nam: tuyến đường Hùng Vương, đường nối đường Đông Tây 1 – đường Hòa Hiệp 1, đường Hòa Hiệp 1.
- Trục Đông Tây: đường Đông Tây 1, trục hỗn hợp dịch vụ thương mại Đông Tây.

2. Công trình điểm nhấn:

Các công trình điểm nhấn chính gồm:

- Tổ hợp công trình trung tâm hỗn hợp dịch vụ thương mại Đông Tây.
- Trung tâm dịch vụ thương mại cửa ngõ phía Bắc và cửa ngõ phía Tây.
- Tổ hợp công trình trung tâm hỗn hợp dịch vụ sinh thái sông Đà Nông và núi Cẩm.
- Có thể bố trí công trình biểu tượng tại vị trí các quảng trường, không gian mở để tạo điểm nhấn và định hướng về không gian cho khu vực.





Minh họa công trình điểm nhấn

3. Cấu trúc không gian mở, không gian xanh:

Các khu vực chức năng được xác định là các khu vực mở. Khuyến khích phát triển các khu vực mở hoàn toàn, không có hàng rào, để mọi người dân có thể tiếp cận sử dụng thuận lợi.

Không gian mở kết hợp với cây xanh, mặt nước tạo nên các không gian công cộng, sinh thái là hình ảnh đặc trưng của Khu vực ven sông Đà Nông trong tương lai.

Tại khu vực phía Bắc, cấu trúc không gian xanh được tổ chức theo dạng tuyến, với tuyến bám dọc theo hệ thống giao thông hướng ra không gian mở (sông, biển), kết nối với những khu vực cây xanh xen kẽ trong các khu ở.

Tại khu vực phía Nam, không gian xanh len lỏi giữa các khu chức năng theo cấu trúc mảng và hướng ra không gian mở phía sông và biển.



Cấu trúc không gian mở, không gian cây xanh

4.2.5. Chỉ dẫn thiết kế đô thị

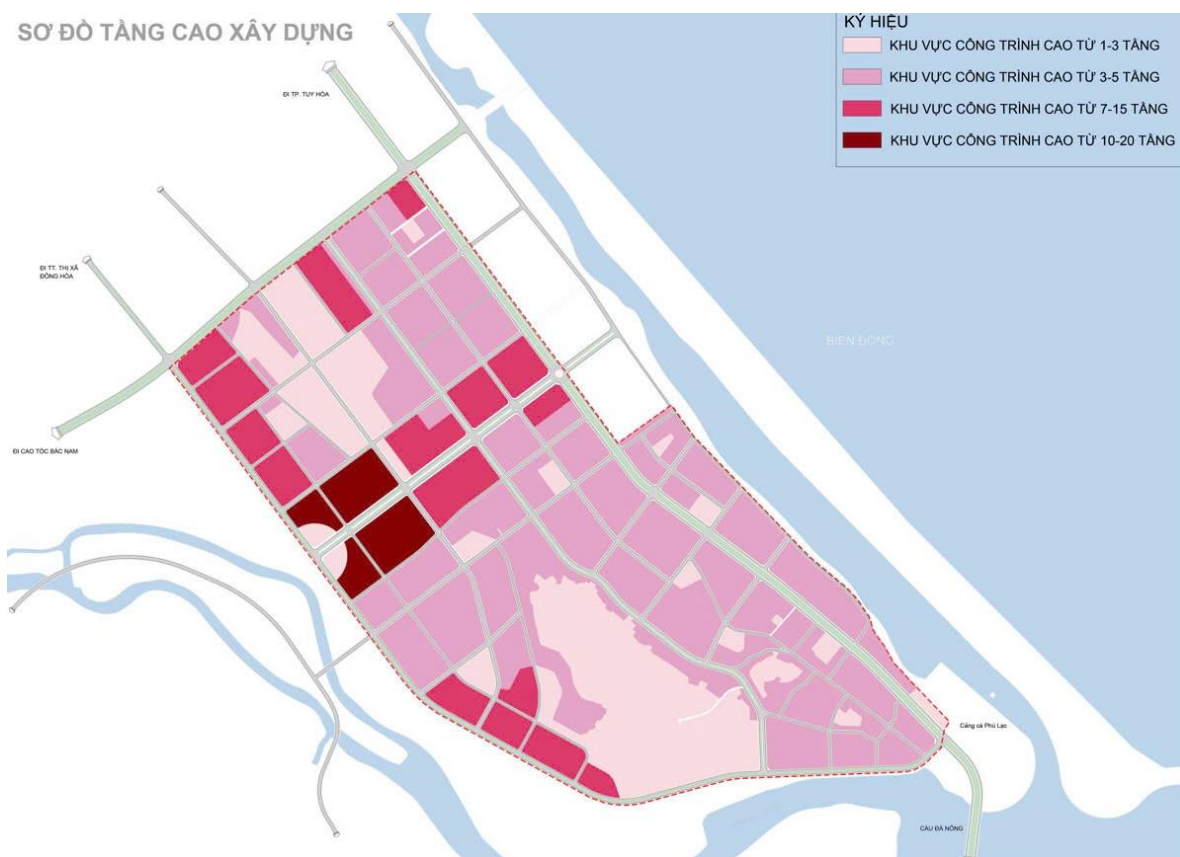
1. Chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng, hạn chế sử dụng công trình kiến trúc cao tầng làm ảnh hưởng tới không gian chung. Sử dụng công trình cao tầng tại các khu vực trọng tâm, điểm nhấn không gian. Kiến trúc công trình cao tầng phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho từng khu vực.

Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ đỗ xe.

Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian. Về nguyên tắc, chiều cao sẽ giảm dần từ lớp trong ra lớp ngoài (so với mặt biển), từ khu vực trung tâm dịch vụ sang hai bên.

Tầng cao tối đa đối với nhóm nhà ở tiếp giáp sông Bàn Thạch là 5 tầng.



Sơ đồ tầng cao xây dựng

Khuyến khích sử dụng tầng cao như sau:

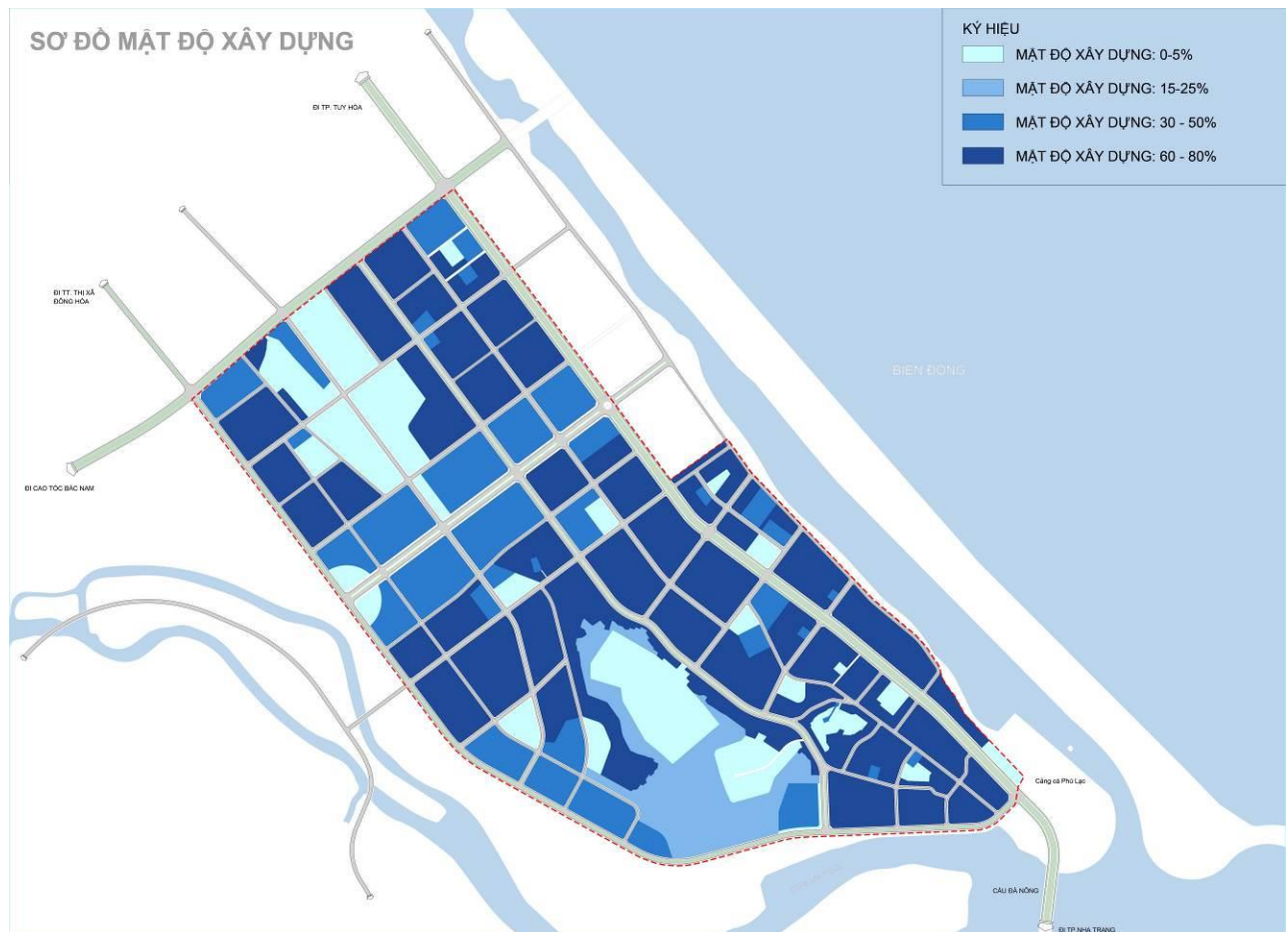
- Đối với công trình nhà ở mới: tầng cao tối đa 6 tầng;
- Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo: tầng cao tối đa 5 tầng;
- Đối với các công trình hạ tầng xã hội: tầng cao tối đa 5 tầng;
- Đối với công trình nhà ở xã hội: tầng cao tối đa 15 tầng (<45m);
- Đối với công trình nhà ở kết hợp dịch vụ: tầng cao tối đa 20 tầng;
- Đối với công trình trung tâm dịch vụ: tầng cao tối đa 15 tầng (45m).

Tuy nhiên, để đảm bảo chiều cao mở, linh hoạt trong thu hút đầu tư, tại các vị trí để tạo điểm nhấn cục bộ, phát triển trong tương lai, chiều cao các công trình sẽ được nghiên cứu đề xuất trong bước lập các đồ án quy hoạch chi tiết và lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình và tổ chức lấy ý kiến Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu theo quy định.

2. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng chung (mật độ xây dựng gộp) của toàn khu vực là mật trung bình ($\leq 45\%$), đan xen công trình và không gian cây xanh mặt nước. Các khu vực xây dựng

trung tâm sẽ hình thành các tổ hợp xây dựng hợp khối, tập trung, gắn với không gian mở dành cho cộng đồng.



Sơ đồ mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực chức năng.

- Đối với các khu vực nhóm nhà ở: $MĐXD \leq 80\%$;
- Đối với khu dịch vụ du lịch: $MĐXD \leq 25\%$;
- Đối với các khu vực đất dịch vụ thương mại: $MĐXD \leq 50\%$;
- Đối với khu vực công viên, cây xanh xây dựng mật độ $\leq 5\%$. Công trình quy mô nhỏ, phân tán, hòa nhập với cây xanh mặt nước.

Mật độ xây dựng từng lô đất được quy định cụ thể được thống kê cụ thể trong bảng thống kê chi tiết sử dụng đất từng phân khu chức năng.

3. Cây xanh:

a. Cây xanh công viên chuyên đề:

- Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế riêng, có chú ý kết hợp với hệ thống mặt nước và các dịch vụ chuyên đề để tạo cảnh quan hài hoà.
- Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu để phát triển hệ thống cây xanh công viên trong tương lai.
- Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.
- Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.
- Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho người dân và du khách...

b. Cây xanh sân vườn:

- Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.
- Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.
- Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng, cây có thể trồng theo tuyến.
- Cây xanh phải được trồng cây một cách linh hoạt. cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.
- Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...
- Cây xanh trên trục đường phía trước khu thể thao có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sắc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung cho khu vực.

c. Cây xanh đường phố:

- Được trồng theo các tuyến phố theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.
- Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, dễ cạo ... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho khu vực.
- Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.
- Các loại cây này có thể tuyển chọn từ các giống cây trồng tại các vùng miền trong nước hoặc các giống cây nước ngoài nếu phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực.

d. Cây xanh cách ly:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn... Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.
- Cây xanh cách ly kết hợp các loại hình cây xanh khác tạo nên hệ thống cây xanh chung cho toàn khu vực.
- Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến cáp điện, cáp nước thô, các khu vực khai thác chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng... làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

4. Mặt nước:

- Mặt nước sông Bàn Thạch, biển là tài sản giá trị của cả vùng và khu vực. Việc xây dựng phải đảm bảo tầm nhìn ra sông, biển, tạo các nút không gian mở tại vị trí các đường giao thông hướng ra phía sông, biển.
- Việc khai thác các hoạt động, dịch vụ trên mặt nước theo tiêu chí sinh thái, đảm bảo không gây ô nhiễm về tiếng ồn, không khí, rác thải.

5. Vật liệu và Màu sắc:

- Màu sắc của công trình phải dựa trên cơ sở vật liệu xây dựng, sơn phủ bề mặt phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương, yêu cầu bền vững về thời gian, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan cây xanh, điều kiện tự nhiên tại khu vực.
- Hạn chế sử dụng các màu sắc sặc sỡ trên diện tích rộng; vật liệu ốp lát mặt đứng không phù hợp với đặc điểm khí hậu tại địa phương. Khuyến khích sử dụng màu sắc công trình sáng và nhạt.
- Khuyến khích sử dụng màu nhẹ nhàng, sáng như: trắng, màu vỏ trứng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... Hạn chế sử dụng màu: màu sắc nóng, mạnh như đỏ, cam... ở diện rộng.
- Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

6. Chiều sáng đô thị:

a. Chiều sáng đường phố:

- Chiều sáng đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu chiếu sáng thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông dọc các tuyến đường.
- Chiều sáng đường phố phải đáp ứng các hoạt động giao thông phức hợp dọc các tuyến đường gồm giao thông cơ giới, giao thông công cộng, đi xe đạp, đi bộ.
- Giải pháp chiếu sáng và các trang thiết bị chiếu sáng phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan, tạo hình ảnh đặc trưng riêng. Có thể sử dụng các giải pháp thiết kế riêng các trang thiết bị chiếu sáng (mẫu đèn, chóa đèn...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn khu.

b. Chiều sáng công trình:

- Chiều sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian đô thị về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể đô thị.
- Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan đô thị. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

c. Chiếu sáng quảng cáo, biển hiệu:

- Quy định thống nhất về chiếu sáng quảng cáo, chiếu sáng biển hiệu trong toàn khu. Không sử dụng các chiếu sáng mạnh làm ảnh hưởng tới người tham gia giao thông thông và gây ô nhiễm ánh sáng cho đô thị.
- Chiếu sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu đô thị. Kiểm soát đặc biệt việc sử dụng chiếu sáng bằng đèn lazer và đèn led.
- Các giải pháp chiếu sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan khu vực.

7. Biển quảng cáo, biển báo, biển chỉ dẫn:

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển hiệu, biển báo theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn khu vực.

a. Biển quảng cáo:

- Kiểm soát chặt chẽ các hình thức quảng cáo để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho đô thị.
- Biển quảng cáo giới thiệu các công trình, khu vực chức năng được thiết kế giống nhau trên cùng 1 trục phố hoặc thống nhất chung trong toàn khu vực.
- Sử dụng kết hợp các tủ quảng cáo gắn với nhà chờ xe buýt, tủ thông tin chỉ dẫn.
- Vị trí các biển quảng cáo bố trí theo các khu vực có chiều cao 2,5-4,0m, tương đương với tầng 1 (tầng trệt) của công trình.
- Các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người sử dụng các biện pháp quảng cáo gắn với các kiến trúc nhỏ, điêu khắc để góp phần tạo mỹ quan chung và tạo ký hiệu nhận biết cho các khu vực. Bố trí các box quảng cáo gắn với chỉ dẫn thông tin.
- Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo không đúng nơi quy định. Các hoạt động quảng cáo, lắp đặt biển kiên cố hoặc tạm thời phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc khu đô thị.
- Chi tiết theo Thông tư số 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phương tiện quảng cáo ngoài trời.

b. Biển báo:

- Hệ thống biển báo được thực hiện quy định chung.
- Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo nhằm đảm bảo an toàn và giới hạn người tiếp cận các khu vực cần bảo vệ. Đặc biệt là biển báo an toàn đối với khu vực ven sông, biển.

c. Biển chỉ dẫn:

- Thiết kế hệ thống biển chỉ dẫn riêng, thống nhất sử dụng trong đô thị, có ký hiệu riêng đối với các khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng hạn chế.
- Hệ thống biển chỉ dẫn thiết kế đầy đủ, chuẩn hóa góp phần thông tin, hướng dẫn hoạt động thuận lợi, an toàn cho mọi người trong khu vực.

CHƯƠNG 5. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Tổng hợp sử dụng đất



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích đất trong ranh giới quy hoạch là 496 ha. Trong đó, chiếm phần lớn là diện tích đất cho các hoạt động phát triển xây dựng; cụ thể:

- Tổng diện tích đất cho các hoạt động phát triển xây dựng khoảng 419,27 ha; chiếm 84,52% diện tích đất tự nhiên phân khu; trong đó, diện tích đất nhóm nhà ở là 213,08 ha (chiếm 42,95% diện tích phân khu), riêng diện tích đất nhóm nhà ở quy hoạch khoảng 82,88 ha (chiếm 16,71% diện tích phân khu); chỉ tiêu đất nhóm nhà ở quy hoạch (tính cả đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ) trung bình 36,31 m²/người. Đất xây dựng hạ tầng, công cộng phục vụ hoạt động đô thị (bao gồm: đất y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, cây xanh công cộng, cơ quan, trụ sở, đất dịch vụ) khoảng 43,76 ha (chiếm khoảng 8,8% diện tích đất phân khu, và 10,4 % đất phát triển xây dựng của khu vực); Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ khoảng 62,52 ha (chiếm 12,6% diện

tích đất phân khu và 14,9% diện tích đất phát triển xây dựng khu vực); Đất giao thông, bãi đỗ xe, công trình HTKT khác khoảng 110,7 ha (trong đó, diện tích đất giao thông là 99,29 ha; chiếm 20,02% diện tích đất tự nhiên, khoảng 23,7 % so với đất xây dựng);

- Các loại đất phát triển xây dựng khác (bao gồm: đất cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng, đất nghĩa trang, đất di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng) khoảng 66,43 ha;

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Quy hoạch						Chỉ tiêu theo QCVN 01/2021 (m2/người)
			Tổng	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng tối đa (Tầng)	Tầng cao xây dựng tối đa (Tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chỉ tiêu (m2/người)	
		Tổng dân số	30.000						
		Dân số hiện trạng	7.100						
		Dân số ở mới	21.400						
		Dân số HH	1.500						
		Diện tích toàn khu quy hoạch	496,06	100,00					
1		Đất nhóm nhà ở	213,08	42,95	64	10	3,32		
1.1	OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	130,20	26,25	60	5	3		
1.2	OM	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	82,88	16,71	71	15	3,83	36,31	28-45
2	HH	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	62,52	12,60	60	20	9,27		
3	YT	Y tế cấp đơn vị ở	0,54	0,11	40	3	1,20		
4	VH	Đất văn hoá cấp đơn vị ở	0,86	0,17	40	3	1,20		
5	TT	Đất thể dục thể thao	1,06	0,21	5	2	0,1		
6	GD	Giáo dục	10,36	2,09	40	5	1,83		
6.1	THPT	Trường THPT	2,33	0,47	40	5	2,00	0,78	0,40
6.2		Cấp đơn vị ở	8,03	1,62	40	3	1,20		1,80
a	MG	Trường mầm non	2,78	0,56	40	3	1,20		0,60
b	TH	Trường tiểu học	3,00	0,60	40	3	1,20		0,65
c	THCS	Trường THCS	2,25	0,45	40	3	1,20		0,55

7	CXCC	Cây xanh sử dụng công cộng	24,65	4,97	5	2	0,08		
7.1	CX	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	13,00	2,62	5	2	0,10		5,00
7.2	CXO	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	11,65	2,35	5	1	0,05	3,88	3,00
8	CXHC	Đất cây xanh hạn chế	31,30	6,31	5	2	0,10		
9	CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng	3,71	0,75					
10	CQ	Đất cơ quan, trụ sở	1,00	0,20	40	3	1,20		
11	DV	Đất dịch vụ	5,29	1,07	40	5	1,53		
11.1	DVDT	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,15	0,43	40	5	2,00		
11.2	DVO	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	3,14	0,63	40	3	1,20		
12	TG	Đất di tích, tôn giáo	0,12	0,02					
13	AN	Đất an ninh	0,30	0,06					
14	QP	Đất quốc phòng	15,03	3,03					
15	GT	Giao thông	99,29	20,02					
16	P	Đất bãi đỗ xe	7,95	1,60				2,65	2,50
17	NT	Đất nghĩa trang	15,97	3,22					
18	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,03	0,61	40	2	0,80		

