

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu
vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Pănh.**

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;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 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 07/4/2010 của Chính phủ về việc 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 của Chính phủ về việc, 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 về việc quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ia Ly, huyện Chư Pănh, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 15/7/2022 của Hội đồng nhân dân huyện Chư Pănh Khóa VI-Kỳ họp thứ sáu về việc thống nhất dự kiến Kế hoạch đầu tư công năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 618/QĐ-UBND ngày 22/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chư Pănh về việc Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Pănh;

Căn cứ Công văn số 2744/SXD-QLQH ngày 07/12/2023 của Sở Xây dựng Gia Lai về việc góp ý về đồ án quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh;

Căn cứ Công văn số 107/PC07-Đ1 ngày 04/12/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Công an tỉnh Gia Lai về việc góp ý PCCC đối với Đồ án quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh;

Căn cứ Thông báo số 132-TB/HU ngày 13/12/2023 của Huyện ủy Chư Păh Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy về văn bản của Ủy ban nhân dân huyện;

Căn cứ Thông báo số 131-TB-HU ngày 13/12/2023 của Ban chấp hành Đảng bộ Huyện về Đồ án Quy hoạch chung xây dựng 09 xã đến năm 2030; kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Chư Păh; quy hoạch vùng huyện Chư Păh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly; Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đường Phan Đình Phùng (nối dài), thị trấn Phú Hoà;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 58/TTr-PKT&HT ngày 20/12/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh và Báo cáo thẩm định số 101/BCTĐ-PKT&HT ngày 20/12/2023 về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch đối với nội dung như sau:

1. Tên Quy hoạch: Quy hoạch chi tiết khu vực đường Trần Phú, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh.

2. Tính chất quy hoạch:

- Là khu vực phát triển đô thị có chức năng khu đô thị loại V được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, góp phần hoàn chỉnh cảnh quan đô thị hiện hữu của thị trấn Ia Ly.

- Quy hoạch phát triển không gian các khu chức năng là cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ia Ly huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt năm 2021. Đảm bảo kết nối không gian, giải quyết mối quan hệ của các khu chức năng trong đô thị.

- Quy hoạch phát triển không gian khu chức năng thuộc đô thị thị trấn Ia Ly, tạo điều kiện thúc đẩy đô thị hóa, phát triển kinh tế bền vững, nâng cao chất lượng sống người dân. Phát triển đô thị Ia Ly thành một đô thị hiện đại theo tiêu chí của đô thị loại V, hài hòa với môi trường cảnh quan tự nhiên.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, bảo vệ môi trường ... Làm cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng.

- Phát triển đô thị bền vững, hiện đại mang bản sắc địa phương. Xây dựng Ia Ly thành một đô thị xanh sạch, văn minh và có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Địa điểm, phạm vi, quy mô, ranh giới quy hoạch:

- Địa điểm quy hoạch: Tổ dân phố 2, thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi và quy mô quy hoạch chi tiết tỷ lệ: 1/500 là 22,0 ha.

- Quy mô dân số quy hoạch là: 1.350 người.

- Ranh giới quy hoạch như sau:

+ Phía Đông: giáp đường Nguyễn Văn Linh rộng 16m; Trường mầm non, Công ty Thủy điện Ia Ly và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây: giáp đường Lê Hồng Phong rộng 25m và đất quy hoạch khu dân cư (hiện trạng là đất trống);

+ Phía Nam: giáp đường Trường Chinh rộng 30m và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Văn Trỗi rộng 16m và đất dự trữ phát triển (hiện trạng là đất sản xuất kinh doanh).

5. Chỉ tiêu quy hoạch:

5.1. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, kiến trúc, quy hoạch:

- Đất đơn vị ở: 45 - 55 m²/người.

- Đất công trình công cộng: 500 m²/công trình.

- Đất sân thể thao cơ bản: 0,6 m²/người; 1,0 ha/ công trình.

- Đất bãi đậu xe: 2,5 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq 2,0$ m²/người.

- Đất giao thông: >18%; 13,3-10 km/km².

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng + 1 tum.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,0 lần.

