

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư Tổ dân phố 1, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị, năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 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 về 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ 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.

Căn cứ Quyết định số 570/QĐ-UBND ngày 29/04/2021 của UBND huyện Đức Cơ về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư Tổ dân phố 1, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai,

Căn cứ Văn bản số 1904/SXD-QLQH ngày 28/9/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về nội dung giải trình ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết điểm dân cư tổ dân phố 1, thị trấn Chư Ty huyện Đức Cơ;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 66/TTr-KTHT, ngày 21/10/2021; kèm theo Báo cáo thẩm định số 56/TĐ-KTHT ngày 21/10/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tổ dân phố 01, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tổ dân phố 1, thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch và quy mô lập Quy hoạch:

a) Địa điểm quy hoạch: Thị trấn Chư Ty, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

b) Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp đất cao su Công ty 74;

- Phía Nam: Giáp đường Tôn Đức Thắng;

- Phía Đông: Giáp đường Thanh Niên;

- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Du;

c) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch 24,87 ha;

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

d) Quy mô dân số: Khoảng 2.200 người.

3. Tính chất của đồ án: Là khu dân cư mới chất lượng cao với chức năng là nhóm nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ và các không gian xanh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xã hội, phát triển thương mại dịch vụ gắn với các khu chức năng công cộng, khu Trung tâm thể dục thể thao huyện.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Giải pháp tổ chức không gian:

- Tạo ra sự hài hoà giữa không gian khu vực thiết kế và không gian xung quanh, đồng thời tạo môi trường sống đầy đủ tiện ích và tiện nghi cho dân cư khu đô thị.

- Khai thác hiệu quả về vị trí cũng như cảnh quan khu vực cho tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị, chú trọng các không gian mở của hệ thống cây xanh và khu vực các điểm nhấn kiến trúc.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

Phương án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất có tổng diện tích khoảng 248.760 m² phân bổ thành các chức năng được thể hiện cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	160.437,42	64,49%
1	Đất ở	72.975,18	29,34%
	Đất ở liên kế phố	36.337,77	14,61%
	Đất ở liên kế	33.223,25	13,36%
	Đất ở biệt thự	3.414,16	1,37%
2	Đất công trình công cộng	2.036,10	0,82%
	Đất thương mại dịch vụ	1.556,10	0,63%
	Đất công trình công cộng	480,00	0,19%
3	Đất giáo dục	21.541,05	8,66%
	Đất trường tiểu học	12.956,21	5,21%

	Đất trường mẫu giáo	4.287,75	1,72%
	Đất giáo dục dự kiến	4.297,09	1,73%
4	Đất cây xanh đơn vị ở	4.252,70	1,71%
5	Đất giao thông	59.297,41	23,84%
	Đất giao thông	54.655,48	21,97%
	Đất bãi đỗ xe	4.641,93	1,87%
6	Đất công trình HTKT	334,98	0,13%
II	Đất ngoài đơn vị ở	88.322,58	35,51%
1	Đất cây xanh TDTT	24.967,84	10,04%
2	Đất cây xanh đô thị	4.059,88	1,63%
3	Đất cây xanh cách ly	646,75	0,26%
4	Đất giao thông	58.648,11	23,58%
	Tổng	248.760,00	100%

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực lập quy hoạch được bố trí thành 04 khu vực chính với các chức năng cụ thể như sau:

a) Khu thương mại dịch vụ, trường học:

- Mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 01- 03 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6,0 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m.

b) Khu thể dục thể thao;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01- 03 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6,0 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m.

c) Nhà liền kề thương mại:

- Mật độ xây dựng $\leq 80\%$, tầng cao 01- 05 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,0 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m.

d) Khu nhà ở liền kề:

- Mật độ xây dựng $\leq 80\%$, tầng cao 01- 04 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m.

e) Khu nhà ở biệt thự:

- Mật độ xây dựng $\leq 70\%$, tầng cao 01- 03 tầng;
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,0 m;
- Chiều cao công trình: Cốt +0,000 tính từ sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè 0,2 m.

f) Khu đất hoa viên cây xanh

Mật độ xây dựng từ 0,5 % tầng cao công trình tối đa 01 tầng, chiều cao công

trình tối đa 5,0 m, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

6. Thiết kế đô thị:

a) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:

- Không gian khu đô thị với trung tâm là sân vận động huyện, trường mẫu giáo, trường tiểu học. Xung quanh là không gian ở gồm: nhà ở liên kề phố, nhà ở liên kề, nhà ở biệt thự và.