5.2. Tổng hợp sử dụng đất theo các đơn vị ở, tiểu khu

Bảng tổng hợp sử dụng đất theo các tiểu khu

STT	Hạng mục	Quy hoạch	Đơn vị ở 01				Đơn vị ở 02			Đơn vị ở 03	Đơn vị ở 04
			Tiểu khu 1	Tiểu khu 2	Tiểu khu 3	Tổng	Tiểu khu 4	Tiểu khu 5	Tổng	Tiểu khu 6	Tiểu khu 7
		Tổng Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
	Tổng dân số	30.000									
	Dân số hiện trạng	7.100	791	718	-	1.509	370	1.202	1.572	109	3.910
	Dân số ở mới	21.400	1.680	10.000	-	11.680	2.870	-	2.870	6.850	-
	Dân số HH	1.500	-	-	-	-	1.500	-	1.500	-	-
	Diện tích toàn khu quy hoạch	496,06	43,86	80,83	60,28	184,97	64,03	84,46	148,49	46,36	116,24
1	Đất nhóm nhà ở	213,08	27,72	32,13	-	59,85	29,25	22,04	51,29	30,23	71,71
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	130,20	14,50	13,17	-	27,67	6,78	22,04	28,82	2,00	71,71
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	82,88	13,22	18,96	-	32,18	22,47	-	22,47	28,23	-
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	62,52	1,76	3,44	40,48	45,68	14,76	-	14,76	2,08	-
3	Y tế cấp đơn vị ở	0,54	0,13	-	-	0,13	-	-	-	-	0,41
4	Đất văn hoá cấp đơn vị ở	0,86	-	-	-	-	-	0,20	0,20	-	0,66
5	Đất thể dục thể thao	1,06	-	-	-	-	-	-	-	-	1,06
6	Giáo dục	10,36	1,92	0,47	1,18	3,57	0,76	-	0,76	2,76	3,27
6.1	Trường THPT	2,33	-	-	-	-	-	-	-	2,33	-
6.2	Cấp đơn vị ở	8,03	1,92	0,47	1,18	3,57	0,76	-	0,76	0,43	3,27

Thuyết minh
Đồ án Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp
phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa

a	Trường mầm non	2,78	0,39	0,47	-	0,86	0,76	-	0,76	0,43	0,73
b	Trường tiểu học	3,00	-	-	1,18	1,18	-	-	-	-	1,82
c	Trường THCS	2,25	1,53	-	-	1,53	-	-	-	-	0,72
7	Cây xanh sử dụng công cộng	24,65	0,61	14,93	2,42	17,96	2,52	0,20	2,72	0,32	3,65
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	13,00	-	13,00	-	13,00	-	-	-	-	-
7.2	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	11,65	0,61	1,93	2,42	4,96	2,52	0,20	2,72	0,32	3,65
8	Đất cây xanh hạn chế	31,30	-	-	-	-	-	29,12	29,12	-	2,18
9	Đất cây xanh chuyên dụng	3,71	-	1,07	-	1,07	-	2,64	2,64	-	-
10	Đất cơ quan, trụ sở	1,00	1,00	-	-	1,00	-	-	-	-	-
11	Đất dịch vụ	5,29	0,42	2,15	-	2,57	1,00	-	1,00	-	1,72
11.1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,15	-	2,15	-	2,15	-	-	-	-	-
11.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	3,14	0,42	-	-	0,42	1,00	-	1,00	-	1,72
12	Đất di tích, tôn giáo	0,12	-	-	-	-	-	-	-	-	0,12
13	Đất an ninh	0,30	0,30	-	-	0,30	-	-	-	-	-
14	Đất quốc phòng	15,03	-	-	-	-	-	15,03	15,03	-	-
15	Giao thông	99,29	10,00	13,46	15,24	38,70	14,32	6,55	20,87	10,11	29,61
16	Đất bãi đỗ xe	7,95	-	1,06	0,96	2,02	1,42	1,80	3,22	0,86	1,85
17	Đất nghĩa trang	15,97	-	12,12	-	12,12	-	3,85	3,85	-	-
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,03	-	-	-	-	-	3,03	3,03	-	-

5.3. Tổng hợp sử dụng đất đến từng ô chức năng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất theo chức năng đất

Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích	Tỷ lệ	Mật độ xây dựng	Tầng cao xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
		(ha)		(%)	(Tầng)	(Lần)	(người)	
	Tổng	496,06	100,00	37	1-20	2,71	30.000	
	Đất nhóm nhà ở	213,08	42,95	64	15	3,41	28.500	
OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chính trang	130,20		60	5	3,00	7.100	
A-OHT01		4,56		60	5	3,00	249	
A-OHT02		3,04		60	5	3,00	166	
A-OHT03		0,82		60	5	3,00	45	
A-OHT04		1,92		60	5	3,00	105	
A-OHT05		1,80		60	5	3,00	98	
A-OHT06		0,98		60	5	3,00	53	
A-OHT07		0,98		60	5	3,00	53	
A-OHT08		0,40		60	5	3,00	22	
B-OHT01		0,72		60	5	3,00	39	
B-OHT02		0,55		60	5	3,00	30	
B-OHT03		3,60		60	5	3,00	196	
B-OHT04		7,50		60	5	3,00	409	
B-OHT05		0,80		60	5	3,00	44	
D-OHT01		2,80		60	5	3,00	153	
D-OHT02		3,48		60	5	3,00	190	
D-OHT03		0,50		60	5	3,00	27	

E-OHT01	4,49	60	5	3,00	245
E-OHT02	13,18	60	5	3,00	719
E-OHT03	3,94	60	5	3,00	215
E-OHT04	0,43	60	5	3,00	23
F-OHT01	1,74	60	5	3,00	95
F-OHT02	0,26	60	5	3,00	14
G-OHT01	0,14	60	5	3,00	8
G-OHT02	0,70	60	5	3,00	38
G-OHT03	1,65	60	5	3,00	90
G-OHT04	1,66	60	5	3,00	91
G-OHT05	2,25	60	5	3,00	123
G-OHT06	0,81	60	5	3,00	44
G-OHT07	1,55	60	5	3,00	85
G-OHT08	2,22	60	5	3,00	121
G-OHT09	0,91	60	5	3,00	50
G-OHT10	5,42	60	5	3,00	296
G-OHT11	2,89	60	5	3,00	158
G-OHT12	6,44	60	5	3,00	351
G-OHT13	2,15	60	5	3,00	117
G-OHT14	4,01	60	5	3,00	219
G-OHT15	1,86	60	5	3,00	101
G-OHT16	7,41	60	5	3,00	404
G-OHT17	1,89	60	5	3,00	103
G-OHT18	3,20	60	5	3,00	175
G-OHT19	3,89	60	5	3,00	212
G-OHT20	5,83	60	5	3,00	318

G-OHT21		2,86		60	5	3,00	156	
G-OHT22		1,39		60	5	3,00	76	
G-OHT23		4,30		60	5	3,00	234	
G-OHT24		2,12		60	5	3,00	116	
G-OHT25		2,06		60	5	3,00	110	
G-OHT26		2,10		60	5	3,00	114	
OM	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	82,88		71	15	4,05	21.400	
A-OM01		3,75		80	5	4,00	480	Ở mới
A-OM02		2,68		80	5	4,00	340	Ở mới
A-OM03		3,41		80	5	4,00	430	Ở mới
A-OM04		3,38		80	5	4,00	430	Ở mới
B-OM01		5,85		40	15	6,00	3.090	NOXH
B-OM02		5,73		40	15	6,00	3.020	NOXH
B-OM03		3,45		40	15	6,00	1.820	NOXH
B-OM04		3,93		40	15	6,00	2.070	NOXH
D-OM01		2,75		80	5	4,00	350	Ở mới
D-OM02		5,68		80	5	4,00	720	Ở mới
D-OM03		8,29		80	5	4,00	1.060	Ở mới
D-OM04		2,41		80	5	4,00	310	Ở mới
D-OM05		3,34		80	5	4,00	430	Ở mới
F-OM01		3,97		80	5	4,00	960	Tái định cư
F-OM02		1,94		80	5	4,00	470	Tái định cư
F-OM03		3,86		80	5	4,00	940	Tái định cư
F-OM04		6,51		80	5	4,00	1.580	Tái định cư
F-OM05		4,09		80	5	4,00	990	Tái định cư
F-OM06		4,62		80	5	4,00	1.120	Tái định cư

<i>F-OM07</i>		3,24		80	5	4,00	790	<i>Tài định cư</i>
HH	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	62,52	12,60	60	20	9,27	1.500	
A-HH01		1,76		60	15	9,00		
B-HH01		3,44		60	15	9,00		
C-HH01		4,40		60	15	9,00		
C-HH02		4,37		60	15	9,00		
C-HH03		5,56		60	15	9,00		
C-HH04		6,43		60	15	9,00		
C-HH05		2,60		60	20	12,00		
C-HH06		2,94		60	20	12,00		
C-HH07		6,95		60	15	9,00		
C-HH08		7,23		60	15	9,00		
D-HH01		3,65		60	15	9,00	600	Nhà chuyên gia
D-HH02		2,88		60	15	9,00	470	Nhà chuyên gia
D-HH03		2,57		60	15	9,00	430	Nhà chuyên gia
D-HH04		3,96		60	15	9,00		
D-HH05		1,70		60	15	9,00		
F-HH01		2,08		60	15	9,00		
YT	Y tế cấp đơn vị ở	0,54	0,11	40	3	1,20		
A-YT01		0,13		40	3	1,20		
G-YT01		0,41		40	3	1,20		
VH	Đất văn hoá cấp đơn vị ở	0,86	0,17	40	3	1,20		
E-VH01		0,20		40	3	1,20		
G-VH01		0,53		40	3	1,20		
G-VH02		0,13		40	3	1,20		
TT	Đất thể dục thể thao	1,06	0,21	5	2	0,10		

G-TT01		1,06		5	2	0,10		
	Giáo dục	10,36	2,09	40	5	1,83		
THPT	Trường THPT	2,33		40	5	2,00	1.430	
F-THPT01		2,33		40	5	2,00		
	Cấp đơn vị ở	8,03		40	3	1,20		
MG	Trường mầm non	2,78		40	3	1,20	1.800	
A-MG01		0,39		40	3	1,20	253	
B-MG01		0,47		40	3	1,20	304	
D-MG01		0,76		40	3	1,20	492	
F-MG01		0,43		40	3	1,20	278	
G-MG01		0,30		40	3	1,20	194	
G-MG02		0,14		40	3	1,20	91	
G-MG03		0,17		40	3	1,20	110	
G-MG04		0,12		40	3	1,20	78	
TH	Trường tiểu học	3,00		40	3	1,20	2.340	
C-TH01		1,18		40	3	1,20	920	
G-TH01		0,69		40	3	1,20	538	
G-TH02		1,13		40	3	1,20	881	
THCS	Trường THCS	2,25		40	3	1,20	1.980	
A-THCS01		1,53		40	3	1,20	1.346	
G-THCS01		0,72		40	3	1,20	634	
	Cây xanh sử dụng công cộng	24,65	4,97	5	2	0,08		
CX	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	13,00		5	2	0,10		
B-CX01		6,27		5	2	0,10		
B-CX02		3,18		5	2	0,10		
B-CX03		3,55		5	2	0,10		

CXO	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	11,65		5	1	0,05		
A-CXO01		0,61		5	1	0,05		
B-CXO01		1,69		5	1	0,05		
B-CXO02		0,24		5	1	0,05		
C-CXO01		1,13		5	1	0,05		
C-CXO02		1,13		5	1	0,05		
C-CXO03		0,16		5	1	0,05		
D-CXO01		2,12		5	1	0,05		
D-CXO02		0,05		5	1	0,05		
D-CXO03		0,35		5	1	0,05		
E-CXO01		0,20		5	1	0,05		
F-CXO01		0,32		5	1	0,05		
G-CXO01		0,45		5	1	0,05		
G-CXO02		1,12		5	1	0,05		
G-CXO03		0,92		5	1	0,05		
G-CXO04		0,76		5	1	0,05		
G-CXO05		0,16		5	1	0,05		
G-CXO06		0,24		5	1	0,05		
CXHC	Đất cây xanh hạn chế	31,30	6,31	5	2	0,10		
E-CXHC01		29,12		5	2	0,10		
G-CXHC01		2,18		5	2	0,10		
CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng	3,71	0,75					
B-CXCD01		1,07						
E-CXCD01		2,27						
E-CXCD02		0,37						
CQ	Đất cơ quan, trụ sở	1,00	0,20	40	3	1,20		

A-CQ01		1,00		40	3	1,20		
	Đất dịch vụ	5,29	1,07	40	5	1,53		
DV	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	2,15		40	5	2,00		
B-DV01		2,15		40	5	2,00		
DVO	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	3,14		40	3	1,20		
A-DVO01		0,42		40	3	1,20		
D-DVO01		1,00		40	3	1,20		
G-DVO01		0,64		40	3	1,20		
G-DVO02		0,85		40	3	1,20		
G-DVO03		0,23		40	3	1,20		
TG	Đất di tích, tôn giáo	0,12	0,02					
G-TG01		0,12						
AN	Đất an ninh	0,30	0,06					
A-AN01		0,30						
QP	Đất quốc phòng	15,03	3,03					
E-QP01		4,48						
E-QP02		10,55						
GT	Giao thông	99,29	20,02					
P	Đất bãi đỗ xe	7,95	1,60					
B-P01		1,06						
C-P01		0,96						
D-P01		1,42						
E-P01		1,80						
F-P01		0,86						
G-P01		0,84						
G-P02		1,01						

NT	Đất nghĩa trang	15,97	3,22					
B-NT01		3,88						
B-NT02		2,98						
B-NT03		5,26						
E-NT01		3,85						
HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,03	0,61	40	2	0,80		
E-HTKT01		3,03		40	2	0,80		

CHƯƠNG 6. ĐỊNH HƯỚNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

6.1.1. Căn cứ lập quy hoạch

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 13592:2022 - Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 và phương án sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn và tài liệu thu thập hiện trạng có liên quan.

6.1.2. Quan điểm thiết kế

- Cụ thể hóa phù Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 (QH KKT 2023).
- Kế thừa và phát huy tính hiệu quả của các quy hoạch xây dựng đô thị, và các quy hoạch chuyên ngành khác.
- Xây dựng mạng lưới giao thông nội bộ đạt chất lượng cao, đảm bảo an toàn tại các nút giao thông đầu nối với đường đối ngoại.
- Mạng lưới đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.
- Kết nối giữa khu vực đã được xây dựng đồng bộ, hiện đại với khu vực phát triển mới nhưng vẫn đảm bảo được tính chất, mục tiêu lập quy hoạch.
- Mạng lưới đường cần phù hợp với địa hình tự nhiên để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

6.1.3. Giải pháp quy hoạch

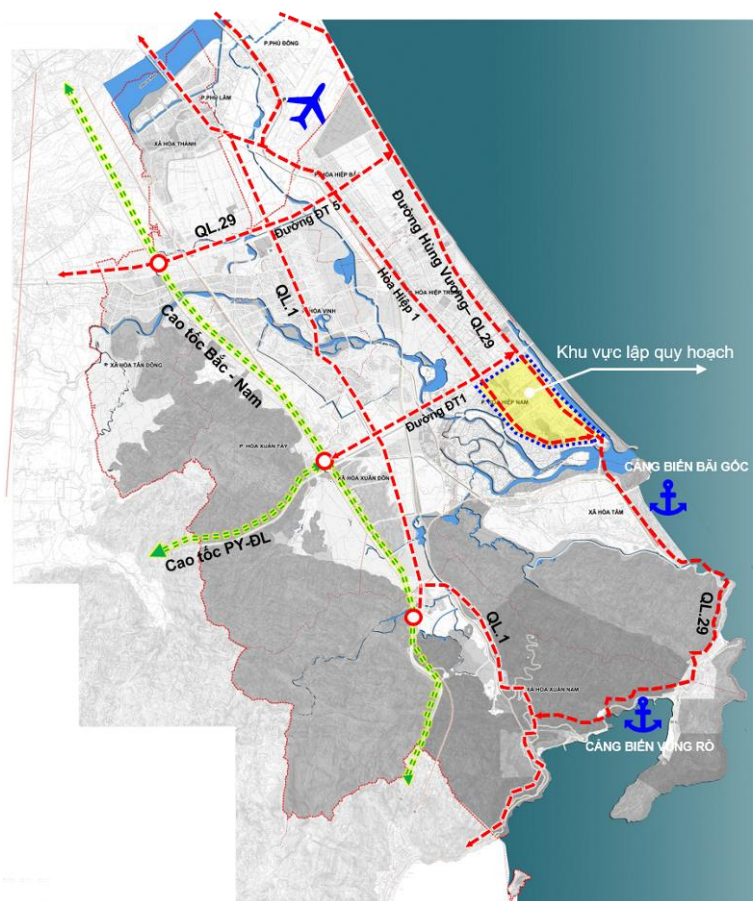
a. Giao thông đối ngoại

Hệ thống giao thông đối ngoại đi qua, hỗ trợ kết nối khu vực lập quy hoạch với các được xác định trong Đồ án QH KKT 2023 bao gồm:

- Trục quốc lộ 29 - đường Hùng Vương kéo dài kết nối với các trung tâm thành phố Tuy Hòa, thị xã Đông Hòa; cao tốc Bắc Nam; CHK Tuy Hòa; các cảng biển Bãi Gốc, Vũng Rô. Đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới rộng 57m (MC 1-1).

+ Lòng đường chính : 2 x 10,5m = 21m

- | | | |
|---------------------|------------|-------|
| + Dải p/c chính | : 3m | = 3m |
| + Lòng đường gom | : 2 x 5,5m | = 11m |
| + Dải p/c gom | : 2 x 5m | = 10m |
| + Hè đường | : 2 x 6m | = 12m |
| + Chỉ giới đường đỏ | : | = 57m |
- Đường Đông Tây 1 kết nối quốc lộ 29 tại phía Nam KCN Hòa Hiệp II đi cao tốc Bắc Nam. Tuyến đi sát ranh giới phía Bắc khu vực lập quy hoạch có lộ giới rộng 52m (MC 3-3).
- | | | |
|---------------------|------------|-------|
| + Lòng đường chính | : 2 x 9,5m | = 19m |
| + Dải p/c chính | : 3m | = 3m |
| + Lòng đường gom | : 2 x 7,5m | = 15m |
| + Dải p/c gom | : 2 x 3m | = 6m |
| + Hè đường | : 2 x 5m | = 10m |
| + Chỉ giới đường đỏ | : | = 52m |
- Đường Hòa Hiệp 1: theo QH KKT 2023 đây là đoạn quốc lộ 29 cũ sau khi điều chỉnh hướng tuyến. Tuyến có chức năng liên kết không gian KKT theo hướng Bắc – Nam và kết nối với quốc lộ 1 đi thành phố Tuy Hòa. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch được xây dựng mới từ quốc lộ 29 tại cảng cá Phú Lạc đến đường Đông Tây 1 có lộ giới rộng 30m (MC 4-4).
- | | | |
|---------------------|-----------|-------|
| + Lòng đường chính | : 2 x 10m | = 20m |
| + Dải p/c chính | : 2m | = 2m |
| + Hè đường | : 2 x 4m | = 8m |
| + Chỉ giới đường đỏ | : | = 30m |



Sơ đồ tổ chức giao thông đối ngoại

b. Giao thông đô thị

Xét mối liên hệ tổng thể hệ giao thông trong QH KKT 2023, các tuyến giao thông đối ngoại đi qua khu vực nghiên cứu đóng vai trò là hệ thống giao thông chính đô thị như: trục quốc lộ 29 – đường Hùng Vương, đường Đông Tây 1, đường đường Hòa Hiệp 1. Hệ thống đường đô thị khác bao gồm: đường phụ vực và đường phân khu vực được phát triển theo dạng ô bàn cờ, nhằm hạn chế các nút giao cắt phức tạp và được tổ chức đầu nối trực tiếp với giao thông cấp đô thị tạo nên mạng lưới đường liên hoàn, thông suốt.

- Đường chính đô thị: Quy mô mặt cắt ngang được thể hiện tại mục a. Giao thông đối ngoại.
- Đường khu vực: Phát triển 02 tuyến kết nối với hệ thống đường chính đô thị. Bao gồm: tuyến nối đường quốc lộ 29 với đường Hòa Hiệp 1 đóng vai trò là trục cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch, lộ giới rộng 60m; tuyến nối đường Đông Tây 1 với đường Hòa Hiệp 1, lộ giới rộng 36m.

