

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 430/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 24 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng,
huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

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

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 52/QĐ-UBND ngày 10/02/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Phú Yên đến năm 2025; số 818/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 về việc phê duyệt chủ trương lập Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 332/QĐ-UBND ngày 08/02/2018 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 193/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện lập Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo thẩm định số 63/BC-SXD ngày 25/02/2021 và Văn bản số 371/SXD-QHKT ngày 10/3/2021); đề nghị của UBND huyện Sông Hinh (tại Tờ trình số 12/TTr-UBND ngày 21/01/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, với các nội dung chính như sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Sông Hinh.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Nghinh Phúc và Trung tâm quy hoạch và tư vấn xây dựng.

3. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ thị trấn Hai Riêng với diện tích: 3.185,77 ha, trong đó có 11 khu phố và 04 buôn trực thuộc.

- Ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Bắc : Giáp xã Đức Bình Tây.
- + Phía Nam : Giáp xã Ea Trol.
- + Phía Đông : Giáp xã Đức Bình Đông và xã Ea Bia.
- + Phía Tây : Giáp xã Ea Bar

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và Đề án Chương trình phát triển đô thị tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và tầm nhìn đến 2030 đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý kiểm soát phát triển đô thị; lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị mới; nâng cao chất lượng đô thị, tăng tỷ lệ đô thị hóa phù hợp với tốc độ phát triển chung các đô thị toàn tỉnh; xây dựng hạ tầng xã hội kết nối các đô thị hoàn chỉnh, thuận tiện thúc đẩy sự phát triển của đô thị.

- Lập danh mục thứ tự ưu tiên đầu tư xây dựng theo kế hoạch, lộ trình cụ thể cho từng giai đoạn phát triển, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các quy hoạch phát triển ngành.

- Đề xuất thực hiện chương trình phát triển đô thị theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt cho từng giai đoạn.

5. Tính chất, chức năng của đô thị:

- Tập trung xây dựng kết cấu hạ tầng để nâng cấp thị trấn Hai Riêng trở thành đô thị loại IV.

- Là trung tâm hành chính, kinh tế - xã hội của huyện Sông Hinh.

- Là khu đô thị hiện hữu kết hợp phát triển mở rộng gắn kết đồng bộ về hệ thống hạ tầng, môi trường sống chất lượng cao.

- Phát triển đô thị theo định hướng dịch vụ - du lịch.

6. Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển:

- Quy mô dân số:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2019	Năm 2030	Năm 2045
1	Dân số toàn thị trấn Hai Riêng	người	11.279	25.000	32.000
2	Tỷ lệ tăng dân số TB	%	0,41	7,5	1,66
2.1	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,15	1,15	1,15
2.2	Tỷ lệ tăng dân số cơ học	%	-0,74	6,35	0,51

- Quy mô đất đai:

+ Toàn thị trấn: Diện tích khoảng 3.185,77 ha.

+ Đến năm 2030: Đất xây dựng toàn đô thị 437 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 367,93 ha; chỉ tiêu đất dân dụng $\geq 78 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ Đến năm 2045: Đất xây dựng toàn đô thị 698 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 606,55 ha; chỉ tiêu đất dân dụng từ $\geq 78 \text{ m}^2/\text{người}$.

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu Tiêu chuẩn
A	Nhà ở		
1	Diện tích sàn nhà ở bình quân	$\text{m}^2 \text{ sàn}/\text{người}$	$\geq 26,5$
2	Tỷ lệ nhà kiên cố, khá kiên cố, bán kiên cố	%	≥ 85
B	Công trình công cộng cấp đô thị		
1	Đất dân dụng	$\text{m}^2 / \text{người}$	≥ 78
2	Đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng đô thị	$\text{m}^2 / \text{người}$	≥ 4
3	Đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở	$\text{m}^2 / \text{người}$	$\geq 1,5$
4	Cơ sở y tế cấp đô thị	giường/ 1.000 dân	$\geq 2,8$
5	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	cơ sở	≥ 4
6	Công trình văn hóa cấp đô thị	công trình	≥ 4
7	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	công trình	≥ 3
8	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	công trình	≥ 4
C	Hệ thống giao thông		
1	Đầu mối giao thông (cảng biển, cảng hàng không, cảng đường thủy nội địa, ga đường sắt, bến xe ô tô)	Cấp	Vùng tỉnh
2	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng	%	≥ 17
3	Mật độ đường giao thông (tính đến đường có	km/km^2	≥ 8

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu Tiêu chuẩn
	chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5\text{m}$)		
4	Diện tích đất giao thông tính trên dân số	$\text{m}^2/\text{người}$	≥ 7
5	Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 5
D	Hệ thống cấp điện và chiếu sáng công cộng		
1	Cấp điện sinh hoạt	kwh/ người/năm	≥ 500
2	Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng	%	> 95
3	Tỷ lệ đường khu nhà ở, ngõ xóm được chiếu sáng	%	≥ 70
E	Cấp nước		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ ngày đêm	≥ 120
2	Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh	%	≥ 95
G	Hệ thống viễn thông		
1	Số thuê bao internet (băng rộng cố định và băng rộng di động)	Số thuê bao internet/100 dân	≥ 20
2	Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số	%	≥ 90
H	Hệ thống thoát nước mưa và chống ngập úng		
1	Mật độ đường cống thoát nước chính	km/km^2	$\geq 3,5$
2	Tỷ lệ các khu vực ngập úng có giải pháp phòng chống, giảm ngập úng	%	Có giải pháp
I	Thu gom, xử lý nước thải, chất thải		
1	Tỷ lệ chất thải nguy hại được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy	%	≥ 85
2	Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật	%	≥ 25
3	Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom	%	≥ 70
4	Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được xử lý tại khu chôn lấp hợp vệ sinh hoặc tại các nhà máy đốt, nhà máy chế biến rác thải	%	≥ 65
5	Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý, tiêu hủy	%	≥ 90
K	Nhà tang lễ		
1	Nhà tang lễ	cơ sở	≥ 1
2	Tỷ lệ sử dụng hình thức hỏa táng	%	≥ 10
L	Cây xanh đô thị		
1	Đất cây xanh toàn đô thị	$\text{m}^2/\text{người}$	≥ 7
2	Đất cây xanh công cộng khu vực nội thành, nội thị	$\text{m}^2/\text{người}$	≥ 5

8. Định hướng phát triển không gian đô thị:

a) Chiến lược phát triển đô thị:

Quá trình xây dựng phát triển thị trấn Hai Riêng trở thành Đô thị loại IV trong tương lai dựa trên 02 chiến lược tổng thể:

(1) Chiến lược Phát triển đô thị:

- Tạo động lực phát triển đô thị: Hình thành trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Đầu tư xây dựng khung hạ tầng (HTXH, HTKT theo tiêu chí đô thị loại 4).

- Bảo tồn và phát huy giá trị khung tự nhiên.

(2) Chiến lược Phát triển không gian:

- Tổng thể: Hình thành 2 vùng không gian.

+ Không gian phát triển nông nghiệp công nghệ cao;

+ Không gian xây dựng đô thị tập trung: Là khu vực trung tâm thị trấn và dọc tuyến QL.29 và QL.19C.

- Khu vực tập trung xây dựng đô thị: Hình thành 3 không gian chức năng.

+ Không gian trung tâm hành chính đô thị;

+ Không gian động lực phát triển kinh tế;

+ Không gian ở sinh thái.

b) Phương án tổ chức không gian:

- Định hướng phát triển đô thị theo hướng phân tán, trọng tâm bao quanh khu vực Hồ trung tâm.

- Khu vực trung tâm hiện hữu của thị trấn: Cơ bản giống như đồ án quy hoạch đã phê duyệt và theo thực trạng hiện có, quy hoạch các khu ở khép kín khu vực dân cư tại trung tâm thị trấn, hình thành hoàn chỉnh đô thị bao quanh khu công viên cây xanh của thị trấn.

- Khu vực đã phê duyệt quy hoạch mở rộng thị trấn về phía Tây Bắc.

- Quy hoạch mở rộng về phía Tây Nam của thị trấn tại vị trí buôn Diêm, một vị trí cảnh quan rất đẹp quanh hồ nhưng lâu nay chưa được quy hoạch và đầu tư đúng mức.

- Định hướng mở rộng tạo quỹ đất phát triển cho các khu dân cư hiện hữu dọc theo các tuyến đường chính của đô thị và tuyến đường giao thông đối ngoại là Quốc lộ 29 và Quốc lộ 19C, quy hoạch thêm các công trình công cộng cấp đơn vị ở tại những khu vực này, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân.

- Các khu vực bao quanh trung tâm của thị trấn là 1 quỹ đất dự trữ phát triển lớn sau này của đô thị.

9. Thiết kế đô thị: (Thực hiện theo nội dung Chương V của thuyết minh quy hoạch chung và bản vẽ kèm theo đồ án quy hoạch đã được Sở Xây dựng thẩm định).

10. Cơ cấu sử dụng đất:

T T	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người
	DÂN SỐ (người)	25.000			32.000		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	3.185,77	100,00		3.185,77	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	463,03	14,53	185,2₁	540,05	16,95	168,7₇
1	ĐẤT DÂN DỤNG	394,02	12,37	157,6₁	463,68	14,55	144,9₀
1.1	Đất đơn vị ở	233,79	7,34	93,52	297,17	9,33	92,87
a	Đất ở	215,82	6,77	86,33	279,20	8,76	87,25
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	14,18	0,45	5,67	14,18	0,45	4,43
b1	Đất giáo dục	12,81	0,40	5,12	12,81	0,40	4,00
b2	Đất y tế	0,16	0,01		0,16	0,01	
b3	Đất văn hóa - TDTT	1,21	0,04		1,21	0,04	
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	3,79	0,12		3,79	0,12	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	30,49	0,96	12,20	30,49	0,96	9,53
	Cơ sở y tế cấp đô thị	3,12	0,10		3,12	0,10	
	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	8,14	0,26		8,14	0,26	
	Công trình văn hóa cấp đô thị	3,24	0,10		3,24	0,10	
	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	9,59	0,30		9,59	0,30	
	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	6,40	0,20		6,40	0,20	
1.3	Đất công viên, cây xanh	28,69	0,90	11,48	28,69	0,90	8,97
1.4	Đất giao thông đô thị	101,05	3,17		107,33	3,37	

T T	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	69,01	2,17		76,37	2,40	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	12,24	0,38		12,24	0,38	
2.2	Đất cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	6,79	0,21		6,79	0,21	
2.3	Đất quốc phòng	7,44	0,23		7,44	0,23	
2.4	Đất tôn giáo	1,92	0,06		1,92	0,06	
2.5	Đất giao thông đối ngoại	34,67	1,09		42,03	1,32	
2.6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,00		0,00	0,00	
2.7	Đất nghĩa trang	5,95	0,19		5,95	0,19	
II	ĐẤT KHÁC	2.722,74	85,47		2.645,72	83,05	
1	Đất dự trữ phát triển	181,97	5,71		114,03	3,58	
2	Đất nông, lâm nghiệp	2.351,33	73,81		2.342,67	73,54	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	140,82	4,42		140,82	4,42	
4	Đất chưa sử dụng	4,96	0,16		4,96	0,16	
5	Đất cây xanh quanh hồ, suối	43,66			43,24	1,36	

11. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính:

Trên cơ sở phương án chọn, thị trấn Hai Riêng được chia thành 07 phân khu:

- Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính thị trấn hiện hữu, diện tích 119,9 ha.
- Phân khu 2: Khu đô thị mới kết hợp ở và thương mại dịch vụ, cập nhật mở rộng trung tâm thị trấn về phía Tây Bắc, diện tích 143,68 ha.
- Phân khu 3: Là khu vực đồng bào buôn Diêm, quy hoạch khu ở mới gắn kết xóm làng người đồng bào hiện hữu, diện tích 110,7 ha.
- Phân khu 4: Điểm nhấn cảnh quan đô thị gồm hồ trung tâm và mảng xanh đô thị xung quanh hồ, diện tích 90,48 ha.
- Phân khu 5: Gồm khu phố 4, khu phố 3, khu phố 2, khu phố 1, buôn Thô, một phần buôn Hai Riêng, diện tích 825,43 ha.

- Phân khu 6: Gồm khu phố 7, khu phố 8, khu phố 9 và khu phố 10, diện tích 777,18 ha.

- Phân khu 7: Là khu vực nhà đồng bào thuộc buôn Diêm và buôn Bách, diện tích 1.118,4 ha.

12. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Gồm tuyến Quốc lộ 29, Quốc lộ 19C; dựa theo chiến lược phát triển hệ thống giao thông từ Phú Yên lên Tây Nguyên, quy hoạch tuyến đường sắt từ thị xã Đông Hòa theo Quốc lộ 29 lên Đắk Lắk, đi ngang qua phía Bắc của thị trấn Hai Riêng, tổng chiều dài trong ranh thị trấn khoảng 5,5km.

