

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC CƠ**

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

Số: 237/QĐ-UBND

Đức Cơ, ngày 26 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc công bố, công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng
thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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

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;

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 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 07/04/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Gia Lai: Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 02/TTr-KTHT ngày 26/02/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035, với các nội dung sau:

1. Phạm vi thực hiện: Tổng diện tích tự nhiên là 1.544,50 ha.

2. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp xã Ia Kla, Ia Dok.

- Phía Nam: Giáp xã Ia Kriêng, Ia Phôn;

- Phía Đông: Giáp xã Ia Kriêng, Ia Krêl;
- Phía Tây: Giáp xã Ia Pnôn, Ia Kla.

3. Tính chất đô thị và quy mô quy hoạch:

3.1. Tính chất đô thị:

- Thị trấn Chư Ty là thị trấn huyện lỵ huyện Đức Cơ, trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Đức Cơ; có vị trí quan trọng về quốc phòng- an ninh của tỉnh Gia Lai và vùng Tây Nguyên nói chung.

- Là đô thị trung tâm kết nối với Khu kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Lệ Thanh; là đầu mối giao thương và điểm trung chuyển hàng hóa, khách du lịch quan trọng trên tuyến hành lang Đông- Tây giữa hai nước Việt Nam- Campuchia, đảm bảo cung ứng dịch vụ hậu cần cho hoạt động của khu vực cửa khẩu; là địa điểm gắn kết du lịch các huyện biên giới của tỉnh và điểm dừng chân lưu trú cho khách du lịch quốc tế qua Cửa khẩu Quốc tế Lệ Thanh.

3.2. Mục tiêu:

- Xây dựng Chư Ty thành một đô thị xanh, sạch, văn minh, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, phù hợp với quy hoạch phát triển Khu kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Lệ Thanh và xu thế phát triển chung của khu vực Tây Nguyên trong tam giác phát triển.

- Kết nối không gian, hạ tầng phù hợp với các khu vực lân cận xung quanh; khai thác tối đa hệ thống giao thông khu vực, giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa các khu chức năng trong và ngoài đô thị.

- Phát triển đô thị mang tính hiện đại, bền vững mang bản sắc địa phương; lấy chất lượng cuộc sống của cộng đồng các dân tộc là ưu tiên, lấy phát triển kinh tế là quan trọng.

- Định hướng giai đoạn từ năm 2020-2030 sẽ đầu tư xây dựng đạt các tiêu chí đô thị loại IV.

3.3. Quy mô quy hoạch:

a) Quy mô dân số:

- Định hướng dân số đến năm 2025 : 16.500 - 17.500 người.
- Định hướng dân số đến năm 2035 : 21.500 - 22.500 người.

b) Quy mô đất xây dựng đô thị:

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 350-400 ha
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2035 khoảng 450-500 ha.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và hướng phát triển của đô thị:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị đến năm 2035 dự kiến: 200 - 220 m²/người, bao gồm đất dân dụng, đất ở đô thị, đất công trình dịch vụ công cộng, đất cây xanh - mặt nước, thể dục thể thao, đất giao thông.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

Theo Thông tư số 22/2019/QĐ-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư

01/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 01/02/2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình Hạ tầng kỹ thuật, cụ thể: Giai đoạn 2020-2025: Theo tiêu chuẩn đô thị loại V; Giai đoạn 2026-2035: Theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

4.3. Hướng phát triển đô thị:

Định hướng đến năm 2035 quỹ đất thị trấn cần mở rộng và phát triển thêm về phía Tây, Bắc và phía Đông Bắc.

5. Định hướng phát triển không gian đô thị:

- **Khu vực 1:** Khu trung tâm chính cấp huyện, hiện tại là vùng lõi của đô thị bắt đầu từ đầu thị trấn phía Đông đến đường Cách Mạng, bao gồm trụ sở các cơ quan chính trị, hành chính, giáo dục, văn hóa, y tế, thể thao, công viên... và khu dân cư đã ổn định dọc các tuyến đường trục chính. Trong đó các công trình công cộng dịch vụ thương mại nằm dọc tuyến đường Quang Trung. Định hướng toàn bộ khu vực này chủ yếu tập trung chỉnh trang về mặt kiến trúc cảnh quan đô thị, bố trí quỹ đất để kêu gọi thu hút đầu tư phát triển thương mại dịch vụ, phát triển thêm các khu dân cư mới tuyến 2, tuyến 3 của đường Quang Trung.