Đường có lộ giới rộng 60m (MC 2-2):

$$+ \text{Lòng đường} : 2 \times 15\text{m} = 30\text{m}$$

+ Dải p/c chính	: 10m	= 10m
+ Hè đường	: 2 x 10m	= 20m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 60m

Đường có lộ giới rộng 36m (MC 5-5):

+ Lòng đường	: 2 x 10,5m	= 21m
+ Dải p/c chính	: 5m	= 5m
+ Hè đường	: 2 x 5m	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 36m



Sơ đồ tổ chức giao thông khu vực

- Đường phân khu vực: Các tuyến đường liên kết, tạo thành mạng lưới ô bàn cờ mạch lạc, thuận lợi cho bố trí luồng tuyến giao thông, không gây sức ép cho khu

vực trung tâm và dễ dàng trong tổ chức không gian khu vực. Các tuyến liên kết trực tiếp với các khu vực không gian mở, kết nối nhóm ở, các khu chức năng..., mặt cắt ngang đường rộng 16m – 27m tùy tính chất của từng tuyến. Cơ cấu mặt cắt ngang như sau:

Đường có lộ giới rộng 27m (MC 6-6):

+ Lòng đường	:	= 15m
+ Hè đường	: 2 x 6m	= 12m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 27m

Đường có lộ giới rộng 25m (MC 7-7):

+ Lòng đường	:	= 15m
+ Hè đường	: 2 x 5m	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 25m

Đường có lộ giới rộng 24m (MC 8-8):

+ Lòng đường	:	= 14m
+ Hè đường	: 2 x 5m	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 24m

Đường có lộ giới rộng 20m (MC 9-9):

+ Lòng đường	:	= 10m
+ Hè đường	: 2 x 5m	= 10m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 20m

Đường có lộ giới rộng 16m (MC 10-10):

+ Lòng đường	:	= 7,5m
+ Hè đường	: 2 x 4,25m	= 8,5m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 16m

Đường có lộ giới rộng 13m (MC 11-11):

+ Lòng đường	:	= 7m
+ Hè đường	: 2 x 3m	= 6m
+ Chỉ giới đường đỏ	:	= 13m

6.1.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Diện tích đất GT xây dựng đô thị (không bao gồm GT tĩnh): 99,29ha.
- Tỷ lệ đất GT (không bao gồm GT tĩnh)/đất xây dựng đô thị: 23,7%.
(Đất xây dựng đô thị đạt 419,27 ha, không bao gồm: đất an ninh, đất quốc phòng, đất nghĩa trang, đất cây xanh hạn chế, đất cây xanh chuyên dùng, đất di tích-tôn giáo)
- Tổng chiều dài mạng lưới đường đô thị: 42,98km.
- Mật độ mạng lưới đường đô thị/ đất xây dựng đô thị: 10,25km/km².

Bảng thống kê khối lượng xây dựng giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài(m)	Bề rộng (m)				Diện tích (m ²)		
				Lòng đường	Via hè	Dải P/C	Lộ giới	Lòng đường	Via hè + PC	Tổng
I	Đường chính đô thị		10.200					205.200	53.700	258.900
1	Đường Hùng Vương kéo dài (QL29) *	1-1	3.600	32	12	13	57	115.200	8.700	123.900
2	Đường Đông Tây 1	3-3	2.100	34	10	8	52	Tuyến đi sát ranh giới khu vực lập quy hoạch		
3	Đường Hòa Hiệp 1	4-4	4.500	20	8	2	30	90.000	45.000	135.000
II	Đường khu vực		4.600					109.200	90.000	199.200
1	Đường Hòa Hiệp 6	2-2	1.400	30	20	10	60	42.000	42.000	84.000
2	Đường Hòa Hiệp 2	5-5	3.200	21	10	5	36	67.200	48.000	115.200
III	Đường phân khu vực		28.180					143.600	391.230	534.830
1	Đường có mặt cắt	6-6	1.600	15	12	-	27	24.000	19.200	43.200
2	Đường có mặt cắt	7-7	1.700	15	10	-	25	25.500	17.000	42.500
3	Đường có mặt cắt	8-8	6.350	14	10	-	24	88.900	63.500	152.400
4	Đường có mặt cắt	9-9	520	10	10	-	20	5.200	5.200	10.400
5	Đường có mặt cắt	10-10	17.400	7,5	8,5	-	16	130.500	147.900	278.400
5	Đường có mặt cắt	11-11	610	7	6		13	4.270	3.660	7.930
IV	Bãi đỗ xe	P								79.500
V	Tổng (I+II+III)		42.980							992.930

* Diện tích đường Hùng Vương được tính toán trong ranh giới quy hoạch

6.1.5. Các công trình giao thông

- Bãi đỗ xe: Chi tiêu diện tích bãi đỗ xe trong khu vực được xác định căn cứ chỉ tiêu phân bố diện tích bãi đỗ xe trong QH KKT 2023. Tuy nhiên, QH KKT 2023 không bố trí diện tích bãi đỗ xe tại khu vực lập quy hoạch, để đảm bảo nhu cầu phát triển của khu vực là khu đô thị, dịch vụ, phục vụ công nghiệp, có cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ, hiện đại theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Do đó, khu vực lập quy hoạch được bố trí tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 7,95ha phân bố trong các tiểu khu nhằm đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho từng tiểu khu.

- Nút giao: về cơ bản các nút giao được tổ chức cùng mức, quản lý bằng đèn tín hiệu và đảo giao thông. Giai đoạn dài hạn, nghiên cứu xây dựng cầu vượt đường bộ tại giao cắt giữa các tuyến đường đối ngoại khi mật phương tiện tăng cao cùng với sự phát triển đồng bộ của Khu kinh tế.

6.1.6. Tổ chức giao thông công cộng

- Tổ chức hệ thống giao thông công cộng đi qua khu vực lập quy hoạch được cụ thể hóa từ QH KKT 2023. Tổ chức giao thông công cộng gắn với bãi xe, bến thuyền và khu đô thị, dịch vụ nơi có nhu cầu di chuyển cả về mặt đất lẫn đường thủy. Việc thiết kế hệ thống giao thông công cộng kết hợp với các cơ sở hạ tầng như bãi xe, bến thuyền không chỉ giúp nâng cao hiệu quả vận hành mà còn đáp ứng nhu cầu của cư dân và du khách. Trong đó, tập trung phát triển các tuyến xe buýt đô thị, tuyến buýt mặt nước và tuyến du lịch ven biển. Bố trí các điểm chuyển đổi phương tiện để thuận tiện cho người dân và du khách trong việc chuyển tiếp từ phương tiện cá nhân sang phương tiện công cộng hoặc chuyển đổi giữa các phương tiện công cộng với nhau.
- Tuyến xe buýt đô thị liên kết khu vực lập quy hoạch với hệ thống các khu công nghiệp tập trung, khu đô thị ven biển, trung tâm thị xã Đông Hòa, trung tâm thành phố Tuy Hòa. Lộ trình thông qua tuyến đường Hùng Vương kéo dài, đường Đông – Tây 1, đường Hòa Hiệp 1.
- Tuyến xe điện, xe đạp lộ trình dọc đường ven biển, đường Đông – Tây 1, đường Hòa Hiệp 1, đường 60m trong khu vực lập quy hoạch.
- Tuyến buýt mặt nước phục vụ khách tham quan và phát triển du lịch. Lộ trình ven biển kết nối với các khu vực đô thị, dịch vụ, các đảo ven Phú Yên, Khánh Hòa...



Giao thông công cộng QH KKT 2023



Giao thông công cộng khu vực nghiên cứu

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

6.2.1. Cơ sở thiết kế

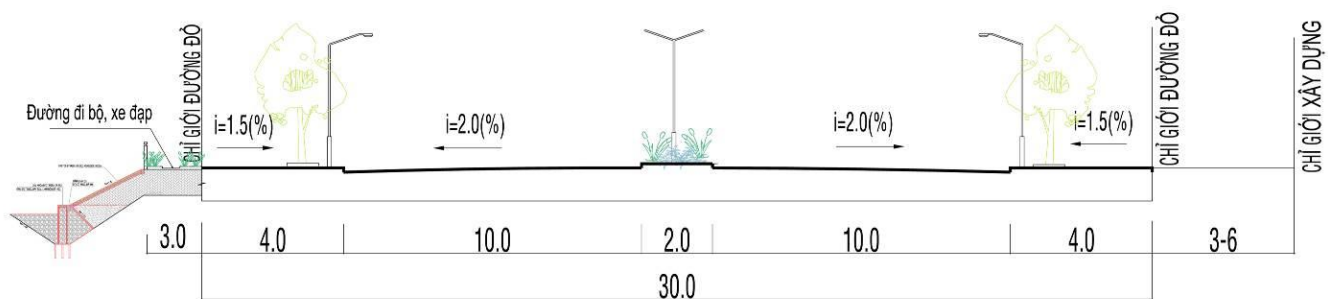
- Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050.
- Đồ án điều chỉnh quy chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040.
- Các dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đang triển khai trên địa bàn khu vực nghiên cứu.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 do chủ đầu tư cung cấp năm 2025.

6.2.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD.
- TCXD 7957-2023. Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài- Tiêu chuẩn thiết kế.

6.2.3. Quy hoạch công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai

- Tuân thủ các định hướng theo quy hoạch chuyên ngành thủy lợi đối với hệ thống thủy lợi nằm trong khu vực nghiên cứu.
- Xây mới 2,4km kè lạch sông Ngọn ở phía Bắc và 1,5km kè sông Bàn Thạch ở phía Nam.



Minh họa mặt cắt kè và đường Hòa Hiệp 1 dọc sông Bàn Thạch

- + Hệ thống kè sông Bàn Thạch ở phía Nam kết hợp với tuyến đường dọc sông Bàn Thạch được thiết kế đồng bộ, tạo cảnh quan cho khu vực.
- + Áp dụng các công nghệ tiên tiến, hiện đại trong các bước khảo sát, thiết kế, thi công tuyến kè đảm bảo an toàn phòng chống lũ sông Bàn Thạch và nước biển dâng do biến đổi khí hậu. Các tuyến kè được thiết kế với độ dốc hợp lý để tránh xói

mòn, bảo vệ khu đất xây dựng đồng thời duy trì sự cân bằng sinh thái và phát triển bền vững cho khu vực.

+ Khuyến khích kết hợp giải pháp kè cứng và kè mềm để nâng cao giá trị sử dụng, hiệu quả và tuổi thọ của công trình kè.

+ Sử dụng các tấm trồng cỏ trên mái nghiêng của kè sông nhằm tạo cảnh quan môi trường.

+ Thiết kế chi tiết sẽ được thực hiện trong bước lập dự án kè và đường Hòa Hiệp 1.

- Nạo vét lòng sông Bàn Thạch, lạch sông Ngọn nhằm tăng cường khả năng thoát nước.

- Cắm mốc hành lang bảo vệ sông tuân thủ luật thủy lợi.

6.2.4. Quy hoạch cao độ nền

a. Nguyên tắc:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi.

- Kết nối hài hòa giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu.

- Tuân thủ định hướng chính về cao độ nền và thoát nước mưa của các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu.

b. Giải pháp:

* Khu vực hiện trạng:

- Giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng của các công trình.

- Từng bước tôn nền các khu vực thấp trũng đến cao độ xây dựng tối thiểu đã được khống chế theo đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa và đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên đã được phê duyệt.

* Khu vực xây mới:

Quỹ đất xây dựng được tôn nền trên khu vực thấp trũng như: ao, ruộng canh tác, đất nuôi trồng thủy sản... khi thi công xây dựng phải khảo sát kỹ địa chất để có giải pháp nền móng công trình. Khi xây dựng phát triển trên vùng này cần tôn nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có. Cao độ xây dựng khống chế tuân thủ đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa và đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên đã được phê duyệt: $H_{xdmin} \geq 4,10m$.

c. Khối lượng san nền:

- Khối lượng san nền được tính sơ bộ trên cơ sở cao độ khống chế tại các nút giao thông bao quanh lô đất. Khối lượng san nền được tính toán cụ thể khi triển khai quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư.... Chủ đầu tư cần có giải pháp san nền hoàn thiện

cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Công thức tính toán khối lượng như sau:

$$V = H_{tb} \times F$$

Trong đó : V : Khối lượng (m³)

 H_{tb} : Chiều cao trung bình đào, đắp (m)

 F : Diện tích lô đất tính toán (ha)

- Khối lượng san nền:

STT	Diện tích lô đất (ha)	Chiều cao đào đắp trung bình(m) đào(-), đắp(+)	Thể tích đào đắp(m ³) đào(-), đắp(+)
1	63.95	+2.5	+1598750
2	23.24	+1.57	+395080
3	21.38	-6.5	-1389700
Tổng khối lượng đắp nền: 1.993.830,00 (m ³)			
Tổng khối lượng đào nền: 1.389.700,00 (m ³)			

6.2.5. Quy hoạch thoát nước mưa

a. Nguyên tắc:

- Hệ thống thoát nước mưa hoạt động theo chế độ tự chảy, thoát nhanh, triệt để và chiều dài mạng lưới ngắn nhất.
- Phân chia lưu vực theo dạng phân tán.
- Độ dốc cống thoát nước mưa bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống.
- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, phù hợp với tình hình hiện trạng và các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xung quanh.
- Hạn chế giao cắt với các công trình ngầm khác.
- Tận dụng và tăng cường diện tích mặt nước, ao hồ và trục tiêu hiện có, xây dựng hệ thống hồ điều hòa nhằm tăng cường khả năng thoát nước tự chảy trong hệ thống, tăng cường cảnh quan môi trường sinh thái đô thị.

b. Giải pháp:

b.1. Phân chia lưu vực thoát nước:

Bao gồm 2 lưu vực chính thoát về sông Bàn Thạch và sông nhánh của sông Bàn Thạch.

+ Lưu vực 1: phía Tây Bắc và Tây Nam thoát ra sông Bàn Thạch (Đà Nông).

+ Lưu vực 2: phía Đông Bắc và Đông Nam thoát ra lạch sông Ngọn.

b.2. Hệ thống thoát nước:

- Khu vực hiện trạng cải tạo: thoát chung, từng bước cải tạo thành hệ thống riêng, nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.
- Khu vực xây mới: thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn, chế độ tiêu thoát tự chảy.
- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống cống tròn đường kính D600 ÷ D1500 và hệ thống cống hộp BxH=2.0x2.0 ÷ BxH=2.5x2.5 chạy dọc các tuyến đường giao thông để thu gom nước mưa trên mặt đường và từ công trình.
- Mạng lưới cống thoát nước mưa dự kiến chạy 1 bên lòng đường hoặc vỉa hè.
- Chỉ tiêu bố trí giếng kiểm tra:
 - + Giếng kiểm tra được bố trí tại những vị trí đầu nối các tuyến cống.
 - + Những vị trí chỗ thay đổi hình thức kết cấu cống và vị trí thay đổi kích thước đường kính cống.
 - + Những vị trí đổi chiều dòng chảy.
 - + Khoảng cách trung bình của các giếng kỹ thuật từ 30÷50m.
- Độ sâu chôn cống được không chế :
 - + Cống đi dưới lòng đường : 0,5m.
 - + Cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh : 0,3m.
- Độ dốc thủy lực không chế:
 - + Độ dốc thủy lực bám sát độ dốc dọc đường ở mức tối đa: $I \text{ dọc} \geq i/D$ (D: đường kính cống).

c. Tính toán thủy lực mạng lưới cống thoát nước mưa:

- Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (TCVN 7957: 2008).
- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức sau:

$$Q=q.C.F(l/s)$$

Trong đó:

F: Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C: Hệ số dòng chảy _ phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)n}$$

Trong đó :

A, C, b, n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.

t: thời gian tập trung dòng chảy (phút)

P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm).

Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa:

- Dựa vào lưu lượng thiết kế đã xác định được, tính toán thủy lực nhằm mục đích xác định khẩu độ của từng đoạn ống và các thông số khác như: tốc độ dòng chảy, chiều cao nước chảy trong cống, độ sâu chôn cống...

- Sử dụng công thức Manning để tính toán thủy lực:

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (m³/s);

I: Độ dốc thủy lực;

R: Bán kính thủy lực;

A: Tiết diện cống (m²);

N: Hệ số nhám Manning; Đối với cống BTCT n= 0,013.

- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán tuân thủ TCVN 7957-2008: P= 0.5÷0,33 đối với cống nhánh, P=1 đối với cống chính.

- Khi xây dựng hệ thống thoát nước nên xây dựng theo từng lưu vực để tránh ngập úng cục bộ.

6.3. Quy hoạch cấp nước

6.3.1. Căn cứ thiết kế

- TCVN 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình- Yêu cầu thiết kế.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt: QCVN 01-1: 2018/BYT của Bộ Y tế ban hành kèm theo Thông tư số 41/2018/TT-BYT ngày 14 tháng 12 năm 2018.
- Quy chuẩn Việt Nam số 06:2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- Thông tư số 04/2009/TTLT-BXD-BCA ngày 10/4/2010 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp.
- Công tác khảo sát thực địa và các số liệu điều tra, thu thập được từ cơ sở.

6.3.2. Tiêu chuẩn cấp nước

- Nước sinh hoạt : 150 l/ng.ngđ.
- Nước công cộng : 2 l/m² sàn.ngđ.
- Nước tưới cây : 3 l/m² cây xanh.
- Nước rửa đường : 1 l/m² mặt đường.
- Nước trường học : 15 l/học sinh.ngđ, mầm non 75 l/học sinh.ngđ.

6.3.3. Nhu cầu cấp nước

Bảng tiêu chuẩn và ước tính nhu cầu sử dụng nước

TT	Thành phần	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước sinh hoạt đô thị (Qsh)	150	l/ng.ngđ	30.000	người	4.500,00
2	Đất y tế cấp đơn vị ở	2	l/m ² sàn.ngđ	6.480	m ² sàn	12,96
3	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	2	l/m ² sàn.ngđ	10.320	m ² sàn	20,64
4	Nước dùng cho trường học					
4.1	Mầm non	75	lít/học.sinh/ng.đ	1.800	học sinh	135,00
4.2	Tiểu học	15	lít/học.sinh/ng.đ	2.340	học sinh	35,10
4.3	Trung học cơ sở	15	lít/học.sinh/ng.đ	1.980	học	29,70

					sinh	
4.3	Trung học phổ thông	15	lít/học.sinh/ng.đ	1.430	học sinh	21,45
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2	l/m2 sàn.ngđ	4.974.000	m2 sàn	9.948,00
6	Đất dịch vụ	2	l/m2 sàn.ngđ	80.680	m2 sàn	161,36
7	Đất cơ quan, trụ sở	2	l/m2 sàn.ngđ	12.000	m2 sàn	24,00
8	Nước dùng cho các công trình HTKT	2	(l/m2 sàn)	3,03	ha	60,60
9	Nước tưới cây	3	(l/m2 cây xanh)	59,66	ha	1.789,80
10	Nước rửa đường	1	(l/m2 mặt đường)	107,24	ha	1.072,40
11	Nước dự phòng rò rỉ	(10% tổng nhu cầu cấp nước)				764,80
12	Nhu cầu cấp nước trung bình	(tổng 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)				18.575,81
13	Nhu cầu cấp nước (làm tròn)					18.600

- Nhu cầu cấp nước trung bình của khu vực thiết kế khoảng 18.600 m3/ngđ.

6.3.4. Công trình đầu mối

- Nguồn nước dự kiến sử dụng từ nguồn nhà máy nước Tuy Hòa công suất hiện trạng 28.000 m3/ngđ, dự kiến nâng công suất đến năm 2030: 50.000 m3/ngđ, đến năm 2040: 75.000 m3/ngđ và nhà máy nước sông Hinh dự kiến quy hoạch công suất đến năm 2030: 90.000 m3/ngđ, đến năm 2050: 135.000 m3/ngđ.

6.3.5. Quy hoạch cấp nước

* Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước gồm mạng lưới cấp nước truyền dẫn và mạng lưới cấp nước phân phối chính.
- Mạng cấp nước truyền dẫn tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa và đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, đoạn ống qua khu vực nghiên cứu có kích thước D300 và D200 từ nhà máy nước Tuy Hòa và nhà máy nước sông Hinh (quy hoạch mới).
- Mạng lưới cấp nước thiết kế mạng vòng kết hợp cụt, đường kính ống cấp nước D63mm –D200mm.
- Mạng lưới cấp nước chính cấp 1 được tính toán đảm bảo cấp nước cho giờ dùng nước max và giờ dùng nước max và có cháy.

*Áp lực nước:

- Áp lực nước tự do tại các hộ tiêu thụ phải đảm bảo theo quy định. Trong giai đoạn trước mắt các hộ dùng nước, đặc biệt các hộ cuối nguồn nước cần bổ sung bể chứa ngầm và bể mái để đảm bảo nhu cầu và áp lực nước trong công trình.

*** Chữa cháy:**

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 1 đám cháy q cháy= 15l/s tại 2 điểm bất lợi nhất.
- Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150m.

*** Quy cách xây dựng dự kiến:**

- Đường ống cấp nước được chôn sâu dưới vỉa hè dọc theo hệ thống đường giao thông, độ sâu chôn ống trung bình 0,7m.
- Mạng lưới cấp nước chính và mạng lưới cấp nước phân phối sử dụng ống thép hoặc ống HDPE.