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 40 - 60%.

5.2. Chỉ tiêu về công trình nhà ở và kiến trúc:

- Nhà ở liên kề : Diện tích lớn hơn 100,0m²; bề ngang lô đất từ 5,0m trở lên; mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao tối đa là 5 tầng + 1 tum, hệ số sử dụng đất không quá 4,5 lần.

- Nhà ở biệt thự: Diện tích lớn hơn 150,0m²; bề ngang lô đất từ 7,5m trở lên; mật độ xây dựng tối đa 60%. Tầng cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 2,0 lần.

- Nhà văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,8 lần.

- Công trình TDTT: Mật độ xây dựng tối đa 15%. Chiều cao công trình \leq 10m, hệ số sử dụng đất không quá 0,2 lần.

- Làng nghề truyền thống: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1,2 lần.

- Công trình trụ sở: Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,8 lần.

- Công trình dịch vụ công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1,2 lần.

5.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Cấp điện:

- Điện năng: 1000 (KWh/người.năm).
- Phụ tải: 330 (W/người).
- Cơ quan, trụ sở: 30W/m² sàn.
- Công trình dịch vụ công cộng (tính bằng % phụ tải điện SH): 30%.
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5 W/m².
- Chiếu sáng đường phố: 1W/m².
- Trạm xử lý nước thải: 50kW/trạm.
- Trạm cấp nước: 50kW/trạm.

3.2. Cấp nước:

- Tỷ lệ cấp nước: 100%.
- Sinh hoạt (SH): ≥ 80 lít/người/ngày đêm.
- Công trình công cộng, dịch vụ: 10% (SH).
- Tưới cây, vườn hoa: 3 lít/m²/ngày đêm.
- Tưới cây, rửa đường: 0,4 lít/m²/ngày.
- Sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: 8% (SH).
- Thất thoát, rò rỉ: 15%.
- Trạm cấp nước: 4%.
- Chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy: 3 giờ (10 lít/s).

3.3. Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.
- Công trình vệ sinh tại chỗ: $\geq 0,04\%$ m³/người/ năm.

3.4. Chất thải rắn:

- CTR sinh hoạt: 0,8 kg/người/ngày.

3.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 05 đường/100 dân.
- Tỷ lệ thuê bao Internet băng thông cố định 80%.
- Tỷ lệ thuê bao băng thông di động định 30 - 40 thuê bao/100 dân.
- Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40%; tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 100%; tỉ lệ người sử dụng Internet 100%.

6. Nội dung quy hoạch:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là 22,0 ha.

- Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất chi tiết theo bảng dưới đây:

| Stt | Nhóm chức năng sử dụng đất/ Loại chức năng sử dụng của lô đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|----------|---|----------------|-------------|
| 1 | Đất nhà ở | 5,03663 | 22,8 |
| 1.1 | Đất nhà ở liền kề | 2,98150 | |
| 1.2 | Đất nhà ở biệt thự | 2,05513 | |
| 2 | Đất công trình hạ tầng xã hội | 3,2047 | 14,5 |
| 2.1 | Đất văn hóa - (Nhà văn hóa) | 1,0831 | |
| 2.2 | Đất thể dục thể thao | 1,5555 | |
| 2.3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 0,5661 | |
| 3 | Đất công trình sản xuất công nghiệp, TTCN, kho tàng - (Đất làng nghề truyền thống) | 3,5144 | 15,9 |
| 4 | Đất cơ quan, trụ sở - (Ủy ban nhân dân thị trấn) | 0,8962 | 4,07 |
| 5 | Đất công trình dịch vụ - (Dịch vụ công cộng) | 1,9553 | 8,88 |

| | | | |
|------------------|---|----------------|--------------|
| 6 | Đất đường giao thông | 6,95717 | 31,87 |
| 6.1 | Lòng đường | 4,49870 | |
| 6.2 | Via hè | 2,45847 | |
| 7 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 0,4356 | 1,98 |
| 7.1 | Trạm xử lý nước thải | 0,3796 | |
| 7.2 | Trạm cấp nước | 0,0560 | |
| Tổng cộng | | 22,0 | 100,0 |

- Quy hoạch phân lô đất ở: Tổng số đất ở quy hoạch là 273 lô; trong đó: Nhà ở liền kề: 199 lô, Nhà ở biệt thự: 74 lô.

