

Số:313 /TTr-UBND

Ayun Pa, ngày 16 tháng 12 năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu dân cư phường Hòa Bình - Đoàn Kết - Chư Băh, thị xã Ayun Pa, Gia Lai

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 và Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH năm 2020 hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị do Văn phong Quốc hội ban hành;

Căn cứ Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 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 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 669/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Ayun Pa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình – Đoàn Kết – Chư Băh;

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 phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình – Đoàn Kết – Chư Băh với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình – Đoàn Kết – Chư Băh.

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

2.1. Phạm vi: Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Hòa Bình, phường Đoàn Kết và xã Chư Băh, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

– Phía Đông: Giáp đường Vành đai 1, Ngô Quyền, đất ở xây dựng mới và đất

y tế;

- Phía Tây: Giáp đường Vành đai 2, đường định hướng, đất dự phòng và đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đường tỉnh lộ 668 và đất ở hiện hữu;
- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài, đất ở hiện hữu, đất ở xây dựng mới và đất dự phòng.

2.3. Quy mô, tỉ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 178,53 ha.
- Quy mô dân số: 11.600 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập Quy hoạch phân khu xây dựng với tỷ lệ 1/2.000.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất:

Là khu dân cư mới kết hợp hiện hữu chỉnh trang được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt.
- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, tiết kiệm, tăng hiệu quả sử dụng đất.
- Là cơ sở kêu gọi đầu tư thực hiện các bước tiếp theo như lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.
- Là cơ sở để phục vụ công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

4.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 150,41 m²/người;
- Mật độ xây dựng toàn khu : 37,04 %;
- Hệ số sử dụng đất : 1,54 lần;
- Tầng cao tối đa toàn khu : 5 tầng.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngày;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn thoát nước : 100% tiêu chuẩn cấp nước;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 KWh/người.năm;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 0,9 kg/người/ngày.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	CHỨC NĂNG	TOÀN KHU		
		DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU
		(ha)	(%)	(m ² /người)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	174,48	97,73	150,41
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	125,98	70,57	108,60
1.1	Đất nhóm nhà ở	86,51	48,46	74,58
	- Đất nhóm nhà ở quy hoạch	65,18	36,51	
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	21,33	11,95	
1.2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	6,61	3,70	5,70
1.2.1	- Đất giáo dục cấp đơn vị ở	4,00	2,24	3,45
	+ Trường mầm non	1,35	0,76	1,16
	+ Trường tiểu học	1,24	0,69	1,07
	+ Trường Trung học cơ sở	1,41	0,79	1,22
1.2.2	- Đất thương mại dịch vụ	2,40	1,34	2,07
1.2.3	- Đất văn hóa	0,21	0,12	0,18
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	8,38	4,69	7,22
1.4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	24,48	13,71	21,10
	- Đường giao thông	21,57	12,08	18,59
	- Đất bãi đỗ xe	2,91	1,63	2,51
2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	48,50	27,17	41,81
2.1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	6,67	3,74	
	- Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	6,67	3,74	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	17,59	9,85	
2.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,63	0,35	
2.4	Đất giao thông đối ngoại	23,61	13,22	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	4,05	2,27	
1	Đất cây xanh chuyên dụng	3,66	2,05	
	- Đất cây xanh hành lang an toàn tuyến điện	2,39	1,34	
	- Đất cây xanh hành lang an toàn kênh, mương	1,27	0,71	
2	Mặt nước	0,28	0,16	
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,11	0,06	
	TỔNG CỘNG	178,53	100,00	
	QUY MÔ DÂN SỐ DỰ KIẾN (LÀM TRÒN)	11.600	người	

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Bộ cục không gian kiến trúc toàn khu:

Khu đất quy hoạch có những định hướng khung về giao thông chính:

- Đường Vành đai 1 : lộ giới 35m;
- Đường Vành đai 2 : lộ giới 50m;
- Đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài : lộ giới 30m;

- Tỉnh lộ 668 : lộ giới 30m;