- Giao thông đối nội: Hệ thống đường giao thông thiết kế theo dạng vòng cung với các trục đường chính liên khu vực như: Đường Trần Hưng Đạo, Lương Văn Chánh, Lê Lợi, Hoàng Văn Thụ... Từ đó, nối các đường nội bộ với các trục đường chính tạo nên một mạng lưới đường đáp ứng được nhu cầu về giao thông đô thị và phù hợp hiện trạng các tuyến đường hiện có. Các trục đường chính có lộ giới 25m và 30m, còn các đường nội bộ trong trung tâm thị trấn Hai Riêng có lộ giới từ 12m, 16m, 17m và 21m.

- Giao thông công cộng: Bến xe trung tâm tại vị trí tiếp giáp đường Trương Định với đường Trần Hưng Đạo với diện tích 1,97 ha; đề xuất phát triển tuyến xe buýt đi qua các trục đường chính của thị trấn và kết nối với bến xe trung tâm và hoàn thiện các tuyến xe buýt hiện tại.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng dốc thoát nước mưa chủ yếu theo cao độ nền phù hợp với cao độ tự nhiên, nước mưa được thoát về các trục đường chính và đổ ra các hồ.

- Nước mưa được thu vào các miệng thu nước sau đó đổ vào tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, đường chính rồi chảy ra cửa xả.

- Quy hoạch thoát nước mưa tập trung về 7 cửa xả dẫn nước về các hồ trung tâm.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Mạng lưới cấp nước được lấy từ mạng cấp nước hiện hữu của khu trung tâm, dẫn nước từ nhà máy nước thị trấn Hai Riêng, công suất hiện tại 3.000m³/ngđ.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt cho 100% dân cư, công trình công cộng như trường học, chợ, công viên... và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường của đô thị thị trấn Hai Riêng. Đến năm 2030 nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho toàn thị trấn là 5.104,8 m³/ngđ và đến năm 2045 nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho toàn thị trấn là 6.413,18 m³/ngđ.

- Bố trí các van khóa tại các vị trí đầu tuyến và cuối tuyến, các van xả cạn tại vị trí có cao độ thấp nhất làm nhiệm vụ xả cạn trong ống và công tác thay rửa đường ống định kỳ.

- Mạng lưới ống cấp nước được thiết kế bằng ống HDPE có đường kính D200, D110 và D63.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cắt, mạng cắt cấp nước đến các hộ dân, mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục.

d) Quy hoạch thoát nước thải:

- Nguồn tiếp nhận: Nước thải của đô thị thị trấn Hai Riêng sau khi thu gom lại được dẫn về các trạm xử lý nước thải đạt theo tiêu chuẩn hiện hành trước khi đưa ra môi trường.

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu dùng nước như sinh hoạt, công cộng. Nhu cầu thoát nước thải đến năm 2030 là $3.168\text{m}^3/\text{ngđ}$ và đến năm 2045 là $4.055,04\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Xây dựng 04 trạm xử lý nước thải tổng công suất $7.200\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại phạm vi công viên hồ trung tâm, đảm bảo công suất xử lý nước thải cho toàn thị trấn.

e) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Trên cơ sở các tuyến điện trung thế 22kV hiện trạng đi dọc theo các tuyến đường QL.29, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi và Trần Phú, thiết kế đầu nối các tuyến đường dây này đến toàn bộ diện tích lập quy hoạch của thị trấn, sau đó hạ áp và cung cấp điện đến từng khu dân cư cũng như các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... trong khu vực lập quy hoạch.

- Hệ thống cấp điện trung thế và hạ thế của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm.

- Các trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của mỗi trạm dưới 250m. Xây dựng 23 trạm biến áp đáp ứng nhu cầu tiêu thụ điện cho các hộ dân và công trình trên địa bàn Đô thị thị trấn Hai Riêng, không cấp điện cho các khu vực xung quanh.

g) Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

Việc thu gom rác được thực hiện hằng ngày từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: Nhà liên kế, trường học, chợ, công viên, đường phố..., rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về bãi tập kết rác thải tại vị trí buôn Ken, xã Ea bá, ở phía Tây Bắc của thị trấn, cách trung tâm thị trấn khoảng 5km.

- Bố trí các thùng rác công cộng tại công viên, chợ... để thu gom rác.

13. Các nội dung khác: Như Thuyết minh quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

14. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:*a) Phần bản vẽ:*

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH - 01	1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan	QH - 02	1/5.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội	QH - 03	1/5.000
4	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 04	1/5.000
5	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng	QH - 05	1/5.000
6	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	QH - 06	1/5.000
7	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	QH - 07	1/5.000
8	Bản đồ sử dụng đất và phân khu chức năng đến 2030	QH - 08A	1/5.000
9	Bản đồ sử dụng đất và phân khu chức năng đến 2045	QH - 08B	1/5.000
10	Sơ đồ định hướng phát triển giao thông	QH - 09	1/5.000
11	Sơ đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật	QH - 10	1/5.000
12	Sơ đồ định hướng cấp nước	QH - 11	1/5.000
13	Sơ đồ định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	QH - 12	1/5.000
14	Sơ đồ định hướng cấp điện	QH - 13	1/5.000
15	Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc	QH - 14	1/5.000
16	Sơ đồ tổng hợp đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật	QH - 15	1/5.000
17	Bản vẽ thiết kế đô thị - Khung thiết kế đô thị	QH - 16A	1/5.000
18	Bản vẽ thiết kế đô thị - Khung thiết kế đô thị	QH - 16B	1/5.000
19	Bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	QH - 17	1/5.000

b) Phần văn bản: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3); các dự thảo: Quyết định phê duyệt Đồ án, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch; Địa CD lưu trữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản pháp lý có liên quan.

c) Số lượng sản phẩm: 20 bộ hồ sơ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đồ án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án và bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt theo đúng quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

- UBND huyện Sông Hinh tổ chức quản lý theo đồ án đã được phê duyệt, phù hợp với quy định quản lý theo đồ án. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực theo đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt

- Các sở, ngành liên quan phối hợp công bố công khai đồ án Quy hoạch.

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

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

Lê Tấn Hổ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh)

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI PHÂN KHU 1

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	9.290			9.290		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 1	119,90	100,00		119,90	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	119,90	100,00	129,06	119,90	100,00	129,06
1	ĐẤT DÂN DỤNG	102,66	85,62	110,50	102,66	85,62	110,50
1.1	Đất đơn vị ở	62,55	52,17	67,33	62,55	52,17	67,33
A	Đất ở	56,61	47,22	60,94	56,61	47,22	60,94
	<i>Đất ở đô thị</i>	<i>56,61</i>	<i>47,22</i>		<i>56,61</i>	<i>47,22</i>	
B	CT công cộng cấp đơn vị ở	3,74	3,12	4,02	3,74	3,12	4,02
b1	Đất giáo dục	3,60	3,00	3,87	3,60	3,00	3,87
1	<i>Trường THCS Trần Phú</i>	<i>1,27</i>			<i>1,27</i>		
2	<i>Trường Tiểu học Hai Riêng số 1</i>	<i>0,77</i>			<i>0,77</i>		
	<i>Trường mầm non thị trấn Hai Riêng</i>	<i>0,19</i>			<i>0,19</i>		
3	<i>Trường Tiểu học Hai Riêng số 2</i>	<i>1,37</i>			<i>1,37</i>		
b2	Đất y tế						
	<i>Trạm y tế</i>						
b3	Đất văn hóa - TDTT	0,14	0,12		0,14	0,12	
	<i>Nhà văn hóa khu phố 5</i>	<i>0,14</i>			<i>0,14</i>		
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	2,20	1,83		2,20	1,83	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	11,51	9,60	12,39	11,51	9,60	12,39
a	Cơ sở y tế cấp đô thị	1,93	1,61		1,93	1,61	
	<i>Bệnh viện huyện</i>	<i>1,93</i>			<i>1,93</i>		
b	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	1,30	1,08		1,30	1,08	
	<i>Trường THPT Nguyễn Du</i>	<i>1,30</i>			<i>1,30</i>		

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
c	Công trình văn hóa cấp đô thị	1,48	1,23		1,48	1,23	
	<i>Trung tâm văn hóa thể thao huyện Sông Hình</i>	<i>0,99</i>			<i>0,99</i>		
	<i>Nhà hát nhân dân huyện Sông Hình</i>	<i>0,30</i>			<i>0,30</i>		
	<i>Phòng văn hóa thông tin huyện Sông Hình</i>	<i>0,19</i>			<i>0,19</i>		
d	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	5,05	4,21		5,05	4,21	
	<i>Sân vận động huyện Sông Hình</i>	<i>5,05</i>			<i>5,05</i>		
	<i>Công trình thể dục, thể thao QH</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>		
e	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	1,75	1,46		1,75	1,46	
	<i>Chợ trung tâm huyện</i>	<i>0,85</i>			<i>0,85</i>		
	<i>Trung tâm thương mại - QH</i>	<i>0,90</i>			<i>0,90</i>		
1.3	Đất công viên, cây xanh	17,40	14,51	18,73	17,40	14,51	18,73
1.4	Đất giao thông đô thị	11,20	9,34		11,20	9,34	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	17,24	14,38		17,24	14,38	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	9,69	8,08		9,69	8,08	
	<i>Bưu điện huyện Sông Hình</i>	<i>0,34</i>			<i>0,34</i>		
	<i>UBND huyện Sông Hình</i>	<i>1,10</i>			<i>1,10</i>		
	<i>Đài truyền hình truyền thanh huyện Sông Hình</i>	<i>0,46</i>			<i>0,46</i>		
	<i>Bảo hiểm xã hội huyện Sông Hình</i>	<i>0,51</i>			<i>0,51</i>		
	<i>Phòng GD&ĐT huyện Sông Hình</i>	<i>0,89</i>			<i>0,89</i>		

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	<i>Huyện ủy Sông Hình</i>	1,24			1,24		
	<i>UBND Mặt trận Tổ Quốc huyện Sông Hình</i>	0,29			0,29		
	<i>Công an huyện Sông Hình</i>	2,55			2,55		
	<i>Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hình</i>	0,20			0,20		
	<i>Viện kiểm sát nhân dân huyện sông Hình</i>	0,20			0,20		
	<i>Tòa án nhân dân huyện Sông Hình</i>	0,21			0,21		
	<i>Cục thuế huyện Sông Hình</i>	0,61			0,61		
	<i>UBND thị trấn Hai Riêng</i>	0,32			0,32		
	<i>Trạm chăn nuôi và thú y huyện Sông Hình</i>	0,19			0,19		
	<i>Trạm trồng trọt và bảo vệ thực vật huyện Sông Hình</i>	0,17			0,17		
	<i>Kho bạc Nhà nước Sông Hình</i>	0,20			0,20		
	<i>Ngân hàng chính sách xã hội huyện Sông Hình</i>	0,21			0,21		
2.2	Đất quốc phòng	2,79	2,33		2,79	2,33	
	<i>Ban chỉ huy quân sự huyện Sông Hình</i>	2,79			2,79		
2.3	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	4,76	3,97		4,76	3,97	
II	ĐẤT KHÁC						

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI PHÂN KHU 2

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030	QH đến năm 2045
-----	----------	-----------------	-----------------

		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngư ời	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngư ời
	DÂN SỐ (người)	6.640			9.600		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 2	143,6 8	100,0 0		143,6 8	100,0 0	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	105,6 3	73,52	159,08	129,7 2	90,28	135,13
1	ĐẤT DÂN DỤNG	101,9 8	70,98	153,58	126,0 7	87,74	131,32
1.1	Đất đơn vị ở	67,24	46,80	101,27	87,50	60,90	91,15
a	Đất ở	64,13	44,63	96,58	84,39	58,73	87,91
	<i>Đất ở đô thị</i>	<i>42,38</i>	<i>29,50</i>		<i>62,64</i>	<i>43,60</i>	
	<i>Đất ở hỗn hợp</i>	<i>21,75</i>	<i>15,14</i>		<i>21,75</i>	<i>15,14</i>	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	2,72	1,89	4,10	2,72	1,89	2,83
	Đất giáo dục	2,72	1,89	4,10	2,72	1,89	2,83
	<i>Trường mầm non</i>	<i>1,24</i>	<i>0,86</i>		<i>1,24</i>	<i>0,86</i>	
	<i>Trường mầm non, tiểu học, THCS - QH</i>	<i>1,48</i>	<i>1,03</i>		<i>1,48</i>	<i>1,03</i>	
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	0,39			0,39	0,27	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	8,95	6,23	13,48	8,95	6,23	9,32
a	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	1,56	1,09		1,56	1,09	
	<i>Cơ sở giáo dục - QH</i>	<i>1,56</i>	<i>1,09</i>		<i>1,56</i>	<i>1,09</i>	
b	Công trình văn hóa cấp đô thị	0,74	0,52		0,74	0,52	
	<i>Công trình văn hóa - QH</i>	<i>0,74</i>	<i>0,52</i>		<i>0,74</i>	<i>0,52</i>	
c	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	2,86	1,99		2,86	1,99	
	<i>Công trình thể dục, thể thao - QH</i>	<i>2,86</i>	<i>1,99</i>		<i>2,86</i>	<i>1,99</i>	
d	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	3,79	2,64		3,79	2,64	
	<i>Trung tâm thương mại - QH</i>	<i>3,79</i>	<i>2,64</i>		<i>3,79</i>	<i>2,64</i>	
1.3	Đất công viên, cây xanh	4,57	3,18	6,88	4,57	3,18	4,76
1.4	Đất giao thông đô thị	21,22	14,77		25,05	17,43	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngư ời	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngư ời
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	3,65	2,54		3,65	2,54	
	Đất giao thông đối ngoại	3,65	2,54		3,65	2,54	
II	ĐẤT KHÁC	38,05	26,48		13,96	9,72	
1	Đất dự trữ phát triển	37,46	26,07		13,37	9,31	
2	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	0,59	0,41		0,59	0,41	