6.3.6. An toàn cấp nước

- Nguồn nước ngầm và nước mưa: Nhiều năm qua người dân địa phương đã sử dụng nước ngầm và nước mưa phục vụ sinh hoạt. Tuy chất lượng và lượng nước sử dụng không thể đảm bảo như nước sạch tập trung nhưng đây vẫn là nguồn bổ cấp, dự phòng trong trường hợp nước mặt khó khăn hoặc cần ưu tiên cho sản xuất. Mỗi gia đình nên có 1 bể trữ và hệ thống thu nước mái, lưu giữ nước mưa phục vụ nhu cầu ngoài ăn uống trong gia đình.

Tái sử dụng nước thải: Nước thải sau xử lý để phục vụ nhu cầu tưới cây, rửa đường, sản xuất nông nghiệp, dự phòng cứu hỏa, giảm áp lực về nguồn nước cho đô thị.

6.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

6.4.1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ Luật xây dựng, Luật Quy hoạch và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm Thông Tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng.

- Tuân thủ các định hướng về quy hoạch cấp điện tại đồ án Quyết định số 1746/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Xây dựng hệ thống điện hiện đại, cung cấp đủ điện, an toàn, hiệu quả với chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của khu vực

6.4.2. Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ;

- Khảo sát hiện trạng khu vực do nhóm công tác thực hiện.

- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

6.4.3. Dự báo nhu cầu phụ tải điện

a. Chỉ tiêu cấp điện:

Bảng1 Bảng chỉ tiêu cấp điện

TT	Tên hộ sử dụng điện	Chỉ tiêu
1	Sinh hoạt	700KW/người
2	Dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch	30W/m ² sàn
3	Giáo dục	0,2KW/ học sinh
4	Hạ tầng kỹ thuật	10 KW/ha
5	Cây xanh, giao thông	1W/m ²
6	Bãi xe, tôn giáo, quốc phòng...	5W/m ²

b. Tính toán phụ tải điện:

Phụ tải điện chi tiết được tính theo phương pháp trực tiếp và trên cơ sở dự báo về: dân số, sử dụng đất...

Hệ số tham gia: tính đến khả năng tham gia đồng thời của các phụ tải;

Bảng tính toán nhu cầu phụ tải

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
				(W/dv)	(KW)		(KW)

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
	Tổng				202.538		141.777
	Đất nhóm nhà ở				19.957		13.970
OHT	Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang				4.512		3.479
A-OHT01		người	249	700	174	0,70	122
A-OHT02		người	166	700	116	0,70	81
A-OHT03		người	45	700	32	0,70	22
A-OHT04		người	105	700	74	0,70	51
A-OHT05		người	98	700	69	0,70	48
A-OHT06		người	54	700	38	0,70	26
A-OHT07		người	54	700	38	0,70	26
A-OHT08		người	22	700	15	0,70	11
B-OHT01		người	39	700	27	0,70	19
B-OHT02		người	30	700	21	0,70	15
B-OHT03		người	197	700	138	0,70	97
B-OHT04		người	410	700	287	0,70	201
B-OHT05		người	44	700	31	0,70	22
D-OHT01		người	153	700	107	0,70	75
D-OHT02		người	190	700	133	0,70	93
D-OHT03		người	27	700	19	0,70	13
E-OHT01		người	245	700	172	0,70	120
E-OHT02		người	720	700	504	0,70	353
E-OHT03		người	215	700	151	0,70	105
E-OHT04		người	23	700	16	0,70	11
F-OHT01		người	95	700	67	0,70	47
F-OHT02		người	14	700	12	0,70	10
G-OHT01		người	8	700	6	0,70	4
G-OHT02		người	38	700	27	0,70	19
G-OHT03		người	90	700	63	0,70	44
G-OHT04		người	91	700	64	0,70	45
G-OHT05		người	123	700	86	0,70	60
G-OHT06		người	44	700	31	0,70	22
G-OHT07		người	85	700	60	0,70	42
G-OHT08		người	121	700	85	0,70	59
G-OHT09		người	50	700	35	0,70	25
G-OHT10		người	296	700	207	0,70	145
G-OHT11		người	158	700	111	0,70	77

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
G-OHT12		người	352	700	246	0,70	172
G-OHT13		người	117	700	82	0,70	57
G-OHT14		người	219	700	153	0,70	107
G-OHT15		người	102	700	71	0,70	50
G-OHT16		người	405	700	284	0,70	198
G-OHT17		người	103	700	72	0,70	50
G-OHT18		người	175	700	123	0,70	86
G-OHT19		người	213	700	149	0,70	104
G-OHT20		người	319	700	223	0,70	156
G-OHT21		người	156	700	109	0,70	76
G-OHT22		người	76	700	53	0,70	37
G-OHT23		người	235	700	165	0,70	115
G-OHT24		người	116	700	81	0,70	57
G-OHT25		người	113	700	79	0,70	55
G-OHT26		người	114	700	80	0,70	56
OM	Đất nhóm nhà ở quy hoạch				14.987	-	10.491
A-OM01		người	480	700	336	0,70	235
A-OM02		người	340	700	238	0,70	167
A-OM03		người	430	700	301	0,70	211
A-OM04		người	430	700	301	0,70	211
B-OM01		người	5.720	700	4.004	0,70	2.803
B-OM02		người	1.870	700	1.309	0,70	916
B-OM03		người	1.130	700	791	0,70	554
B-OM04		người	1.280	700	896	0,70	627
D-OM01		người	350	700	245	0,70	172
D-OM02		người	720	700	504	0,70	353
D-OM03		người	1.070	700	749	0,70	524
D-OM04		người	310	700	217	0,70	152
D-OM05		người	430	700	301	0,70	211
F-OM01		người	950	700	665	0,70	466
F-OM02		người	470	700	329	0,70	230
F-OM03		người	930	700	651	0,70	456
F-OM04		người	1.630	700	1.141	0,70	799
F-OM05		người	980	700	686	0,70	480
F-OM06		người	1.110	700	777	0,70	544
F-OM07		người	780	700	546	0,70	382

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
HH	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ				173.790	-	121.653
A-HH01		m2 sàn	158.400	30	4.752	0,70	3.326
B-HH01		m2 sàn	309.600	30	9.288	0,70	6.502
C-HH01		m2 sàn	396.000	30	11.880	0,70	8.316
C-HH02		m2 sàn	393.300	30	11.799	0,70	8.259
C-HH03		m2 sàn	500.400	30	15.012	0,70	10.508
C-HH04		m2 sàn	578.700	30	17.361	0,70	12.153
C-HH05		m2 sàn	312.000	30	9.360	0,70	6.552
C-HH06		m2 sàn	352.800	30	10.584	0,70	7.409
C-HH07		m2 sàn	625.500	30	18.765	0,70	13.136
C-HH08		m2 sàn	650.700	30	19.521	0,70	13.665
D-HH01		m2 sàn	328.500	30	9.855	0,70	6.899
D-HH02		m2 sàn	259.200	30	7.776	0,70	5.443
D-HH03		m2 sàn	231.300	30	6.939	0,70	4.857
D-HH04		m2 sàn	356.400	30	10.692	0,70	7.484
D-HH05		m2 sàn	153.000	30	4.590	0,70	3.213
F-HH01		m2 sàn	187.200	30	5.616	0,70	3.931
YT	Y tế cấp đơn vị ở				194	-	136
A-YT01		m2 sàn	1.560	30	47	0,70	33
G-YT01		m2 sàn	4.920	30	148	0,70	103
VH	Đất văn hoá cấp đơn vị ở				310	-	217
E-VH01		m2 sàn	2.400	30	72	0,70	50
G-VH01		m2 sàn	6.360	30	191	0,70	134
G-VH02		m2 sàn	1.560	30	47	0,70	33
TT	Đất thể dục thể thao				0,01	-	0,01
G-TT01		m2	1	12	0,01	0,70	0,01
	Giáo dục				1.509,80	-	1.056,86
THPT	Trường THPT				286,00	-	200,20
F-THPT01		học sinh	1.430	200	286,00	0,70	200,20
	Cấp đơn vị ở				1.223,80	-	856,66
MG	Trường mầm non				360,00	-	252,00
A-MG01		cháu	253	200	50,60	0,70	35,42
B-MG01		cháu	304	200	60,80	0,70	42,56
D-MG01		cháu	492	200	98,40	0,70	68,88
F-MG01		cháu	278	200	55,60	0,70	38,92
G-MG01		cháu	194	200	38,80	0,70	27,16

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
G-MG02		cháu	91	200	18,20	0,70	12,74
G-MG03		cháu	110	200	22,00	0,70	15,40
G-MG04		cháu	78	200	15,60	0,70	10,92
TH	Trường tiểu học				467,80	-	327,46
C-TH01		học sinh	920	200	184,00	0,70	128,80
G-TH01		học sinh	538	200	107,60	0,70	75,32
G-TH02		học sinh	881	200	176,20	0,70	123,34
THCS	Trường THCS				396,00	-	277,20
A-THCS01		học sinh	1.346	200	269,20	0,70	188,44
G-THCS01		học sinh	634	200	126,80	0,70	88,76
	Cây xanh sử dụng công cộng				246,50	-	172,55
CX	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị				126,00	-	88,20
B-CX01		m2	58.700	1	58,70	0,70	41,09
B-CX02		m2	31.800	1	31,80	0,70	22,26
B-CX03		m2	35.500	1	35,50	0,70	24,85
CXO	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở				120,50	-	84,35
A-CXO01		m2	6.100	1	6,10	0,70	4,27
B-CXO01		m2	16.900	1	16,90	0,70	11,83
B-CXO02		m2	2.400	1	2,40	0,70	1,68
C-CXO01		m2	11.300	1	11,30	0,70	7,91
C-CXO02		m2	11.300	1	11,30	0,70	7,91
C-CXO03		m2	1.600	1	1,60	0,70	1,12
D-CXO01		m2	21.200	1	21,20	0,70	14,84
D-CXO02		m2	500	1	0,50	0,70	0,35
D-CXO03		m2	3.500	1	3,50	0,70	2,45
E-CXO01		m2	2.000	1	2,00	0,70	1,40
F-CXO01		m2	7.200	1	7,20	0,70	5,04
G-CXO01		m2	4.500	1	4,50	0,70	3,15
G-CXO02		m2	11.200	1	11,20	0,70	7,84
G-CXO03		m2	9.200	1	9,20	0,70	6,44
G-CXO04		m2	7.600	1	7,60	0,70	5,32
G-CXO05		m2	1.600	1	1,60	0,70	1,12
G-CXO06		m2	2.400	1	2,40	0,70	1,68
CXHC	Đất cây xanh hạn chế				313,00	-	219,10

Ký hiệu	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán	Hệ số	Phụ tải yêu cầu
E-CXHC01		m2	291.200	1	291,20	0,70	203,84
G-CXHC01		m2	21.800	1	21,80	0,70	15,26
CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng				37,10	-	25,97
B-CXCD01		m2	10.700	1	10,70	0,70	7,49
E-CXCD01		m2	22.700	1	22,70	0,70	15,89
E-CXCD02		m2	3.700	1	3,70	0,70	2,59
CQ	Đất cơ quan, trụ sở				600,00	-	420,00
A-CQ01		m2 sàn	12.000	50	600,00	0,70	420,00
	Đất dịch vụ				4.034,00	-	2.823,80
DV	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị				2.150,00	-	1.505,00
B-DV01		m2 sàn	43.000	50	2.150,00	0,70	1.505,00
DVO	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở				1.884,00	-	1.318,80
A-DVO01		m2 sàn	5.040	50	252,00	0,70	176,40
D-DVO01		m2 sàn	12.000	50	600,00	0,70	420,00
G-DVO01		m2 sàn	7.680	50	384,00	0,70	268,80
G-DVO02		m2 sàn	10.200	50	510,00	0,70	357,00
G-DVO03		m2 sàn	2.760	50	138,00	0,70	96,60
TG	Đất di tích, tôn giáo				171,30	-	119,91
G-TG01		m2	1.200	5	6,00	0,70	4,20
AN	Đất an ninh				15,00	-	10,50
A-AN01		m2	3.000	5	15,00	0,70	10,50
QP	Đất quốc phòng				150,30	-	105,21
E-QP01		m2	44.800	1	44,80	0,70	31,36
E-QP02		m2	105.500	1	105,50	0,70	73,85
GT	Giao thông	m2	992.900	1	992,90	0,70	695,03
P	Đất bãi đỗ xe				79,50	-	55,65
B-P01		m2	14.600	1	14,60	0,70	10,22
C-P01		m2	9.600	1	9,60	0,70	6,72
D-P01		m2	14.200	1	14,20	0,70	9,94
E-P01		m2	18.000	1	18,00	0,70	12,60
F-P01		m2	4.600	1	4,60	0,70	3,22
G-P01		m2	8.400	1	8,40	0,70	5,88
G-P02		m2	10.100	1	10,10	0,70	7,07
HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác				303,00	-	212,10
E-HTKT01		m2	30.300	10	303,00	0,70	212,10

Tổng nhu cầu phụ tải là khoảng 150MW.

6.4.4. Định hướng cấp điện

a. Nguồn điện:

Tuân thủ “Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ trạm 110KV Hoà Hiệp – (25+40) MVA và được hỗ trợ thêm từ trạm 110KV Hoà Hiệp 2 – 2x63MVA dự kiến xây dựng mới.

b. Lưới điện:

* Lưới điện trung thế:

+ Giải pháp lưới điện trung thế trực chính khu vực:

Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV trực chính đi trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn trên vỉa hè đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm lõi đồng (hoặc loại cáp tương đương) bọc cách điện chống thấm toàn phần, có tiết diện trực chính tối thiểu 240mm².

Kết cấu lưới trung áp 22kV trực chính theo nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

+ Giải pháp lưới điện trung thế từng khu vực:

Khu vực dân cư hiện trạng, hạ ngầm toàn bộ các tuyến điện trung thế 22KV tại các khu vực này. Cáp ngầm được đi trên vỉa hè đường giao thông.

Khu vực dự án phát triển mới chưa có thiết kế lưới điện trung thế 22KV sẽ xây dựng hệ thống cáp ngầm trung thế 22KV phù hợp định hướng lưới điện của Quy hoạch.

Các dự án đã phát triển lưới điện trung thế 22KV tiếp tục sử dụng lưới điện 22KV của dự án. Giai đoạn trước mắt có thể xem xét đấu nối lưới điện của dự án với lưới điện 22KV hiện có của khu vực. Giai đoạn dài hạn, khi hệ thống lưới điện 22KV trực chính toàn khu vực được hình thành, sẽ đấu nối hệ thống điện của dự án với hệ thống cáp ngầm 22KV trực chính này.

*Lưới điện hạ thế:

Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật tiêu chuẩn vỉa hè đường giao thông quy hoạch, sử dụng cáp ngầm 3 pha 4 dây, tiết diện các đường dây trực chính không nhỏ hơn 120mm².

* Lưới điện chiếu sáng:

a. Chiếu sáng giao thông:

Phải đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đảm bảo các hoạt động về kinh tế xã hội diễn ra bình thường về ban đêm. Đảm bảo 100% tuyến đường chính được chiếu sáng phù hợp; các ngõ, hẻm có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 3m phải

được chiếu sáng. Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm sử dụng cáp có tiết diện trục chính không nhỏ hơn 6mm².

- Sử dụng nhiều biện pháp tiết kiệm năng lượng nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu giao thông đô thị như phương pháp tiết giảm quang thông giờ thấp điểm (dimming), đèn chiếu sáng sử dụng kiểu chiếu sáng hẹp, bán rộng để tập trung độ rọi và giảm ô nhiễm ánh sáng, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

b. Chiếu sáng cảnh quan, công trình

Quan điểm chung:

- Chiếu sáng cảnh quan phải tránh trùng lặp, đơn điệu trong thể hiện; cần lựa chọn sử dụng màu sắc ánh sáng - cường độ sáng và phương thức thể hiện thích hợp cho từng công trình. Cần sử dụng tổng thể giải pháp từ thiết kế, xây dựng, lựa chọn thiết bị, quản lý vận hành để đảm bảo tiết kiệm năng lượng.

Lựa chọn hình thức chiếu sáng theo các mức độ như sau:

- Khu trung tâm: sử dụng nhiều hình thức chiếu sáng khác nhau, phối hợp màu sắc giữa chiếu sáng đường và chiếu sáng công trình nhằm nêu bật các điểm nhấn đô thị. Quan điểm thiết kế là ánh sáng động, độ rọi cao, tập trung vào các hướng nhìn từ sông, cửa ngõ đô thị.

- Khu ở, khu công nghiệp tập trung: hạn chế chiếu sáng dàn trải, tập trung vào chiếu sáng công năng của công trình.

- Các không gian cần chiếu sáng cảnh quan diện rộng bao gồm các khu vực cửa ngõ, nút giao thông, không gian công viên, cây xanh, quảng trường, trung tâm hành chính và văn hoá, trung tâm thương mại tổng hợp.

Đây là những khu vực tập trung các hoạt động đông người, vì vậy khi thiết kế cần tạo nên không gian kiến trúc đặc trưng về đêm, nhấn mạnh sự tương phản với các khu dân dụng khác. Chỉ tiêu chiếu sáng đề xuất ở mức cao, không hạn chế về hình thức chiếu sáng mà cần sáng tạo và hài hòa với hình khối chung.

Những công trình khuyến khích chiếu sáng ban đêm:

- Kiến trúc thương mại, dịch vụ: là địa điểm hoạt động của con người tập nập nhất vào ban đêm, cũng là nơi có thể phản ánh đặc điểm văn hoá, kinh tế của khu vực.

- Kiến trúc văn hoá: là các nơi tập trung tổng hợp hoạt động như khoa học phổ cập, văn hoá vui chơi.

- Kiến trúc giao thông: ngoài chiếu sáng đường, cần tập trung thêm vào công trình giao thông quan trọng như cầu đường bộ, vị trí của ngõ vào đô thị, cảng...

- Kiến trúc vườn hoa cây xanh: là không gian mở quan trọng đáp ứng nhu cầu thư giãn, giải trí của nhân dân. Nhìn chung các không gian này, chiếu sáng phải đảm bảo tối thiểu tiêu chí về an toàn ban đêm.

- Kiến trúc hành chính – chính trị: chiếu sáng thể hiện sự uy nghiêm của chính quyền, tạo ấn tượng kiểm soát và an toàn cho người dân đô thị.

Những công trình chiếu sáng quy mô nhỏ và cần kiểm soát:

- Chiếu sáng dần trải trên toàn bộ khu vực sẽ gây ô nhiễm ánh sáng, làm giảm giá trị công trình đặc trưng và gây lãng phí năng lượng. Do đó cần có kiểm soát các dạng công trình không cần chiếu sáng quy mô lớn. Những loại hình kiến trúc này bao gồm:

+ Trường học, các cơ quan chuyên ngành: nhìn chung người sử dụng tương đối công trình tập trung và đơn nhất. Do nhu cầu cảnh quan về đêm, chiếu sáng chỉ dừng lại ở mức độ nhận diện với độ rọi thấp.

+ Các khách sạn: thường có vị trí ưu việt với giao thông tiện lợi, tạo hình sáng tạo mới mẻ. Chiếu sáng nên thực hiện ở bề mặt công trình, phân tách khu vực động – tĩnh rõ rệt. Cần kiểm soát thời gian chiếu sáng vào đêm khuya, thường sau 22h với khách sạn thông thường, sau 24h với khách sạn có vị trí nổi bật.

+ Kiến trúc thể dục thể thao, công trình công cộng đại chúng như sân vận động, nhà thi đấu, nhà văn hóa Trung tâm, thư viện là những điểm chiếu sáng trọng điểm. Tuy nhiên với những công trình này cần hạn chế thời gian, chỉ tập trung vào chiếu sáng khối tích chính.

+ Kiến trúc nhà ở và bệnh viện không thích hợp với chiếu sáng khuếch tán trên diện tích lớn. Kiến trúc nhà ở nên giữ môi trường sinh sống yên tĩnh, đồng thời phải phân tách rõ ràng với kiến trúc thương mại dịch vụ. Kiến trúc bệnh viện ngoài việc đảm bảo một số chiếu sáng công năng thì nên cố gắng hết sức giảm thiểu chiếu sáng trang trí.

Trạm biến thế:

Cấp điện áp của trạm biến thế là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế sử dụng loại một trụ, kiot hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn trong vận hành và mỹ quan khu vực. Giải pháp cụ thể từng khu vực như sau:

Khu vực dân cư hiện trạng, từng bước cải tạo các trạm biến áp kiểu trạm treo sang kiểu trạm một trụ, trạm kiot hoặc trạm xây, nâng công suất trạm biến áp khu vực dân cư hiện trạng phù hợp với nhu cầu tiêu thụ điện trong tương lai.

Khu vực dự án phát triển mới chưa có thiết kế hệ thống điện bố trí các trạm biến áp kiểu một trụ, kiot hoặc trạm xây tại các khu vực cây xanh, quảng trường và gần đường giao thông. Công suất trạm biến áp phù hợp với nhu cầu tiêu thụ điện của từng khu vực phục vụ.

Khu vực nghiên cứu thiết kế dự kiến cải tạo và xây mới 27 trạm biến áp với tổng công suất khoảng 160.840KVA.