Với định hình cấu trúc giao thông chính bao quanh, định hướng có tuyến Vành đai 1 cắt ngang qua hình thành 02 đơn vị ở:

– Đối với đơn vị ở 1: nằm ở phía Bắc đường Vành đai 1, hình thành khu dân cư mới kết hợp khu dân cư hiện hữu. Đối với các khu dân cư hiện hữu bám dọc trực đường chính được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng kết hợp chỉnh trang tạo mỹ quan đô thị, lùi vào bên trong có các quỹ đất lớn quy hoạch định hướng thành khu dân cư phát triển mới nhằm tạo điều kiện phát triển trong tương lai, đan xen ở giữa tổ chức các chức năng hạ tầng xã hội như trường học, công viên cây xanh... đảm bảo bán kính phục vụ và chỉ tiêu quy định hiện hành. Với vị trí thuận lợi có đường tiếp cận phía Bắc đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài và Vành đai 1 sẽ trở thành cửa ngõ điểu nhấn khu vực lập quy hoạch đề xuất công trình công cộng, việc đề xuất này phù hợp với quy hoạch chung.

– Đối với đơn vị ở 2: nằm ở phía Nam Vành đai 1, khu vực đặc thù có tuyến suối đi ngang qua định hướng tổ chức không gian ở mật độ thấp bao quanh lõi trung tâm. Tuyến không gian cây xanh sẽ kết nối liền mạch với cây xanh dọc 02 bên suối kéo dài từ Sông Ba đến đường Vành đai 2. Đề án đề xuất các chức năng dọc 02 bên công viên cây xanh vừa tạo cảnh quan, vừa tạo điểm nhấn tạo tính thu hút đặc trưng riêng. Phần còn lại là các quỹ đất trống thuận lợi cho phát triển nhà ở mới, các khu đất này sẽ được định hướng theo hướng tiếp cận thuận tiện các chức năng hạ tầng xã hội. Các khu dân cư hiện hữu bám dọc Tỉnh lộ 668 và đường Phạm Hồng Thái được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng kết hợp chỉnh trang tạo mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ về hình thức kiến trúc, đảm bảo các chỉ tiêu quy định theo định hướng quy hoạch chung.

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

– Điểm nhấn chính là khu công viên chuyên đề với mảng xanh lớn kết hợp suối hiện hữu tạo cảnh quan, không gian phục vụ cho toàn đô thị mang tính sinh thái. Các không gian mở liên kết với nhau một cách liên tục, đồng bộ kết hợp với các tiện ích, tạo ra không gian vui chơi phục vụ người dân.

– Điểm nhấn phụ là khối công trình thương mại dịch vụ nằm ở phía Nam giáp đường Vành đai 1 xây dựng mới cao 5 tầng có hình thái kiến trúc hiện đại là nơi thu hút dân cư mới, phát triển thương mại dịch vụ của khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. 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: Hmin = +156,21m (hệ cao độ Hòn Dáu);
- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên.

7.2. 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 thoát nước dọc theo các trục đường giao thông, sau đó thoát về nguồn tiếp nhận là suối hiện hữu đi qua trung tâm khu vực, suối Ia Rbol phía Nam và sông Ba phía Đông khu quy hoạch.
- 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 D600mm – D1800mm, cống hộp BxH (2500x2500)mm.
- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,50m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