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI PHÂN KHU 3

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	3.600			5.200		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 3	110,70	100,00		110,70	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	65,49	59,16	181,92	78,95	71,32	151,83
1	ĐẤT DÂN DỤNG	65,49	59,16	181,92	78,95	71,32	151,83
1.1	Đất đơn vị ở	30,82	27,84	85,61	44,28	40,00	85,15
a	Đất ở	28,17	25,45	78,25	41,63	37,61	80,06
	Đất ở đô thị	10,95	9,89		24,41	22,05	
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	17,22	15,56		17,22	15,56	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	2,65	2,39	7,36	2,65	2,39	5,10
b1	Đất giáo dục	2,54	2,29	7,06	2,54	2,29	4,88
	Trường mầm non, tiểu học, THCS	2,54	2,29		2,54	2,29	
b2	Đất văn hóa - TDTT	0,11	0,10		0,11	0,10	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	7,03	6,35	19,53	7,03	6,35	13,52
a	Cơ sở y tế cấp đô thị	1,19	1,07		1,19	1,07	
	Cơ sở y tế - QH	1,19	1,07		1,19	1,07	
b	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	2,28	2,06		2,28	2,06	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	<i>Cơ sở giáo dục - QH</i>	2,28	2,06		2,28	2,06	
c	Công trình văn hóa cấp đô thị	1,02	0,92		1,02	0,92	
	<i>Công trình văn hóa - QH</i>	1,02	0,92		1,02	0,92	
d	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	1,68	1,52		1,68	1,52	
	<i>Công trình TDTT - QH</i>	1,68	1,52		1,68	1,52	
e	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	0,86	0,78		0,86	0,78	
	<i>Trung tâm thương mại - chợ</i>	0,86	0,78		0,86	0,78	
1.3	Đất công viên, cây xanh	6,72	6,07	18,67	6,72	6,07	12,92
1.4	Đất giao thông đô thị	20,92	18,90		20,92	18,90	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG						
II	ĐẤT KHÁC	45,21	40,84		31,75	28,68	
1	Đất dự trữ phát triển	45,21	40,84		31,75	28,68	

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI PHÂN KHU 4

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	360			520		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 4	90,48	100,00		90,48	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	8,93	9,87	248,06	9,35	10,33	179,81
1	ĐẤT DÂN DỤNG	8,93	9,87	248,06	9,35	10,33	179,81
1.1	Đất đơn vị ở	2,61	2,88	72,50	3,03	3,35	58,27
	Đất ở	2,61	2,88	72,50	3,03	3,35	58,27
	<i>Đất ở vườn kết hợp sản xuất</i>	2,61	2,88		3,03	3,35	
1.2	Đất giao thông đô thị	6,32	6,98		6,32	6,98	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG						
II	ĐẤT KHÁC	81,55	90,13		81,13	89,67	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
1	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	37,89	41,88		37,89	41,88	
2	Đất cây xanh quanh hồ, suối	43,66	48,25		43,24	47,79	

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI PHÂN KHU 5

ST T	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / người
	DÂN SỐ (người)	2.395			3.460		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 5	825,43	100,00		825,43	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	71,79	8,70	299,75	94,63	11,46	273,50
1	ĐẤT DÂN DỤNG	40,49	4,91	169,06	60,99	7,39	176,27
1.1	Đất đơn vị ở	24,92	3,02	104,05	45,42	5,50	131,27
a	Đất ở	20,40	2,47	85,18	40,90	4,95	118,21
	<i>Đất ở vườn kết hợp sản xuất</i>	<i>20,40</i>	<i>2,47</i>		<i>40,90</i>	<i>4,95</i>	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	3,32	0,40	13,86	3,32	0,40	9,60
b1	Đất giáo dục	3,08	0,37	12,86	3,08	0,37	8,90
	<i>Trường mầm non Hoa Sen</i>	<i>0,32</i>			<i>0,32</i>		
	<i>Trường Dân tộc nội trú huyện Sông Hinh</i>	<i>2,76</i>			<i>2,76</i>		
b2	Đất văn hóa - TDTT	0,24	0,03		0,24	0,03	
	<i>Nhà văn hóa khu phố 3</i>	<i>0,24</i>			<i>0,24</i>		
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	1,20	0,15		1,20	0,15	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	3,00	0,36	12,53	3,00	0,36	8,67
a	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	3,00	0,36		3,00	0,36	
	<i>Trung tâm kỹ thuật</i>	<i>3,00</i>			<i>3,00</i>		

ST T	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / ngườ i	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² / ngườ i
	<i>tổng hợp - Hướng nghiệp Sông Hình</i>						
1.3	Đất giao thông đô thị	12,57	1,52		12,57	1,52	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	31,30	3,79		33,64	4,08	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	2,55	0,31		2,55	0,31	
	<i>BQL rừng phòng hộ huyện Sông Hình</i>	0,37			0,37		
	<i>Chi nhánh điện huyện Sông Hình</i>	0,22			0,22		
	<i>Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Sông Hình</i>	1,96			1,96		
2.2	Đất cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	6,79	0,82		6,79	0,82	
2.3	Đất quốc phòng	4,65	0,56		4,65	0,56	
	<i>Đất quốc phòng</i>	4,65			4,65		
2.4	Đất tôn giáo	1,92	0,23		1,92	0,23	
2.5	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	14,94	1,81		17,28	2,09	
2.6	Đất nghĩa trang	0,45	0,05		0,45	0,05	
II	ĐẤT KHÁC	753,64	91,30		730,80	88,54	
1	Đất dự trữ phát triển	46,10	5,58		25,60	3,10	
2	Đất nông, lâm nghiệp	698,45	84,62		696,11	84,33	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	9,09	1,10		9,09	1,10	

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI PHÂN KHU 6

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngườ i	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngườ i
	DÂN SỐ (ngườ i)	1.625			2.350		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 6	777,18	100,00		777,18	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	53,38	6,87	328,49	64,99	8,36	276,55
1	ĐẤT DÂN DỤNG	36,56	4,70	224,98	43,15	5,55	183,62

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
1.1	Đất đơn vị ở	27,01	3,48	166,22	32,35	4,16	137,66
a	Đất ở	25,40	3,27	156,31	30,74	3,96	130,81
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	25,40	3,27		30,74	3,96	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	1,61	0,21	9,91	1,61	0,21	6,85
b1	Đất giáo dục	0,73	0,09	4,49	0,73	0,09	3,11
	Trường mầm non	0,73			0,73		
b2	Đất y tế	0,16	0,02		0,16	0,02	
	Trạm y tế thị trấn Hai Riêng	0,16	0,02		0,16	0,02	
b3	Đất văn hóa - TDTT	0,72	0,09		0,72	0,09	
	Nhà văn hóa - QH	0,72	0,09		0,72	0,09	
1.2	Đất giao thông đô thị	9,55	1,23		10,80	1,39	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	16,82	2,16		21,84	2,81	
2.1	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	11,32	1,46		16,34	2,10	
2.2	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ	5,50	0,71		5,50	0,71	
II	ĐẤT KHÁC	723,80	93,13		712,19	91,64	
1	Đất dự trữ phát triển	45,60	5,87		30,50	3,92	
2	Đất nông, lâm nghiệp	600,15	77,22		603,64	77,67	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	78,05	10,04		78,05	10,04	

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI PHÂN KHU 7

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	1.090			1.580		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 7	1.118,40	100,00		1.118,40	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	37,91	3,39	347,80	42,51	3,80	269,05
1	ĐẤT DÂN DỤNG	37,91	3,39	347,80	42,51	3,80	269,05
1.1	Đất đơn vị ở	18,64	1,67	171,01	22,04	1,97	139,49
a	Đất ở	18,50	1,65	169,72	21,90	1,96	138,61

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	<i>Đất ở vườn kết hợp sản xuất</i>	<i>18,50</i>	<i>1,65</i>		<i>21,90</i>	<i>1,96</i>	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	0,14	0,01	1,28	0,14	0,01	0,89
	Đất giáo dục	0,14	0,01	1,28	0,14	0,01	0,89
	<i>Trường mầm non</i>	<i>0,14</i>	<i>0,01</i>		<i>0,14</i>	<i>0,01</i>	
1.2	Đất giao thông đô thị	19,27	1,72		20,47	1,83	
2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG						
II	ĐẤT KHÁC	1.080,49	96,61		1.075,89	96,20	
1	Đất dự trữ phát triển	7,60	0,68		12,81	1,15	
2	Đất nông, lâm nghiệp	1.052,73	94,13		1.042,92	93,25	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	15,20	1,36		15,20	1,36	
4	Đất chưa sử dụng	4,96	0,44		4,96	0,44	

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng,
huyện Sông Hinh đến năm 2030 tầm nhìn 2045**
(Kèm theo Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 của UBND tỉnh)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Bản Quy định này quy định việc sử dụng đất đai, xây dựng, bảo tồn, tôn tạo và sử dụng các công trình trong khu vực theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn 2045.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý đô thị thị trấn Hai Riêng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và Đề án Chương trình phát triển đô thị tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và tầm nhìn đến 2030 đã được phê duyệt.
- Quy hoạch đồng bộ gắn kết giữa thị trấn Hai Riêng với các đô thị trong Cụm đô thị hỗ trợ phía Tây Nam của tỉnh (Hai Riêng, Củng Sơn, Sơn Thành Đông).
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý kiểm soát phát triển đô thị, lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị mới.
- Phát triển đô thị phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch các ngành trên địa bàn huyện, phát huy tối đa hiệu quả đầu tư phát triển kinh tế xã hội trong lĩnh vực phát triển đô thị.
- Nâng cao chất lượng đô thị, kết hợp quản lý quy hoạch đô thị một cách đồng bộ giữa các khu vực với nhau.
- Tăng tỷ lệ đô thị hóa phù hợp với tốc độ phát triển chung các đô thị toàn tỉnh.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối các đô thị hoàn chỉnh, thuận tiện thúc đẩy sự phát triển của đô thị.
- Đề xuất giải pháp, chính sách để huy động các nguồn lực đầu tư phát triển đô thị.
- Lập danh mục thứ tự ưu tiên đầu tư xây dựng theo kế hoạch, lộ trình cụ thể cho từng giai đoạn phát triển, đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các quy hoạch phát triển ngành.
- Đề xuất giải pháp thực hiện chương trình phát triển đô thị theo quy hoạch, kế hoạch được duyệt cho từng giai đoạn.
- Cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị mới.

- Cơ sở quản lý đô thị nói chung và các hoạt động quy hoạch, xây dựng trên địa bàn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Quy định việc quản lý quy hoạch phân khu 1/2.000, quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500, kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn 2045. Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng, quy hoạch chi tiết và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

- *Quy hoạch chung*: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- *Cấu trúc đô thị*: Là bộ khung hạ tầng kỹ thuật để bảo đảm cho chức năng hạ tầng xã hội (HTXH) đô thị hoạt động hiệu quả.

- *Kiến trúc đô thị*: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

- *Cảnh quan đô thị*: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

- *Phân khu đô thị*: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung. Quy hoạch này bao gồm quy hoạch các khu đất, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật.

- *Công trình xây dựng*: Là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế.

Điều 4. Phân công quản lý thực hiện

Các phòng ban chức năng thuộc UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND huyện Sông Hinh và UBND thị trấn Hai Riêng có trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng các công trình trong khu dân cư theo quy hoạch được duyệt và có

biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 5. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ thị trấn Hai Riêng với diện tích: 3.185,77 ha, dân số 11.279 người (năm 2019), trong đó có 11 khu phố và 04 buôn trực thuộc.

- Nội dung nghiên cứu tập trung tại khu vực trung tâm đô thị để có định hướng kiến trúc xây dựng, tạo sự lan tỏa về quá trình đô thị hóa khi thực hiện quy hoạch.

- Ranh giới có giới cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp xã Đức Bình Tây;

+ Phía Nam: Giáp xã Ea Trol;

+ Phía Đông: Giáp xã Đức Bình Đông và xã Ea Bia;

+ Phía Tây: Giáp xã Ea Bar

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 3.185,77 ha.

