

Số: 289/TTr-UBND

Ayun Pa, ngày 29 tháng 11 năm 2021

TÒ TRÌNH

**Về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư
phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thị xã khóa XIII, nhiệm kỳ 2021-2026

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Thủ Tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Ayun Pa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

Ủy ban nhân dân thị xã kính trình Hội đồng nhân dân thị xã khóa XIII, nhiệm kỳ 2021-2026 xem xét cho ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi: Khu đất lập quy hoạch nằm ở phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

- Phía Đông : Giáp đường định hướng.
- Phía Tây : Giáp đường Vành đai 1.
- Phía Nam : Giáp đường định hướng.
- Phía Bắc : Giáp đường Ngô Quyền và đường định hướng.

2.3 Quy mô, tỉ lệ:

- Quy mô diện tích: 37ha.
- Quy mô dân số: 3.776 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng với tỷ lệ 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất: Khu vực lập quy hoạch là khu dân cư xây dựng mới mật độ cao kết hợp với công viên cây xanh cấp đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thị xã Ayun Pa đã được phê duyệt;
- Hình thành một khu hỗn hợp đa chức năng, được xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để góp phần tạo dựng một khu trung tâm mật độ cao, khang trang, hiện đại;
- Làm cơ sở để kêu gọi đầu tư vào vị trí khu vực trung tâm đô thị;
- Là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Đất ở:

Bao gồm đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự. Tổng diện tích đất ở là 158.678,3 m², với khoảng 3.776 người.

– Đất nhà ở biệt thự: gồm 04 lô BT-1, BT-2, BT-3, BT-4. Tổng diện tích đất nhà ở tái định cư là 28.654,6 m², chiếm 7,7% diện tích toàn khu quy hoạch tương đương với khoảng 256 người. Mật độ xây dựng từng lô nhà được khống chế tối đa là 60%, tầng cao tối đa cho phép 4 tầng (không kể tầng hầm), hệ số sử dụng đất từng lô tối đa 2,40 lần. Cốt +0,000 tính từ nền sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt vỉa hè đường tiếp giáp công trình là 0,2 m. Chiều cao tầng 1 là ≥4,20 m, chiều cao các tầng từ tầng 2 trở lên là ≥ 3,60 m.

– Nhà ở liền kề: gồm 29 lô từ lô LK-1 đến lô LK-29. Tổng diện tích đất nhà ở liền kề là 86.134,7 m², chiếm 23,3% diện tích toàn khu quy hoạch tương đương với khoảng 1.696 người. Mật độ xây dựng từng lô nhà được khống chế tối đa là 75%, tầng cao tối đa cho phép 5 tầng (không kể tầng hầm), hệ số sử dụng đất từng lô tối đa 3,75 lần. Cốt +0,000 tính từ nền sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt vỉa hè đường tiếp giáp công trình là 0,2 m. Chiều cao tầng 1 là ≥ 4,20 m, chiều cao các tầng từ tầng 2 trở lên là ≥ 3,60 m.

– Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang: gồm 13 lô HH-1 đến lô HH-14. Tổng diện tích đất nhà ở hiện hữu là 43.889,0 m², chiếm 11,9% diện tích toàn khu quy hoạch tương đương với khoảng 1804 người. Mật độ xây dựng từng lô nhà được khống chế tối đa là 75%, tầng cao tối đa cho phép 5 tầng (không kể tầng hầm), hệ số sử dụng đất từng lô tối đa 3,75 lần. Cốt +0,000 tính từ nền sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt vỉa hè đường tiếp giáp công trình là 0,2 m. Chiều cao tầng 1 là ≥ 4,20 m, chiều cao các tầng từ tầng 2 trở lên là ≥ 3,60 m.

4.2. Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở:

– Chức năng công trình công cộng trong khu quy hoạch bao gồm: Đất trường mầm non, đất công cộng dự trữ.

– Tổng diện tích đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở là 14.767,6 m², chiếm 4% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 3,9 m²/người. Trong đó diện tích đất công trình trường mầm non là 5.056,5 m², đất công trình công cộng dự trữ là 9.711,1 m².

4.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

– Bao gồm đất công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở, cây xanh công viên tập trung. Ngoài những không gian cây xanh trên, có thể xét đến các loại hình cây xanh hỗ trợ khác như cây xanh đường phố.

– Vị trí các khu cây xanh sử dụng công cộng này được phân bổ đều nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư.

– Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng là 67.504,5 m², chiếm 18,2% diện tích toàn khu. Trong đó diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị là 55.134,1 m², chiếm 14,9% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 14,6 m²/người. Mật độ xây dựng cho phép tối đa 5%, tầng cao tối đa 02 tầng; Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở là 12.370,4 m², chiếm 3,3% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 3,3 m²/người. Mật độ xây dựng cho phép tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

4.4. Đất giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch (bao gồm giao thông đối nội và đối ngoại) là 125.498,0 m², chiếm 34,0 % diện tích toàn khu.

4.5. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Chức năng	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	369.829,5	
I	Đất đơn vị ở	269.411,5	72,8
1	Đất ở	158.678,3	42,9
	- Đất nhà ở biệt thự	28.654,6	7,7
	- Đất nhà ở liên kế	86.134,7	23,3
	- Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	43.889,0	11,9
2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	14.767,6	4,0
	- Đất trường mầm non	5.056,5	1,4
	- Đất công cộng dự trữ	9.711,1	2,6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	12.370,4	3,3
4	Đất bãi xe	3.381,1	0,9
5	Đất giao thông đơn vị ở	80.214,1	21,7
II	Đất ngoài đơn vị ở	100.418,0	27,2
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	55.134,1	14,9
2	Đất giao thông đối ngoại	45.284,0	12,3
	TỔNG CỘNG	369.829,5	100,0

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Về tổng thể khu vực lập quy hoạch được hình thành bởi 3 không gian chính:
 - + Công viên đô thị nằm ở trung tâm.
 - + Nhóm ở hiện hữu kết hợp xây dựng mới nằm ở phía Bắc công viên đô thị trung tâm.

+ Nhóm ở xây dựng mới nằm ở phía Nam công viên đô thị trung tâm.

– Trong đó trung tâm khu quy hoạch là công viên đô thị đa chức năng, phục vụ nhiều lứa tuổi khác nhau, bao gồm các chức năng chính như: khu vui chơi giải trí trẻ em, khu sân thể dục thể thao, các khu vực dịch vụ công viên, đường dạo, đài vọng cảnh,... được tận dụng tối đa cảnh quan mặt nước mở rộng từ suối hiện hữu.

– Các nhóm nhà ở chủ yếu được hình thành từ không gian công trình công cộng, công viên cây xanh và không gian nhà ở được bố trí thuận lợi tiếp cận thông qua các tuyến đường nội bộ. Được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong đó:

+ Trung tâm 2 nhóm ở là các không gian công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở gồm: trường mầm non, công trình công cộng dự trữ,... Trong đó công trình công cộng dự trữ có thể tùy điều kiện phát triển sau này của địa phương sẽ có quỹ đất bố trí chức năng phù hợp. Quy mô và vị trí công trình đảm bảo bán kính phục vụ của người dân và tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Công viên cây xanh nhóm nhà ở sẽ là các vườn hoa, chòi nghỉ, sân chơi cho trẻ em, sân sinh hoạt cộng đồng,... được bố trí tại các trung tâm nhóm ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ người dân theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Trong không gian nhóm ở sẽ có các dạng nhà ở bao gồm:

- Các khu nhà ở hiện hữu: được ưu tiên giữ nguyên trạng và sẽ kết hợp chỉnh trang trong tương lai.

- Các khu nhà ở biệt thự sân vườn: bố trí tiếp giáp công viên trung tâm, quy mô mỗi lô đất khoảng 375-750 m², mật độ xây dựng tối đa 60%, cao tối đa 04 tầng.

- Các khu nhà ở nhà liên kế sân vườn: bố trí ở các khu vực còn lại, quy mô mỗi lô đất khoảng 140-300 m², mật độ xây dựng tối đa 75%, cao tối đa 05 tầng.

– Cảnh quan chủ đạo của khu quy hoạch là khu công viên cây xanh mặt nước nằm ở trung tâm kết hợp với không gian của các công trình công cộng dự trữ. Ngoài ra còn có cảnh quan hỗ trợ từ các khu công trình nhà ở biệt thự và nhà ở liên kế. Từ đó hình thành không gian đô thị hiện đại tạo mỹ quan chung cho đô thị

5.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

– Không gian điểm nhấn chính của toàn khu quy hoạch là công trình công cộng dự trữ đặt ở tuyến đường Vành Đai 1, tùy vào điều kiện phát triển, nhu cầu của địa phương có thể bố trí chức năng phù hợp. Công trình này sẽ kết hợp với các điểm nhấn phụ ở công viên đô thị trung tâm hình thành tuyến cảnh quan chính tạo không gian đặc trưng tăng sự hấp dẫn cho khu quy hoạch, tạo hình ảnh mới cho đô thị.