6.2. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị:

a) Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch gồm chức năng chính như sau:

- Khu trung tâm công cộng (Khu động): Gồm các công trình chính là Nhà văn hóa; Sân TDTT; Đất cây xanh; Khu làng nghề truyền thống; Khu dịch vụ công cộng. Khu vực được xác định là trung tâm kiến trúc cảnh quan, gắn với trục cảnh quan chính đường Trần Phú có chỉ giới là 30m.

- Khu nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự kết hợp công trình Cơ quan, trụ sở (*Khu tĩnh*): Được gắn kết với trục cảnh quan đường Trần Phú, Trường Chinh, Lê Hồng Phong và các đường QH Đ1, QH Đ2-1 đến Đ2-8; có chỉ giới 30m, 25m, 16m, 13m.

b) Thiết kế đô thị:

- Phân khu vực kiến trúc:

* Khu vực 1: Đường Trần Phú, Trường Chinh là điểm nhấn giao điểm của khu vực quy hoạch, kết hợp với đường Lê Hồng Phong.

+ Chức năng: Hạ tầng xã hội

+ Vị trí: Công trình được phân bố đảm bảo bán kính phục vụ tạo điểm nhấn cho thị trấn và khu vực lập quy hoạch chi tiết.

* Khu vực 2: Đường Trần Phú tiếp giáp với các đường Nguyễn Văn Trỗi, Lê Hồng Phong và các đường quy hoạch có chỉ giới 13m và 16m.

+ Chức năng: Khu nhà ở liền kề phố (kinh doanh, dịch vụ), kết hợp Làng nghề truyền thống và công trình dịch vụ công cộng.

+ Vị trí: Bố trí dọc theo trục đường chính đô thị theo hướng Bắc - Nam.

* Khu vực 3: Đường Trường Chinh, Lê Hồng Phong tiếp giáp với các đường có chỉ giới 13m.

+ Chức năng: Khu nhà ở biệt thự (đơn lập), kết hợp công trình HTKT.

+ Vị trí: Khu vực bố trí dạng nhà ở có diện tích nhà gắn với sân vườn, hình thành khu ở có tính đặc thù cho thị trấn Ia Ly.

- Xác định trục cảnh quan:

+ Trục đường Trần Phú (chỉ giới 30m) và Lê Hồng Phong (chỉ giới 22m) là: Trục cảnh quan đô thị.

+ Trục đường Trường Chinh (chỉ giới 30m) và Nguyễn Văn Trỗi (chỉ giới 16m) là: Trục gắn với không gian hiện hữu.

- Quy định về cốt nền, tầng cao, chiều cao và khoảng lùi xây dựng:

* Công trình nhà ở liền kề (áp dụng cho các trục đường nội bộ khu ở, tùy theo mẫu):

- + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn, từ 0,20m - 0,50m.
- + Tầng cao: Tối đa 5 tầng + 1 tum (không kể tầng hầm hoặc bán hầm).
- + Chiều cao tầng 1: 4,2m; chiều cao tầng còn lại: 3,6m.
- + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía sau: tối thiểu 1,0m.
- * Công trình nhà ở biệt thự:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn, từ 0,20m - 0,50m.
 - + Tầng cao: Từ 01-03 tầng (không kể tầng hầm hoặc bán hầm).
 - + Chiều cao tầng 1: 4,2m; chiều cao tầng còn lại: 3,9m.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 3,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía sau: tối thiểu 1,0m. Độ vươn ban công tối đa cho phép: 1,4m.
- * Công trình Nhà văn hóa:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn.
 - + Tầng cao 01 tầng.
 - + Chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được phê duyệt.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 2,0m.
- * Công trình, thể dục thể thao:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn.
 - + Tầng cao: từ 01-02 tầng.
 - + Chiều cao công trình: $\leq 10m$.
 - + Công trình điểm nhấn như tượng đài, công chào không quy định.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 5,0m.
- * Công trình làng nghề truyền thống:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn.
 - + Tầng cao tối đa 02 tầng.
 - + Chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được phê duyệt.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 5,0m.
- * Công trình trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn.
 - + Tầng cao tối đa 03 tầng.
 - + Chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được phê duyệt.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 3,0m.
- * Công trình dịch vụ công cộng:
 - + Cốt nền: Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn.
 - + Tầng cao tối đa 03 tầng.
 - + Chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được phê duyệt.
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 5,0m.