Điều 6. Quy định về sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

- Cơ cấu sử dụng đất: Khu vực lập quy hoạch được quy hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng cân bằng đất đai toàn thị trấn

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	25.000			32.000		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	3.185,77	100,00		3.185,77	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	463,03	14,53	185,21	540,05	16,95	168,77
1	Đất dân dụng	394,02	12,37	157,61	463,68	14,55	144,90
1.1	Đất đơn vị ở	233,79	7,34	93,52	297,17	9,33	92,87
a	Đất ở	215,82	6,77	86,33	279,20	8,76	87,25
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	14,18	0,45	5,67	14,18	0,45	4,43
b1	Đất giáo dục	12,81	0,40	5,12	12,81	0,40	4,00
b2	Đất y tế	0,16	0,01		0,16	0,01	
b3	Đất văn hóa - TDTT	1,21	0,04		1,21	0,04	
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	3,79	0,12		3,79	0,12	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	30,49	0,96	12,20	30,49	0,96	9,53
	Cơ sở y tế cấp đô thị	3,12	0,10		3,12	0,10	
	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	8,14	0,26		8,14	0,26	
	Công trình văn hóa cấp đô thị	3,24	0,10		3,24	0,10	
	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	9,59	0,30		9,59	0,30	
	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	6,40	0,20		6,40	0,20	
1.3	Đất công viên, cây xanh	28,69	0,90	11,48	28,69	0,90	8,97
1.4	Đất giao thông đô thị	101,05	3,17		107,33	3,37	
2	Đất ngoài dân dụng	69,01	2,17		76,37	2,40	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	12,24	0,38		12,24	0,38	
2.2	Đất Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	6,79	0,21		6,79	0,21	
2.3	Đất quốc phòng	7,44	0,23		7,44	0,23	
2.4	Đất tôn giáo	1,92	0,06		1,92	0,06	
2.5	Đất giao thông đối ngoại	34,67	1,09		42,03	1,32	
2.6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật						
2.7	Đất nghĩa trang	5,95	0,19		5,95	0,19	
II	ĐẤT KHÁC	2.722,74	85,47		2.645,72	83,05	
1	Đất dự trữ phát triển	181,97	5,71		114,03	3,58	
2	Đất nông, lâm nghiệp	2.351,33	73,81		2.342,67	73,54	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	140,82	4,42		140,82	4,42	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
4	Đất chưa sử dụng	4,96	0,16		4,96	0,16	
5	Đất cây xanh quanh hồ, suối	43,66			43,24	1,36	

- Định hướng phát triển đô thị theo hướng phân tán, trọng tâm bao quanh khu vực hồ Trung tâm, tận dụng tối đa thuận lợi cảnh quan vị trí khu vực quanh hồ, hình thành 01 khu đô thị mới ở kết hợp dịch vụ thương mại ở phía Tây Bắc và một khu dân cư gắn kết khu ở hiện hữu tại buôn Diêm hình thành một điểm du lịch sinh thái, tôn tạo bản sắc dân tộc của người đồng bào. Hồ trung tâm kết hợp với dải cây xanh bao quanh hồ và các con suối là lá phổi xanh cho toàn trung tâm của thị trấn vừa tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu.

- Khu vực trung tâm hiện hữu của thị trấn: Cơ bản giống như đồ án quy hoạch đã phê duyệt và theo thực trạng hiện có, quy hoạch các khu ở khép kín khu vực dân cư tại trung tâm thị trấn, hình thành hoàn chỉnh đô thị bao quanh khu công viên cây xanh của thị trấn.

- Khu vực đã phê duyệt quy hoạch mở rộng thị trấn về phía Tây Bắc: Theo phương án này giữ lại phần lớn các tuyến giao thông (hình thành phát triển theo địa hình) cho đến quy hoạch sử dụng đất, thêm phần định hướng quy hoạch mở rộng kết nối về phía Bắc giáp với đường QL.29 và tuyến tránh dự kiến từ buôn Thô, thêm một định hình phát triển đô thị về hướng thủy điện sông Ba Hạ. Tại đây phát triển quỹ đất ở mới, ở hỗn hợp với đầy đủ các công trình công cộng cấp đô thị, kết hợp xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, tạo động lực phát triển cho đô thị.

- Quy hoạch mở rộng về phía Tây Nam của thị trấn tại vị trí buôn Diêm, một vị trí cảnh quan rất đẹp quanh hồ nhưng lâu nay chưa được quy hoạch và đầu tư đúng mức. Mở rộng khu vực này để phát triển hoàn chỉnh cảnh quan quanh hồ Trung tâm, gắn kết với tuyến đường Trần Hưng Đạo đến khu vực trung tâm hiện hữu, tạo một quỹ đất đầu tư du lịch sinh thái kết hợp ở của người dân bản địa, nhằm phát triển nhưng không phá vỡ cấu trúc không gian và kiến trúc hiện có của khu vực này.

Điều 7. Nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng, cơ quan quản lý công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị trong quá trình khai thác, sử dụng, khi công trình bị xuống cấp, hư hỏng thì phải kịp thời khắc phục, sửa chữa.

- Mọi tổ chức, cá nhân sinh sống, hoạt động thường xuyên và không thường xuyên trong khu vực lập quy hoạch có quyền hưởng thụ không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, đồng thời phải có nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn và chấp hành pháp luật liên quan về khai thác, sử dụng không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 8. Quy định chung về hạ tầng xã hội

- Xây dựng công trình công cộng trong khu dân cư phải thực hiện theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế.

- Tại các công viên tập trung, bố trí các tiện ích phục vụ cộng đồng, chăm sóc sức khỏe cho cư dân.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống cung cấp điện, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin liên lạc, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hồ sơ thiết kế, hồ sơ thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch phải do đơn vị tư vấn có chức năng lập và được trình, duyệt theo quy định.

- Việc kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phải được sự chấp thuận và cho phép kết nối của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành có liên quan, phải đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

1. Quy định về hệ thống giao thông

- Tất cả hệ thống giao thông trong khu vực phải tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch giao thông đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông, có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

2. Quy định về kỹ thuật

- Bán kính tại các giao lộ mở rộng là 12m.

- Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho khu vực.

- Để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định của quy hoạch.

3. Quy định về phòng cháy chữa cháy

a) Phòng chống cháy nổ

- Trong quá trình xây dựng, luôn quan tâm đến việc xây dựng các hạng mục công trình nhằm đảm bảo các điều kiện phòng chống cháy nổ như: Hệ thống báo cháy, hệ thống đường ống nước cứu hỏa và đài chứa nước cứu hỏa.

- Xây dựng phương án phòng chống cháy nổ cụ thể khi có sự cố xảy ra.

b) Phòng chống sét

- Hệ thống chống sét sẽ được lắp đặt trên nóc các công trình trong quá trình thi công và được kiểm tra theo quy định.

- Hệ thống chống sét sẽ được thực hiện theo các tiêu chuẩn quốc gia hiện hành.

- Công tác thiết kế và lắp đặt hệ thống chống sét sẽ do các đơn vị có chức năng thực hiện.

4. Quy định về hệ thống điện

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh và quy hoạch phát triển điện lực huyện Sông Hinh đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện.

- Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

5. Quy định về viễn thông và cáp truyền hình

- Cáp chính được kết nối từ mạng lưới thông tin quốc gia.

- Sử dụng cáp quang, các tuyến cáp được đi ngầm và được đặt sẵn trong ống PVC.

- Bố trí các tủ ONU cho khu nhà ở và ONT cho công trình công cộng.

6. Quy định về thiết kế hệ thống cấp thoát nước

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Quy định cho các phân khu chức năng

Trên cơ sở phương án chọn, thị trấn Hai Riêng được chia thành 07 phân khu: Phân khu 1 (khu trung tâm hành chính thị trấn hiện hữu), Phân khu 2 (khu đô thị mới kết hợp ở và thương mại dịch vụ), Phân khu 3 (khu ở mới gần kết xóm làng người đồng bào hiện hữu), Phân khu 4 (điểm nhấn cảnh quan đô thị gồm hồ Trung tâm và mảng xanh đô thị xung quanh hồ), Phân khu 5, 6, 7 (phát triển mở rộng các khu dân cư dọc tuyến đường QL.29 và QL.19C và các tuyến đường liên khu vực, hình thành quỹ đất dự trữ phát triển đô thị.

1. Phân khu 1: Là khu vực trung tâm giữ vai trò là “hạt nhân” của toàn đô thị thị trấn Hai Riêng, với chức năng:

- Trung tâm hành chính, chính trị của thị trấn Hai Riêng.
- Trung tâm văn hóa và các trung tâm y tế, giáo dục đào tạo, khoa học kỹ thuật, văn hóa, TDTT,...
- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng hiện đại và đồng bộ.
- Quy hoạch mở rộng khép kín các khu dân cư hiện hữu, xây dựng thành trung tâm đô thị hoàn chỉnh và đồng bộ, tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực hồ Trung tâm.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 1

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	9.290			9.290		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 1	119,90			119,90		
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	119,90	100,00	129,06	119,90	100,00	129,06
1	Đất dân dụng	102,66	85,62	110,50	102,66	85,62	110,50
1.1	Đất đơn vị ở	62,55	52,17	67,33	62,55	52,17	67,33
a	Đất ở	56,61	47,22	60,94	56,61	47,22	60,94
	Đất ở đô thị	56,61	47,22		56,61	47,22	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	3,74	3,12	4,02	3,74	3,12	4,02
b1	Đất giáo dục	3,60	3,00	3,87	3,60	3,00	3,87
	Trường THCS Trần Phú	1,27			1,27		
	Trường Tiểu học Hai Riêng số 1	0,77			0,77		

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	Trường mầm non thị trấn Hai Riêng	0,19			0,19		
	Trường Tiểu học Hai Riêng số 2	1,37			1,37		
b2	Đất y tế						
	Trạm y tế						
b3	Đất văn hóa - TDTT	0,14	0,12		0,14	0,12	
	Nhà văn hóa khu phố 5	0,14			0,14		
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	2,20	1,83		2,20	1,83	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	11,51	9,60	12,39	11,51	9,60	12,39
a	Cơ sở y tế cấp đô thị	1,93	1,61		1,93	1,61	
	Bệnh viện huyện	1,93			1,93		
b	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	1,30	1,08		1,30	1,08	
	Trường THPT Nguyễn Du	1,30			1,30		
c	Công trình văn hóa cấp đô thị	1,48	1,23		1,48	1,23	
	Trung tâm văn hóa thể thao huyện Sông Hinh	0,99			0,99		
	Nhà hát nhân dân huyện Sông Hinh	0,30			0,30		
	Phòng văn hóa thông tin huyện Sông Hinh	0,19			0,19		
d	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	5,05	4,21		5,05	4,21	
	Sân vận động huyện Sông Hinh	5,05			5,05		
	Công trình thể dục, thể thao QH						
e	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	1,75	1,46		1,75	1,46	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	Chợ trung tâm huyện	0,85			0,85		
	Trung tâm thương mại - QH	0,90			0,90		
1.3	Đất công viên, cây xanh	17,40	14,51	18,73	17,40	14,51	18,73
1.4	Đất giao thông đô thị	11,20	9,34		11,20	9,34	
2	Đất ngoài dân dụng	17,24	14,38		17,24	14,38	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	9,69	8,08		9,69	8,08	
	Bưu điện huyện Sông Hình	0,34			0,34		
	UBND huyện Sông Hình	1,10			1,10		
	Đài truyền hình truyền thanh huyện Sông Hình	0,46			0,46		
	Bảo hiểm xã hội huyện Sông Hình	0,51			0,51		
	Phòng GD&ĐT huyện Sông Hình	0,89			0,89		
	Huyện ủy Sông Hình	1,24			1,24		
	UBND Mặt trận Tổ Quốc huyện Sông Hình	0,29			0,29		
	Công an huyện Sông Hình	2,55			2,55		
	Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hình	0,20			0,20		
	Viện kiểm sát nhân dân huyện sông Hình	0,20			0,20		
	Tòa án nhân dân huyện Sông Hình	0,21			0,21		
	Cục thuế huyện Sông Hình	0,61			0,61		
	UBND thị trấn Hai Riêng	0,32			0,32		
	Trạm chăn nuôi và	0,19			0,19		

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	thủ y huyện Sông Hình						
	Trạm trồng trọt và bảo vệ thực vật huyện Sông Hình	0,17			0,17		
	Kho bạc nhà nước Sông Hình	0,20			0,20		
	Ngân hàng chính sách xã hội huyện Sông Hình	0,21			0,21		
2.2	Đất quốc phòng	2,79	2,33		2,79	2,33	
	Ban chỉ huy quân sự huyện Sông Hình	2,79			2,79		
2.3	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	4,76	3,97		4,76	3,97	
II	ĐẤT KHÁC						

2. Phân khu 2: Là phân khu tập trung phát triển mở rộng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, cập nhật mở rộng trung tâm thị trấn về phía Tây Bắc.