- **Khu vực 2:** Khu vực mở rộng quy hoạch xây dựng thị trấn về phía Bắc (từ đường Quang Trung và vùng lõi trung tâm đến đường vành đai phía Bắc). Định hướng chính cho khu vực này bổ sung quỹ đất để phát triển các chức năng tương xứng là đô thị trung tâm của toàn Khu kinh tế cửa khẩu (theo Quyết định số 139/2001/QĐ-TTg ngày 21/9/2001 của Thủ tướng Chính phủ không gian khu kinh tế cửa khẩu đường QL 19 gồm đô thị trung tâm là thị trấn Chư Ty và các xã Ia Kla, Ia Dom, Ia Nan, Ia Pnôn thuộc huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai với tổng diện tích tự nhiên 41.515 ha). Cụ thể các chức năng như sau: thương mại – dịch vụ, khu dân cư mới, công cộng, đầu mối giao thương, trung chuyển hàng hóa, cung ứng các dịch vụ hậu cần cho hoạt động của khu vực Cửa khẩu dọc theo hai bên tuyến đường vành đai Bắc.

- **Khu vực 3:** Khu vực mở rộng quy hoạch xây dựng thị trấn về phía Nam (từ đường Quang Trung và vùng lõi trung tâm đến hết ranh giới phía Nam thị trấn và khu dân cư làng Trol Đen). Đây là khu vực định hướng quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển thương mại- dịch vụ, khu dân cư, đất giãn dân cho đồng bào tại chỗ, bố trí đất công cộng đơn vị ở, sân vận động, hoa viên cây xanh và nhà trẻ mẫu giáo...; cải tạo các hợp thủy để khai thác cảnh quan; phát triển, bảo tồn làng Trol Đen hiện có, nâng cấp cơ sở hạ tầng, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng theo mô hình Homestay.

- **Khu vực 4:** Khu vực vùng ven thị trấn, bao gồm các khu dân cư xen kẽ đất nông nghiệp dọc tuyến suối và đất nông nghiệp còn lại của thị trấn. Định hướng khu vực này là khu dân cư mật độ thấp, nhà vườn gắn với cảnh quan sinh thái nông nghiệp ven đô thị.

- **Các chức năng khác ngoài đô thị:** Một số khu chức năng nằm ngoài ranh giới đô thị nhưng có vai trò đối với thị trấn như: Khu sản xuất, thương mại - dịch vụ, nghĩa trang, khu xử lý rác thải, trạm xử lý nước thải, các điểm di tích lịch sử, khai thác du lịch, cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và các công

trình hạ tầng khác được bố trí ngoài ranh giới thị trấn thuộc các xã lân cận.

*** Các khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị:**

- Bến xe: Quy mô 1,62ha nằm tại phía Đông của thị trấn; quy hoạch mới bãi đậu xe tại khu vực điểm đầu đường tránh quốc lộ 19 phía Đông thị trấn (thuộc xã Ia Kriêng) phục vụ cho nhu cầu trung chuyển và dừng nghỉ cho các phương tiện lưu thông ngang qua thị trấn.

- Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: Hiện nay toàn huyện có khu sản xuất, kinh doanh tập trung đang phát triển và kinh doanh ổn định, chủ yếu cho các cơ sở nhỏ. Các nhà máy xí nghiệp có quy mô lớn định hướng đưa về khu công nghiệp thuộc khu kinh tế cửa khẩu nằm tại trung tâm khu kinh tế cách thị trấn Chư Ty khoảng 25km và định hướng về lâu dài quy hoạch cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tại xã Ia Kriêng có quy mô 30-50 ha.

- Khu giết mổ gia súc, gia cầm tập trung được quy hoạch bố trí tại xã Ia Kriêng, có quy mô 02- 05 ha.

- Nghĩa trang: Nghĩa trang chung của huyện nằm tại xã Ia Kriêng, cách Quốc lộ 19 khoảng 07 km, quy mô khoảng 10ha.

- Bãi xử lý rác thải: Hiện trạng tại xã Ia Kriêng quy mô 05ha.