Bảng chỉ tiêu kiến trúc công trình quy hoạch:

| Stt | Lô đất, kí hiệu | Diện tích | Mật độ | Tầng cao | Hệ số sử | Khoản g lùi | Số lô |
|-----|--------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|----------------|----------|
|-----|--------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|----------------|----------|

| | | (ha) | xây dựng (%) | tối đa (tầng) | dụng đất (lần) | so với chỉ giới đường đỏ (m) | (lô) |
|------------|--|-----------------|--------------|---------------|----------------|------------------------------|------------|
| I | Đất nhà ở | 5,0366.3 | | | | | 273 |
| 1 | Nhà ở liền kề | 2,9815 | | | | | 199 |
| 1.1 | NOLK-01 | 0,58066 | 80 | 5 | 4.5 | 0 | 38 |
| 1.2 | NOLK-02 | 0,5663 | 80 | 5 | 4.5 | 0 | 38 |
| 1.3 | NOLK-03 | 0,6064 | 75 | 5 | 4.5 | 0 | 25 |
| 1.4 | NOLK-04 | 0,09619 | 80 | 5 | 4.5 | 3 | 06 |
| 1.5 | NOLK-05 | 0,56612 | 80 | 5 | 4.5 | 0 | 46 |
| 1.6 | NOLK-06 | 0,56583 | 80 | 5 | 4.5 | 0 | 46 |
| 2 | Nhà ở biệt thự | 2,05513 | | | | | 74 |
| 2.1 | NOBT-01 | 0,72417 | 60 | 3 | 2.0 | 3 | 26 |
| 2.2 | NOBT-02 | 0,45034 | 60 | 3 | 2.0 | 3 | 16 |
| 2.3 | NOBT-03 | 0,39792 | 60 | 3 | 2.0 | 3 | 14 |
| 2.4 | NOBT-04 | 0,4827 | 60 | 3 | 2.0 | 3 | 18 |
| II | Công trình hạ tầng xã hội | 3.2047 | | | | | 3 |
| 2.1 | Nhà văn hóa | 1,0831 | 80 | 1 | 0.8 | 5 | 1 |
| 2.2 | Công trình thể dục thể thao | 1,5555 | 15 | 2 | 0.2 | 5 | 1 |
| 2.3 | Cây xanh công cộng | 0,5661 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| III | Công trình làng nghề truyền thống | 3,5144 | 40 | 2 | 1.2 | 5 | 1 |
| IV | Công trình trụ sở UBND thị trấn | 0,8962 | 80 | 3 | 0.8 | 5 | 1 |
| V | Công trình dịch vụ công cộng | 1,9553 | 80 | 3 | 1.2 | 5 | 1 |
| VI | Công trình HTKT khác | 0,4356 | | | | | 2 |
| 6.1 | Trạm xử lý nước thải | 0,3796 | 40 | 1 | 0.4 | 5 | 1 |
| 6.2 | Trạm cấp nước | 0,0560 | 40 | 1 | 0.4 | 3 | 1 |

- Quy định về hình khối, hình thức kiến trúc, tường rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình:

* Hình khối:

+ Hình khối chính cho khu vực điều chỉnh quy hoạch là hợp khối kết hợp phân tán.

+ Công trình hạ tầng xã hội phải tương đồng về ngôn ngữ và phong cách kiến trúc, công trình kiến trúc phải gắn với cảnh quan xung quanh, gắn với hoa viên cây xanh tại mỗi công trình.

* Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc nhà ở phân lô, mái dốc hoặc mái bằng tùy theo tính chất trục đường và tùy vào từng công năng sử dụng của công trình.

+ Kiến trúc mang tính đương đại, hình khối kiến trúc gắn với sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, phù hợp với điều kiện khí hậu đặc trưng của địa phương.

* Tường rào:

+ Nên dùng hàng rào mở, không được dùng hàng rào có màu sắc sặc sỡ. Tường rào phần xây kín cao tối đa 60cm, phần trên thông nhất một loại bằng song sắt (đối với các mặt tiếp giáp với các trục đường).

+ Còn đối với các mặt tiếp giáp với các nhà thì tường rào được xây kín. Chiều cao tường rào $\leq 2,5m$.

* Màu sắc: Khuyến khích sử dụng các tông màu sáng nhưng không chói như trắng, cam, vàng kết hợp với tông màu gỗ, màu mái lợp.

* Vật liệu chủ đạo của công trình: Xi măng; Ốp lát, sứ vệ sinh; Xây, lợp; Vật liệu thông minh, mới... Các vật liệu có độ bền chịu lực, độ bền theo thời gian, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí sản xuất và xây lắp và đặc biệt thích ứng với biến đổi khí hậu tại địa phương.

* Hệ thống cây xanh:

+ Đối với công viên cây xanh: Kết hợp giữa cây bóng mát tán cao, cây hoa bụi, cây tạo cảnh phù hợp với chủng loại cây xanh đô thị đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ những khu vực.

+ Đối với cây xanh tại các hoa viên nhỏ, cây xanh tại các đảo giao thông, dải phân cách giao thông. Tùy theo quy mô, vị trí được xem xét, lựa chọn chủng loại cây phù hợp.

- Ánh sáng công viên, giao thông: Kết hợp giữa chiếu sáng công cộng thông thường và ánh sáng trang trí cho các khu vực tiểu cảnh, điểm nhấn cần thiết. Hệ thống hoa viên cây xanh phải thiết kế hệ thống chiếu sáng kết hợp với trang trí, tạo sự năng động cho các khu vực dịch vụ công cộng,...

- Yêu cầu về thiết kế kiến trúc cảnh quan: Tôn trọng địa hình đồi dốc, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, hạn chế thấp nhất việc san ủi đất. Dựa theo địa hình dốc thiết kế công trình kiến trúc phù hợp với cảnh quan và khai thác cảnh quan hiệu quả.

- Xung quanh công trình công cộng dịch vụ tổ chức các tuyến đường phòng cháy theo QCVN 01: 2021/BXD.

- Cần thiết kế khoảng lùi thích hợp để lùi ra vào cho xe của các công trình không ảnh hưởng đến lưu thông.

- Xây dựng các lối đi dành cho người đi bộ tiếp cận đến công trình. Xây dựng lối đi đến khu vực cây xanh trong khuôn viên khu vực quy hoạch. Vía hè lưu ý có phần dành riêng cho người khuyết tật.

- Quy định đối với khu xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Mặt đường: Sử dụng một loại mặt đường cho toàn bộ diện tích quy hoạch. Sử dụng gạch lát nền vỉa hè.

+ Đối với đèn đường, sử dụng loại đèn hiện đại, đơn giản. Đối với chiếu sáng vỉa hè, sử dụng đèn có thiết kế không quá nổi bật nhưng hài hòa với cảnh quan xung quanh.

+ Hướng dẫn xây dựng trạm biến áp: Để tránh tác động xấu đến cảnh quan, cần có cây xanh cách ly khoảng 5m xung quanh trạm biến áp.

+ Quy định đối với khu cây xanh công viên: Xây dựng công viên cây xanh để người dân có thể nghỉ ngơi tự do. Chiều rộng của đường đi dạo trong hoa viên từ 1,5- 2m. Đặt các ghế đá và nơi dừng chân dọc theo các đường đi dạo. Trồng cây cao và thiết kế những tiểu cảnh nhỏ trong công viên để tạo sự sinh động, đa dạng cảnh quan.