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.
- Phát triển đô thị mới kết hợp dịch vụ thương mại và du lịch.
- Phân bố các loại hình đất ở mới, đất hỗn hợp thu hút các nhà đầu tư nhằm phát triển mở rộng trung tâm của thị trấn.
- Tận dụng cảnh quan hồ Trung tâm, hình thành khu đô thị hỗn hợp sinh thái ven hồ với nhiều hoạt động du lịch như du lịch tham quan khám phá, du lịch trải nghiệm,....
- Bố trí một số các công trình công cộng cấp đô thị để hướng tới đạt được khu đô thị loại IV.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 2

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	6.640			9.600		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN	143,68	100,00		143,68	100,00	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	KHU 2						
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	105,63	73,52	159,08	129,72	90,28	135,13
1	Đất dân dụng	101,98	70,98	153,58	126,07	87,74	131,32
1.1	Đất đơn vị ở	67,24	46,80	101,27	87,50	60,90	91,15
a	Đất ở	64,13	44,63	96,58	84,39	58,73	87,91
	Đất ở đô thị	42,38	29,50		62,64	43,60	
	Đất ở hỗn hợp	21,75	15,14		21,75	15,14	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở (đất giáo dục)	2,72	1,89	4,10	2,72	1,89	2,83
	Trường mầm non	1,24	0,86		1,24	0,86	
	Trường mầm non, tiểu học, THCS - QH	1,48	1,03		1,48	1,03	
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	0,39			0,39	0,27	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	8,95	6,23	13,48	8,95	6,23	9,32
a	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	1,56	1,09		1,56	1,09	
	Cơ sở giáo dục - QH	1,56	1,09		1,56	1,09	
b	Công trình văn hóa cấp đô thị	0,74	0,52		0,74	0,52	
	Công trình văn hóa - QH	0,74	0,52		0,74	0,52	
c	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	2,86	1,99		2,86	1,99	
	Công trình thể dục, thể thao QH	2,86	1,99		2,86	1,99	
d	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	3,79	2,64		3,79	2,64	
	Trung tâm thương mại - QH	3,79	2,64		3,79	2,64	
1.3	Đất công viên, cây xanh	4,57	3,18	6,88	4,57	3,18	4,76

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
1.4	Đất giao thông đô thị	21,22	14,77		25,05	17,43	
2	Đất ngoài dân dụng	3,65	2,54		3,65	2,54	
2.1	Đất giao thông đối ngoại	3,65	2,54		3,65	2,54	
II	ĐẤT KHÁC	38,05	26,48		13,96	9,72	
1	Đất dự trữ phát triển	37,46	26,07		13,37	9,31	
2	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	0,59	0,41		0,59	0,41	

3. Phân khu 3: Là khu vực đồng bào buôn Diêm, quy hoạch phát triển khu ở mới gắn kết với khu dân cư hiện hữu.

- Hình thành 01 đơn vị ở mới ở phía Tây Nam của trung tâm hiện hữu với đầy đủ các công trình công cộng thuộc đơn vị ở và công trình công cộng cấp đô thị gắn kết với khu trung tâm theo tuyến đường Trần Hưng Đạo.

- Tận dụng lợi thế vị trí gần hồ Trung tâm có cảnh quan đẹp, định hướng phát triển khu dân cư xây dựng mật độ thấp kết hợp vườn, hình thành làng du lịch sinh thái ven hồ, mô hình du lịch trải nghiệm, quảng bá phong tục tập quán của người dân bản địa.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 3

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	3.600			5.200		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 3	110,70	100,00		110,70	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	65,49	59,16	181,92	78,95	71,32	151,83
1	Đất dân dụng	65,49	59,16	181,92	78,95	71,32	151,83
1.1	Đất đơn vị ở	30,82	27,84	85,61	44,28	40,00	85,15
a	Đất ở	28,17	25,45	78,25	41,63	37,61	80,06
	Đất ở đô thị	10,95	9,89		24,41	22,05	
	Đất ở vườn kết	17,22	15,56		17,22	15,56	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	hợp sản xất						
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	2,65	2,39	7,36	2,65	2,39	5,10
b1	Đất giáo dục	2,54	2,29	7,06	2,54	2,29	4,88
	Trường mầm non, tiểu học, THCS	2,54	2,29		2,54	2,29	
b2	Đất văn hóa - TDTT	0,11	0,10		0,11	0,10	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	7,03	6,35	19,53	7,03	6,35	13,52
a	Cơ sở y tế cấp đô thị	1,19	1,07		1,19	1,07	
	Cơ sở y tế QH	1,19	1,07		1,19	1,07	
b	Cơ sở giáo dục, đào tạo cấp đô thị	2,28	2,06		2,28	2,06	
	Cơ sở giáo dục QH	2,28	2,06		2,28	2,06	
c	Công trình văn hóa cấp đô thị	1,02	0,92		1,02	0,92	
	Công trình văn hóa QH	1,02	0,92		1,02	0,92	
d	Công trình thể dục, thể thao cấp đô thị	1,68	1,52		1,68	1,52	
	Công trình thể dục, thể thao QH	1,68	1,52		1,68	1,52	
e	Công trình thương mại, dịch vụ cấp đô thị	0,86	0,78		0,86	0,78	
	Trung tâm thương mại - chợ	0,86	0,78		0,86	0,78	
1.3	Đất công viên, cây xanh	6,72	6,07	18,67	6,72	6,07	12,92
1.4	Đất giao thông đô thị	20,92	18,90		20,92	18,90	
2	Đất ngoài dân dụng						

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
II	ĐẤT KHÁC	45,21	40,84		31,75	28,68	
1	Đất dự trữ phát triển	45,21	40,84		31,75	28,68	

4. Phân khu 4: Là khu vực hồ Trung tâm và không gian cây xanh cảnh quan xung quanh hồ.

- Là nơi có mật độ cây xanh cao, có hồ nước rộng với rất nhiều cây cổ thụ to lớn, rợp bóng mát, đã từ lâu hồ Trung tâm được xem như là lá phổi xanh quý giá của thị trấn Hai Riêng, góp phần điều tiết khí hậu, điều tiết mưa lũ làm giảm ngập úng cho trung tâm của thị trấn.

- Với tổng diện tích cây xanh khoảng 41 ha, kết hợp mặt hồ rộng đan xen các công trình vui chơi giải trí hình thành một mảng xanh trong lòng của đô thị, tạo nét đặc trưng cho vị trí trung tâm thị trấn.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 4

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	360			520		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 4	90,48	100,00		90,48	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	8,93	9,87	248,06	9,35	10,33	179,81
1	Đất dân dụng	8,93	9,87	248,06	9,35	10,33	179,81
1.1	Đất đơn vị ở	2,61	2,88	72,50	3,03	3,35	58,27
	Đất ở	2,61	2,88	72,50	3,03	3,35	58,27
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	2,61	2,88		3,03	3,35	
1.2	Đất giao thông đô thị	6,32	6,98		6,32	6,98	
2	Đất ngoài dân dụng						
II	ĐẤT KHÁC	81,55	90,13		81,13	89,67	
1	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	37,89	41,88		37,89	41,88	
2	Đất cây xanh quanh hồ, suối	43,66	48,25		43,24	47,79	

5. Phân khu 5: Gồm khu phố 4, khu phố 3, khu phố 2, khu phố 1, buôn Thô, một phần buôn Hai Riêng.

- Định hướng quy hoạch các khu ở mới kết hợp khu dân cư hiện hữu dọc tuyến đường QL.19C và QL.29, hình thành khu dân cư mật độ thấp với mô hình ở kết hợp sản xuất, đồng thời đây cũng là quỹ đất dự trữ phát triển cho đô thị trong tương lai.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 5

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	2.395			3.460		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 5	825,43	100,00		825,43	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	71,79	8,70	299,75	94,63	11,46	273,50
1	Đất dân dụng	40,49	4,91	169,06	60,99	7,39	176,27
1.1	Đất đơn vị ở	24,92	3,02	104,05	45,42	5,50	131,27
a	Đất ở	20,40	2,47	85,18	40,90	4,95	118,21
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	20,40	2,47		40,90	4,95	
b	CT công cộng cấp đơn vị ở	3,32	0,40	13,86	3,32	0,40	9,60
b1	Đất giáo dục	3,08	0,37	12,86	3,08	0,37	8,90
	Trường mầm non Hoa Sen	0,32			0,32		
	Trường Dân tộc nội trú huyện Sông Hinh	2,76			2,76		
b2	Đất văn hóa - TDTT	0,24	0,03		0,24	0,03	
	Nhà văn hóa khu phố 3	0,24			0,24		
c	Đất giao thông - Bãi đỗ xe cho đơn vị ở	1,20	0,15		1,20	0,15	
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	3,00	0,36	12,53	3,00	0,36	8,67
	Cơ sở giáo dục,	3,00	0,36		3,00	0,36	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	đào tạo cấp đô thị						
	Trung tâm kỹ thuật tổng hợp - Hướng nghiệp Sông Hình	3,00			3,00		
1.3	Đất giao thông đô thị	12,57	1,52		12,57	1,52	
2	Đất ngoài dân dụng	31,30	3,79		33,64	4,08	
2.1	Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp	2,55	0,31		2,55	0,31	
	BQL rừng phòng hộ huyện Sông Hình	0,37			0,37		
	Chi nhánh điện huyện Sông Hình	0,22			0,22		
	Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Sông Hình	1,96			1,96		
2.2	Đất Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	6,79	0,82		6,79	0,82	
2.3	Đất quốc phòng	4,65	0,56		4,65	0,56	
	Đất quốc phòng	4,65			4,65		
2.4	Đất tôn giáo	1,92	0,23		1,92	0,23	
2.5	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	14,94	1,81		17,28	2,09	
2.6	Đất nghĩa trang	0,45	0,05		0,45	0,05	
II	ĐẤT KHÁC	753,64	91,30		730,80	88,54	
1	Đất dự trữ phát triển	46,10	5,58		25,60	3,10	
2	Đất nông, lâm nghiệp	698,45	84,62		696,11	84,33	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	9,09	1,10		9,09	1,10	

6. Phân khu 6: Gồm khu phố 7, khu phố 8, khu phố 9 và khu phố 10.

- Định hướng mở rộng các khu dân cư hiện hữu dọc tuyến đường QL.29.

- Bố trí thêm các công trình công cộng thuộc đơn vị ở như Nhà văn hóa và Trường mầm non, đảm bảo bán kính sử dụng cho người dân tại khu vực.

- Quy hoạch xây dựng mới bến xe tại ngã giao của tuyến tránh từ buôn Thô với tuyến đường QL.29, quy mô diện tích khoảng 1,21 ha.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 6

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	1.625			2.350		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 6	777,18	100,00		777,18	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	53,38	6,87	328,49	64,99	8,36	276,55
1	Đất dân dụng	36,56	4,70	224,98	43,15	5,55	183,62
1.1	Đất đơn vị ở	27,01	3,48	166,22	32,35	4,16	137,66
a	Đất ở	25,40	3,27	156,31	30,74	3,96	130,81
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	25,40	3,27		30,74	3,96	
b	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	1,61	0,21	9,91	1,61	0,21	6,85
b1	Đất giáo dục	0,73	0,09	4,49	0,73	0,09	3,11
	Trường mầm non	0,73			0,73		
b2	Đất y tế	0,16	0,02		0,16	0,02	
	Trạm y tế thị trấn Hai Riêng	0,16	0,02		0,16	0,02	
b3	Đất văn hóa - TDTT	0,72	0,09		0,72	0,09	
	Nhà văn hóa - QH	0,72	0,09		0,72	0,09	
1.2	Đất giao thông đô thị	9,55	1,23		10,80	1,39	
2	Đất ngoài dân dụng	16,82	2,16		21,84	2,81	
2.1	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	11,32	1,46		16,34	2,10	
2.2	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ	5,50	0,71		5,50	0,71	

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
II	ĐẤT KHÁC	723,80	93,13		712,19	91,64	
1	Đất dự trữ phát triển	45,60	5,87		30,50	3,92	
2	Đất nông, lâm nghiệp	600,15	77,22		603,64	77,67	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	78,05	10,04		78,05	10,04	

7. Phân khu 7: Là khu vực nhà đồng bào thuộc buôn Diêm và buôn Bách.

- Định hướng phát triển mở rộng khu dân cư hiện hữu tại buôn Bách, mô hình ở kết hợp sản xuất, phù hợp với phong tục tập quán của người đồng bào.

- Quy hoạch thêm 01 điểm trường mầm non tại khu vực này, với diện tích khoảng 0,14 ha trên tuyến đường đi xã Ea Trol.