*** Định hướng phát triển du lịch:** Kêu gọi đầu tư, khai thác du lịch Homestay kết hợp với các dịch vụ đầu môi, hậu cần cho hoạt động của khu vực cửa khẩu; du lịch văn hóa làng đồng bào tại làng Trol Đen; liên kết các tour du lịch văn hóa - sinh thái đến các điểm du lịch trên địa bàn huyện: Di tích lịch sử chiến thắng Chư Ty, di tích lịch sử chiến thắng Chư Bô, Quốc môn cửa khẩu quốc tế Lê Thanh, Nghĩa trang Liệt sỹ huyện Đức Cơ, rừng Giáng Hương, cây Đa làng Ghè, thác ông Đồng, suối Đôi, suối Ia Dao, sông Sê San...

*** Định hướng hệ thống công viên, mảng xanh cảnh quan, không gian mở:** Vị trí Công viên Đức Cơ, Đồi Chư Ty, các khu vực hợp thủy tại tổ dân phố 5, 7, và các hoa viên xây xanh tại các khu dân cư.

6. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 19 có lộ giới giao thông 40- 50m, mặt đường bê tông nhựa rộng từ 15-19m, dải phân cách rộng 2m.

- Nâng cấp các trục đường liên xã có lộ giới 25- 30m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7,5 - 16,0.

- Đầu tư nâng cấp đường Lê Đại Hành lộ giới 30m.

b) Giao thông chính đô thị:

- Chính trang, nâng cấp đường Anh Hùng Núp có lộ giới xây dựng 30,0m.

- Quy hoạch mới tuyến đường Huỳnh Thúc Kháng đi trạm xử lý nước thải ở phía Bắc và kết nối với trục đường tránh Quốc lộ 19 đi xã Ia Kla, có lộ giới 20m.

- Quy hoạch mới trục đường Nguyễn Du (đoạn từ Tôn Đức Thắng đi xã Ia

Dok) có lộ giới 30m.

c) Công trình đầu mối:

- Quy hoạch mới bãi đậu xe tải tại khu vực phía Đông thị trấn giáp đường Nguyễn Thái Học (đi xã Ia Kriêng).

- Quy hoạch các bãi đậu xe tĩnh trong đô thị trên đường Anh Hùng Núp (0,27 ha), trên đường Tôn Đức Thắng (0,4ha), giáp Công an Huyện (0,17ha) và tại các khu thương mại dịch vụ, hoa viên cây xanh, các khu có chức năng công cộng, các khu phát triển mới trong đô thị.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng dự kiến:

+ Cao độ thiết kế cao nhất: 451,53 m

+ Cao độ thiết kế thấp nhất: 379,00 m

+ Cao độ thiết kế trung bình: 415,27 m

- Độ dốc nền từng khuôn viên công trình đạt $i = 0,4\% \div 5,0\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo các tuyến giao thông và các khu tụ thủy. Công thoát mưa sử dụng cống tròn bê tông ly tâm có đường kính D800 đến D1500.

- Giai đoạn đầu: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải chung.

- Giai đoạn dài hạn: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng

c) Chuẩn bị kỹ thuật hạ tầng:

Thực hiện ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật theo từng bước phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương, phù hợp với đặc thù của các khu vực hiện hữu và khu vực phát triển mới. Khuyến khích thực hiện ngầm hóa đối với các dự án đầu tư tại những khu vực định hướng mới.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Hiện tại toàn thị trấn được cấp điện từ TBA trung gian 110/35/22KV Đức Cơ, công suất 1x25MVA.

- Nâng công suất trạm 110/35/22KV Đức Cơ từ 1x25MVA thành 2x25MVA

- Thực hiện ngầm hóa hệ thống cấp điện theo từng bước phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương. Khuyến khích thực hiện ngầm hóa đối với các dự án đầu tư tại những khu vực định hướng mới.

- Cải tạo đường dây 22KV hiện có cáp trần thành cáp bọc đi nổi trong nội thị.

- Xây mới đường dây 22 KV cáp bọc đi trên cột bê tông ly tâm

- Xây mới các tuyến 0,4 KV dùng cáp vặn xoắn ABC 4*150; 120; 95mm².

- Xây dựng thêm các trạm hạ thế với bán kính cấp điện không quá 300m.

- Lưới chiếu sáng đường: Trên các trục đường chính dùng cáp ngầm, trên

các đường nội bộ dùng dây nổi ABC lắp đặt chung cột với các đường dây 22KV và 0,4KV. Tiết diện đường trục chính từ 16mm^2 đến 25mm^2 , các nhánh rẽ với các

đường dây nổi 16mm^2 , với các đường cáp ngầm có thể nhỏ hơn 16mm^2 . Đèn chiếu sáng đô thị dùng bóng đèn thủy ngân cao áp 125W đến 250W hoặc bóng LED 100W đến 120W khoảng cách trung bình giữa các đèn 30m - 50m.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Giai đoạn đến 2025: Sử dụng nguồn nước của 03 trạm cấp nước hiện hữu của thị trấn, tổng công suất $Q = 2.156\text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$ (nước giếng khoan).