6.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.3.1. Quy hoạch giao thông:

- Đường Trần Phú; đường Trường Chinh: Bề rộng chỉ giới là 30,0m; lòng đường 9,0m x 2; vỉa hè 6,0m x 2. (MC 1-1).

- Đường Lê Hồng Phong: Bề rộng chỉ giới là 25,0m; lòng đường 7,5m x 2; vỉa hè 5,0m x 2. (MC 2-2).

- Đường Nguyễn Văn Trỗi, đường QH Đ1: Bề rộng chỉ giới là 16,0m; lòng đường 4,0m x 2; vỉa hè 4,0m x 2. (MC 3-3).

- Đường QH Đ2-1 đến đường QH Đ2-8: Bề rộng chỉ giới là 13,0m; lòng đường 3,5m x 2; vỉa hè 3,0m x 2. (MC 4-4).

- Đường nội bộ trong khu dịch vụ công cộng và khu làng nghề truyền thống: Bề rộng chỉ giới là 7,0m; lòng đường 3,5m x 2. (MC 5-5).

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

- Quy hoạch san nền:

+ Độ dốc thiết kế: Cao nhất 4,41%; nhỏ nhất 0,3%.

+ Cao độ nền thiết kế: Cao nhất 575,59m; nhỏ nhất 562,84m.

+ Cost nền nhà tầng 1 cao hơn cost vỉa hè từ 0,2m - 0,5m.

+ Hướng dốc: Đông, thoải dần về phía Bắc.

+ Khối lượng đào nền: 21.071m³.

+ Khối lượng đắp nền: 66.215m³.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hướng thoát: Khu vực có hướng thoát chính về hướng Đông thị trấn.

+ Sử dụng hệ thống cống hoặc mương thoát nước riêng có đường kính D600 – D1000. Bố trí hệ thống cống hoặc mương theo hướng tự chảy. Bố trí hố ga thu nước có khoảng cách 30m.

+ Độ dốc thiết kế lớn nhất là 8,0%; nhỏ nhất là 0,3%; vận tốc chảy nhỏ nhất 1,15m/s. Toàn bộ nước mưa được xử lý thu gom chất cặn, rác,... trước khi đầu nối với hệ thống cống chung thị trấn và thoát ra khu vực phía Bắc, Tây thị trấn.

+ Chiều sâu chôn cống lớn hơn 0,5m so với cốt giao thông.

+ Cốt mặt trên hố ga thu nước bằng cốt mặt đường + 15cm.

+ Cốt đáy hố ga lớn hơn 0,5m so với cốt đáy miệng cống.

+ Miệng thu nước có song chắn rác.

+ Kích thước hố ga với đường cống D600: 800 x 800.

+ Kích thước hố ga với đường cống D800: 1000 x 1000.

+ Kích thước hố ga với đường cống D1000: 1200 x 1500.

6.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước:

Bảng dự báo nhu cầu dùng nước:

| Stt | Thành phần dùng nước | Tiêu chuẩn dùng nước | Quy mô (m ² , người) | Nhu cầu (m ³ /ng.đ) |
|--|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 01 | Nước sinh hoạt (Q1) | 100 (l/người,ngđêm) | 1350,00 | 135,00 |
| 02 | Nước công cộng, dịch vụ (Q2) | 10% Q1 | | 11,20 |
| 03 | Nước tưới cây, vườn hoa (Q3) | 3 lít/1m ² | 5661,00 | 16,98 |
| 04 | Nước tưới cây rửa đường (Q4) | 0,4 lít/1m ² | 44987,00 | 17,99 |
| 05 | Sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q5) | 8% Q1 | | 10,8 |
| 06 | Nước dự phòng, rò rỉ (Q6) | 15% (Q1+Q2+Q3+Q4+Q5) | | 28,79 |
| 07 | Nước cho trạm cấp nước (Q7) | 4% (Q1+Q2+Q3+Q4+Q5+Q6) | | 8,83 |
| | Tổng (Q) | | | 229,59 |
| Hệ số không điều hòa | | K=1,2Q | | 275,50 |
| Nước chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy - 3 giờ (10 l/s) | | | | 108,00 |
| Tổng nhu cầu dùng nước: (làm tròn) | | | | 385,00 |

- Nguồn nước: Nước cấp sinh hoạt cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống D200 trên tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi về phía Đông; của hệ thống cấp nước thị trấn.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống chính có đường kính D110; D200.