Bảng phân vùng phụ tải trạm biến áp phân phối

Stt	Tên Trạm biến áp	Công suất trạm (KVA)	Công suất tiêu thụ (KW)	Vùng phụ tải
1	TBA A-CXO01	1500	1129,87	A-YT01, A-MG01, A-OHT02, A-OHT01, A-THCS01, A-OHT03, A-CQ01, A-DVO01, A-OHT04
2	TBA A-OM02	1120	945,42	A-OM02, A-OHT05, A-OM03, A-OHT06, A-OHT07, A-OM04, A-OHT08, A-OM01, A-AN01
3	TBA B-OHT04	400	248,01	B-OHT04, B-CX02, B-CX03
4	TBA B-OM02	3000	2249,8	B-CXO02, B-OHT03, B-OM04, B-OM03, B-CXO01, B-MG01, B-OM02
5	TBA D-P01	3000	2276,61	D-OHT01, D-OM04, D-OHT02, D-CXO01, D-OM03, D-OM02, D-OM01, D-OM05, D-DVO01, D-OHT03, D-P01, D-MG01, E-VH01, E-OHT01
6	TBA E-OHT02	400	458,15	E-OHT03, E-OHT02
7	TBA E-OHT08	400	227,71	E-CXHC01, E-OHT04
8	TBA E-QP02	400	105,21	E-QP02, E-QP01
9	TBA F-OM04	1500	1323	G-OHT03, F-OM05, F-OM04
10	TBA F-OM04	1500	1323	G-OHT03, F-OM05, F-OM04
11	TBA G-CXO02	1120	821,38	G-MG02, G-OHT10, G-OHT07, G-CXO02, G-THCS01, G-OHT09, G-TH01, G-DVO01, G-OHT06, G-OHT05, G-CXO01, G-MG01, G-OHT04
12	TBA-A-HH01	4000	3326,4	A-HH01
13	TBA-B-HH01	7500	6501,6	B-HH01
14	TBA-C-HH01	10000	8316	C-HH01
15	TBA-C-HH02	10000	8259,3	C-HH02
16	TBA-C-HH03	12500	10508,4	C-HH03
17	TBA-C-HH04	12000	12152,7	C-HH04
18	TBA-C-HH05	10000	6552	C-HH05
19	TBA-C-HH06	7500	7408,8	C-HH06
20	TBA-C-HH07	15000	13135,5	C-HH07
21	TBA-C-HH08	18000	13664,7	C-HH08
22	TBA-D-HH01	9000	6898,5	D-HH01
23	TBA-D-HH02	7500	5443,2	D-HH02
24	TBA-D-HH03	6000	4857,3	D-HH03
25	TBA-D-HH04	9000	7484,4	D-HH04

26	TBA-D-HH05	4000	3213	D-HH05
27	TBA-F-HH01	4500	3931,2	F-HH01

6.4.5. Định hướng năng lượng

- Bố trí các trạm sạc điện trong các bãi đỗ xe với diện tích khu vực sạc pin khoảng 1/10 diện tích bãi đỗ xe. Ngoài ra bố trí các trạm sạc tại các bãi đỗ xe trong khuôn viên của các công trình hỗn hợp, công trình dịch vụ công cộng, công trình hành chính và khuôn viên của các công trình cao tầng khác...v.v.
- Bố trí 01 trạm bán xăng dầu trong khu vực đất công cộng dịch vụ hoặc hỗn hợp để phục vụ nhu cầu sử dụng xăng dầu trong khu vực quy hoạch

Ghi chú: khi lập dự án xây dựng các trạm bán xăng dầu, trạm sạc điện và các công trình đầu mối năng lượng khác.. v.v. phải tuân thủ khoảng cách an toàn phòng chống cháy nổ theo đúng quy định của pháp luật

6.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

6.5.1. Các vấn đề chung

a. Căn cứ thiết kế:

- Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Cấu trúc mạng viễn thông khu vực nghiên cứu.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

b. Xu hướng phát triển (tuân thủ theo tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

Công nghệ triển khai cho mạng khu vực nghiên cứu sẽ dựa trên công nghệ mới, hạ tầng truyền tải quang và khai thác dịch vụ từ VINASAT. Các loại hình dịch vụ sẽ được triển khai:

- VoIP
- Truyền dữ liệu tốc độ cao
- Mạng không dây phủ sóng trên diện rộng
- Điện thoại di động 4G/5G

6.5.2. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu

a. Chỉ tiêu:

Căn cứ xác định chỉ tiêu:

- Theo “Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về phân loại đô thị” và “Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường hòa hiệp nam, thị xã đông hòa”, khu vực Quy hoạch nằm trong đô thị loại III có chỉ tiêu ≥ 25 bao internet/100 dân;

- Theo “Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050” đã được Thủ Tướng phê duyệt tại Quyết định số 1746/QĐ-TTg ngày 30-12-2023 xác định:

- + Thuê bao internet băng thông rộng di động đạt 80 thuê bao/100 dân;
- + Lưu lượng Internet băng thông rộng di động đạt 1 Gbps /thuê bao.

Do vậy khu vực Quy hoạch xác định chỉ tiêu tính toán nhu cầu tính toán thuê bao thông di động như sau:

- Thuê bao internet băng thông rộng di động 120 thuê bao/100 dân; Lưu lượng Internet băng thông rộng di động đạt 1 Gbps /thuê bao.
- Thuê bao công trình dịch vụ công cộng 40% thuê bao internet băng thông rộng di động.
- Phủ sóng mạng thông tin di động 5G tại 100% khu dân cư.

b. Dự báo nhu cầu sử dụng

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy mô	Chỉ tiêu (thuê bao/đv)	Nhu cầu thuê bao (thuê bao)
1	Thuê bao internet băng thông rộng di động	100 Người	300,00	120	36.000
2	Thuê bao công trình dịch vụ công cộng	% thuê bao	36.000	40%	14.400
	Tổng				50.400

Nhu cầu hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động khu vực nghiên cứu cần khoảng 60.000 thuê bao (tính cả dự phòng).

6.5.3. Giải pháp hạ tầng viễn thông thụ động

- Truyền dẫn: Sử dụng các tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch mới. Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

- Xây dựng hệ thống công bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng công bể để phát triển dịch vụ.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống vỉa hè, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể trôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các công bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng, theo quy chuẩn của ngành.

- Sử dụng các thiết bị vật tư đồng bộ với hệ chuyển mạch Neax 61.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có dầu chống ẩm đi trong ống bể PVC (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Triển khai xây dựng và nâng cấp các tuyến truyền dẫn quang trong khu vực bảo đảm nhu cầu phát triển các dịch vụ băng thông rộng của người dân.

- Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng cố định tốc độ cao (Gb/s, Tb/s), tăng cường phát triển thuê bao băng rộng cố định tới hộ gia đình; đảm bảo cung cấp dịch vụ truy nhập Internet băng thông rộng tốc độ cao được phổ cập tới các cơ quan, tổ chức, bệnh viện, trường học,...

- Đầu tư, xây dựng, phát triển hạ tầng băng rộng di động chất lượng cao (4G/5G/...) trên toàn khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm BTS loại A1a, A1b và trạm BTS thân thiện môi trường tại khu vực đô thị đảm bảo phủ sóng thông tin di động trên toàn bộ khu vực quy hoạch.

**Lưu ý: Quy hoạch phân khu xác định sơ bộ hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (vị trí, công suất các công trình đầu mối). Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động sẽ được chính xác và chi tiết hóa trong quá trình triển khai lập dự án đầu tư.*

6.5.4. Định hướng phát triển Đô thị thông minh

a. Nguyên tắc:

- Lấy người dân làm trung tâm.
- Đảm bảo tính trung lập về công nghệ; chú trọng áp dụng các công nghệ phù hợp với đô thị thông minh như Internet Vạn vật (IoT), điện toán đám mây, phân tích dữ liệu lớn, trí tuệ nhân tạo... và có khả năng tương thích với nhiều nền tảng.
- Đảm bảo năng lực cơ sở hạ tầng thông tin đáp ứng nhu cầu phát triển các ứng dụng, dịch vụ đô thị thông minh. Đẩy mạnh dùng chung cơ sở hạ tầng thông tin, khuyến khích dữ liệu mở (open data) bao gồm những dữ liệu có thể hiểu được (được mô tả tường minh), sử dụng và khai thác được bởi tất cả các bên tham gia xây dựng đô thị thông minh. Dữ liệu mở do chính quyền địa phương sở hữu và chia sẻ cho các bên liên quan (nếu cần).
- Đảm bảo an toàn, an ninh thông tin, năng lực ứng cứu, xử lý sự cố mất an toàn thông tin, đặc biệt là hạ tầng thông tin trọng yếu; bảo vệ thông tin riêng tư của người dân.
- Căn cứ nhu cầu và điều kiện thực tế, địa phương chủ động xây dựng và triển khai đề án tổng thể xây dựng đô thị thông minh, có tầm nhìn bám sát chủ trương, định hướng của Đảng và Chính phủ, gắn liền với các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của mỗi địa phương (nhu cầu quản lý, nhu cầu của người dân, các điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức).
- Việc xây dựng đô thị thông minh phải đảm bảo tính kế thừa và phát triển bền vững các giá trị văn hóa – kinh tế, xã hội, các giá trị vật chất và phi vật chất của các địa phương.
- Ưu tiên các nhiệm vụ có tính chất tổng thể như Kiến trúc phát triển đô thị thông minh tại địa phương, bảo đảm an toàn thông tin, hạ tầng băng rộng, v.v...
- Quản lý dữ liệu như quản lý tài sản: Dữ liệu sẽ được quản lý để bảo đảm tính chính xác, chất lượng của dữ liệu để hỗ trợ ra các quyết định nghiệp vụ đúng đắn.
- Bảo đảm dữ liệu được quản lý và chia sẻ: Dữ liệu để xử lý cùng loại nghiệp vụ của các cơ quan, tổ chức, cá nhân phải giống nhau và biết rõ nguồn gốc dữ liệu đó.
- Thí điểm các dịch vụ và ứng dụng mới: Xây dựng mẫu, thử nghiệm với người sử dụng và hoàn thiện từ trải nghiệm người sử dụng.
- Dữ liệu truy cập được: Dữ liệu phải dễ tìm kiếm, truy vấn và hiển thị đúng một phiên bản gốc/thật.

- Sử dụng tiêu chuẩn mở và mã nguồn mở. Phần mềm mã nguồn mở phải được đánh giá, xem xét cùng với các phần mềm thương mại khi lựa chọn giải pháp công nghệ.

b. Giải pháp định hướng:

Mô hình thành phố ứng dụng công nghệ thông tin, trí tuệ nhân tạo để quản lý, nâng cao tiêu chuẩn cuộc sống đô thị, cải thiện chất lượng phục vụ của chính quyền thành phố với người dân và sử dụng hiệu quả các nguồn lực của xã hội.

- Chính quyền số bao gồm các giải pháp nhằm tăng cường hiệu quả và tối ưu chức năng của các đơn vị hành chính; Kinh tế thông minh gồm các giải pháp đầu tư – sản xuất hiệu quả và thị trường lao động linh hoạt; Giao thông thông minh gồm các giải pháp hướng đến xanh và sạch, tiết kiệm chi phí và giảm khí thải, môi trường thông minh bao gồm các giải pháp về năng lượng sạch, toà nhà thông minh, tiêu thụ ít năng lượng, Cư dân thông minh hướng đến một xã hội mở về thông tin; các giải pháp giúp nâng cao chất lượng sống của người dân về tiêu dùng – lối sống – an ninh – y tế.



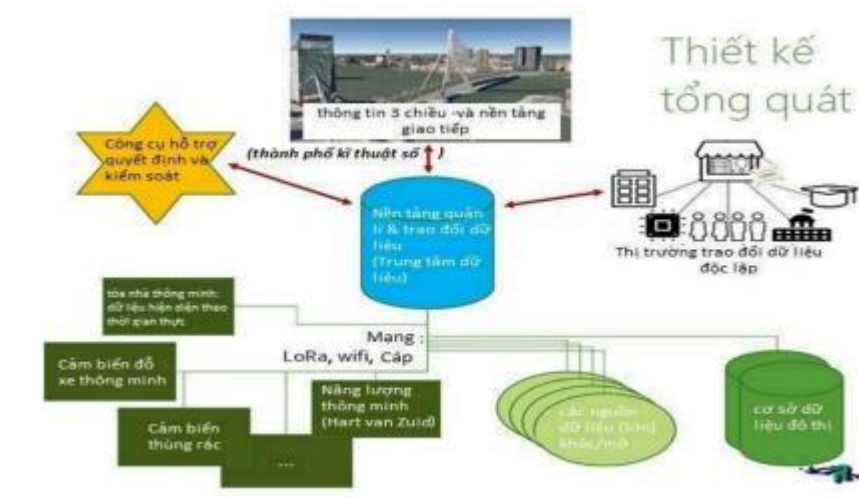
Mô hình 4 tầng của đô thị – đô thị thông minh

- Wifi, 4G, 5G, điện thoại thông minh, big Data và hệ thống phân tích sử dụng trí tuệ nhân tạo. Thành phố hiện đại có nền kinh tế số.

- Đối tượng: bao gồm các tác nhân tham gia sử dụng các dịch vụ, ứng dụng của đô thị thông minh. Các đối tượng này không giới hạn ở mức độ là con người, mà còn có thể là các thiết bị, các máy móc trong hệ sinh thái đô thị thông minh.

- Liên kết cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công nghệ thông tin, cơ sở hạ tầng xã hội giúp đô thị quản lý, điều hành hiệu quả và thống nhất trong các lĩnh vực.

- Hỗ trợ dịch vụ và dữ liệu: thu thập, kết nối, tính toán, lưu trữ dữ liệu để phục vụ cho việc quản lý dịch vụ và dữ liệu.



Mô hình mạng lưới cảm biến trong đô thị

- Ứng dụng thông minh: cung cấp các ứng dụng thông minh và khả năng tích hợp của chúng xuyên suốt các lĩnh vực cùng với sự hỗ trợ từ các lớp bên dưới. Các ứng dụng đến từ các lĩnh vực khác nhau như giao thông thông minh, giáo dục thông minh, y tế thông minh, cấp thoát nước thông minh, thu gom chất thải rắn thông minh, lưới điện thông minh, hệ thống chiếu sáng thông minh, giám sát môi trường thông minh, hệ thống cảnh báo rủi ro thiên tai, hệ thống cảnh báo sớm phòng chống tội phạm. Những ứng dụng này cung cấp các thông tin, ứng dụng và dịch vụ cần thiết cho các yêu cầu cụ thể từ phía cộng đồng, doanh nghiệp, các nhà quản lý thành phố.

- Để tiến tới hình thành đô thị thông minh trong tương lai cần thiết được sự đồng thuận từ tất cả các lĩnh vực trong xã hội cũng như sự đồng thuận của người dân. Đô thị thông minh làm giảm sự ô nhiễm, giảm hiệu ứng nhà kính, chống lại biến đổi khí hậu, nâng cấp chất lượng cuộc sống cũng như hòa nhập với xu hướng phát triển của thế giới.

6.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

6.6.1. Thu gom và xử lý nước thải

1. Căn cứ thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2023/BXD.
- TCXD 7957-2023. Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài- Tiêu chuẩn thiết kế.

2. Tiêu chuẩn tính toán:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước
- + Nước thải sinh hoạt: 150 lít/người.ngđ.
- + Nước thải cho công cộng, dịch vụ: 2 lít/ m² sàn.
- + Nước thải trường học: 15 l/học sinh.ngđ, mầm non 75 l/học sinh.ngđ.
- Nhu cầu thoát nước thải:

Bảng nhu cầu thoát nước thải

TT	Thành phần	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Quy mô	Đơn vị	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước sinh hoạt đô thị (Qsh)	150	l/ng.ngđ	30.000	người	4.500,00
2	Đất y tế cấp đơn vị ở	2	l/m ² sàn.ngđ	6.480	m ² sàn	12,96
3	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	2	l/m ² sàn.ngđ	10.320	m ² sàn	20,64
4	Nước dùng cho trường học					
4.1	Mầm non	75	lít/học.sinh/ng.đ	1.800	học sinh	135,00
4.2	Tiểu học	15	lít/học.sinh/ng.đ	2.340	học sinh	35,10
4.3	Trung học cơ sở	15	lít/học.sinh/ng.đ	1.980	học sinh	29,70
4.3	Trung học phổ thông	15	lít/học.sinh/ng.đ	1.430	học sinh	21,45
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2	l/m ² sàn.ngđ	4.974.000	m ² sàn	9.948,00
5	Đất dịch vụ	2	l/m ² sàn.ngđ	80.680	m ² sàn	161,36
5	Đất cơ quan, trụ sở	2	l/m ² sàn.ngđ	12.000	m ² sàn	24,00
6	Nước dùng cho các công trình HTKT	2	(l/m ² sàn)	3,03	ha	60,60
7	Tổng(1+2+3+4+5+6)					14.949
8	Nhu cầu thoát nước (làm tròn)					15.000

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt thu gom dài hạn (làm tròn): 15.000 m³/ngày.

3. Giải pháp quy hoạch:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:
 - + Đối với khu vực hiện trạng: Từng bước cải tạo thành hệ thống nửa riêng, tách nước thải về trạm xử lý.
 - + Đối với khu vực xây mới: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Thiết kế trạm xử lý nước thải công nghệ hiện đại, xây dựng tại vị trí phía Nam (chân núi Cẩm) của khu vực nghiên cứu công suất 16.200 m³/ngày, quy mô diện tích khoảng 3ha với yêu cầu dải cây xanh cách ly tối thiểu đến khu vực dân cư xung quanh là 250m (đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2025/BTNMT có hiệu lực từ ngày 02/8/2025). Quy mô công suất trạm xử lý nước thải được tính toán bao gồm phường Hòa Hiệp Trung và Hòa Hiệp Nam đã được xác định theo quy hoạch chung khu kinh tế Nam Phú Yên. Kiến nghị điều chỉnh nâng công suất của trạm xử lý nước thải sau khi quy hoạch phân khu Hòa Hiệp Trung được phê duyệt.
 - 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 công thoát nước thải của khu vực.
- Kết hợp bơm tăng áp và tự chảy, nước thải 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 4m tính tới đỉnh cống.
- Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D600 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.
- Đường ống áp lực dùng ống thép tráng kẽm, tuyến ống áp lực bố trí 2 ống đi song song để đảm bảo an toàn trong vận hành khi có sự cố. Các ống áp lực sử dụng trong khu vực có đường kính D100 – D200. Đường ống áp lực chôn sâu 1m.
- 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.
- Trạm XLNT tập trung. Trạm XLNT xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học trong điều kiện nhân tạo. Trạm XLNT cần áp dụng công nghệ xử lý và xây dựng hiện đại, được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp nhận, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cảnh quan và môi trường.
- Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn A theo QCVN 14/2008/BTNMT, Quy chuẩn Quốc gia về nước thải sinh hoạt. Nước thải sau xử lý có thể phục vụ tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa. Phần nước dư thoát ra nguồn tiếp nhận là sông Bàn Thạch ở phía Nam của khu vực nghiên cứu..

- Nước thải y tế từ các bệnh viện, cơ sở y tế phải được xử lý đạt quy chuẩn môi trường loại B theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi xả ra mạng lưới thoát nước (công suất trạm XLNT y tế được xác định theo các dự án đầu tư xây dựng).
- Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay trong giai đoạn đầu. 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 bớt 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.
 - Tái sử dụng nước thải:
 - Đối với nước thải sau xử lý cần có hồ tập trung để lưu giữ, tận dụng nước thải.
 - Nước thải sau xử lý được tận dụng sử dụng vào các mục đích phi sinh hoạt tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa... nhằm giảm áp lực về nguồn nước cho đô thị. Lượng nước sau khi xử lý dư thừa được xả ra nguồn tiếp nhận là sông Bàn Thạch ở phía Nam tiếp giáp với khu vực nghiên cứu.

6.6.2. Thu gom và quản lý chất thải rắn

Tiêu chuẩn và dự báo khối lượng chất thải rắn (CTR):

- CTR sinh hoạt: 1 kg/ng.ngđ.
- CTR công cộng, dịch vụ: 20% CTR sinh hoạt.

Tiêu chuẩn và ước tính lượng CTR phát sinh

TT	Thành phần thải	Quy hoạch	
		Tiêu chuẩn	Lượng thải (tấn/ngđ)
1	CTR sinh hoạt (CTRsh)	1,0 kg /ngđ (~30.000)	30,00
2	CTR dịch vụ, công cộng	20% CTR sinh hoạt	6,00
3	Tổng lượng CTR		36,00
4	Làm tròn		36

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 36 tấn/ ngày đêm.
- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại:
 - Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kỳ thu gom.
 - Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.
- CTR y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.
- Các điểm đập kết chất thải rắn không cố định phải đảm bảo thời gian vận hành, không gây ảnh hưởng đến giao thông và môi trường khu vực.
- CTR sau khi thu gom tập trung về khu xử lý và chôn lấp chất thải rắn cộng đồng thị xã Đông Hòa quy mô diện tích 10ha và khu liên hợp xử lý CTR quy hoạch mới với phạm vi xử lý bao gồm chất thải rắn sinh hoạt tập trung thị xã Đông Hòa, chất thải rắn công nghiệp KKT Nam Phú Yên và chất thải rắn nguy hại toàn tỉnh Phú Yên địa điểm đặt tại Hòa Xuân Tây quy mô đến năm 2030 khoảng 18ha, quy mô đến năm 2040 khoảng 30-50ha.

