

Số: 290/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 70 ha
phường Sông Bờ, 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 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 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 180/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 của Ủy ban nhân dân Thị xã Ayunpa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 70 ha phường Sông Bờ, 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 70 ha phường Sông Bờ, 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 70 ha phường Sông Bờ, 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 phường Sông Bờ, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

- Phía Đông : Giáp sông Ba.
- Phía Tây : Giáp dân cư hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp.
- Phía Nam : Giáp đất sản xuất nông nghiệp và suối Ia Rbol.
- Phía Bắc : Giáp đường Trần Cao Vân và đường Hùng Vương.

2.3. Quy mô, tỉ lệ:

- Quy mô diện tích: 70ha.
- Quy mô dân số: 4.500 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 hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới và công viên cây xanh cấp đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2. Mục tiêu:

– Tuân thủ và cụ thể hóa Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND 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.

– Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối thuận lợi với các hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện có, giải quyết vấn đề về giao thông, tăng quỹ đất cây xanh cho khu vực. Khai thác cảnh quan thiên nhiên hiệu quả.

– Bố trí hệ thống hạ tầng xã hội: công trình công cộng, khu cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, bãi đậu đỗ xe tĩnh trong các nhóm khu ở... đảm bảo kinh phục vụ, kể cả khu vực lân cận. Đề xuất giải pháp tổ chức kiến trúc cảnh quan các công trình điểm nhấn cần thiết cho khu vực phường Sông Bờ trên cơ sở quy

hoạch các khu chức năng rõ ràng, mạch lạc.

– Tính toán hiệu quả khu quy hoạch đảm bảo nguồn kinh phí để kêu gọi đầu tư, đảm bảo lợi ích của nhà đầu tư, lợi ích của cộng đồng dân cư, lợi ích của nhà nước trong điều kiện ngân sách Nhà nước còn hạn hẹp.

– Đảm bảo quy mô dân số hợp lý, tránh trường hợp gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực trung tâm thị xã Ayun Pa.

– Kiểm soát ô nhiễm môi trường khi triển khai thực hiện phát triển khu đô thị.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Đất ở:

– Bao gồm đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở liền kề. Tổng diện tích đất ở là 294.674,2 m², khoảng 4.500 người.

– Nhà ở liền kề: gồm 21 lô từ lô LK-1 đến lô LK-21. Tổng diện tích đất nhà ở liền kề là 52.967,3 m², chiếm 7,6% diện tích toàn khu quy hoạch tương đương với khoảng 952 người. Mật độ xây dựng từng lô nhà được không 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 27 lô HH-1 đến lô HH-27. Tổng diện tích đất nhà ở hiện hữu là 241.706,9 m², chiếm 34,5% diện tích toàn khu quy hoạch tương đương với khoảng 3.548 người. Mật độ xây dựng từng lô nhà được không 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 tiểu học, đất trường mầm non, đất công cộng dự trữ.

– Tổng diện tích đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở là 10.731,3 m², chiếm 1,5% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 2,4 m²/người. Trong đó diện tích đất trường tiểu học là 2.549,1 m², diện tích đất công trình trường mầm non là 5.043,6 m², đất công trình công cộng dự trữ là 3.138,6 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 140.325,6 m², chiếm 20% diện tích toàn khu. Trong đó diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị là 124.876,3 m², chiếm 17,8% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 27,8 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 15.449,3 m², chiếm 2,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu đạt 3,4 m²/người. Mật độ xây dựng cho phép tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

4.4. Đất tôn giáo, tín ngưỡng:

Diện tích đất tôn giáo, tín ngưỡng là 106,7 m². Mật độ xây dựng cho phép tối đa 75%, tầng cao tối đa 05 tầng.

4.5. Đất cây xanh chuyên dụng:

Bao gồm đất cây xanh cách ly kênh rạch và đất cây xanh cách ly bờ kè. Tổng diện tích đất cây xanh chuyên dụng là 35.139,9 m², chiếm 5,0% diện tích toàn khu.

4.6. Đất mặt nước:

Bao gồm đất mặt nước (kênh, rạch) và mặt nước (sông, suối). Tổng diện tích mặt nước là 4.984,2 m², chiếm 0,8% diện tích toàn khu.

4.7. Đất giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch (bao gồm giao thông đối nội, đối ngoại và giao thông tĩnh) là 254.156,0 m², chiếm 36,4 % diện tích toàn khu. Trong đó diện tích bãi xe là 5.682,2 m².