- Khai thác không gian cảnh quan, các trục đường hướng ra suối hiện hữu, cải tạo khí hậu cho khu vực. Kết thúc các trục được tổ chức các điểm nhấn không gian mở.

b) Các tuyến, trục cảnh quan và điểm nhấn không gian chính:

- Không gian khu vực cửa ngõ là nút giao đường Thanh Niên và đường Tôn Đức Thắng, gắn liền với khu cây xanh đô thị.

- Trục đường Tôn Đức Thắng, đường Thanh Niên, đường số 8, đường số 9, đường số 4 và đường số 2 là các trục không gian nhà phố thương mại, nơi diễn ra các hoạt động thương mại sầm uất cho khu dân cư.

- Ngoài ra, các tuyến cảnh quan liên kết nối các khu chức năng tạo sự liên tục và thông thoáng.

c) Các cụm không gian trọng tâm:

- Cụm không gian cảnh quan khu nhà phố ở thương mại bố trí hai bên trục đường chính khu đô thị nơi diễn ra các hoạt động thương mại đông đúc, nhộn nhịp.

- Cụm không gian công viên cây xanh là các công viên vườn hoa, nơi diễn ra các hoạt động vui chơi giải trí và kết nối cộng đồng dân cư.

- Không gian công trình thương mại dịch vụ được bố trí tại khu vực gần cửa ngõ chính, trên đường Thanh Niên hiện hữu và thuận tiện về giao thông kết nối.

- Cụm giáo dục được tổ chức trên trục đường Tôn Đức Thắng gắn với trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi hiện hữu.

7. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giải pháp thiết kế:

+ Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ quy hoạch chung đã duyệt, kết hợp hài hòa giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu trong dự án và các khu vực khác của huyện.

+ Kết nối một cách đồng bộ, hợp lý với hệ thống giao thông chung toàn khu vực nghiên cứu.

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường Tôn Đức Thắng có lộ giới 40m (mặt cắt 1-1): Bao gồm lòng đường 11,5mx2, vỉa hè 7,5mx2, giải phân cách 2m.

+ Đường Thanh Niên có lộ giới 30m (mặt cắt 2-2): Bao gồm lòng đường 15m, vỉa hè 7,5mx2.

+ Đường số 4 có lộ giới 30m (mặt cắt 3-3): Bao gồm lòng đường 14m, vỉa hè 8mx2.

- Đường giao thông đối nội:

+ Đường Nguyễn Thái Học, đường Số 2, đường Số 3, đường Số 8 có lộ giới 20m (mặt cắt 4-4): Bao gồm lòng đường 10,5m, vỉa hè 4,75m.

+ Đường Số 1, Số 2A, Số 4A, Số 5, Số 6, Số 7, Số 9, Số 10 có lộ giới 14m (mặt cắt 5-5): Bao gồm lòng đường 7m, vỉa hè 3,5mx3.

7.2. Quy hoạch cao độ nền:

- Độ dốc khu vực <10% nên chủ yếu giữ nguyên địa hình tự nhiên trong các lô đất.

- Độ dốc tại các lô đất hướng ra đường giao thông $\geq 0,4\%$ để đảm bảo thoát nước tốt, không bị đọng nước.

- Độ dốc dọc đường tối đa là 10%.

- Đào bóc lớp hữu cơ có chiều dày khoảng 30cm để tạo mặt bằng xây dựng.

- Các lô trong khu vực chỉ tự san ủi cục bộ, khuyến khích các giải pháp công trình kiến trúc gắn với điều kiện địa hình tự nhiên như giạt cấp công trình, giải pháp móng đỡ,...

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước của thị trấn Chư Ty theo quy hoạch chung thị trấn Chư Ty và nguồn nước cấp từ nhà máy nước khu vực quy hoạch.

- Trên các tuyến ống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa theo quy phạm TCVN 2622 -1995, với khoảng cách từ 100-120m.

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Bố trí hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa:

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực quy hoạch công suất dự kiến $304\text{m}^3/\text{ng.đ}$ để xử lý trước khi xả ra môi trường theo quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT. Sau này khi hệ thống xử lý nước thải của thị trấn được xây dựng sẽ đầu nối với hệ thống xử lý nước thải của thị trấn.

- Nước thải của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom theo các tuyến cống D225mm – D315mm đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực quy hoạch.