6.6.3. Quản lý nghĩa trang

Tiêu chuẩn sử dụng đất nghĩa trang: 0,4 ha/vạn dân.

Nhu cầu đất nghĩa trang đô thị phát sinh khoảng: 1,2 ha.

Khu vực nghiên cứu sử dụng nghĩa trang tập trung thị xã Đông Hòa (quy hoạch mới) đặt tại phường Hòa Xuân Tây quy mô 50 ha bao gồm hình thức hung táng, cát táng, hỏa táng.

Tổng diện tích nghĩa trang hiện trạng là 21,25ha, định hướng quy hoạch sử dụng đất còn 17,14ha (do giải phóng xây dựng một số tuyến giao thông khu vực và di dời 4 nghĩa trang nhỏ lẻ xen lẫn trong khu vực dân cư).

Các nghĩa địa, nghĩa trang hiện có không đủ khoảng cách an toàn vệ sinh tới các khu chức năng, dân cư, ảnh hưởng tới nguồn nước, không đảm bảo mỹ quan khu vực cần khoanh định ranh giới và ngừng chôn cất sử dụng các biện pháp cải tạo môi trường (trồng cây, thu gom xử lý nước rỉ từ hầm mộ...). Tiên hành di dời các mộ phần nằm trong khu dân cư về nghĩa trang tập trung, theo trình tự từ nghĩa trang có nguồn gốc đất công cộng, do địa phương hay hội đoàn quản lý, sau đó mới đến nghĩa trang dân lập và mộ phần xen kẽ trong khu dân cư khi có điều kiện thuận lợi.

Cải tạo nghĩa trang hiện trạng đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh, sử dụng các biện pháp xử lý môi trường để tránh ô nhiễm:

- + Chất thải phải được thu gom và xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.
- + Phải có hệ thống thu gom nước thấm từ các khu mộ hung táng để xử lý tập trung hợp vệ sinh, trước khi xả ra môi trường.
- + Vị trí khu xử lý nước thải từ khu mộ hung táng phải ở hạ lưu nguồn tiếp nhận nước thải, nơi có nền địa hình thấp nhất của nghĩa trang.

CHƯƠNG 7. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

7.1. Dự báo xu hướng và tác động có thể xảy ra đối với môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch

7.1.1. Xu hướng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch.

- Theo các định hướng phát triển của thị xã Đông Hòa và khu kinh tế Nam Phú Yên, trong giai đoạn tới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch sẽ được quy hoạch trở thành khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam. Đây là một cơ hội tốt để thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của phường ; tuy nhiên, cũng là một trong những thách thức đối với môi trường nếu công tác quản lý và kiểm soát ô nhiễm không được thực hiện tốt;
- Dân cư tăng, kinh tế địa phương phát triển, các hoạt động khai thác thủy hải sản được đẩy mạnh, các nguồn thải (nước thải, chất thải rắn) tăng lên, gây áp lực không nhỏ đến môi trường đất, nước không khí trong khu vực. Trong khi đó, với hệ thống hạ tầng thiếu đồng bộ và hoàn chỉnh như hiện nay sẽ không thể đảm bảo vấn đề môi trường được xử lý, kiểm soát tốt.
- Sức hút gia tăng, nhiều dự án đầu tư được triển khai là cơ hội tốt phát triển kinh tế của khu vực; Tuy nhiên, nếu không được quản lý và định hướng quy hoạch, mọi hoạt động phát triển thực hiện theo hướng tự phát, có đầu tư song chỉ tập trung tại một số vị trí nhất định, hạ tầng được đầu tư song cục bộ, không hoàn chỉnh; Khu vực sẽ phát triển lệch, thiếu đồng bộ, các chức năng thiếu sự liên kết, hợp lý, khai thác đất thiếu hiệu quả, gây lãng phí, tiềm ẩn nhiều nguy cơ ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng tới đời sống và sự phát triển lâu dài của khu vực.
- Do đó, trong quá trình phát triển của địa phương, cần quan tâm đến công tác thực hiện, triển khai tốt công tác quy hoạch xây dựng; mọi hoạt động, phát triển đầu tư đều cần tuân thủ, bám sát, kiểm soát theo quy hoạch (trừ những trường hợp đặc biệt, có các định hướng tốt hơn, mang lại những lợi ích nhiều hơn xã hội và môi trường hoặc các lợi ích nhiều hơn về kinh tế song không gây các tổn hại đến lợi ích xã hội và môi trường).

7.1.2. Xu hướng và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch

a. Tác động đến môi trường xã hội:

- Trong thời gian tới phường Hòa Hiệp Nam nói chung và khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nói riêng sẽ được tập trung phát triển hệ thống hạ tầng, dân cư, cảnh quan đô thị, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí quy định; Đây là một cơ hội tốt để nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương; Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích, vẫn có những tác động tiêu cực có thể xảy ra đến từ các hoạt động quy hoạch, xây dựng và phát triển như:
- Các hoạt động triển khai xây dựng hệ thống giao thông, phát triển các khu chức năng có thể khiến một số chức năng đất bị thay đổi, một số hộ dân có thể bị mất

đất ở, đất sản xuất gây ảnh hưởng đến đời sống, thu nhập và kinh tế, việc làm...; Nếu công tác đền bù, giải phóng mặt bằng không được thực hiện tốt có thể gây ra các mâu thuẫn, bức xúc trong nhân dân;

- Các hoạt động triển khai, phát triển xây dựng các dự án cũng gây ảnh hưởng đến môi trường sống của các hộ dân sống trong hoặc quanh khu vực; Nếu công tác quản lý xây dựng và bảo vệ an toàn dự án không được thực hiện tốt có thể tiềm ẩn các nguy cơ gây ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống, an toàn, an ninh của người dân sống xung quanh. Cùng với đó, Công nhân tập trung triển khai xây dựng sẽ kéo theo sự phát triển tự phát các loại hình thời vụ như: nhà trọ, quán cơm, cửa hàng tạp phẩm, hàng nước... ở khu vực xung quanh công trường để phục vụ sinh hoạt của công nhân và có thể có cả các hiện tượng tiêu cực phát sinh như: nợ chịu, cờ bạc, đánh nhau... Những hiện tượng này sẽ gây mất ổn định trật tự an ninh của khu vực làm xáo trộn cuộc sống sinh hoạt hàng ngày của nhân dân địa phương;
- Trong tương lai, theo quy hoạch, mật độ dân cư gia tăng đáng kể, các hoạt động dịch vụ cũng tăng lên, các nhu cầu về năng lượng, nhiên liệu, nước sạch... và áp lực môi trường cũng gia tăng; Nếu hệ thống hạ tầng không được triển khai đồng bộ và thực hiện tốt có thể gây ra những bất cập, ảnh hưởng đến chất lượng và sự phát triển bền vững khu vực trong tương lai.

b. Tác động đến môi trường nước:

Như đã phân tích ở trên, hiện môi trường nước biên ven bờ trong khu vực đang có các dấu hiệu bị ô nhiễm do các nguyên nhân khách quan và chủ quan đến từ hoạt động sinh hoạt, sản xuất, phát triển hoạt động khai thác biển; trong khi hệ thống hạ tầng chưa được đồng bộ, hoàn thiện; Chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải; công tác quản lý, bảo vệ môi trường cũng còn nhiều hạn chế;

Theo quy hoạch, mật độ dân cư trong khu vực tăng lên đáng kể, đời sống người dân có nhiều sự chuyển biến với sự hình thành của các khu chức năng, dịch vụ mới => Nhu cầu sử dụng nước sạch cũng như lượng, thành phần nước thải, chất thải phát sinh cũng tăng lên => Tạo ra sức ép lớn lên môi trường nước mặt, nước ngầm của khu vực;

* Xác định nguồn gây ô nhiễm và mức độ tác động

Căn cứ theo hoạt động các khu chức năng trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch, xác định các thành phần chất ô nhiễm nguồn nước và mức độ tác động đến chất lượng nước trong khu vực lập quy hoạch được dự báo như sau:

Bảng: Đánh giá nguồn và thành phần các chất gây ô nhiễm môi trường nước

(Khi không có biện pháp xử lý, giám sát môi trường hiệu quả)

Hoạt động	Thành phần	Mức độ tác động
Tập trung vật liệu san lấp nền	- Có thể chứa các kim loại nặng, chất phóng xạ, chất hữu cơ dễ phân hủy, các chất độc hại khác trong đất san nền; - Các vật liệu thông thường như: cát, sỏi, đất, đá... có thể bị cuốn trôi vào các	Tác động mạnh tới các thủy vực, ảnh hưởng tới chế độ dòng chảy trong và quanh khu vực; ảnh hưởng tới môi trường nước mặt, nước biển, nước ngầm, nếu không có sự

Hoạt động	Thành phần	Mức độ tác động
	thủy vực khi mưa lớn nếu không có biện pháp quản lý, bao che tốt;	kiểm soát, tập trung và lựa chọn vật liệu san nền phù hợp
Thi công xây dựng công trình	Chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ (nước thải công nhân), dầu nhớt thải (máy móc thi công), các chất rắn, vật liệu rơi vãi vào các thủy vực ...	Mức độ tác động có thể mạnh nếu không có biện pháp kiểm soát chặt chẽ và giải pháp thu gom chất thải trong quá trình thi công khu vực
Phát triển dân cư, các công trình công cộng, dự, hạ tầng xã hội...	Phát sinh các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh (Ecoli, coliform, ...), trứng giun, sán; rác thải; dầu mỡ, chất tẩy rửa, ...	Mức độ tác động mạnh (Môi trường nước mặt, nước biển ven bờ) nếu công tác thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn không hoạt động tốt, hiệu quả;
Công trình thu gom, xử lý nước thải	Các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh, chất HDBM, dầu mỡ, Kim loại nặng...	Mức độ tác động có thể mạnh (nếu quá trình xử lý gặp sự cố hoặc hoạt động không liên tục, hiệu quả, thiếu sự giám sát chặt chẽ)

*** Dự báo tải lượng chất ô nhiễm**

Theo quy hoạch, dân cư trong khu vực tăng lên đáng kể, lượng nước thải phát sinh từ hoạt động phát triển dân cư cũng gia tăng đáng kể, trong thành phần chứa nhiều chất ô nhiễm, nếu không được thu gom, xử lý đảm bảo các tiêu chí vệ sinh môi trường sẽ gây các tác động tiêu cực tới môi trường trong và quanh khu vực, đặc biệt là môi trường nước.

Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Đơn vị: kg/ngày

STT	Thành phần Ô nhiễm	Không xử lý	Tải lượng chất ô nhiễm được Xử lý đạt QCVN 14:2008/ BTNMT	
			B	A
1	TSS	1745,90	387,98	193,99
2	BOD ₅	969,95	193,99	116,39
3	Tổng N	261,14	155,19	77,60
5	Dầu mỡ	581,97	77,60	38,80
6	chất HDBM	121,24	38,80	19,40

c. Tác động đến môi trường đất:

Đối với khu vực xây dựng, tác động chủ yếu là sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm... Điều này có thể ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, giữ nước, điều kiện vi khí hậu, hoạt động sống của các sinh vật sống trong và quanh khu vực.

Một yếu tố nữa cần lưu ý là CTR, khi đô thị phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất.. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau trong đô thị, nhất là tại các thủy vực, bờ biển,

mặt biển... Việc phân huỷ rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ ô nhiễm BOD trong nguồn nước mặt, nước ngầm, ảnh hưởng đến môi trường đất, cuộc sống của nhiều loài sinh vật. Dự báo lượng chất thải phát sinh trong khu vực ước tính trong tương lai theo quy hoạch khoảng 10.000 tấn/năm.

d. Tác động đến môi trường không khí:

Để thực hiện quy hoạch, cần trải qua giai đoạn xây dựng; Trong quá trình đó, không thể tránh khỏi các tác động tiêu cực đến môi trường, làm gia tăng hàm lượng bụi, tiếng ồn,... tại các khu vực triển khai, phát triển dự án theo quy hoạch;

Bảng: Hệ số phát thải bụi trong xây dựng

STT	Nguồnphátsinhbụi	Hệ số phát thải
1	Hoạt động đào đất, san ủi mặt bằng (Bụi đất, cát)	1–100g/m ³
2	Hoạt động bốc dỡ vật liệu xây dựng (ximăng, đất, đá, cát, sỏi ...), máy móc, thiết bị...	0,1–1 g/m ³
3	Hoạt động vận chuyển cát, đất làm rơi vãi trên mặtđường (bụi đất, cát)	0,1–1 g/m ³

**Nguồn:Rapidinventorytechniqueinenvironmentalcontrol,WHO*

Bảng: Dự báo độ ồn phát sinh từ hoạt động thi công đường theo khoảng cách

STT	Hoạt động	Độ ồn (dBA)		
		10 m	50 m	70 m
1	Phá bỏ đường cũ	83	69	66
2	Dọn dẹp bề mặt, đổ đá, cát	83	69	66
3	Đào, vận chuyển đất cát	80	56	50
4	Thi công lớp phủ cuối	84	70	67

- Hệ thống giao thông được mở rộng, xây mới, các khu chức năng được hình thành, mật độ dân số tăng lên sẽ làm gia tăng các chất ô nhiễm trong không khí như: bụi, CO, CO₂, SO₂, C_xH_y, H₂S, NO_x, VOC,...

- Bề mặt đất trống, cây xanh, mặt nước giảm đi, thay vào đó là các bề mặt bắt giữ nhiệt (như: bê tông, nhựa đường, gạch, ngói,...) => hiện tượng nghịch nhiệt, tích tụ chất ô nhiễm sát mặt đất tăng lên, độ ẩm trong không khí và khả năng hấp thụ chất ô nhiễm giảm => Môi trường không khí trong khu vực oi bức và khó chịu hơn.

e. Tác động đến môi trường sinh thái

Các hoạt động phát triển kinh tế xã hội; Sự gia tăng các chất thải, nước thải sẽ gây ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường, hệ sinh thái trong và quanh khu vực (đặc biệt hệ sinh thái đầm, biển); nếu công tác quản lý, bảo vệ môi trường không được thực hiện tốt. Trong khi, rất nhiều hoạt động kinh tế địa phương gắn liền với khai thác nguồn lợi từ sông Bàn Thạch, do vậy mọi hoạt động phát triển cần hết sức

thận trọng, tránh các ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường, hệ sinh thái nói chung và sông Bàn Thạch, biển nói riêng.

7.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

7.2.1. Phân khu vực quản lý và bảo vệ môi trường

Để tiện cho công tác quản lý, phát triển, và bảo vệ môi trường; Khu vực nghiên cứu quy hoạch, đề xuất chia thành 04 khu vực quản lý và bảo vệ môi trường, cụ thể như sau:

* Khu vực kiểm soát môi trường do hoạt động phát triển dân cư, dịch vụ: (khu vực đất ở, công cộng, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại...): Xây dựng các công trình hài hòa, gắn liền với cảnh quan, môi trường, văn hóa, quốc phòng an ninh; Xây dựng hệ thống thugom, xử lý ô nhiễm, bảo vệ môi trường, các giải pháp phòng chống ngập lụt, thiên tai, hỏa hoạn, các giải pháp di rời, ứng cứu khẩn cấp....

* Khu vực tích cực môi trường cần được bảo vệ và phát triển (cây xanh, mặt nước) Là không gian xanh, đảm bảo tiêu chí cảnh quan, môi trường, điều hòa vi khí hậu, đáp ứng các nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng; Cần được bảo vệ và phát triển; Có giải pháp chăm sóc, lựa chọn cây trồng phù hợp, hạn chế sử dụng hóa chất; Tăng tính thẩm mỹ, kỹ thuật trong thiết kế, quy hoạch; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xả thải, bảo vệ môi trường cảnh quan, mặt nước.

* Khu vực cấm và hạn chế xây dựng (Đất di tích, tôn giáo, hạ tầng kỹ thuật, không gian cảnh quan, sinh thái quan trọng): Tuân thủ các quy định hiện hành; Cấm các hành vi xâm phạm, phá hoại; Các hoạt động trùng tu, tôn tạo di tích cần được cân nhắc, kiểm soát, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan, giá trị văn hóa, lịch sử của công trình...; Đối với các công trình Hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định về kỹ thuật, khoảng cách an toàn, các quy định phòng chống cháy nổ; Đảm bảo tính hiệu quả, hoạt động liên tục của các công trình, đặc biệt là các công trình xử lý ô nhiễm.

* Khu vực kiểm soát môi trường nghĩa trang: Thực hiện nghĩa trang tập trung, dần xóa bỏ các nghĩa trang tự phát; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn; Tăng cường quy hoạch, thiết kế cảnh quan, xanh hóa, mỹ quan, môi trường trong khu vực.

7.2.2. Các quy định quản lý, bảo vệ môi trường và cảnh quan sinh thái

Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị.

Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống sông suối, mặt nước.

Kè bờ bảo vệ khu vực sông Bàn Thạch ở phía Nam và nhánh sông Bàn Thạch ở phía Bắc.

San gát theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

Ngoài ra, đưa ra các chỉ tiêu quản lý đối các vùng, khu vực nhạy cảm cần được bảo vệ và kiểm soát.

Bảng: Một số các quy định cụ thể đối với công tác quản lý và BVMT

Đối tượng	Các quy định quản lý cụ thể
Khu vực phát triển dân cư, dịch vụ	+ Trên 90% CTR được thu gom và xử lý đảm bảo tiêu chí vệ sinh môi trường và quy định an toàn lưu trữ, vận chuyển; + Trên 90% nước thải phát sinh trong khu vực được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bảo vệ môi trường; + Phát triển cây xanh, công viên, vườn hoa; + Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng, phát triển dân cư, nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm, xây dựng trái phép; + Xây dựng nếp sống văn minh, gìn giữ nếp sông văn hóa, truyền thống tốt đẹp của dân tộc; + Đẩy mạnh công tác toàn dân chung tay xây dựng xã hội văn minh, hiện đại, bảo vệ môi trường;
Hệ thống kênh mương, mặt nước	Các thủy vực trong khu vực như ven kênh, ngòi, ao, hồ... cần đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20 m tới công trình xây dựng.
Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (đường giao thông, bãi đỗ xe, nhà máy xử lý nước thải, nghĩa trang...)	- Đảm bảo cách ly cây xanh đối với công trình, ven trục giao thông theo quy định (tối thiểu 2m – tùy thuộc vào từng loại hình công trình) - Khu vực bãi đỗ xe: Bố trí hợp lý, thuận tiện và có các giải pháp chống bụi, ồn, hỏa hoạn; - Khu vực xây dựng nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến khu dân cư 100-1000m (tùy thuộc vào loại hình táng, địa hình) và phải có hệ thống bảo vệ môi trường; - Hệ thống xử lý nước thải: vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10m$, hệ thống giao thông vào khu vực thuận lợi với giao thông đối ngoại. Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ 10 – 500m, tùy thuộc vào quy mô và công nghệ xử lý (có tính hệ số bất lợi như đặt đầu hướng gió...).

7.2.3. Các giải pháp Kiểm soát, giảm thiểu và bảo vệ môi trường

a. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển xây dựng trên địa bàn. Các dự án xây dựng phải làm tốt công tác đánh giá tác động môi trường, thu gom và xử lý hiệu quả chất thải phát sinh.
- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn tập trung cho khu vực đảm bảo tiêu chí vệ sinh môi trường. Nâng cao ý thức cộng đồng trong công tác bảo vệ môi trường, vứt rác đúng nơi quy định.
- Khôi thông hệ thống kênh mương và ao, hồ trong khu vực; liên kết các mạch nước, tạo hệ thống mặt nước liên tục, mật độ dàn đều nhằm cải thiện cảnh quan, hỗ trợ tiêu thoát nước.

- Xây dựng hệ thống cấp nước sạch đảm bảo an toàn vệ sinh cho nhân dân; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động khai thác nước ngầm; Bảo vệ tài nguyên nước trong vùng.
- Nuôi trồng thủy hải sản theo hướng hiện đại, bền vững và thân thiện với môi trường. Nâng cao nhận thức của người dân trong công tác bảo vệ môi trường, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

*** Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn:**

- Thực hiện tốt công tác giảm bụi, tiếng ồn trong thi công xây dựng công trình, dự án; Cần có biện pháp bao che, đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn trong vận chuyển nguyên, vật liệu trong thi công.
- Tăng cường và phát triển cây xanh, đặc biệt là cây xanh giao thông, cây xanh cách ly quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật (bến xe, Trạm xử lý nước thải tập trung, khu vực tập trung, điểm tập kết chất thải rắn, nghĩa trang).
- Tăng cường hệ thống giao thông công cộng; Khuyến khích sự phát triển các phương tiện sử dụng năng lượng sạch như khí thiên nhiên, khí hóa lỏng, cồn nhiên liệu, Biodiesel, điện...
- Đầu tư, trang bị các vật dụng, phương tiện cho các đơn vị vệ sinh môi trường đường phố như: xe quét đường, tưới nước..., kinh phí trồng và chăm sóc cây xanh đường phố.
- Nâng cao ý thức cộng đồng trong bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên; Khuyến cáo người dân hạn chế sử dụng nhiên, nguyên liệu hóa thạch; hướng tới sử dụng các máy móc, phương tiện, thiết bị, vật dụng sử dụng nhiên, nguyên liệu tái tạo, sạch, thân thiện môi trường.

*** Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất:**

- Sử dụng đất một cách hợp lý, tránh lãng phí tài nguyên. Tận dụng khai thác quỹ đất xây dựng, hạn chế đào đắp tập trung; có biện pháp phòng chống sạt lở, lũ lụt, trượt lở đất.
- Thực hiện tốt công tác khoan thăm dò địa chất; đưa ra các biện pháp xử lý nền móng và kỹ thuật công trình phù hợp.
- Phát triển nuôi trồng thủy hải sản theo hướng hiện đại, thân thiện với môi trường, đảm bảo mỹ quan, sinh thái và bền vững.
- Thực hiện tốt công tác thu gom, phân loại và xử lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực; Hướng đến mục tiêu dài hạn, 100% CTR phát sinh được thu gom, phân loại, và đưa về khu xử lý chất thải tập trung đảm bảo các tiêu chí vệ sinh môi trường.

*** Giảm thiểu các tác động môi trường xã hội**

- Thực hiện tốt công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, đưa ra các chính sách bồi thường và hỗ trợ tái định cư hợp lý; Có các cơ chế, chương trình đào tạo, hướng nghiệp cho nhân dân.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thị công, xây dựng, triển khai dự án trên địa bàn; Các phương tiện vận chuyển phải chạy đúng tốc độ, đảm bảo dừng đỗ, hợp lý, không để tình trạng ùn tắc, cản trở giao thông; Có các quy định, hình thức xử phạt đối với các cá nhân, tập thể, đơn vị gây mất trật tự, những nhiễu ảnh hưởng tới đời sống của người dân.
- Đảm bảo xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng (có tính tới yếu tố biến đổi khí hậu), đáp ứng đầy đủ các nhu cầu vật chất và tinh thần của người dân.
- Đưa ra các chính sách phù hợp giúp người dân có cơ hội tiếp cận với các nguồn vốn đồng thời tư vấn, hướng dẫn cách đầu tư hiệu quả => Giúp người dân có mức thu nhập ổn định, từng bước phát triển kinh tế.
- Nâng cao ý thức của người dân, tạo lập các khu phố văn minh; Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng trên địa bàn, không để tình trạng lấn chiếm đất đai, vỉa hè, mặt nước... các hoạt động gây mất trật tự an ninh và mỹ quan đô thị.
- Tăng cường các không gian công cộng, công viên, vườn hoa, sân chơi... đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động văn hóa, thể thao, giải trí của cộng đồng.
- Thực hiện tốt công tác phòng chống thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng; Đưa ra các kế hoạch đào tạo cho cán bộ, học sinh, sinh viên, người dân về phòng chống thiên tai, hỏa hoạn, các sự cố bất ngờ, ứng cứu khẩn cấp...

*** Giám sát, quản lý và bảo vệ môi trường**

Duy trì và phát triển hoạt động quan trắc, giám sát môi trường trong và quanh khu vực; Xây dựng và bổ sung thêm các điểm quan trắc môi trường, các yếu tố môi trường còn chưa được giám sát như: đất, nước thải, nước ngầm...; Xây dựng thêm các điểm quan trắc môi trường tự động tại các khu vực nhạy cảm, các khu vực cần được giám sát và quản lý chặt chẽ, các khu vực có nguy cơ ô nhiễm cao...

Tăng cường đội ngũ giám sát và kiểm soát môi trường địa phương; Đầu tư cơ sở hạ tầng, nhân lực, năng lực cho cán bộ quản lý môi trường.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát triển xây dựng trên địa bàn; Xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Các dự án xây dựng trên địa bàn cần thực hiện đầy đủ báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo đúng quy định pháp luật.

Tăng cường sự tham gia cộng đồng; cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác xây dựng, quy hoạch, quản lý và bảo vệ môi trường.

7.3. Đề xuất, kiến nghị bảo vệ môi trường

Quy hoạch xây dựng đem lại nhiều lợi ích cả về kinh tế và xã hội trong khu vực, đặc biệt có sự gắn kết giữa mỹ quan đô thị, hệ thống hạ tầng và các giải pháp môi trường do đó việc thực hiện quy hoạch là cần thiết và phải được tuân thủ chặt chẽ;

Công tác nghiên cứu, quản lý, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai cần được quan tâm hơn nữa, với các chính sách hỗ trợ về kinh tế, cơ sở vật chất, nguồn nhân lực; Cần thực hiện đầy đủ, đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực đã được xuất trong nội dung giải pháp bảo vệ môi trường. Đối với mỗi dự án xây dựng cụ thể trên địa bàn, cần thực hiện tốt công tác đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định hiện hành.

CHƯƠNG 8. DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

8.1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

8.1.1. Cơ sở pháp lý

- Hệ thống Luật, nghị định và quy định hiện hành về quy hoạch, đầu tư công và phát triển đô thị.
- Chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội tỉnh Phú Yên, thị xã Đông Hòa.
- Các quy hoạch, dự án ngành, lĩnh vực có liên quan.

8.1.2. Cơ sở khoa học và thực tiễn

- Hiện trạng kinh tế xã hội, môi trường, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.
- Nhu cầu và xu hướng phát triển trong tương lai (dân số, kinh tế, giao thông, môi trường, công nghệ...).
- Khả năng huy động và phân bổ nguồn lực (ngân sách nhà nước, ODA, PPP, vốn tư nhân...).
- Tác động của khu vực lập quy hoạch đến phát triển bền vững, an sinh xã hội và thích ứng với biến đổi khí hậu.

8.1.3. Tiêu chí xác định ưu tiên

- Tính cấp thiết, cấp bách: giải quyết các vấn đề mang tính khẩn cấp, ảnh hưởng lớn đến đời sống và phát triển.
- Hiệu quả kinh – xã hội: tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm, nâng cao chất lượng cuộc sống.
- Tính liên kết và đồng bộ: phù hợp với định hướng quy hoạch chung, có sự kết nối với các dự án và khu vực xung quanh.
- Tính khả thi: có nguồn lực đảm bảo thực hiện (vốn đầu tư, cơ chế chính sách, kỹ thuật).
- Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu: Hạn chế tác động tiêu cực, nâng cao khả năng chống chịu của khu vực.

8.2. Dự án ưu tiên đầu tư

Hạ tầng giao thông

- Hoàn thiện quy mô tuyến đường Hùng Vương nối dài (QL29), đường Đông Tây 1 theo quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Tây trung tâm, đường Bắc Nam trung tâm; đường Hòa Hiệp 1 kết hợp hệ thống kè sông Đà Nông.

- Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường trong khu dân cư hiện trạng.

Hạ tầng kỹ thuật

- Xây dựng trạm xử lý nước thải tại phía Nam.
- Xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải,
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng.

Hạ tầng xã hội

- Xây dựng hệ thống hạ tầng Khu tái định cư phục vụ việc di dời các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên.
- Xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người thu nhập thấp; nhà ở chuyên gia.
- Di dời trường TH Nguyễn Viết Xuân đảm bảo điều kiện học hành, an sinh xã hội.
- Xây dựng mới trường học (THPT, THCS, TH, MN), thiết chế văn hóa, thể thao phục vụ đơn vị ở mới và hiện trạng.
- Xây dựng công viên cấp đô thị
- Xây dựng trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, tòa nhà văn phòng...

Bảng danh mục dự án ưu tiên đầu tư

TT	Dự án	Quy mô dự kiến	Nguồn vốn
	Hạ tầng giao thông		
	Đường Hùng Vương nối dài (QL29)	3,7km – lộ giới 57m	NSNN
	Đường Đông Tây 1	1,4km – lộ giới 52m	NSNN
	Đường Hòa Hiệp 1	4,5km - lộ giới 30m	NSNN
	Đường Bắc Nam trung tâm (nối Đông Tây 1 và Hòa Hiệp 1)	3,3km - lộ giới 36m	NSNN
	Đường Đông Tây trung tâm	1,4km - lộ giới 60m	NSNN
	Hạ tầng kỹ thuật		
	Trạm xử lý nước thải	16.200 m ³ /ngđ	NSNN
	Hoàn thiện mạng lưới cấp nước		NSNN
	Hoàn thiện mạng lưới thoát nước		Ngoài NS
	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng đô thị		Ngoài NS
	Hạ tầng xã hội		
	Khu tái định cư phục vụ việc di dời		NSNN

	các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng KKT Nam Phú Yên		
	Nhà ở xã hội	16ha	Ngoài NS
	Nhà ở chuyên gia	8,5ha	Ngoài NS
	Trường THPT	2,33ha	NSNN
	Trường TH Nguyễn Viết Xuân	1ha	NSNN
	Công viên cấp đô thị kết hợp nghĩa trang	29ha	Ngoài NS
	Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng, hội nghị...	39,5ha	Ngoài NS

8.3. Các giải pháp thực hiện

8.3.1. Giải pháp về nguồn vốn

Để tạo nguồn vốn cho việc đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, tỉnh, thị xã Đông Hòa, Ban Quản lý KKT cần áp dụng linh hoạt các biện pháp thu hút đầu tư và nguồn vốn, phù hợp với từng thể loại công trình:

- Các công trình có khả năng thu hồi vốn trực tiếp, có khả năng sinh lợi (như y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, nhà ở đô thị,...) có thể xã hội hóa sử dụng nguồn vốn từ doanh nghiệp đầu tư là chủ yếu.

- Các công trình công cộng, đầu tư hệ thống giao thông không thể thu hồi vốn trực tiếp sử dụng nguồn vốn từ Ngân sách đầu tư là chủ yếu.

- Một số công trình khác có liên quan trực tiếp đến sinh hoạt người dân có thể huy động một phần đóng góp của dân như: chiếu sáng, cải tạo chỉnh trang tuyến phố, ngõ hẻm, cây xanh,...

- Một nguồn lực lớn để lấy kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thị xã là việc đấu giá đất. Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu đề ra cần trình UBND tỉnh phê duyệt một trong các cơ chế đặc thù, tạo điều kiện cho thị xã thu hút nguồn vốn.

- Kiến nghị tỉnh rà soát sửa đổi về chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư, trình tự thủ tục thực hiện ưu đãi, hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Yên cho phù hợp với các quy định hiện hành và ban hành các cơ chế ưu đãi đầu tư cho doanh nghiệp đầu tư vào khu đô thị.

- Bên cạnh đó BQL KKT, thị xã Đông Hòa chủ động xây dựng kế hoạch cụ thể đấu giá đất trình tỉnh Phú Yên phê duyệt. Vận động doanh nghiệp, nhân dân tham gia đóng góp thực hiện những mục tiêu đề ra.

- Kiến nghị UBND tỉnh xem xét phân bổ nguồn kinh phí từ việc đấu giá đất để tái đầu tư và cải tạo đô thị.

- Huy động, vay các nguồn vốn nhàn rỗi của tỉnh để đầu tư hạ tầng khai thác quỹ đất (ví dụ như nguồn từ khai thác quỹ đất của tỉnh, nguồn vốn tăng thu, nguồn vốn dự phòng,...).

8.3.2. Giải pháp về quản lý và khai thác quỹ đất

Xây dựng quy định một số nội dung cụ thể để nhằm đẩy nhanh tiến độ khai thác và khai thác có hiệu quả quỹ đất nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng. Trong đó quy định rõ:

- Kế hoạch đầu giá đất và quỹ đất khai thác để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng phải được lập và đưa vào kế hoạch hàng năm và công bố công khai theo quy định.
- Quy định rõ các hình thức sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng.
- Tiến hành quy hoạch chi tiết và xác định các vị trí, khu vực có giá trị sinh lợi cao, bao gồm: Các lô đất quy hoạch tại các khu đô thị được quy hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ; Có vị trí nằm gần hoặc tiếp giáp những nơi có khả năng sinh lợi của các khu vực như chợ, công viên cảnh quan, mặt tiền kinh doanh; Gần hoặc tiếp giáp các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí; Bám hoặc gần các trục đường lớn, các tụ điểm dân cư tiếp giáp các đô thị,...
- Rà soát lại quy hoạch sử dụng đất các doanh nghiệp thuê đất nhưng sử dụng không có hiệu quả và xem xét quy hoạch lại để di chuyển các đơn vị hành chính sự nghiệp hiện nằm ở các vị trí sinh lợi cao đến vị trí mới. Những vị trí sinh lợi này sẽ được bán đấu giá công khai nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất.
- Nghiên cứu lập quỹ bồi thường giải phóng mặt bằng. Quy định khung giá bồi thường tối đa đối với các khu vực.

8.3.3. Giải pháp về thu hút đầu tư

- Nghiên cứu, đề xuất chính sách vận động, thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp. Tiếp tục củng cố và xây dựng cơ quan xúc tiến đầu tư và hỗ trợ doanh nghiệp để đáp ứng được nhu cầu thực tế.
- Tiếp tục rà soát và xây dựng thông tin chi tiết về dự án đối với danh mục kêu gọi đầu tư để làm cơ sở cho việc kêu gọi các nhà đầu tư.
- Tham gia tích cực các Chương trình xúc tiến đầu tư quốc gia.

8.3.4. Giải pháp về chính sách

- Tiếp tục rà soát các quy định, chính sách về đầu tư, kinh doanh để đề nghị sửa đổi các nội dung không đồng bộ, thiếu nhất quán, sửa đổi các quy định còn bất cập, chưa rõ ràng liên quan đến thủ tục đầu tư và kinh doanh.
- Tiếp tục cụ thể hóa các chính sách về các ưu đãi khuyến khích đầu tư vào các lĩnh vực: Phát triển đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, môi trường đô thị...), phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp; Xây dựng công trình phúc lợi (nhà ở, bệnh viện, trường học, văn hoá, thể thao) cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp đã được các cơ quan ban hành để có thể áp dụng vào tình hình thực tế của thị xã.
- Tiếp tục rà soát các dự án đã cấp giấy chứng nhận đầu tư, trên cơ sở đó có biện pháp hỗ trợ, tập trung tháo gỡ vướng mắc và tạo điều kiện để dự án sớm triển khai.

- Tiếp tục thực hiện việc đơn giản hoá thủ tục hành chính trên các lĩnh vực quản lý nhà nước để tiếp tục thu hút vốn đầu tư.
- Tiếp tục nâng cao hiệu quả việc phòng, chống tham nhũng, tiêu cực và tình trạng nhũng nhiễu đối với nhà đầu tư. Đề cao tinh thần trách nhiệm cá nhân trong xử lý công việc, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí ở các cơ quan quản lý nhà nước của địa phương.
- Duy trì cơ chế đối thoại thường xuyên giữa lãnh đạo, các ngành với các nhà đầu tư để xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách và pháp luật hiện hành, đảm bảo các dự án hoạt động hiệu quả, nhằm tiếp tục củng cố lòng tin của các nhà đầu tư đối với môi trường đầu tư kinh doanh tại thị xã, tạo hiệu ứng lan toả và tác động tích cực tới nhà đầu tư mới.

CHƯƠNG 9. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa được lập dựa trên cơ sở định hướng Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên và Đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa. Đồ án đã tuân thủ theo các chiến lược, định hướng phát triển của đồ án Quy hoạch chung và có những đề xuất nhằm phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của địa phương.

Ngoài các yếu tố không chế từ các đồ án quy mô lớn hơn, đồ án được xây dựng dựa trên các nguyên tắc:

- Bảo tồn và phát huy các giá trị.
- Tạo thiết chế mở, thích ứng linh hoạt với các biến động của xã hội.
- Đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai.

9.2. Kiến nghị

Thực hiện các dự án quy hoạch chi tiết từng khu vực nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu. Đặc biệt là khu vực tái định cư, nhà ở xã hội phục vụ khu công nghiệp và các khu vực thu hút đầu tư phát triển thương mại, trung tâm dịch vụ, các công trình công cộng, đảm bảo quy mô hoạt động, đáp ứng tình hình phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Kết hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước, các nhà đầu tư, doanh nghiệp, cư dân sống trên địa bàn, có những chính sách, phân giai đoạn hợp lý để chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, đảm bảo an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế.

PHỤ LỤC 1. GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý

BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU GIẢI TRÌNH CÁC Ý KIẾN CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH NGÀY 16/04/2025 VÀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC SỞ BAN NGÀNH

TT	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
I	HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH (Thông báo số 69/TB-SXD ngày 18/04/2025)	
	Về quy hoạch hệ thống giao thông: Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được duyệt thì có quy hoạch tuyến đường liên khu vực rộng 27m kết nối từ đường Hoà Hiệp 5 thuộc phạm vi Đồ án qua khu dân cư dọc khu công nghiệp Hoà Hiệp 2 đến khu vực sân bay Tuy Hoà; nên, đề nghị rà soát, bổ sung nội dung Đồ án tuyến đường nêu trên cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ Đồ án quy hoạch cấp trên được duyệt và tính kết nối liên khu vực với vùng phụ cận; đồng thời, cần rà soát, nghiên cứu kỹ lưỡng hướng tuyến của các tuyến đường quy hoạch, mở rộng để đảm bảo kết nối đồng bộ, hài hoà theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng và hiện trạng thực tế tại khu vực	Thống nhất tiếp, chỉnh sửa trong nội dung bản vẽ và thuyết minh, đảm bảo tuân thủ theo Điều chỉnh QHC KKT đã được phê duyệt
	Về việc xác định các đơn vị ở: Đề nghị rà soát việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư trong đơn vị ở đáp ứng nhu cầu sử dụng, có xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là dân số vắng lai; thuyết minh rõ việc đảm bảo đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng	Thống nhất tiếp thu, rà soát và bổ sung thuyết minh làm rõ việc đảm bảo bán kính phục vụ của các công trình hạ tầng xã hội tại tiểu mục 4.2.2, trang 53-54.
	Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa: Bổ sung nội dung nghiên cứu, đề xuất giải pháp quy hoạch kè sông và đường dọc sông Bàn Thạch cho phù hợp, đảm bảo dòng chảy tự nhiên của sông, hạn chế nguy cơ lũ lụt và xói mòn; trong đó, thuyết minh, bổ sung mặt cắt qua kè và đường dọc sông Bàn Thạch, bổ	Thống nhất tiếp thu, bổ sung trong nội dung thuyết minh (tiểu mục 6.2.3, trang 99-100) và bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa

	sung thuyết minh yêu cầu giải pháp kỹ thuật để đảm bảo khả năng chịu đựng lũ, với độ dốc hợp lý để tránh xói mòn, bảo vệ khu vực đất xây dựng, đồng thời duy trì sự cân bằng sinh thái và phát triển bền vững cho khu vực	
	Về quy hoạch thoát nước thải: Rà soát quy hoạch nhà máy, trạm xử lý nước thải với vị trí phù hợp theo quy định (ưu tiên quy hoạch ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của khu vực, tại khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng; vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước), đảm bảo khoảng cây xanh cách ly và các vấn đề vệ sinh môi trường; trong đó, nghiên cứu thêm 01:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và kho tàng có nguy cơ phát tán bụi, mùi khó chịu, tiếng ồn tác động xấu đến sức khỏe con người ban hành kèm theo Thông tư số 02/2025/TT-BTNMT ngày 12/2/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (có hiệu lực thực hiện kể từ ngày 02/8/2025) theo đề nghị của đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường để đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển bền vững	Trạm được đặt tại cuối đường liên khu phố Thọ Lâm, Đa Ngu, Phú Lạc, nằm dưới chân núi Cẩm. Vị trí đặt trạm có cao độ +1,2m thấp hơn cao độ của các khu vực khác nên vẫn đảm bảo thu nước thải chảy tự nhiên. Và nằm tại cửa sông Bàn Thạch, không ảnh hưởng đến chất lượng nước đầu nguồn phục vụ cho các nhà máy cấp nước. Thông nhất tiếp, nghiên cứu và cập nhật trong thuyết minh (tại khoản 3, tiểu mục 6.6.1, trang 124) và bản vẽ đảm bảo tính linh động trong thực hiện. Khoảng cách đối với TXLNT công suất 5.000m ³ /ngđ – 50.000m ³ /ngđ theo QCVN01:2025/BTNMT là 250m; theo đồ án quy hoạch với quy mô 3ha đã bố trí khoảng cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách này
II	SỐ XÂY DỰNG (văn bản số 652/SXD-QH&PTĐTNT ngày 09/04/2025)	
1	Đề nghị rà soát các nội dung Đồ án quy hoạch (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý) để đảm bảo các thành phần nội dung theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng, 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;	Thông nhất tiếp thu, rà soát nội dung hồ sơ đảm bảo theo Luật, Nghị định, Thông tư hướng dẫn