Bảng cân bằng đất đai Phân khu 7

STT	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /người
	DÂN SỐ (người)	1.090			1.580		
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÂN KHU 7	1.118,40	100,00		1.118,40	100,00	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	37,91	3,39	347,80	42,51	3,80	269,05
1	Đất dân dụng	37,91	3,39	347,80	42,51	3,80	269,05
1.1	Đất đơn vị ở	18,64	1,67	171,01	22,04	1,97	139,49
a	Đất ở	18,50	1,65	169,72	21,90	1,96	138,61
	Đất ở vườn kết hợp sản xuất	18,50	1,65		21,90	1,96	
b	Công trình công cộng cấp đơn vị ở (đất giáo dục)	0,14	0,01	1,28	0,14	0,01	0,89
	Trường mầm	0,14	0,01		0,14	0,01	

ST T	Hạng mục	QH đến năm 2030			QH đến năm 2045		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngườ i	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	m ² /ngư ời
	non						
1.2	Đất giao thông đô thị	19,27	1,72		20,47	1,83	
2	Đất ngoài dân dụng						
II	ĐẤT KHÁC	1.080, 49	96,61		1.075,8 9	96,20	
1	Đất dự trữ phát triển	7,60	0,68		12,81	1,15	
2	Đất nông, lâm nghiệp	1.052, 73	94,13		1.042,9 2	93,25	
3	Sông, suối, mặt nước chuyên dụng	15,20	1,36		15,20	1,36	
4	Đất chưa sử dụng	4,96	0,44		4,96	0,44	

Điều 11. Quy định về quy hoạch sử dụng đất

1. Khu dân dụng

Khu dân dụng bao gồm các đất ở đô thị, các trung tâm phục vụ công cộng, cây xanh, công viên, vườn hoa và thể dục thể thao, mạng lưới đường giao thông. Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị theo quy định đối với đô thị loại IV là $\geq 78\text{m}^2/\text{người}$, mật độ dân số là 200-125 người/ha.

a) Đất đơn vị ở đô thị

Nguyên tắc tổ chức quy hoạch đơn vị ở được dựa trên mục 2.2 QCXDVN 01:2019: Trong đô thị thị trấn Hai Riêng, diện tích đất đơn vị ở đến năm 2030 khoảng: 233,79 ha, tỷ lệ 7,34%, mật độ $93,52\text{m}^2/\text{người}$, đến năm 2045 khoảng: 297,17 ha, tỷ lệ 9,33%, mật độ $92,87\text{m}^2/\text{người}$. Trong đó cụ thể:

- Phân khu I

Đất ở thuần năm 2030 là 56,61 ha; năm 2045 đất ở thuần giữ nguyên diện tích. Tôn trọng cấu trúc dân hiện hữu và phát triển khu dân cư mới theo mô hình cụm.

+ Đất công trình công cộng trong đơn vị ở (ĐVO) diện tích là 3,74 ha; bao gồm đầy đủ các công trình giáo dục, văn hóa - TDTT.

+ Đất cây xanh diện tích là 17,40 ha gồm các không gian mở kết hợp vườn hoa, công viên nhỏ, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân.

+ Đất giao thông, bến bãi đỗ xe diện tích là 11,20 ha. Đảm bảo đầy đủ diện tích phục vụ cho nhu cầu đi lại trong nội bộ đơn vị ở cũng như di chuyển đến các khu vực khác trong đô thị một cách nhanh chóng.

- Phân khu 2

+ Đất ở thuần năm 2030 là 64,18 ha; đất ở hỗn hợp là 21,75 ha; năm 2045 diện tích đất ở thuần tăng lên 84,39 ha; đất ở hỗn hợp vẫn giữ nguyên diện tích là 21,75 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau.

+ Đất công trình công cộng trong ĐVƠ diện tích đến năm 2030 là 2,72 ha và đến năm 2045 vẫn giữ nguyên là 2,72 ha; bổ sung thêm các công trình giáo dục như mầm non, tiểu học, THCS, văn hóa - TDTT; công trình y tế hiện hữu nâng cấp cải tạo cho phù hợp với quy mô đô thị.

+ Đất cây xanh diện tích là 4,57 ha gồm các không gian mở kết hợp vườn hoa, công viên nhỏ, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân.

+ Đất giao thông, bến bãi đỗ xe diện tích đến năm 2030 là 0,39 ha và đến năm 2045 vẫn giữ nguyên diện tích.

- Phân khu 3

+ Đất ở thuần năm 2030 là 10,95 ha và đất ở vườn kết hợp sản xuất là 17,22 ha; năm 2045 diện tích đất ở thuần tăng lên 24,41 ha và đất ở kết hợp sản xuất vẫn giữ nguyên diện tích là 17,22 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau. Lưu ý, dân cư của khu vực này phần lớn là người đồng bào, vì vậy cần chú ý đến hình thức kiến trúc phù hợp với văn hóa và tính chất khu vực.

+ Đất công trình công cộng trong ĐVƠ diện tích là 2,65 ha; bổ sung thêm các công trình các công trình giáo dục như mầm non, tiểu học, THCS.

+ Đất cây xanh diện tích là 6,72 ha gồm các không gian mở kết hợp vườn hoa, công viên nhỏ, đảm bảo nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân.

+ Đất giao thông đô thị diện tích là 20,92 ha. Đảm bảo đầy đủ diện tích phục vụ cho nhu cầu đi lại trong nội bộ đơn vị ở cũng như di chuyển đến các khu vực khác trong đô thị một cách nhanh chóng.

- Phân khu 4

+ Đất ở vườn kết hợp sản xuất năm 2030 là 2,61 ha; năm 2045 diện tích đất ở kết hợp sản xuất tăng lên diện tích là 3,03 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau.

+ Đất giao thông đô thị là 6,32 ha.

- Phân khu 5

+ Đất ở vườn kết hợp sản xuất năm 2030 là 20,40 ha; năm 2045 diện tích đất ở kết hợp sản xuất tăng lên diện tích là 40,90 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau.

+ Đất công trình công cộng trong ĐVƠ diện tích là 3,32 ha; bổ sung thêm các công trình các công trình giáo dục như mầm non, tiểu học, THCS.

+ Đất giao thông, bến bãi đỗ xe diện tích là 1,20 ha.

- Phân khu 6

+ Đất ở vườn kết hợp sản xuất năm 2030 là 25,40 ha; năm 2045 diện tích đất ở kết hợp sản xuất tăng lên diện tích là 30,74 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau.

+ Đất công trình công cộng trong ĐVƠ diện tích là 1,61 ha; bổ sung thêm các công trình các công trình giáo dục như mầm non, tiểu học, THCS.

+ Đất giao thông đô thị diện tích là 9,55 ha.

- Phân khu 7

+ Đất ở vườn kết hợp sản xuất năm 2030 là 18,50 ha; năm 2045 diện tích đất ở kết hợp sản xuất tăng lên diện tích là 21,90 ha. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển mở rộng cho giai đoạn sau.

+ Đất công trình công cộng trong ĐVƠ diện tích là 0,14 ha; bổ sung thêm các công trình các công trình giáo dục như mầm non, tiểu học, THCS.

+ Đất giao thông đô thị diện tích là 19,27 ha. Đảm bảo đầy đủ diện tích phục vụ cho nhu cầu đi lại trong nội bộ đơn vị ở cũng như di chuyển đến các khu vực khác trong đô thị một cách nhanh chóng.

b) Hệ thống các công trình phục vụ công cộng

Nguyên tắc tổ chức quy hoạch được dựa trên mục 2.3 QCXDVN 01:2019:

Hệ thống các trung tâm phục vụ công cộng trong khu dân dụng được tổ chức thành: Cấp hằng ngày bố trí tại các đơn vị ở bán kính phục vụ không vượt quá 500m; cấp định kỳ bố trí tại các khu ở bán kính trung bình từ 700 - 1.000m; cấp không thường xuyên là hệ thống các trung tâm chuyên ngành. Trong đô thị thị trấn Hai Riêng, hệ thống các trung tâm phục vụ công cộng trong khu dân dụng đến năm 2030 khoảng 30,59 ha, tỷ lệ 0,96%, mật độ $12,24\text{m}^2/\text{người}$; năm 2045 là 30,59 ha, tỷ lệ 12,24%, mật độ $9,56\text{m}^2/\text{người}$. Trong đó cụ thể:

- *Đất y tế*: Diện tích là 3,12 ha. Cải tạo nâng cấp cơ sở y tế hiện có tại phân khu KV1 và đến năm 2045 sẽ quy hoạch xây dựng thêm cơ sở y tế cấp đô thị tại phân khu KV3. Đáp ứng đủ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân trong thị trấn nói riêng và toàn huyện Sông Hinh nói chung.

- *Đất giáo dục, đào tạo*: Diện tích là 8,14 ha. Cải tạo và nâng cấp các cơ sở giáo dục đào tạo hiện có trên địa bàn, đến năm 2030 đầu tư xây dựng thêm trường học tại phân khu KV2 và KV3, đáp ứng với nhu cầu và quy mô dân số của đô thị.

- *Đất văn hóa*: Trong đô thị thị trấn Hai Riêng, hệ thống các trung tâm văn hóa cấp đô thị trong khu dân dụng đến năm 2045 khoảng 3,34 ha; cụ thể:

+ Phân khu KV1, vì đây là khu vực trung tâm của thị trấn nên đến năm 2030 quy hoạch xây dựng nâng cấp thêm các công trình văn hóa như: Mở rộng nâng cấp trung tâm văn hóa thể thao huyện Sông Hinh, xây dựng mới nhà hát nhân dân huyện, phòng văn hóa thông tin huyện, đáp ứng yêu cầu của đô thị loại IV.

+ Phân khu KV2, đến năm 2045 xây dựng mới công trình trung tâm văn hóa phục vụ cho nhu cầu mở rộng đô thị về phía Tây.

+ Phân khu KV3, vì đây là khu vực tập trung dân cư đồng bào với văn hóa đặc trưng, nên đến năm 2045 xây dựng mới công trình trung tâm văn hóa gắn với truyền thống của khu vực, phục vụ cho nhu cầu phát triển du lịch của đô thị.

- *Đất công trình thể dục thể thao*: Đến năm 2045 diện tích là 9,59 ha. Đối với công trình thể thao hiện hữu của thị trấn (nằm trong phân khu KV1), tiếp tục xây dựng, nâng cấp các chức năng phục vụ cho nhu cầu thể thao của thị trấn và của toàn huyện. Đến năm 2045, sau khi quy mô đô thị được mở rộng, dân số tăng cao sẽ xây dựng thêm công trình thể thao tại phân khu KV2 và phân khu KV3.

- *Đất công trình thương mại, dịch vụ*: Đến năm 2045 là 6,4 ha.

+ Phân khu KV1, cải tạo nâng cấp chợ - trung tâm thương mại huyện, chú trọng cảnh quan xung quanh vì đây là công trình nằm trong khu vực trung tâm của đô thị thị trấn Hai Riêng. Không chỉ có chức năng thương mại, mà còn có chức năng phục vụ du lịch. Đến năm 2045, quy hoạch thêm một trung tâm thương mại ở phía Nam gần giáp ranh với xã Ea Trol, phục vụ cho nhu cầu của người dân khu vực dân cư mở rộng, xây mới của thị trấn; ngoài ra còn phục vụ cho nhu cầu của các xã lân cận thị trấn.

+ Phân khu KV2, đến năm 2030 vì nhu cầu mở rộng đô thị về phía Tây nên xây dựng một khu trung tâm thương mại lớn và hiện đại nhằm thu hút các nhà đầu tư và thu hút dân cư nhập cư. Ngoài ra, vì Thị trấn Hai Riêng còn nằm ở khu vực cửa ngõ với các tỉnh vùng Tây Nguyên nên trung tâm thương mại này còn có chức năng làm nơi giao thương cấp vùng.

+ Phân khu KV3, vì đây là khu vực tập trung phát triển vào giai đoạn sau từ 2030 đến năm 2045 và với tính chất chính là ở nên công trình thương mại ở đây sẽ đầu tư xây dựng với quy mô đủ để phục vụ cho nhu cầu của dân cư và nhu cầu phát triển du lịch của đô thị.

c) Hệ thống công viên, cây xanh

Nguyên tắc tổ chức quy hoạch hệ thống cây xanh và công trình TDTT được dựa trên mục 2.4, QCXĐ VN 01:2019.

Diện tích đất công viên, cây xanh tới năm 2030 khoảng 30,3 ha, tỷ lệ 0,95%, mật độ 12,12 m²/người; năm 2045 là 50,57 ha, tỷ lệ 1,59%, mật độ 15,8 m²/người. Cụ thể như sau:

- *Phân khu KV1*: Cải tạo cảnh quan, bổ sung thêm các chức năng giải trí, thương mại dịch vụ cho công viên hồ Trung tâm. Vì đây là công trình nằm trong khu vực trung tâm của đô thị thị trấn Hai Riêng, không chỉ có chức năng về cảnh quan môi trường mà đây còn là nơi thu hút tạo giá trị du lịch quan trọng của thị trấn Hai Riêng. Bên cạnh đó, không gian công viên cây xanh trong khu vực trung tâm hành chính cũng là không gian công cộng quan trọng, tạo giá trị cảnh quan môi trường, điều hòa khí hậu và tập trung cộng đồng.

- *Phân khu KV2*: Một phần diện tích lớn của hồ Trung tâm nằm trong khu vực này, đến năm 2045 vì nhu cầu mở rộng đô thị về phía Tây nên xây dựng hệ thống công viên dọc theo hồ Trung tâm, ngay gần khu dân cư hỗn hợp và khu thương mại, dịch vụ. Nhằm tạo ra một không gian công cộng thu hút người dân đô thị và các nhà đầu tư.