– Một điểm nhìn quan trọng khác của khu quy hoạch là vị trí trung tâm của công viên đô thị nhìn về 2 công trình điểm nhấn phụ và điểm nhìn ở cuối đường Hồ Xuân Hương (nối dài) nhìn về công viên đô thị. Từ 2 điểm nhìn này có thể cảm thụ toàn không gian cảnh quan chính của khu quy hoạch từ đó tạo sự gợi nhớ và đặc trưng riêng cho khu quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất đai, san nền:

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ Quy hoạch chung thị xã Ayun Pa, đồng thời phù hợp với địa hình tự nhiên khu vực quy hoạch
- Cao độ xây dựng : Hmax = +174,00m (hệ cao độ Hòn Dầu);
Hmin = + 163,50m;

– Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng chủ yếu hệ thống cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống bám theo các tuyến đường giao thông, sau đó thoát ra kênh hiện hữu đi qua trung tâm khu vực quy hoạch, hệ thống thoát nước trên đường Ngô Quyền kết nối với cống D1000 trên đường Nguyễn Huệ theo định hướng Quy hoạch chung thị xã.
- Do địa hình dốc lớn nên hệ thống cống thoát nước cần sử dụng cống chuyển bậc để giảm độ dốc cống, hạn chế vận tốc nước chảy làm giảm tuổi thọ hệ thống thoát nước.
- Hệ thống cống bao gồm cống BTCT tròn D800mm – D1500mm.
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,50m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

6.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuyến giao thông tiếp cận chính là đường Vành Đai 1 (lộ giới 35m).
- Hệ thống giao thông cấp khu vực bao gồm các tuyến đường lộ giới 16 – 30m, có chức năng gom lưu lượng giao thông từ hệ thống giao thông nội bộ kết nối với hệ thống đường giao thông chính.
- Mạng lưới đường giao thông nội bộ: Được hình thành và phát triển dựa trên trực đường chính. Các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới ô cờ. Các tuyến đường này có lộ giới từ 09 – 13,5m.
- Bán kính cong bó vỉa tại các giao lộ tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.
- Các tuyến đường được thiết kế dạng trắc ngang 2 mái với độ dốc mặt cắt ngang 2%, độ dốc vỉa hè 1,5% và dốc về phía lòng đường;
- Kết cấu mặt đường trải nhựa;
- Hè phố phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD;
- Bó vỉa: Sử dụng bó vỉa bê tông. Chiều cao bó vỉa so với mặt đường là 15cm;

– Bãi đỗ xe: Trong khu quy hoạch bố trí 03 bãi đỗ xe, có diện tích 3.381,1m².

– Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông được thể hiện cụ thể trong bảng dưới đây:

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG (M)			KÝ HIỆU
			Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	
			m	m	m	
I	GIAO THÔNG LIÊN KHU VỰC					
1	Đường Vành Đai 1	35,0	7,0	21,0	7,0	1-1
II	GIAO THÔNG KHU VỰC					
1	Đường Hồ Xuân Hương nối dài	30,0	4,5	21,0	4,5	2-2
2	Đường Ngô Quyền	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
3	Đường Phan Đình Giót nối dài	20,0	4,75	10,5	4,75	4-4
4	Đường N1A	16,0	4,25	7,5	4,25	5-5
5	Đường N4	16,0	4,25	7,5	4,25	5-5
6	Đường N6	16,0	4,25	7,5	4,25	5-5
7	Đường N7	16,0	4,25	7,5	4,25	5-5
8	Đường N12	16,0	4,25	7,5	4,25	5-5
II	GIAO THÔNG NỘI BỘ					
1	Đường N1	13,5	3,0	7,5	3,0	6-6
2	Đường N1B	13,5	3,0	7,5	3,0	6-6
3	Đường N2	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
4	Đường N3	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
5	Đường N5	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
6	Đường N8	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
7	Đường N9	13,5	3,0	7,5	3,0	6-6

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG (M)			KÝ HIỆU
			Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	
			m	m	m	
8	Đường N10	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
9	Đường N11	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
10	Đường D1	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
11	Đường D1A	9,0	0,5	6,0	2,5	8-8
12	Đường Phạm Ngọc Thạch nối dài	13,5	3,0	7,5	3,0	6-6
13	Đường D2	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
14	Đường D2A	13,5	3,0	7,5	3,0	6-6
15	Đường D3	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
16	Đường D4	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
17	Đường D5	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
18	Đường D6	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
19	Đường D7	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
20	Đường D8	11,0	2,5	6,0	2,5	7-7
21	Đường D8A	9,0	0,5	6,0	2,5	8-8