7.3. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Tuyến đường giao thông liên khu vực: là đường Vành đai 1, Vành đai 2, đường Ngô Quyền, đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài, đường Nguyễn Huệ nối dài, Tỉnh lộ 668 (lộ giới 30-50m), đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường chính theo đúng quy hoạch chung thị xã Ayun Pa, đồng thời kết nối với các phường, xã, khu ờ, khu thương mại - dịch vụ,... lân cận. Định hình cấu trúc khung giao thông tổng thể toàn khu, làm nền tảng cho việc hình thành và phát triển mạng lưới đường giao thông nội bộ.
- Hệ thống giao thông cấp khu vực bao gồm các tuyến đường lộ giới 16 – 20m, 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 trục đường chính. Các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới ô cờ, với khả năng tiếp cận đến từng lô chức năng trong khu dân cư, kết nối linh hoạt và nhanh chóng với các tuyến đường giao thông khu vực. Các tuyến đường này có lộ giới từ 13,5 - 20m.
 - 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 2% và dốc về phía lòng đường;
 - Kết cấu mặt đường: mặt đường bê tông nhựa trên móng đá dăm;
 - Kết cấu vỉa hè: Lát gạch đảm bảo mỹ quan đô thị;
 - 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 vỉa vát, kết cấu bê tông xi măng mác 250. Chiều cao bó vỉa so với mặt đường là 15cm;
 - Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông được thể hiện cụ thể trong bảng dưới đây:

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG (M)			KÝ HIỆU
				Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	
		m	m		m	m	
I	GIAO THÔNG LIÊN KHU VỰC	9.888,3					
1	Vành đai 1	284,4	50,0	12,0	26,0	12,0	1a-1a
		425,4	50,0	14,5	21,0	14,5	1-1
		1617,5	35,0	7,0	21,0	7,0	2-2
2	Vành đai 2	1453,2	50,0	14,5	21,0	14,5	1-1
4	Đường A3	911,6	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
5	Đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài	1163,0	30,0	4,5	21,0	4,5	4-4
6	Đường Ngô Quyền	2191,8	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
7	Đường Nguyễn Huệ nối dài	834,1	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
8	Tỉnh lộ 668	1007,3	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
II	GIAO THÔNG KHU VỰC	5.338,4					
1	Đường A1	486,2	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
2	Đường A6	559,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
3	Đường B1	1100,0	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
4	Đường B2	910,2	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
5	Đường B3	900,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
6	Đường B7	353,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
7	Đường B10	1030,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
III	GIAO THÔNG PHÂN KHU VỰC	4.557,5					
1	Đường A2	720,3	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
2	Đường A4	402,5	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
3	Đường A5	300,5	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
4	Đường B4	880,4	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
5	Đường B5	961,8	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
6	Đường B6	492,8	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
7	Đường B8	133,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
8	Đường A7	415,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
9	Đường B9	555,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
10	Đường A5	259,1	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
11	Đường A6	157,4	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
	TỔNG	19.784,2					

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:
 - + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày.
 - + Nước dự phòng, thất thoát: 15% Qchung.
 - + Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 15 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.
- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 2.750 m³/ngđ.
- Nguồn nước:

Nước cấp được cung cấp từ NMN Ia Rbol, công suất 10.000m³/ngđ. Ống D600 chạy dọc đường Vành Đai 1 dẫn nước từ nhà máy đến dài nước rồi trả về khu quy hoạch.

- 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.

7.5. 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 1.600 m³/ngđ.

- Nguồn tiếp nhận.

+ Giai đoạn ngắn hạn: khu quy hoạch đầu tư trạm xử lý nước nội khu. Xây dựng trạm xử lý nước thải ($Q: 1.600\text{m}^3/\text{ngđ}$). Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra suối trung tâm.

+ 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 BTCT, 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 trước khi xả vào hệ thống thoát nước ngoài phố.

b) Xử lý chất thải rắn.

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

- Tổng khối lượng rác thải: khoảng 15,0 tấn/ngđ.

- Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn công suất 15,0 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 Bäh.

7.6. Quy hoạch hệ thống điện và chiếu sáng:

a) Phụ tải điện: 7.652,3kW(9.059,7kVA).

b) Nguồn điện: sử dụng nguồn điện Quốc gia trạm biến áp 110/22kV E44 Ayun Pa 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 các trạm biến áp 3 pha 22/0,4kV tổng dung lượng khoảng 9.280kVA 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 22kV: Cải tạo, xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV 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: cải tạo, xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế 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-250W, đèn trang trí... ánh sáng vàng làm tăng độ nhạy độ phân biệt đối với mắt thường, 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 cao áp LED, đèn pha LED, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp.