- Cống thoát nước thải là cống HDPE PN6, hoặc cống BTCT. Độ sâu chôn cống điểm đầu tuyến tính từ đỉnh cống từ 0,3 - 0,7m.

- Trên các tuyến cống bố trí các hố ga thu gom kết hợp làm hố thăm vật liệu bê tông, bê tông cốt thép bằng bê tông bền sunfat, hố ga được bố trí với khoảng cách tối đa 30m, tại các điểm đầu tuyến, vị trí chuyển hướng.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa xây mới tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Tính toán thoát nước theo tiêu chuẩn TCVN 7957:2008.

- Sử dụng biểu đồ mưa IDF khu vực Tây Nguyên để tính toán.

- Nước mưa được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, từng lô đất để đảm bảo thoát nước triệt để.

- Nước mưa được thu gom trên các trục đường giao thông, sau đó đổ về tuyến cống trên đường số 4, rồi xả ra suối phía Nam cách ranh quy hoạch khoảng 150m.

7.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện là tuyến trung thế 22kV hiện hữu của lưới điện địa phương, đi

theo trục đường Tôn Đức Thắng.

* Lưới trung thế 22kV :

- Xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế vào các khu vực quy hoạch.
- Các phát tuyến trung thế sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC-24kV, luôn trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất, đảm bảo khoảng cách an toàn về điện được quy định trong Nghị định số 81/2009/NĐ-CP của Chính phủ, các Quyết định 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/7/2006 của Bộ Công nghiệp.
- Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung, được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện. Dung lượng và vị trí trạm có thể điều chỉnh theo phụ tải điện sử dụng thực tế.

- Trạm T1 cấp điện cho các hộ dân cư và khu thương mại dịch vụ.
- Trạm T2 cấp điện cho các hộ dân cư, trường mẫu giáo, trường tiểu học và THCS, trạm xử lý nước thải.
- Trạm T3 cấp điện cho các hộ dân cư.

* Lưới hạ thế 0,4kV :

- Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC- 1kV, luôn trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất. Đi kèm với tuyến hạ thế ngầm có đặt các tủ phân phối điện để đấu nối cấp điện từ lưới điện ngoài nhà vào các hộ tiêu thụ điện.

* Lưới chiếu sáng :

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005, QCVN 07-7:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

- Đèn chiếu sáng dùng đèn LED, công suất từ 70W đến 150W.
- Tuyến cấp điện chiếu sáng xây dựng mới dùng cáp ngầm XLPE 1kV, luôn trong ống xoắn HDPE chôn trong đất. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông được lấy từ một lộ ra của trạm hạ thế khu vực. Tủ điều khiển hệ thống chiếu sáng được đặt tại trạm hạ thế.

- Lưới điện chiếu sáng ở cấp điện áp 380/220V, 3 pha 4 dây và có tiếp địa liên hoàn. Cấp điện chiếu sáng sẽ được đấu nối cấp điện lên trụ đèn qua hộp nối dây đặt tại chân trụ. Hệ thống đèn chiếu sáng được đóng cắt tự động qua các rơ le thời gian (timer) và contactor đặt trong tủ điều khiển chung tại trạm hạ thế.

7.7. Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp thông tin: từ tổng đài Bưu điện huyện Đức Cơ, Trung tâm viễn thông 6 dẫn các tuyến cáp chính đến khu vực qua trục đường Tôn Đức Thắng, đi qua đường Nguyễn Du, đường số 3, đường số 1. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đồng đưa tới các công trình công cộng, công trình nhà ở trong khu vực thiết kế theo yêu cầu.

Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

Mạng lưới quy hoạch: từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp

chính theo mạng hình Bus với hình thức phối cấp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cấp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

7.8. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải 1kg/người-ngày lượng rác thải của khu vực quy hoạch là khoảng 2 tấn/ngày. Chất thải rắn chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt có nguồn gốc hữu cơ dễ phân hủy như: vẩy cá, vỏ bí, lá rau, trái cây ...

- Bố trí các thùng rác dọc đường theo các vỉa hè và có xe thu gom rác thải hàng ngày.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn rồi đưa đến các khu xử lý chất thải rắn tập trung tại xã Ia Kriêng.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan triển khai công tác cấm mốc, công bố công khai và tổ chức thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch huyện, Tài nguyên và Môi trường; 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.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Huyện uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu VT- VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Mạnh Định