	trong đó:	
2	Bổ sung thuyết minh đồ án nội dung xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch để đảm bảo đầy đủ nội dung của Đồ án được quy định tại điểm d khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD.	Thống nhất tiếp thu, bổ sung bảng thống kê sử dụng đất đến từng ô phố trong chương 5.3. Tổng hợp sử dụng đất đến từng ô chức năng đất, trang 85-92
3	Bổ sung nội dung quy hoạch hệ thống chiếu sáng đô thị vào bản vẽ quy hoạch cấp điện để đảm bảo nội dung Đồ án theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP	Thống nhất tiếp thu, bổ sung trong tiểu mục 6.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng, trang 115-116 của thuyết minh và nội dung bản vẽ Quy hoạch chiếu sáng đô thị
4	Bổ sung Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (trường hợp khu vực quy hoạch có quy hoạch các khu vực xây dựng công trình công cộng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm) để đảm bảo đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại điểm i và điểm h khoản 1 Điều 10 Thông tư số 04/2022/TT-BXD.	Thống nhất tiếp thu, bổ sung bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Trong khu vực nghiên cứu không có các công trình công cộng ngầm và hạ tầng đầu mối kỹ thuật ngầm nằm trong đối tượng phải thể hiện về quy hoạch khu vực xây dựng ngầm
5	Về tổ chức không gian tổng thể của Đồ án: Theo nội dung Đồ án thì có tổ chức không gian tổng thể khu vực lập quy hoạch thành 07 tiểu khu, chưa xác định cấu trúc các đơn vị ở; trong khi đó, các chỉ tiêu hạ tầng xã hội của Đồ án là được tính cho cấp đơn vị ở là chưa đảm bảo tính thống nhất và đầy đủ nội dung theo yêu cầu tại điểm d khoản 2 Điều 10 Thông tư số 04/. Để thuận lợi trong việc xác định dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định pháp luật, đề nghị rà soát, bổ sung nội dung tổ chức không gian tổng thể của Đồ án việc (trích điểm d khoản 2 Điều 10 Thông tư số 04/): “Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở” cho phù hợp.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung tại tiểu mục 4.2.2. Phân đơn vị ở, tiểu khu tại trang 53-64.
6	Về quy hoạch sử dụng đất: Để đảm bảo tính linh hoạt, khả thi của Đồ án quy hoạch phân khu thì việc thể hiện chỉ tiêu sử dụng đất của Đồ án nên thể hiện đến mức độ đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực) trong khu vực lập	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa trong nội dung bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và bảng thống kê sử dụng đất

	quy hoạch. Theo đó, đề nghị rà soát, chỉnh sửa, không thể hiện chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu vực mặt nước tại lõi các ô đất có chức năng cây xanh sử dụng công cộng, thay vì đó, tại nội dung tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị của đồ án sẽ bổ sung nội dung yêu cầu việc bố trí mặt nước (nếu có) trong ô chức năng cây xanh sử dụng công cộng cho phù hợp, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư đảm bảo yêu cầu quản lý phát triển.	
7	Về quy hoạch giao thông: Theo nội dung Bảng tổng hợp sử dụng đất tại mục Quy hoạch sử dụng đất thì Đất giao thông có diện tích “103,22 ha”, chiếm tỷ lệ “20,81%”; tuy nhiên theo nội dung mục quy hoạch giao thông (trang 79) thì “Diện tích đất GT xây dựng đô thị (không bao gồm GT tĩnh): 106,12 ha”, “Tỷ lệ đất GT (không bao gồm GT tĩnh): 21,43%” là chưa thống nhất. Đề nghị rà soát, chỉnh sửa nội dung quy hoạch giao thông cho phù hợp, đảm bảo tính thống nhất các số liệu của Đồ án quy hoạch và phù hợp theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên được duyệt; đồng thời, rà soát nội dung chỉ tiêu của đồ án “Mật độ mạng lưới đường đô thị: 7,63km/km²” để đảm bảo Quy định về khoảng cách, mật độ đường trong đô thị (đối với đồ án quy hoạch phân khu thể hiện đến cấp đường phân khu vực) tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.	Tiếp thu rà soát số liệu diện tích đất giao thông thống nhất với Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích đất giao thông đạt 101,2ha (trang 97-98). Tuy nhiên, tỷ lệ đất giao thông đô thị và mật độ mạng lưới đường giao thông đô thị được tính trên diện tích đất xây dựng đô thị. Do đó, các chỉ tiêu về tỷ lệ, mật độ giao thông đô thị của đồ án đạt được tính đến đường phân khu vực lần lượt là: 23,6% và 10,12 km/km² phù hợp với quy định QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Nội dung cụ thể xem tại mục 6.1.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật, trang 97-98.
8	Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị: Theo nội dung quy định về kiểm soát tầng cao công trình của Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 thì (trích): “Khu nhà ở ven sông Đà Rằng, sông Bàn Thạch, khu du lịch, khu sinh thái Đập Hàn - Đèo Cả, công viên cây xanh, thể dục thể thao bố trí các công	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa (Khu nhà ở xã hội ven sông Bàn Thạch có chiều cao tối đa 5 tầng)

	trình có tầng cao và hệ số sử dụng đất trung bình, thấp. Tầng cao tối đa 5 tầng”, nên đề nghị rà soát, chỉnh sửa chỉ tiêu tầng cao các khu nhà ở ven sông Bàn Thạch đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung được duyệt tại khu vực.	
9	Về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ nền quy hoạch tim giao của các trục đường tại Đồ án xác định chưa thống nhất theo cao độ nền quy hoạch của Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 nên đề nghị rà soát, chỉnh sửa cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ theo đồ án quy hoạch cấp trên được duyệt tại khu vực, đảm bảo tiêu thoát nước và tính kết nối đồng bộ, hài hòa với các khu vực phụ cận, tiếp giáp.	Cao độ nền quy hoạch được thiết kế trên bản đồ nền khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000. Từ vấn đề rà soát cao độ quy hoạch của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 tuy nhiên theo đồ án QHC cốt nền tự nhiên có một số vị trí lệch với bản nền hiện trạng tỷ lệ 1/2000 do đồ án QHC sử dụng bản đồ nền hiện trạng tỷ lệ 1/10000. Phương án quy hoạch cao độ nền đã khớp nối với cao độ phường Hòa Hiệp Trung, không chế cao độ hài hòa với khu vực hiện trạng và đảm bảo hướng thoát chính theo đồ án QHC.
10	Về quy hoạch cấp nước, cấp điện, thoát nước thải: Qua rà soát thì quy mô áp dụng để tính toán nhu cầu cấp nước, cấp điện chưa thống nhất theo Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính và quy mô dân số dự báo của Đồ án là 30.0000 người (cụ thể, quy mô dân số áp dụng tính toán phụ tải điện tại nhóm đất nhà ở của Đồ án và dân số áp dụng tính toán quy hoạch thoát nước thải là hơn 35.700 người), một số ô đất không bố trí trong Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất nhưng được sử dụng tính toán trong nhu cầu hạ tầng kỹ thuật (ví dụ như ô đất có ký hiệu E-HH01 không bố trí trong bản quy hoạch sử dụng đất nhưng được sử dụng tính toán tại bảng tính chỉ tiêu cấp điện). Đề nghị rà soát, chỉnh sửa nội dung quy hoạch cấp nước, cấp điện của Đồ án cho hợp lý, đảm bảo tính thống nhất các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng tính toán, các	Thống nhất tiếp thu tính toán lại các nhu cầu cấp điện (108-114), cấp nước (trang 105), thoát nước thải (trang 124) phù hợp với chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt, quy mô dự báo dân số, đất đai.

	số liệu dự báo và giải pháp quy hoạch.	
11	Về quy hoạch nghĩa trang: Theo thuyết minh Đồ án thì hiện trạng khu vực lập quy hoạch có khoảng 21,25ha là đất nghĩa trang, đồng thời, tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất có định hướng bố trí 17,14ha đất nghĩa trang, nhưng nội dung thuyết minh quy hoạch, quản lý nghĩa trang chưa đề xuất giải pháp quy hoạch đối với quỹ đất nghĩa trang trong khu vực lập quy hoạch. Đề nghị bổ sung thuyết minh giải pháp quy hoạch, quản lý nghĩa trang cho phù hợp, trong đó cần nghiên cứu giải pháp quản lý môi trường, giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan khu vực.	Thông nhất tiếp thu chỉnh sửa nội dung tại tiểu mục 6.6.3. Quản lý nghĩa trang, trang 127.
III	BỘ CHỈ HUY QUÂN SỰ TỈNH PHÚ YÊN (văn bản số 1300/BCH-TM ngày 31/3/2025)	
1	Bộ CHQS tỉnh thống nhất Đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, để Đồ án quy hoạch không ảnh hưởng đến các quy hoạch và nhiệm vụ quốc phòng trên địa bàn, Bộ CHQS tỉnh đề nghị Sở Xây dựng trước khi triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết và các bước tiếp theo, cung cấp tọa độ từng vị trí, khu vực có liên quan để Bộ CHQS tỉnh thẩm định, có ý kiến cụ thể.	Thông nhất tiếp thu và sẽ lấy ý kiến của Bộ CHQS tỉnh trước khi triển khai thực hiện các quy hoạch chi tiết và các bước tiếp theo.
IV	BỘ CHỈ HUY BỘ ĐỘI BIÊN PHÒNG TỈNH PHÚ YÊN (văn bản số 972/BCH-TM ngày 03/4/2025)	
1	Qua nghiên cứu, Bộ Chỉ huy BĐBP tỉnh nhất trí với Đồ án quy hoạch	
V	CÔNG AN TỈNH PHÚ YÊN (văn bản số 1441/CAT-PA04 ngày 01/4/2025)	
1	Qua nghiên cứu hồ sơ, Công an tỉnh thông nhất với nội dung đồ án quy hoạch	
VI	SỞ CÔNG THƯƠNG (văn bản số 515/SCT-VP ngày 31/03/2025)	
1	Sở Công thương thống nhất với Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa	
VII	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG (văn bản số 641/STNMT-QLĐĐ ngày 27/03/2025)	
1	Về lĩnh vực đất đai: Để có cơ sở thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu trên, đề nghị Sở Xây dựng tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và	Sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch được nghiên cứu tuân thủ theo phân bổ đất đai của các quy hoạch cấp trên.

	đăng ký nhu cầu sử dụng đất vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện theo quy định, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Phú Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1746/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính Phủ.	Thống nhất tiếp thu thực hiện các quy định về pháp luật đất đai khi triển khai các bước dự án tiếp theo.
2	Về định mức tính toán nước thải: Báo cáo nêu nước thải sinh hoạt phát sinh lấy định mức 80% nước cấp sinh hoạt (sử dụng nước máy) là chưa phù hợp, đề nghị tính toán nước thải sinh hoạt lấy định mức 100% nước cấp; đối với các loại nước thải khác lấy định mức nước thải là 80% nước cấp,... theo quy định tại Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ, đồng thời rà soát tính toán lại lượng nước thải phát sinh và công suất đầu tư hệ thống thu gom, xử lý nước thải.	Thống nhất tiếp thu và chỉnh sửa chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt lấy định mức bằng 100% chỉ tiêu cấp nước tại điểm 2, tiểu mục 6.6.1. trang 124
3	Về nước thải: Thuyết minh Đồ án nêu "...nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A và tưới cây, rửa đường,... phần nước dư có thể thoát cùng hệ thống thoát nước mặt đô thị,...; nước thải công nghiệp được thu gom xử lý QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận", đề nghị xem xét lại nội dung này vì theo QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt: Đối với cột A cho phép nước thải sinh hoạt khi thải vào các nguồn nước được dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt (có chất lượng nước tương đương cột A1 và A2 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt); Cột B cho phép trong nước thải sinh hoạt khi thải vào các nguồn nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt (có chất lượng nước tương đương cột B1 và B2 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt hoặc vùng nước biên ven bờ), đề nghị chỉnh sửa và nêu rõ nguồn tiếp nhận nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp theo đúng quy định, tránh trường hợp sau khi phê duyệt Đồ án quy hoạch,...không có nguồn tiếp nhận nước thải, gây khó khăn khi triển khai	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa nội dung tại khoản 3, tiểu mục 6.6.1. Thu gom xử lý nước thải, trang 125-126. Nguồn tiếp nhận nước thải sau khi xử lý đạt cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT là sông Bàn Thạch ở phía Nam khu vực nghiên cứu (nằm ngoài ranh giới khu vực nghiên cứu). Trong khu vực nghiên cứu không có đất công nghiệp, thống nhất bỏ nội dung xử lý nước thải công nghiệp tại thuyết minh tổng hợp. Thống nhất tiếp thu nghiên cứu các quy chuẩn mới sắp có hiệu lực: QCVN 14:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, nước thải đô thị, khu dân cư tập trung; QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp

	thực hiện. Ngoài ra, hiện nay Bộ TN&MT đã ban hành QCVN 14:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, nước thải đô thị, khu dân cư tập trung có hiệu lực ngày 01/9/2025; QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, có hiệu lực ngày 01/9/2025. Đề nghị đơn vị lập Đồ án nghiên cứu,...	
4	Về chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại: Bổ sung vị trí, khu vực lưu chứa tạm trước khi hợp đồng với đơn vị chức năng để thu gom, xử lý theo đúng quy định	Vị trí, khu vực lưu chứa tạm chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn nguy hại đã được thể hiện trong bản vẽ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang
5	Đề nghị đơn vị lập Đồ án quy hoạch cần rà soát lại nội dung trong Quy định quản lý của Đồ án,...vẫn còn một số lỗi về địa danh,...	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa trong nội dung thuyết minh và quy định quản lý
6	Bổ sung sơ đồ bản vẽ hệ thống thu gom, xử lý nước thải, vị trí đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung,....	Đã được thể hiện tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang
VIII	SỞ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH (văn bản số 1142/SVHTTDL-VP ngày 02/4/2025)	
1	Khu vực lập Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa hiện có 02 di tích lịch sử cấp tỉnh: - Di tích lịch sử Núi Quéo (khu phố Phú Lạc, phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa), được UBND tỉnh xếp hạng tại Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 14/3/2016, có diện tích khoanh vùng khu vực bảo vệ I là 16.410,64 m² (không có khu vực bảo vệ II). - Di tích lịch sử Địa điểm diễn ra các vụ thảm sát tại xã Hòa Hiệp Nam (nay là phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa), được UBND tỉnh xếp hạng tại Quyết định số 3224/QĐ-UBND ngày 30/12/2016, có diện tích khoanh vùng khu vực bảo vệ I là 2.025,3 m² tại khuôn viên Nhà văn hóa khu phố Đa Ngư (không có khu vực bảo vệ II).	Thống nhất tiếp thu, nghiên cứu khớp nối về không gian giữa các di tích và không gian khu vực lập quy hoạch. Về phương án bảo quản, tu bổ di tích sẽ thực hiện theo các đề án, dự án riêng của ngành văn hóa.

	Đề nghị đơn vị lập Đồ án Quy hoạch nghiên cứu, rà soát, quy hoạch các hạng mục công trình xung quanh 02 di tích lịch sử nói trên hài hòa với không gian, cảnh quan di tích, hạn chế bố trí công trình xây dựng cao tầng xung quanh 02 di tích, đảm bảo không che khuất di tích; đồng thời có phương án bảo quản, tu bổ 02 di tích này trong Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa.	
IX	UBND THỊ XÃ ĐÔNG HÒA (văn bản số 1894/UBND-KTHTĐT ngày 08/4/2025)	
1	Đối với các tuyến đường giao thông, kiến nghị Chủ đề án xem xét bổ sung tên các tuyến đường để quản lý	Thống nhất tiếp thu, bổ sung tên đường dự kiến trong bản vẽ quy hoạch giao thông
2	Bổ sung tọa độ điểm tìm đường và bám sát theo các tọa độ điểm gốc tại Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông (QH-09) của Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1226/QĐ-TTg ngày 24/10/2023	Thống nhất tiếp thu, bổ sung tọa độ tìm đường tại các điểm giao nhau trong bản vẽ quy hoạch giao thông
3	Đối với một số tuyến đường phân khu vực tại Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hoà Hiệp Nam, thị xã Đông Hoà không trùng khớp và đúng theo hướng tuyến các tuyến đường đã được định hướng tại Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông (QH-09) của Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1226/QĐ TTg ngày 24/10/2023	Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hoà Hiệp Nam, thị xã Đông Hoà tuân thủ hướng kết nối theo định hướng của QHC Khu Kinh tế. Đồng thời đề án được nghiên cứu trên nền bản đồ khảo sát tỷ lệ 1/2.000 do đó, hướng tuyến một số tuyến đường phân khu vực được vi chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến khu vực dân cư đã ổn định tại khu vực lập quy hoạch và vẫn đảm bảo hướng tuyến kết nối, lưu lượng giao thông trên tuyến đường.
4	Đối với tuyến đường QH (LG=16m) phía Đông ô đất B-OM04 và B-OM03 kiến nghị đấu nối	Giữ nguyên theo quy hoạch (không đấu nối thêm ra tuyến

	thêm ra tuyến đường quy hoạch Đông Tây 1 (LG=52m)	đường Đông Tây 1) vì kết nối Bắc Nam giữa các lô đất B-OM03, B-OM04, B-OHT03 vẫn đảm bảo hơn nữa để đảm bảo tính linh động trong thiết kế không gian và các tuyến đường nội bộ B-OM02 và B-HH01 sẽ thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án riêng
5	Tại ô đất ký hiệu G-VH02 tại khu phố Phú Lạc xem xét điều chỉnh đất văn hoá thành đất công viên cây xanh	Thống nhất tiếp thu, điều chỉnh trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và thống kê
6	Đối với hệ thống cấp thoát nước tại đồ án kiến nghị tuân thủ theo đồ án Quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và đồng bộ với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt lân cận dọc tuyến đường Quốc lộ 29	Hệ thống cấp thoát nước của đồ án đã được xây dựng trên cơ sở tuân thủ theo đồ án điều chỉnh QHC KKT Nam Phú Yên đến năm 2040; đồ án QHC thị xã Đông Hòa và khớp nối với các quy hoạch, dự án lân cận
X	SỞ KHOA HỌC CÔNG NGHỆ (văn bản số 458/SKH-CN-VP ngày 09/4/2025)	
1	Phần thuyết minh (trang 99), phần quy hoạch hạ tầng Viễn thông thụ động, đề nghị đơn vị lập Quy hoạch làm rõ các con số về dự báo nhu cầu sử dụng và các chỉ tiêu về thuê bao internet băng thông rộng cố định và căn cứ vào nhiệm vụ Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh để đưa ra các chỉ tiêu hợp lý.	Thống nhất tiếp, chỉnh sửa và làm rõ các chỉ tiêu hạ tầng viễn thông thụ động tại tiểu mục 6.5.2. Chỉ tiêu và dự báo nhu cầu trong nội dung thuyết minh tổng hợp

PHỤ LỤC 2. VĂN BẢN PHÁP LÝ

1. Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
2. Thông báo số 67/TB-UBND ngày 20/03/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh – Lê Tấn Hồ về nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
3. Báo cáo số 101/BC-SXD ngày 26/4/2025 của Sở Xây dựng Báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
4. Thông báo số 69/TB-SXD ngày 18/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về Kết luận của Phó giám đốc Sở Xây dựng – Nguyễn Văn Đồng tại cuộc họp thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
5. Văn bản số 652/SXD-QH&PTĐTNT ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên về việc Ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
6. Văn bản số 1300/BCH-TM ngày 31/03/2025 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Phú Yên về việc Tham gia ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
7. Văn bản số 972/BCH-TM ngày 03/4/2025 của Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Phú Yên về việc Góp ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
8. Văn bản số 1441/CAT-PA04 ngày 01/4/2025 của Công an tỉnh Phú Yên về việc Tham gia góp ý Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
9. Văn bản số 515/SCT-VP ngày 31/03/2025 của Sở Công thương tỉnh Phú Yên về việc Tham gia ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
10. Văn bản số 641/STNMT-QLĐĐ ngày 27/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Yên về việc có ý kiến về hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu xây

dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;

11. Văn bản số 1142/SVHTTDL-VP ngày 02/4/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Phú Yên về việc Ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
12. Văn bản số 458/SKHCB-VP ngày 09/4/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Phú Yên về việc Góp ý Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
13. Văn bản số 1894/UBND-KTHTĐT ngày 08/4/2025 của UBND thị xã Đông Hòa về việc Tham gia ý kiến thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa;
14. Biên bản lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị, dịch vụ phục vụ công nghiệp phường Hòa Hiệp Nam, thị xã Đông Hòa.

PHỤ LỤC 3. CÁC BẢN VẼ THU NHỎ

1. QH01 – Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
2. QH02A – Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan;
3. QH02B – Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;
4. QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
5. QH04 – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;
6. QH05 – Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
7. QH06 – Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật;
8. QH07 – Bản đồ quy hoạch cấp nước;
9. QH08 – Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng;
10. QH09 – Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động;
11. QH10 – Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn;
12. QH11 – Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật;
13. QH12 – Thiết kế đô thị.