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu TTLL:

- Tỷ lệ thuê bao cố định: 3.966 thuê bao;
- Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng cố định: 3.173 thuê bao;
- Tỷ lệ thuê bao băng thông rộng di động: 6.346 thuê bao.

b) Nguồn cung cấp: Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ bưu điện thị xã Ayun Pa đến thông qua tuyến TTLL hiện hữu dọc đường Trần Hưng Đạo và các tuyến đường hiện hữu trong khu vực.

c) Bố trí đường dây:

- Cải tạo, xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính từ bưu điện thị xã Ayun Pa đến đi dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đầu nối vào tuyến chính thông qua các tủ đầu 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 bể xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bể (ngầm) sử dụng cáp quang FTTH.

- Tuyến cống bể: 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 hạ tầng đường dây, đường ống.

8. 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.

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

10. Quy định quản lý quy hoạch: Thực hiện theo nội dung được quy định tại 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.

11. 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.

12. 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

13. Nguồn vốn: Ngân sách thị xã cấp năm 2022.

14. Thời gian thực hiện: Năm 2022.

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 phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình, Đoàn Kết, Chư Băk để Ủy ban nhân dân thị xã có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 285/TTr-UBND ngày 02/12/2022 của UBND thị xã Ayun Pa./.bpham

Nơi nhận:

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

zh

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



Đặng Xuân Toàn



DỰ THẢO

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

Ayun Pa, ngày tháng 12 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình - Đoàn Kết – Chư Băh, thị xã Ayun Pa, Gia Lai

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THỊ XÃ AYUN PA KHÓA XIII, KỲ HỌP THỨ MƯỜI HAI (Từ ngày 20 đến ngày 21 tháng 12 năm 2022)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 và Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH năm 2020 hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị do Văn phòng Quốc hội ban hành;

Căn cứ Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 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 chung năng đặc thù;

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 669/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 313/TTr-UBND ngày 16/12/2022 của UBND thị xã về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình - Đoàn Kết – Chư Băh, thị xã Ayun Pa, Gia Lai; báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Xã hội HĐND thị xã và ý kiến thảo luận, thống nhất của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân thị xã tại kỳ họp thứ Mười hai, HĐND thị xã khóa XIII.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình - Đoàn Kết – Chư Băh, thị xã Ayun Pa, Gia Lai, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư phường Hòa Bình – Đoàn Kết – Chư Băh.

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

2.1. Phạm vi: Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Hòa Bình, phường Đoàn Kết và xã Chư Băh, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

- Phía Đông: Giáp đường Vành đai 1, Ngô Quyền, đất ở xây dựng mới và đất y tế;

- Phía Tây: Giáp đường Vành đai 2, đường định hướng, đất dự phòng và đất nông nghiệp;

- Phía Nam: Giáp đường tỉnh lộ 668 và đất ở hiện hữu;

- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài, đất ở hiện hữu, đất ở xây dựng mới và đất dự phòng.

2.3. Quy mô, tỉ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 178,53 ha.

- Quy mô dân số: 11.600 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập Quy hoạch phân khu xây dựng với tỷ lệ 1/2.000.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất:

Là khu dân cư mới kết hợp hiện hữu chỉnh trang được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt.

- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, tiết kiệm, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Là cơ sở kêu gọi đầu tư thực hiện các bước tiếp theo như lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