- *Phân khu KV3*: Tương tự như 02 khu vực trên, không gian công viên cây xanh trong khu vực này cũng là một phần diện tích của hồ Trung tâm thuộc thị trấn Hai Riêng. Tính chất không gian cây xanh trong khu vực này chủ yếu phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của người dân, tạo giá trị cảnh quan cho đô thị và điều hòa vi khí hậu cho khu vực.

d) Quy hoạch giao thông đô thị

Mạng lưới đường đô thị được tổ chức dựa trên khoản 4.3.2. Các loại đường đô thị gồm 3 cấp: (i) Cấp đô thị; (ii) Cấp khu vực; (iii) Cấp nội bộ theo quy định tại bảng 4.4. QCXĐVN 01:2008.

Diện tích đất giao thông đô thị đến năm 2030 là 36,59 ha, tỷ lệ 1,15%, đến năm 2045 là 49,64 ha, tỷ lệ 1,56%. Bao gồm các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường khu vực và các bến bãi, cụ thể:

- *Đất giao thông cấp đô thị*: Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực, quảng trường, bến bãi đỗ xe và công trình đầu mối giao thông.

- *Đất giao thông cấp khu vực*: Đường chính khu vực, đường khu vực điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở, các công trình công cộng cấp khu vực và đầu mối giao thông chính khu vực.

- *Đất giao thông cấp nội bộ*: Chủ yếu phục vụ các đơn vị ở và khu chức năng, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe.

2. Quy hoạch các khu chức năng ngoài khu dân dụng

Đất ngoài dân dụng bao gồm đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp huyện, đất an ninh, quốc phòng, đất công nghiệp, đất giao thông đối ngoại, đất nghĩa trang, đất tôn giáo và đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

- *Đất cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp huyện*: Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn Hai Riêng, diện tích khoảng 12,24 ha.

- *Đất công nghiệp*: Tiếp tục đầu tư phát triển dự án Cụm công nghiệp các giai đoạn sau theo quy hoạch của tỉnh. Các cơ sở phát triển tiểu thủ công nghiệp định hướng di dời ra ngoài khu vực xây dựng đô thị, hoặc chuyển đổi hình thức sang thương mại dịch vụ, phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

- *Đất quốc phòng*: Tôn trọng địa điểm, quy mô, chức năng các khu đất dành cho quốc phòng, theo quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt.

- *Đất tôn giáo*: Tôn trọng các địa điểm tôn giáo trên địa bàn thị trấn, đầu tư cải tạo cảnh quan, kiến trúc để tạo thành những khu vực có giá trị văn hóa, thu hút sự tham gia của cộng đồng.

- *Đất nghĩa trang*: Tôn trọng vị trí khu vực đất nghĩa trang hiện trạng, tuy nhiên vì yêu cầu phát triển mở rộng đô thị về phía Tây nên định hướng di dời đất nghĩa trang ra khỏi khu vực phát triển đô thị.

- *Đất giao thông đối ngoại*: Đi qua khu vực thị trấn hiện có tuyến QL.29 và tuyến QL.19C. Ngoài ra, theo chiến lược quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường sắt Việt Nam, trong tương lai còn có tuyến đường sắt Buôn Ma Thuột - Tuy Hòa đi ngang qua khu vực thị trấn Hai Riêng, diện tích đất xây dựng phụ thuộc vào quy hoạch cụ thể hệ thống đường sắt.

Ngoài ra còn có các diện tích đất khác gồm đất nông - lâm nghiệp, đất mặt nước tự nhiên và chuyên dụng, đất dự trữ phát triển và đất chưa sử dụng. Định hướng vùng canh tác nông nghiệp, lâm nghiệp bao quanh đô thị. Tổng diện tích vùng này khoảng 2.748,8 ha, chiếm 86,29% diện tích đất tự nhiên của đô thị năm 2030; khoảng 2.488,09 ha, chiếm 78,1% diện tích đất tự nhiên của đô thị năm 2045.

Điều 12. Quy định về kiến trúc - cảnh quan

1. Các yêu cầu về kiến trúc - cảnh quan

a) Trung tâm hành chính thị trấn

- Trung tâm hành chính bao gồm các cơ quan, đơn vị sự nghiệp của thị trấn như UBND thị trấn, Đảng ủy, hội đồng nhân dân..., cải tạo và mở rộng các công trình hiện hữu nhằm đảm bảo quy mô phù hợp với trung tâm hành chính của đô thị loại IV.

- Chú trọng vào hình thức kiến trúc, tầng cao và quy mô phù hợp với cảnh quan và tính chất của khu trung tâm hành chính đô thị.

b) Chức năng văn hóa

- Trung tâm văn hóa của thị trấn được xây dựng trên trục đường cảnh quan nổi ra bờ hồ Trung tâm. Tuy nhiên hiện tại chưa đa dạng về chức năng cũng như các hoạt động. Vì vậy trong quy hoạch xây dựng đến 2030, trung tâm văn hóa thị trấn cần bố trí xây dựng thêm các chức năng mang tính chất cộng đồng, đặc trưng như hội trường đa năng kết hợp không gian biểu diễn, thư viện, không gian trưng bày..., để phục vụ nhu cầu cho người dân cũng như phù hợp với quy mô của đô thị loại IV.

- Xây dựng trung tâm văn hóa của cộng đồng người Ê-đê trên địa bàn thị trấn, cụ thể là tại khu vực buôn Diêm. Nhằm gìn giữ và phát triển yếu tố văn hóa, lễ hội truyền thống, dân tộc, hình thành nên loại hình du lịch văn hóa, trải nghiệm. Trung tâm văn hóa với hình thức kiến trúc nhà Dài của đồng bào Ê-đê với các chức năng như nhà trưng bày, không gian biểu diễn văn hóa, không gian sinh hoạt cộng đồng,...

- Ngoài ra còn đầu tư xây dựng và nâng cấp cải tạo các trung tâm văn hóa cấp khu vực nằm trong 03 phân vùng, phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân đô thị.

c) Công viên cây xanh - thể dục thể thao

- Hệ thống công viên cây xanh phát triển dọc các tuyến đường hướng ra bờ hồ Trung tâm vừa có chức năng bảo tồn cảnh quan tự nhiên, vừa tạo ra sự kết nối các không gian khác nhau lấy công viên là tuyến kết nối. Ngoài ra, các không gian này còn có nhiệm vụ tăng năng lượng thoát nước mưa cho đô thị.

- Khu vực công viên chính đô thị sẽ được bố trí vườn hoa, sân chơi, quảng trường, sân thể thao..., phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí hàng ngày và sự kiện lớn của đô thị.

- Không gian thể dục thể thao cấp đô thị được bố trí tại 02 khu vực: Trung tâm thể dục thể thao thị trấn phát triển tại khu vực liền kề với trung tâm văn hóa, tạo thành quần thể trung tâm văn hóa thể thao đô thị. Ngoài ra, khu vực công viên đô thị cũng sẽ bố trí 01 sân tập thể thao ngoài trời, kết hợp với không gian công viên, thu hút và làm đa dạng các hoạt động trong khu vực này.

- Trong các không gian ở cần bố trí các không gian mở, kết hợp với vườn hoa và các sân thể thao nhỏ phục vụ nhu cầu người dân trong các nhóm ở.

d) Trung tâm y tế

- Trung tâm y tế thị trấn được nâng cấp từ trung tâm y tế thị trấn hiện trạng. Mở rộng quy mô diện tích, tăng số lượng giường bệnh, cải tạo cảnh quan và cây xanh trong khuôn viên của công trình.

e) Chức năng giáo dục, đào tạo

- Trung tâm giáo dục được bố trí phân tán đều các phân khu, trên cơ sở tận dụng, cải tạo, phát triển và mở rộng hạ tầng hiện trạng.

- Các trường mầm non, trường tiểu học và THCS quy hoạch mới được bố trí đều ở các phân khu, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Dự kiến quy hoạch trường THPT ở Phân khu 3 với diện tích khoảng 2,28 ha.

g) Chức năng thương mại, dịch vụ hỗn hợp

- Trung tâm dịch vụ thương mại hỗn hợp được phát triển mới tại các vị trí có điều kiện giao thông thuận lợi về kết nối ra hướng hồ Trung tâm. Dọc tuyến đường ven công viên đô thị là các dịch vụ kết hợp với không gian công viên phục vụ nhu cầu dân cư đô thị.

- Hồ Trung tâm phát triển các dịch vụ du lịch sinh thái. Trong đó, hồ Trung tâm tổ chức các dự án du lịch có quy mô lớn, tập trung.

h) Khu ở

Khu ở tổ chức thành các khu vực khác nhau, chủ yếu lấy yếu tố sản xuất và dịch vụ để phân chia, cụ thể:

- *Khu vực dân cư hiện hữu cải tạo*: Bao gồm các không gian dọc hai tuyến đường chính là QL.29, QL.19C và không gian tiếp cận với công viên đô thị. Tận dụng các tuyến đường với lưu lượng giao thông qua lại lớn (đối với QL.29) và tính chất trung tâm (đối với QL.19C), phát triển các chức năng dịch vụ thương mại, chủ yếu là dịch vụ hộ gia đình trên nền tảng hiện trạng là các cửa hàng. Đối với khu vực tiếp giáp công viên - là không gian có sức hút cộng đồng lớn - tổ chức các dạng nhà ở mới, kết hợp dịch vụ phục vụ nhu cầu dân cư đô thị và dân cư các khu vực liên kề. Đối với khu vực có yếu tố văn hóa truyền thống đặc trưng (buôn Diêm), cần tôn trọng cấu trúc không gian, hình thái kiến trúc, tổ chức thêm các không gian văn hóa đặc trưng, thu hút phát triển du lịch dịch vụ.

- *Khu vực đất dân cư phát triển mới*: Đối với các không gian ở phát triển mới, nằm trong các khu vực đất trống hiện trạng. Bố trí thêm các vườn hoa, không gian công cộng xen lẫn, vừa phục vụ nhu cầu sử dụng hạ tầng, vừa tạo không gian cho dân cư tương tác với nhau, giao lưu cộng đồng.

- *Khu vực đất dân cư hỗn hợp*: Các khu vực nằm trong khu vực phát triển đô thị tập trung, trong không gian tiếp giáp với hồ Trung tâm: Xây dựng mô hình khách sạn, resort, khu đô thị mới ở kết hợp với các trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch sinh thái, trải nghiệm.

i) Vùng nông nghiệp

- Tôn trọng các khu vực canh tác nông nghiệp trên diện rộng của thị trấn Hai Riêng, bảo vệ và phát huy giá trị sản xuất của khu vực, hướng đến phát triển nông nghiệp công nghệ cao, đảm bảo an ninh lương thực và vai trò thoát nước mặt cho đô thị.

2. Một số quy định quản lý đối với không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

a) Mật độ xây dựng

- Kiểm soát mật độ xây dựng cho từng khu chức năng đảm bảo sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai, hạn chế xây dựng các công trình mật độ cao.

- Khu vực có mật độ cao (tối đa 50-90% tùy theo chức năng công trình) chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm các phường, khu vực hỗn hợp thương mại dịch vụ ven hồ Trung tâm.

- Mật độ xây dựng chuyển dần từ trung bình đến thấp bố trí linh hoạt để tạo tính đa dạng cho khu vực.

- Khu vực mật độ trung bình (40-70% tùy theo chức năng công trình) chủ yếu tập trung tại các khu dân cư hiện hữu.

- Đối với khu vực dân cư xây mới khuyến khích xây dựng với mật độ thấp (40-70% tùy theo khu vực xây dựng), phát triển theo hướng sinh thái, vườn.

- Đối với khu vực vùng đệm, vùng cảnh quan núi rừng, cảnh quan nông nghiệp cần được bảo vệ, hạn chế xây dựng các công trình.

b) Tầng cao xây dựng

- Kiểm soát nghiêm ngặt về tầng cao, đảm bảo các không gian phát triển phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Không chế độ cao xây dựng dựa trên nguyên tắc tổ chức không gian đô thị theo hệ thống các tuyến, điểm, diện công trình xây dựng và căn cứ vào điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Phân bổ tầng cao tạo tính nhịp điệu cho đô thị, xác định các khu trung tâm đô thị và các khu vực xung quanh.

- Bố trí các công trình cao tầng (tối đa 10 tầng) tại khu vực hỗn hợp thương mại dịch vụ.

- Bố trí các khu vực trung tầng (tối đa 05 tầng) tại khu vực hành chính, công cộng và khu vực hồ Trung tâm.

- Khu vực dân cư đô thị: Tầng cao linh hoạt từ 02 đến 07 tầng đối với các dãy nhà phố, nhà liên kế, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ..., và tầng cao từ 01 - 04 tầng đối với các dãy nhà ở thuần, nhà vườn, nhà ở sinh thái..., trong khu ở hiện hữu và khu ở phát triển mới.

c) Khung thiết kế cây xanh - cảnh quan

- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan len lỏi vào đô thị tạo nên tính sinh thái, gần gũi với thiên nhiên, đảm bảo các yếu tố về môi trường và nâng cao chất lượng sống trong đô thị.

- Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên núi rừng, hạn chế xây dựng các công trình trong khu vực này.

- Tôn trọng cảnh quan sinh thái nông nghiệp, hình thành nên vùng đệm phía Bắc, Tây, Tây Nam cho đô thị.

- Tổ chức các mảng xanh ven hồ Trung tâm, hình thành nên không gian cảnh quan sinh thái đặc sắc, đồng thời là vùng đệm xanh, vùng tiêu thoát nước giữa trung tâm đô thị và các khu vực xung quanh.

- Bố trí các mảng công viên TDTT trong đô thị, các dãy cây xanh giao thông có tính liên kết mật thiết với nhau.

- Dựa trên các yếu tố kiến trúc cảnh quan, xác định các điểm nhấn cảnh quan trong đô thị, các điểm nhìn hấp dẫn..., để có giải pháp thiết kế phù hợp cho từng khu chức năng.

d) Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị

- Các công trình công cộng

+ Đối với các công trình hành chính, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể, tận dụng các cơ sở đã hình thành và cố định trên địa bàn (việc này ưu tiên cập nhật chính xác các công trình công cộng hiện hữu trên địa bàn vào quy hoạch).

+ Các công trình dịch vụ có thể đứng độc lập, ưu tiên bố trí dọc các trục phố chính như bưu điện, ngân hàng, nhà văn hoá,...

+ Tại khu vực các giao lộ lớn, cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, trung tâm thương mại.

+ Trung tâm các khu ở lấy trung tâm thương mại và dịch vụ làm hạt nhân. Các công trình trung tâm khu ở bố trí thấp tầng, nhằm làm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh. Các khối công trình cần tuân thủ quy định khoảng cách theo quy chuẩn Nhà nước hiện hành.

+ Các công trình phúc lợi thuộc khu ở bố trí bên trong các khu dân cư tránh tiếp xúc các đường đối ngoại, đường chính đô thị. Tổ chức sân vườn hài hòa, tuân thủ khoảng lùi xây dựng.

+ Trong khu trung tâm, các công trình công cộng cần quan tâm bố trí các bãi đậu xe.

- Quảng trường, công viên cây xanh

+ Công viên cây xanh bố trí xung quanh hồ Trung tâm và dọc các nhánh sông suối, tạo một không gian xanh trong lòng của đô thị. Kết hợp phần mặt nước, đan xen các lối đi dạo quanh bờ hồ tạo kiến trúc cảnh quan gần gũi với thiên nhiên, hình thành không gian sinh thái ngay trung tâm của thị trấn.

+ Các khu vực cây xanh, quảng trường, đây là nơi sinh hoạt cộng đồng của người dân, tổ chức các buổi lễ kỷ niệm, mít tinh..., nên bố trí một số biểu tượng khai thác yếu tố truyền thống văn hóa, lịch sử của địa phương. Bố trí các tiện ích công cộng, tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân cho người dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí.

+ Mật độ xây dựng trong công viên không quá 05%, các công trình kiến trúc, các công trình xây dựng không quá 03 tầng và cần có sự phong phú tùy theo tính chất từng khu chức năng.

e) Kiến trúc

- Kiến trúc trong khu nhà ở

+ Đối với các khu nhà liên kế phố: Có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 02 - 03m, tầng cao tối đa 07 tầng, mật độ xây dựng 60 - 85%, khuyến khích tổ chức các khoảng thông tầng trong công trình.

+ Đối với các khu nhà mật độ thấp (nhà vườn, biệt thự): Bố trí ở các tuyến đường phụ và đảm bảo yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 40 - 90%.

+ Dọc các trục đường lớn và trục cảnh quan chính của đô thị, phát triển các dãy nhà liên kế kết hợp dịch vụ, cần chú ý đến mật độ xây dựng của công trình, không nên vượt quá 90% để dành các không gian thoáng, trồng cây xanh và lấy ánh sáng cho nhà ở.

+ Không gian phía trước mặt tiền đối với các khu vực này cho phép xây dựng sát đường đỏ để thuận tiện khai thác kinh doanh, mua bán.

- Kiến trúc trên các trục cảnh quan

+ Độ dài tối đa trên một tuyến thẳng dọc theo mặt đường phải đảm bảo các tiêu chuẩn về thông gió tự nhiên cho khu vực phía sau, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định trong giấy phép xây dựng là giới hạn tối đa phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.

+ Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ phải phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

+ Công trình kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Tại vị trí các vòng xoay tại các nút giao thông, đề xuất bố trí cây xanh trang trí kết hợp với vòi phun nước, tượng đài và các yếu tố cảnh quan khác. Chú ý, không trồng các loại cây quá cao làm cản trở tầm nhìn.

+ Các công trình nhà ở cải tạo được phép cải tạo với mật độ xây dựng 100%, nếu xây mới phải tuân thủ theo quy định về mật độ xây dựng.

3. Hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- *Tuyến QL.29*: Toàn tuyến dài 182,5km đi qua các thị xã Đông Hòa, Tây Hòa, Sông Hinh, Krông Năng, Ea Kar, thị xã Buôn Hồ.

- *Tuyến QL.19C*: Nằm trên trục giao thông phía tây Phú Yên nối liền 03 tỉnh Bình Định, Phú Yên và Đắk Lắk, Tuyến QL.19C có tổng chiều dài hơn 115km với 18 cầu, đập, tràn, đi qua 15 xã của ba huyện miền núi Đồng Xuân, Sơn Hòa, Sông Hinh.

b) Giao thông đối nội

- Hệ thống giao thông thuận lợi và phù hợp với địa hình là đầu mối gắn kết các mối liên hệ gồm các khu ở với nhau, với khu trung tâm do đó đường thiết kế theo dạng vòng cung với các trục đường chính liên khu vực như: Đường Trần Hưng Đạo, Lương Văn Chánh, Lê Lợi, Hoàng Văn Thụ. Từ đó, nối các đường nội bộ với các trục đường chính tạo nên một mạng lưới đường đáp ứng được nhu cầu về giao thông đô thị và phù hợp hiện trạng địa hình.

- Các trục đường chính có lộ giới 25m đến 30m, còn các đường nội bộ trong trung tâm thị trấn Hai Riêng có lộ giới từ 12m - 17m.

Bảng thống kê các loại đường

STT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)				
			Nền đường	Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè phải	Vĩa hè trái
1	Trần Hưng Đạo	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
2	Ngô Quyền	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
3	Lê Thành Phương	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
4	Hai Bà Trưng	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
5	Hoàng Văn Thụ	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
6	Nguyễn Công Trứ	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
7	Nguyễn Đình Chiểu	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
8	Chu Văn An	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
9	Nguyễn Thị Minh Khai	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
10	Nơ Trang Long	6-6	21,00	9,00		6,00	6,00
11	Tuệ Tĩnh	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
12	Võ Thị Sáu	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00

STT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)				
			Nền đường	Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè phải	Vĩa hè trái
13	Nguyễn Văn Trỗi	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
14	Nguyễn Huệ	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
15	Hồ Xuân Hương	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
16	Bà Triệu	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
17	Lý Thường Kiệt	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
18	Lương Văn Chánh (đoạn từ chợ đến ngã tư Trần Hưng Đạo)		16,00	10,00		3,00	3,00
19	Lương Văn Chánh (đoạn từ Trần Hưng Đạo đến ngã tư Hai Bà Trưng)	7-7	15,00	7,00		4,00	4,00
20	Lương Văn Chánh (đoạn từ Hai Bà Trưng đến Suối Tre)	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
21	Lê Lợi	1-1	30,00	14,00	3,00	6,50	6,50
22	Trần Phú	1-1	30,00	14,00	3,00	6,50	6,50
23	Nguyễn Trãi	2-2	25,00	14,00		5,50	5,50
24	Lê Quý Đôn	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
25	Hoàng Hoa Thám	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
26	Trương Định	4-4	17,00	7,00		5,00	5,00
27	Đường N1	2-2	25,00	14,00		5,50	5,50
28	Đường N2	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
29	Đường N3	2-2	25,00	14,00		5,50	5,50
30	Đường N4	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
31	Đường N5	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
32	Đường N6	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
33	Đường N7	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
34	Đường N8	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
35	Đường N9	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
36	Đường N10	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
37	Đường N11	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
38	Đường N12	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00

STT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)				
			Nền đường	Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè phải	Vĩa hè trái
39	Đường N13	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
40	Đường N14	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
41	Đường D1	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
42	Đường D2	2-2	25,00	14,00		5,50	5,50
43	Đường D3	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
44	Đường D4	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
45	Đường D5	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
46	Đường D6	1-1	30,00	15,00	3,00	6,00	6,00
47	Đường D7	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
48	Đường D8	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
49	Đường D9	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
50	Đường D10	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
51	Đường D11	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
52	Đường D12	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
53	Đường D13	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
54	Đường D14	5-5	12,00	6,00		3,00	3,00
55	Đường D15	3-3	16,00	7,00		4,25	4,25
56	Tuyến Tránh TT (QL.29)	2-2	25,00	14,00		5,50	5,50

c) Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại tại công trình, sau đó được các tuyến cống thu gom về trạm xử lý nước thải của khu quy hoạch, sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn hiện hành về môi trường sẽ thoát ra môi trường tự nhiên. Rác thải được phân loại tại công trình và được thu gom, vận chuyển trong ngày đến khu xử lý rác của thị trấn.

- Nước mưa được thu vào các miệng thu nước sau đó đổ vào tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, đường chính rồi chảy ra cửa xả để thoát ra suối. Các hố thu nước phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ, giếng thăm phải thuận tiện cho công tác kiểm tra và nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình nhà ở được lấy trực tiếp từ mạng cấp nước hiện hữu của khu trung tâm, dẫn nước từ nhà máy nước thị trấn Hai Riêng về theo như Quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Phú Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Nguồn cấp điện lấy từ hệ thống cấp điện hiện hữu.

Điều 13. Quy định quản lý đường phố, hè phố

1. Đường phố

- Quy hoạch và thiết kế đường phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Về cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhóm nhà ở: Tổ chức cây xanh tán nhỏ hài hoà với tỷ lệ của khu dân cư và thân thiện với tỷ lệ con người, bóng mát trên vỉa hè và lòng đường.

2. Hè phố

- Quy hoạch và thiết kế hè phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

+ Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè.

+ Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.

+ Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống.

- Chất liệu của vỉa hè: Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

+ Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.

+ Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm.

+ Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

- Màu sắc của vỉa hè

+ Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ.

+ Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

3. Cây xanh đường phố

- Công viên cây xanh và cây xanh đường phố có quy hoạch kiến trúc trong một thể thống nhất.

- Công viên cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm cả diện tích mặt nước nằm trong khuôn viên các công trình này) phải được xây dựng thuận lợi cho người dân tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập TDTT, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn,....

- Các loại cây xanh được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng của khu vực, lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị. Cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...). Hồ trồng cây xanh đường phố phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật, thuận tiện cho việc bảo vệ và chăm sóc cây.

- Công trình kiến trúc, công trình nhân tạo trong các công viên cây xanh (như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn, chòi nghỉ) phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp chức năng, tính chất của đô thị.

- Công viên cây xanh được bố trí thuận tiện cho người đi bộ, có chỗ để xe thuận tiện, phải đảm bảo hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo.

Điều 14. Quy định hoàn thiện công trình

- Việc thiết kế và sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện và màu sắc nổi trội, tương phản mạnh phải được sự chấp thuận của phòng Kinh tế hạ tầng UBND huyện Sông Hinh.

- Quy định về hoàn thiện công trình:

- + Không sử dụng màu đen quá 50% cho bất kỳ công trình nào.
- + Sơn chống thấm (không sử dụng màu đen hoặc màu tối).
- + Chi tiết trang trí bề mặt công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt công trình.
- + Không sử dụng kính phản quang.

Điều 15. Các trường hợp đặc biệt

Việc thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như tăng giảm tầng cao, điều chỉnh khoảng lùi, tăng giảm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất..., so với chỉ tiêu đã được phê duyệt phải được xem xét cụ thể và có ý kiến chấp thuận của UBND tỉnh.

**PHẦN III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 16. Các quy định pháp lý**

- Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn 2045, nhằm quản lý về thực hiện việc xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

- Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình trong khu nhà ở còn phải tuân thủ các quy định hiện hành.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

- Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định trong quy chế này đều được bãi bỏ.

- Quy định này là một bộ phận không tách rời của theo Đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh giai đoạn đến năm 2030 tầm nhìn 2045.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật

- Các cơ quan sau đây chịu trách nhiệm quản lý thực hiện Đồ án:

- + Ủy ban nhân dân tỉnh;
- + Sở Xây dựng;
- + Ủy ban nhân dân huyện Sông Hinh;
- + Ủy ban nhân dân thị trấn Hai Riêng;
- + Và các phòng ban có liên quan.