4.8. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	696.810,7	99,5
I	Đất đơn vị ở	422.118,9	60,3
1	Đất ở	294.674,2	42,1
	- Đất nhà ở liền kề	52.967,3	7,6
	- Đất nhà ở hiện hữu chỉnh trang	241.706,9	34,5
2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	10.731,3	1,5
	- Đất trường mầm non	5.043,6	0,7
	- Đất trường tiểu học	2.549,1	0,4
	- Đất công trình công cộng dự trữ	3.138,6	0,4
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	15.449,3	2,2
4	Đất giao thông đơn vị ở	101.264,1	14,5
	-Đất giao thông đơn vị ở	95.581,9	13,7

	-Đất bãi xe	5.682,2	0,8
II	Đất ngoài đơn vị ở	277.874,9	39,7
5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	106,7	0,0
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	124.876,3	17,8
7	Đất cây xanh chuyên dụng	35.139,9	5,0
8	Mặt nước (kênh, rạch)	1.801,1	0,3
9	Đất giao thông đối ngoại	152.891,9	21,9
B	Đất ngoài dân dụng	3.183,1	0,5
1	Mặt nước (sông, suối)	3.183,1	0,5
Tổng cộng		699.993,8	100,0

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

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

– Căn cứ đồ án duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đã được phê duyệt theo Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Gia Lai, khu vực quy hoạch được phân khu bởi các tuyến đường chính như Quốc lộ 25, Hùng Vương, Trường Sơn Đông, A Ma Quang, Nguyễn Trãi.

– Về tổng thể, khu vực lập quy hoạch gồm 03 không gian chính:

+ Công viên đô thị nằm phía Đông khu quy hoạch.

+ Nhóm ở hiện hữu kết hợp chỉnh trang + xây dựng mới và khu công viên cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị.

+ Nhóm ở hiện hữu ở buôn Ama Knik.

– Trong đó công viên đô thị nằm ở phía Đông khu quy hoạch sẽ được định hướng là công viên chuyên đề về nông nghiệp theo hình thức công viên nông trang; giữ lại giá trị văn hóa, cảnh quan nông nghiệp của khu vực.

– Theo đó, khu quy hoạch này là 1 đơn vị ở có quy mô 4.500 người được phân thành 02 nhóm ở với ranh giới phân định bằng đường N5. Đơn vị ở này có 2 trung tâm:

– Trung tâm đầu tiên là Trường Tiểu học Kim Đồng hiện hữu.

– Trung tâm tiếp theo là trường Mầm non tiếp giáp đường D6 và công trình công cộng đường D10.

– 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 sẽ là các không gian công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở gồm: Trường Tiểu học Kim Đồng, 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. Ngoài ra hiện nay diện tích Trường Tiểu học Kim Đồng đã đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng của người dân tuy nhiên trong tương lai để đảm bảo được quy mô theo dân số đã định hướng có thể bổ sung thêm các điểm trường tiểu học này tại đất công trình công cộng dự trữ. 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 hòa, 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 dọc tuyến đường Trần Hưng Đạo(QL25), tuyến đường Hùng Vương, các đường bê tông xi măng, đường hẻm khác,... được ưu tiên giữ nguyên trạng và sẽ kết hợp chỉnh trang trong tương lai.

- Khu nhà ở đặc trưng tại buôn Ama Knik cần được nghiên cứu để giữ lại nét kiến trúc bản sắc của người bản địa, giữ gìn lại nét văn hóa đặc trưng của khu vực.

- Các khu nhà ở nhà liên kế sân vườn: bố trí ở các khu vực còn lại, quy mô mỗi lô đất khoảng 150-280 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 xanh đô thị nằm ở phía Đông của khu quy hoạch kết hợp với không gian của công trình công cộng dự trữ. Ngoài ra sẽ có cảnh quan đặc trưng về văn hóa từ các công trình trong buôn Ama Knik và cảnh quan hỗ trợ từ các công trình nhà ở liên kế. Từ đó hình thành không gian đô thị hiện đại nhưng vẫn giữ lại đặc trưng văn hóa người bản địa 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 Đông Trường Sơn, 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 phía Đông khu quy hoạch, các nét đặc trưng từ công trình ở buôn Ama Knik hình thành tuyến cảnh quan chính tạo không gian đặc trưng tăng sự hấp dẫn cho khu quy hoạch, tạo hình ảnh mới cho toàn đô thị.

- Điểm nhìn quan trọng của khu quy hoạch là vị trí nằm ở ngã giao trực đường Đông Trường Sơn và trực đường N5. Từ điểm nhìn này có thể cảm thụ toàn không gian cảnh quan của công viên đô thị dọc theo bờ sông Ba, không gian cảnh quan khu dân cư xây dựng mới và khu làng đồng bào dân tộc ở buôn Ama Knik 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 : $H \geq +156,21m$ (hệ cao độ Hòn Dầu).
- 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 suối hiện hữu phía Bắc khu quy hoạch, suối Ia Rbol, sông Ba.
- Hệ thống cống bao gồm cống BTCT tròn D800mm – D1500mm, cống hộp 2500x2500mm.
- 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 Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 25) và đường Đông Trường Sơn (lộ giới 30m).
- Hệ thống giao thông cấp khu vực bao gồm các tuyến đường lô 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 liên khu vực.
- 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 có lô giới từ 10 – 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 loại bó bê tông xi măng. Chiều cao bó vỉa so với mặt đường là 15cm;
- Hệ thống bãi xe có tổng diện tích 5.682,2m², phục vụ nhu cầu đậu xe cho các khu ở và công trình trong khu vực;
- Lộ giới các tuyến đường giao thông khu vực được thể hiện cụ thể trong bảng dưới đây:

Số thứ tự	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Ký hiệu
			Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	
A	Giao thông liên khu vực					
2	Đường Trần Hưng Đạo	30,00	4,50	21,00	4,50	1-1
3	Đường Đông Trường Sơn	30,00	4,50	21,00	4,50	1-1
C	Giao thông khu vực					
1	Đường Hùng Vương	20,00	4,75	10,50	4,75	2-2
2	Đường Nguyễn Trãi	20,00	4,75	10,50	4,75	2-2
3	Đường D10	30,00	4,50	21,00	4,50	1-1
4	Đường N2	20,00	4,75	10,50	4,75	2-2
5	Đường N5	20,00	4,75	10,50	4,75	2-2
6	Đường N6	16,00	3,50	9,00	3,50	3-3
7	Đường N7	16,00	3,50	9,00	3,50	3-3
D	Đường nội bộ					
1	Đường D1	13,50	3,00	7,50	3,00	4-4
2	Đường D1A	10,00	2,25	5,50	2,25	6-6
3	Đường N1	10,00	2,25	5,50	2,25	6-6
4	Đường N3.	11,50	2,25	7,00	2,25	5-5
5	Đường N4	10,00	2,25	5,50	2,25	6-6
6	Đường D2	10,00	2,25	5,50	2,25	6-6
7	Đường D3	10,00	2,25	5,50	2,25	6-6
8	Đường D5	11,50	2,25	7,00	2,25	5-5
9	Đường D6	11,50	2,25	7,00	2,25	5-5
10	Đường D7	13,50	3,00	7,50	3,00	4-4
11	Đường D8	13,50	3,00	7,50	3,00	4-4

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Ký hiệu
			Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	
12	Đường D9	11,50	2,25	7,00	2,25	5-5
13	Đường D11	11,50	2,25	7,00	2,25	5-5

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Chỉ tiêu cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Qsh): 120 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 2.050 m³/ngđ.

b) Nguồn nước:

Nước cấp được cung cấp từ NMN Ia Rbol, công suất 10.000m³/ngđ thông qua đường ống D200 chạy dọc đường Trần Hưng Đạo (theo định hướng quy hoạch chung Thị xã Ayun Pa).

c) 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.

d) 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.

6.5. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải:

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Tổng lưu lượng nước thoát: khoảng 700m³/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: 700m³/ngđ). Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước mưa.

+ 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 từng 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 thị xã.

b) 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 6,3 tấn/ngđ.

– Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn công suất 6,5 tấn/ngđ trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn tại xã Ia Sao.

c) Nghĩa trang: Khu dân cư sử dụng nghĩa trang phía Tây Bắc thị xã, tại xã Chư Băh.

6.6. Quy hoạch hệ thống điện và chiếu sáng:

a) Phụ tải điện: 3.509kW(3.898,9kVA)

b) Nguồn điện: sử dụng nguồn điện quốc gia TBA 110/22kV E44 AYUNPAD thông qua tuyến trung thế 22kV dọc đường Trần Hưng Đạo và các tuyến đường hiện hữu trong khu đất.

c) Mạng điện:

– Trạm biến thế phân phối 22 / 0,4 kV: Xây dựng mới 07 trạm biến áp 3 pha 22/0,4kV tổng dung lượng khoảng 3.920kVA 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 bố 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 Trần Hưng Đạo, đường Đông Trường Sơn và đường Hùng Vương 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 đấu 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 đấu 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 tiêu 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.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu TTLL:

Tỷ lệ đường thuê bao cố định: 1.205 thuê bao.

Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng cố định: 964 thuê bao.

Tỷ lệ thuê bao băng thông rộng di động: 1.925 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 dọc đường Trần Hưng Đạo.

c) Bố trí đường dây:

– Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính đi dọc đường Trần Hưng Đạo, đường Đông Trường Sơn và đường Hùng Vương 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 cống bê tông xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bê tông) sử dụng cáp quang FTTH.

– Tuyến cáp 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 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 70ha phường Sông Bờ, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai để Ủy ban nhân dân thị xã có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./. Liên

Nơi nhận:

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



Đặng Xuân Toàn



HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THỊ XÃ AYUN PA
Số: /NQ-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 70 ha
phường Sông Bờ, 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 180/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Ayun Pa về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 70 ha phường Sông Bờ, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

Sau khi xem xét Tờ trình số 290/TTr-UBND ngày 29/11/2021 của UBND thị xã về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 70 ha phường Sông Bờ, 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 70 ha phường Sông Bờ, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai theo nội dung Tờ trình số 290/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