- Là cơ sở để phục vụ công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

4.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 150,41 m²/người;
- Mật độ xây dựng toàn khu : 37,17 %;
- Hệ số sử dụng đất : 1,54 lần;
- Tầng cao tối đa toàn khu : 5 tầng.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngày;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn thoát nước : 100% tiêu chuẩn cấp nước;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 KWh/người.năm;
- Chỉ tiêu về tiêu chuẩn rác thải, chất thải : 0,9 kg/người/ngày.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	CHỨC NĂNG	TOÀN KHU		
		DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU
		(ha)	(%)	(m ² /người)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	174,48	97,73	150,41
1	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	125,98	70,57	108,60
1.1	Đất nhóm nhà ở	86,51	48,46	74,58
	- Đất nhóm nhà ở quy hoạch	65,18	36,51	
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	21,33	11,95	
1.2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở	6,61	3,70	5,70
1.2.1	- Đất giáo dục cấp đơn vị ở	4,00	2,24	3,45
	+ Trường mầm non	1,35	0,76	1,16
	+ Trường tiểu học	1,24	0,69	1,07
	+ Trường Trung học cơ sở	1,41	0,79	1,22
1.2.2	- Đất thương mại dịch vụ	2,40	1,34	2,07
1.2.3	- Đất văn hóa	0,21	0,12	0,18
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	8,38	4,69	7,22
1.4	Đất giao thông cấp đơn vị ở	24,48	13,71	21,10
	- Đường giao thông	21,57	12,08	18,59
	- Đất bãi đỗ xe	2,91	1,63	2,51
2	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	48,50	27,17	41,81
2.1	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	6,67	3,74	
	- Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	6,67	3,74	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	17,59	9,85	
2.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,63	0,35	
2.4	Đất giao thông đối ngoại	23,61	13,22	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	4,05	2,27	

1	Đất cây xanh chuyên dụng	3,66	2,05	
	- Đất cây xanh hành lang an toàn tuyến điện	2,39	1,34	
	- Đất cây xanh hành lang an toàn kênh, mương	1,27	0,71	
2	Mặt nước	0,28	0,16	
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,11	0,06	
	TỔNG CỘNG	178,53	100,00	
	QUY MÔ DÂN SỐ DỰ KIẾN (LÀM TRÒN)	11.600	người	

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu đất quy hoạch có những định hướng khung về giao thông chính:

- Đường Vành đai 1 : lộ giới 35m;
- Đường Vành đai 2 : lộ giới 50m;
- Đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài : lộ giới 30m;
- Tỉnh lộ 668 : lộ giới 30m;

Với định hình cấu trúc giao thông chính bao quanh, định hướng có tuyến Vành đai 1 cắt ngang qua hình thành 02 đơn vị ở:

- Đối với đơn vị ở 1: nằm ở phía Bắc đường Vành đai 1, hình thành khu dân cư mới kết hợp khu dân cư hiện hữu. Đối với các khu dân cư hiện hữu bám dọc trực đường chính được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng kết hợp chỉnh trang tạo mỹ quan đô thị, lùi vào bên trong có các quỹ đất lớn quy hoạch định hướng thành khu dân cư phát triển mới nhằm tạo điều kiện phát triển trong tương lai, đan xen ở giữa tổ chức các chức năng hạ tầng xã hội như trường học, công viên cây xanh... đảm bảo bán kính phục vụ và chỉ tiêu quy định hiện hành. Với vị trí thuận lợi có đường tiếp cận phía Bắc đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài và Vành đai 1 sẽ trở thành cửa ngõ điểm nhấn khu vực lập quy hoạch đề xuất công trình công cộng, việc đề xuất này phù hợp với quy hoạch chung.

- Đối với đơn vị ở 2: nằm ở phía Nam Vành đai 1, khu vực đặc thù có tuyến suối đi ngang qua định hướng tổ chức không gian ở mật độ thấp bao quanh lõi trung tâm. Tuyến không gian cây xanh sẽ kết nối liền mạch với cây xanh dọc 02 bên suối kéo dài từ Sông Ba đến đường Vành đai 2. Đề án đề xuất các chức năng dọc 02 bên công viên cây xanh vừa tạo cảnh quan, vừa tạo điểm nhấn tạo tính thu hút đặc trưng riêng. Phần còn lại là các quỹ đất trống thuận lợi cho phát triển nhà ở mới, các khu đất này sẽ được định hướng theo hướng tiếp cận thuận tiện các chức năng hạ tầng xã hội. Các khu dân cư hiện hữu bám dọc trực Tỉnh lộ 668 và đường Phạm Hồng Thái được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng kết hợp chỉnh trang tạo mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ về hình thức kiến trúc, đảm bảo các chỉ tiêu quy định theo định hướng quy hoạch chung.