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Chỉ tiêu cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Qsh): 120-200 l/người.ngđ.
- Nước dự phòng, thất thoát: 15% Q chung.
- Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 10 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.
- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 1.300 m³/ngđ.
- Nguồn nước:

Nước cấp được cung cấp từ Nhà máy nước Ia Rbol, công suất 10.000m³/ngđ thông qua đường ống D600 chạy dọc đường Vành đai 1 (theo định hướng quy hoạch chung Thị xã Ayun Pa).

– Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng mới hệ thống đường ống D100-200 đấu nối với tuyến ống chính tạo mạng vòng dọc theo các trục giao thông, đảm bảo cấp nước an toàn đến các khu chức năng.

+ Mạng lưới vòng kết hợp mạng cùt bao quát toàn khu, đảm bảo cấp nước liên tục phục vụ nhu cầu dùng nước.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

– Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng chữa cháy đặt cách nhau tối đa 150m, ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nước mặt gần nhất để chữa cháy.

– Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

– Thoát nước thải.

– Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

– Tổng lưu lượng nước thoát: khoảng 650m³/ngđ.

– Nguồn tiếp nhận.

– Giai đoạn ngắn hạn: khu dân cư đầu tư trạm xử lý nước nội khu. Xây dựng trạm xử lý nước thải (Q: 650m³/ngđ). Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước mura.

– Giai đoạn dài hạn: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước của thị xã phía Đông Nam theo định hướng quy hoạch chung thị xã Auyn Pa.

– Trên mạng lưới đường phố đặt các tuyến cống thoát nước thải riêng, cống tự chảy dùng cống tròn bằng bê tông cốt thép, đặt dưới vỉa hè với độ sâu chôn cống nhỏ nhất là 0,5m, độ dốc tối thiểu là 1/D. Các tuyến này đặt sao cho thu được nước thải của tất cả các đối tượng thải nước 2 bên đường.

– Nước thải phân tiểu được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn tùng công trình trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải khu vực sau đó được dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ xử lý trước khi đấu nối vào hệ thống nước thải chung của thành phố.

– Xử lý chất thải rắn.

– Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: 0,9kg/người.ngđ.

– Chỉ tiêu thải chất thải rắn công cộng, TMDV: 0,01kg/ m² sàn.

– Chỉ tiêu thải chất thải rắn công viên cây xanh và giao thông: 0,005kg/m².

– Tổng khối lượng rác thải: khoảng 4,6 tấn/ngđ.

– Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn công suất 5 tấn/ngđ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn tại xã Ia Sao.

– Nghĩa trang: Khu dân cư sử dụng nghĩa trang phía Tây Bắc thị xã, tại xã

Chu Băh.

6.5. Quy hoạch hệ thống điện và chiếu sáng:

- a) Phụ tải điện: 3.318,6kW(3.687,3kVA)
- b) Nguồn điện: sử dụng nguồn điện quốc gia TBA 110/22kV E44 AYUNPAD thông qua tuyến trung thế 22kV dọc Đường Vành đai 1 xây dựng mới.

c) Mạng điện:

– Trạm biến áp phân phối 22 / 0,4 kV: Xây dựng mới 07 trạm biến áp 3 pha 22/0,4kV tổng dung lượng khoảng 3.870kVA cung cấp điện hạ thế cho khu dân cư xây dựng mới. Hình thức các trạm biến áp là trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trên giàn hoặc bô trí bên trong các trung tâm thương mại...

– Lưới điện trung thế 22 kV:

Xây dựng mới các tuyến trung thế ngầm 22kV dọc đường Vành Đai 1 cung cấp nguồn điện cho trạm biến áp phân phối sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE đảm bảo mỹ quan đô thị.

– Lưới điện hạ thế:

Trước mắt đầu nối vào hệ thống điện hiện có của vực theo hệ thống điện nối, sau này các giai đoạn sẽ chuyển đổi hạ ngầm từng bước theo quy hoạch đầu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hở sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE 600V tiết diện thích hợp được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực, các vị trí vượt đường giao thông sử dụng ống sắt mạ kẽm thay cho ống nhựa PVC và được chôn trực tiếp trong đất. Các phụ tải được lấy điện ở các tủ phân phối thứ cấp gần nhất, việc phân tải theo thực tế sử dụng.