- Giai đoạn dài hạn: Đầu tư xây dựng thêm 01 trạm cấp nước công suất $Q=3.000\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$. Dự kiến nguồn nước lấy từ việc ngăn đập tràn suối Ia Krêl (xã Ia Dom) làm thủy điện và nguồn nước sông Sê San để lấy nước thô xử lý thành nước sạch bơm về thị trấn để cấp nước sinh hoạt cho thị trấn Chư Ty và các xã lân cận trên địa bàn huyện.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tập trung có công suất $Q=1.500\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$ vị trí ở phía Bắc và Nam thị trấn.

- Công thoát nước thải sử dụng công tròn bê tông ly tâm có đường kính D400 đến D800.

6.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Quản lý chất thải rắn: Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt thu gom của thị trấn sẽ được vận chuyển và đưa về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn đã được quy hoạch xã Ia Kriêng, cách Quốc lộ 19 khoảng 6,0km, diện tích 5,0ha. Khu xử lý chất thải rắn được đầu tư xây dựng nhà máy xử lý chất thải rắn bằng công nghệ đốt rác hiện đại.

b) Nghĩa trang: Được quy hoạch tại xã Ia Kriêng, cách Quốc lộ 19 khoảng 7,0km, diện tích 10ha.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tận dụng cơ sở hạ tầng hiện có, xây dựng và mở rộng mạng băng thông rộng đến các tổ dân phố, thôn, làng trên địa bàn thị trấn. Tiếp tục mở rộng băng thông Internet nội hạt và liên tỉnh đáp ứng nhu cầu của xã hội; triển khai mạng thông tin di động 4G và các thế hệ tiếp theo.

- Phát triển các điểm truy cập công cộng tại các địa điểm thích hợp với từng địa bàn cơ sở như: các trường học, nhà văn hóa, và các trung tâm giáo dục cộng đồng... để lắp đặt thiết bị nhằm thu hút và tạo điều kiện tốt nhất cho người dân có thể khai thác, sử dụng có hiệu quả các dịch vụ điện thoại cố định và truy cập Internet.

- Thực hiện cáp quang hóa và ngầm hóa các đường cáp để đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị, đặc biệt là dọc các tuyến đường, phố chính tại khu vực trung tâm thị trấn.

Điều 2. Hình thức và nội dung công bố công khai quy hoạch

1. Hình thức:

- Thông tin trên hệ thống phát thanh của huyện; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử huyện Đức Cơ (Địa chỉ: ducco.gialai.gov.vn); bảng thông tin điện tử (trước Công viên huyện);

- Hội nghị công bố quy hoạch;

- Trưng bày bản vẽ quy hoạch định hướng phát triển không gian trên 03 bảng pa nô, tại các vị trí: Khu vực Đường Thanh Niên (trước Khu sản xuất, thương mại- dịch vụ); khu vực đường Anh Hùng Núp (trước Trụ sở thị trấn Chư Ty); khu vực Tổ dân phố 7 (ngã ba đường Phan Bội Châu và đường Quang Trung, trước Công an huyện).

2. Nội dung công bố, công khai gồm có:

- Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của UBND tỉnh Gia Lai V/v phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

- Thuyết minh đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đến năm 2035;

- Bản vẽ hiện trạng;

- Bản vẽ định hướng phát triển không gian;

- Bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035;

- Bản vẽ Quy hoạch giao thông;

- Bản vẽ tổng hợp đường dây, đường ống;

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với UBND thị trấn Chư Ty và các cơ quan liên quan triển khai các bước tiếp theo. Tham mưu UBND huyện tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ và triển khai cắm mốc giới quy hoạch theo quy định.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm cung cấp các thông tin có liên quan về quy hoạch đã được phê duyệt khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Kế hoạch, Nội Vụ, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa và Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Chủ tịch UBND thị trấn Chư Ty và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- TT Huyện ủy (b/c);
- Sở Xây dựng Gia Lai;
- TT HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBMTTQVN huyện;
- Trung tâm VH, TT và TT (đưa tin);
- Trang TT điện tử huyện;
- Lưu: VT-UB, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Mạnh Định