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

Điểm nhấn chính là khu công viên chuyên đề với mảng xanh lớn kết hợp suối hiện hữu tạo cảnh quan, không gian phục vụ cho toàn đô thị mang tính sinh thái. Các không gian mở liên kết với nhau một cách liên tục, đồng bộ kết hợp với các tiện ích, tạo ra không gian vui chơi phục vụ người dân.

Điểm nhấn phụ là khôi công trình thương mại dịch vụ nằm ở phía Nam giáp đường Vành đai 1 xây dựng mới cao 5 tầng có hình thái kiến trúc hiện đại là nơi thu hút dân cư mới, phát triển thương mại dịch vụ của khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. 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: $H_{min} = +156,21m$ (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.

7.2. 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 thoát nước dọc theo các trục đường giao thông, sau đó thoát về nguồn tiếp nhận là suối hiện hữu đi qua trung tâm khu vực, suối Ia Rbol phía Nam và sông Ba phía Đông khu quy hoạch.

- 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 D600mm – D1800mm, cống hộp BxH (2500x2500)mm.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,50m tính từ mặt đất đến đỉnh cống.

7.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Tuyến đường giao thông liên khu vực: là đường Vành đai 1, Vành đai 2, đường Ngô Quyền, đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài, đường Nguyễn Huệ nối dài, Tỉnh lộ 668 (lộ giới 30-50m), đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường chính theo đúng quy hoạch chung thị xã Ayun Pa , đồng thời kết nối với các phường, xã, khu ở, khu thương mại - dịch vụ,... lân cận. Định hình cấu trúc khung giao thông tổng thể toàn khu, làm nền tảng cho việc hình thành và phát triển mạng lưới đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống giao thông cấp khu vực bao gồm các tuyến đường lộ giới 16 – 20m, 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, với khả năng tiếp cận đến từng lô chức năng trong khu dân cư, kết nối linh hoạt và nhanh chóng với các tuyến đường giao thông khu vực. Các tuyến đường này có lộ giới từ 13,5 - 20m.

- Bán kính cong bó via 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 via hè 2% và dốc về phía lòng đường;
- Kết cấu mặt đường: mặt đường bê tông nhựa trên móng đá dăm;
- Kết cấu via hè: Lát gạch đầm bảo mỹ quan đô thị;
- Hè phố phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD;
- Bó via: Sử dụng loại bó via vát, kết cấu bê tông xi măng mác 250. Chiều cao bó via so với mặt đường là 15cm;
- Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông được thể hiện cụ thể trong bảng dưới đây:

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG (M)			KÝ HIỆU
				Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	
I	GIAO THÔNG LIÊN KHU VỰC	9.888,3					
1	Vành đai 1	284,4	50,0	12,0	26,0	12,0	1a-1a
		425,4	50,0	14,5	21,0	14,5	1-1
		1617,5	35,0	7,0	21,0	7,0	2-2
2	Vành đai 2	1453,2	50,0	14,5	21,0	14,5	1-1
4	Đường A3	911,6	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
5	Đường Nguyễn Văn Trỗi nối dài	1163,0	30,0	4,5	21,0	4,5	4-4
6	Đường Ngô Quyền	2191,8	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
7	Đường Nguyễn Huệ nối dài	834,1	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
8	Tỉnh lộ 668	1007,3	30,0	6,5	17,0	6,5	3-3
II	GIAO THÔNG KHU VỰC	5.338,4					
1	Đường A1	486,2	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
2	Đường A6	559,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
3	Đường B1	1100,0	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
4	Đường B2	910,2	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
5	Đường B3	900,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
6	Đường B7	353,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
7	Đường B10	1030,0	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
III	GIAO THÔNG PHÂN KHU VỰC	4.557,5					
1	Đường A2	720,3	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6
2	Đường A4	402,5	16,0	4,25	7,5	4,25	6-6

3	Đường A5	300,5	20,0	4,75	10,5	4,75	5-5
4	Đường B4	880,4	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
5	Đường B5	961,8	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
6	Đường B6	492,8	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
7	Đường B8	133,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
8	Đường A7	415,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
9	Đường B9	555,0	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
10	Đường A5	259,1	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
11	Đường A6	157,4	13,5	3,00	7,5	3,00	7-7
TỔNG		19.784,2					

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày.