– Hệ thống chiếu sáng:

+ Chiếu sáng đường đô thị: Sử dụng đèn led có công suất từ 100W-400W, đèn compact, đèn trang trí..., tùy theo từng loại đường từng khu vực mà bố trí, sử dụng trụ bát giác STK hình côn cho phù hợp, ở các tiểu đảo sử dụng đèn 2 nhánh hoặc 3 nhánh, ở các quảng trường sử dụng trụ đèn trang trí.

+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa: Sử dụng đèn led, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp. Trụ sử dụng trong công viên, vườn hoa là loại trụ đèn trang trí STK, gang, nhôm.

+ Chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc: Sử dụng đèn LED, đèn pha, đèn trang trí có công suất từ 100W-400W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu TTLL:

Tỷ lệ đường thuê bao cố định: 1.029 thuê bao.

Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng cố định: 824 thuê bao.

Tỷ lệ thuê bao băng thông rộng di động: 1.642 thuê bao.

b) Nguồn cung cấp: Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ bưu điện Phường Đoàn Kết đến thông qua tuyến TTLL trên Vành đai 1.

c) Bố trí đường dây:

– Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính đi dọc đường Vành Đai 1 cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

– Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đấu nối vào tuyến chính thông qua các tủ đấu nối chính sử dụng cáp quang, cung cấp dịch vụ đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

– Hệ thống cáp trong khu vực được đi ngầm trong các tuyến công bê tông mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong công bê tông (ngầm) sử dụng cáp quang FTTH.

– Tuyến công bê tông sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo cụ thể các nhu cầu. Vị trí các tuyến ống được bố trí theo quy hoạch hầm đường dây, đường ống.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Thực hiện theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và theo các Quy định khác có liên quan.

8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp thoát nước phân phối.

9. Quy định quản lý quy hoạch: Thực hiện theo nội dung được quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

10. Hồ sơ sản phẩm

- Thuyết minh.
- Các bản vẽ, sơ đồ minh họa chỉ dẫn tại các khu vực quy hoạch, giới hạn quản lý.

11. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Ayun Pa.
- Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thị xã Ayun Pa.
- Đơn vị thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thị xã Ayun Pa.
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng BMT

12. Nguồn vốn: Ngân sách thị xã cấp năm 2020-2021.

13. Thời gian thực hiện: Năm 2020-2021.

Ủy ban nhân dân thị xã kính trình Hội đồng nhân dân thị xã khóa XIII, nhiệm kỳ 2021-2026 xem xét, cho ý kiến về Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai để Ủy ban nhân dân thị xã có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./. *lehae*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch và các PCT UBND thị xã;
 - Phòng Quản lý đô thị thị xã;
 - Lưu: VT
- PMT*

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



Đặng Xuân Toàn



HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THỊ XÃ AYUN PA

Số: AYQ-HĐND

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

Ayun Pa, ngày 23 tháng 12 năm 2021

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THỊ XÃ AYUN PA, KHÓA XIII KỲ HỌP THỨ TƯ (Từ ngày 21 đến ngày 23 tháng 12 năm 2021)

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về 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 chirc năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Thủ Tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Ayun Pa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

Sau khi xem xét Tờ trình số 289/TTr-UBND ngày 29/11/2021 của UBND thị xã về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai; báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Xã hội HĐND thị xã khóa XIII và ý kiến thảo luận, thống nhất của các vị đại biểu HĐND thị xã tại kỳ họp thứ Tư, HĐND thị xã khóa XIII.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Tây phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai theo nội dung Tờ trình số 289/TTr-UBND ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã (Có báo cáo thuyết minh kèm theo).

Điều 2. UBND thị xã có trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân thị xã trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thị xã Ayun Pa khóa XIII, kỳ họp thứ Tư thông qua ngày 23 tháng 12 năm 2021 và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng tỉnh;
- Thường trực Thị ủy;
- Thường trực HĐND thị xã;
- Ủy ban nhân dân thị xã;
- UBMTTQVN thị xã;
- Thành viên UBND thị xã;
- Các đại biểu HĐND thị xã;
- Các đơn vị thuộc UBND thị xã;
- Thường trực HĐND, UBND các xã, phường;
- VP HĐND-UBND thị xã;
- Lưu VT.

Báo cáo

CHỦ TỊCH

Trần Quốc Khánh