+ Nước dự phòng, thoát thoát: 15% Qchung.

+ Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 15 lít/s x 3 giờ x 1 đám cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 2.750 m³/ngđ.

- Nguồn nước:

Nước cấp được cung cấp từ NMN Ia Rbol, công suất 10.000m³/ngđ. Ống D600 chạy dọc đường Vành Đai 1 dẫn nước từ nhà máy đến đài nước rồi trả về khu quy hoạch.

- 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 cụt 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.

7.5. 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 1.600 m³/ngđ.

- Nguồn tiếp nhận:

+ Giai đoạn ngắn hạn: khu quy hoạch đầu tư trạm xử lý nước nội khu. Xây

dựng trạm xử lý nước thải ($Q: 1.600\text{m}^3/\text{ng}\text{đ}$). Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra suối trung tâm.

+ 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 Ayun Pa.

- Trên mạng lưới đường phố đặt các tuyến cống thoát nước thải riêng, cống tự chảy dùng cống tròn BTCT, 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 tiêu được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thoát nước ngoài phố.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: $0,9\text{kg}/\text{người.ng}\text{đ}$.

- Tổng khối lượng rác thải: khoảng 15,0 tấn/ngđ.

- Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn công suất 15,0 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 Chư Băh.

7.6. Quy hoạch hệ thống điện và chiếu sáng:

a) Phụ tải điện: 7.652,3kW(9.059,7kVA).

b) Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện Quốc gia trạm biến áp 110/22kV E44 Ayun Pa 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 các trạm biến áp 3 pha 22/0,4kV tổng dung lượng khoảng 9.280kVA 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 22kV: Cải tạo, xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV 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: cải tạo, xây dựng mới lưới điện ngầm hạ thế 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-250W, đèn trang trí... ánh sáng vàng làm tăng độ nhạy độ phân biệt đối với mắt thường, 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 đào 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 cao áp LED, đèn pha LED, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W tùy theo mục đích sử dụng mà bố trí ánh sáng cho phù hợp.

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nhu cầu TTLL:

- Tỷ lệ thuê bao cố định: 3.966 thuê bao;

- Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông rộng cố định: 3.173 thuê bao;

- Tỷ lệ thuê bao băng thông rộng di động: 6.346 thuê bao.

b) Nguồn cung cấp: Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ bưu điện thị xã Ayun Pa đến thông qua tuyến TTLL hiện hữu dọc đường Trần Hưng Đạo và các tuyến đường hiện hữu trong khu vực.

c) Bố trí đường dây:

- Cải tạo, xây dựng mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính từ bưu điện thị xã Ayun Pa đến đi dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đầu nối vào tuyến chính thông qua các tủ đầu 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 bể xây dựng mới. Cáp trong nội bộ khu nhà ở chủ yếu sử dụng loại cáp đi trong cống bể (ngầm) sử dụng cáp quang FTTH.

- Tuyến cáp bể: 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 hạ tầng đường dây, đường ống.

8. 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.

9. 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 phôi.

10. Quy định quản lý quy hoạch:

Thực hiện theo nội dung được quy định tại 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.

(Kèm theo thuyết minh, các bản vẽ, sơ đồ minh họa chỉ dẫn tại các khu vực quy hoạch, giới hạn quản lý).

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân thị xã triển khai thực hiện Nghị quyết này, triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

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 Mười hai thông qua ngày 21 tháng 12 năm 2022 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 Khanh