+ Mạng lưới đường ống nhánh có đường kính D63.

+ Chung loại ống: Sử dụng ống nhựa HDPE.

+ Đối với ống nhựa D63 - D110 HDPE qua đường lồng ống thép D100 - D160 bảo vệ bên ngoài.

+ Đường ống đặt dưới vỉa hè: Ống D110 - D200 HDPE đặt sâu 0,85m tính từ cốt nền thiết kế. Ống D63 HDPE đặt sâu 0,5m tính từ cốt nền thiết kế.

- Hồ van xả cạn: dùng để dốc sạch nước và cạn khi tẩy rửa đường ống, thường đặt ở cuối tuyến ống và những vị trí thấp của mạng lưới.

- Van xả khí: dùng để tự động xả khí tích tụ trong ống ra ngoài, tránh cho ống khỏi bị phá hoại, thường đặt ở những vị trí cao của mạng lưới.

4.3. Cấp nước chữa cháy:

- Nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy cho khu vực trên các trục đường giao thông sẽ tổ chức các họng cứu hỏa lấy nước từ mạng lưới cấp nước nhằm cung cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu vực (vị trí họng cứu hỏa xem bản vẽ), họng cứu hỏa được bố trí tại ngã 3, ngã 4 nơi thuận tiện cho việc lấy nước. Ngoài việc sử dụng các họng cứu hỏa này còn tận dụng nguồn nước mặt nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

- Đặt họng cứu hỏa D110, D69 trên các đường ống chính dọc theo các tuyến đường với khoảng cách giữa hai trụ không quá 150 m.

- Khoảng cách tối đa họng cứu hỏa đến tường nhà, công trình tối thiểu là 5m. Khoảng cách trụ cứu hỏa đến mép đường giao thông là 2,5m.

- Họng lớn phải quay về phía lòng đường, khoảng cách từ mặt đất đến đỉnh họng cứu hỏa là 700mm. Đường kính họng lớn là 110mm, họng nhỏ là 69mm.

- Đường ống chữa cháy phải chia theo từng đoạn, trên mỗi đoạn không bố trí quá 5 họng cứu hỏa để đảm bảo TCVN 2622:1995.

- Thiết kế triển khai thi công phải đảm bảo QCVN 01:2021/BXD, TCVN 6379:1998, TCVN 5739:1993.

- Bố trí địa điểm xây dựng doanh trại cho đơn vị cảnh sát PCCC và CNCH tại vị trí đất an ninh, nằm trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai đến năm 2030; Được phê duyệt tại số 320/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 của UBND tỉnh Gia Lai

- Bố trí 01 bể dự trữ nước ngầm PCCC và cấp nước SH với tổng dung tích khoảng 100m³.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước:

| Stt | Tên hạng mục | Đơn vị tính | Khối lượng |
|-----|------------------------------|-------------|------------|
| 01 | Đường ống cấp nước HDPE D200 | m | 445 |
| 02 | Đường ống cấp nước HDPE D110 | m | 1.454 |
| 03 | Đường ống cấp nước HDPE D63 | m | 2.596 |
| 04 | Họng cứu hỏa D110 | bộ | 11 |

6.3.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cung cấp điện: Hiện tại nguồn điện cấp cho các phụ tải của khu vực Biển Hồ, thành phố Pleiku và các khu vực phụ cận là nguồn từ trạm biến áp truyền tải E41 -110kV-25MVA Biển Hồ với điện áp 110/35/22 kV. Các xuất tuyến của trạm này cấp cho thị trấn bằng đường dây trên không 22KV chạy dọc theo đường Hùng Vương, cấp điện cho khu quy hoạch bằng các trạm biến áp phân phối 3 pha điện áp 22/0.4kV, do Điện lực Chư Păh thuộc Công ty Điện Lực Gia Lai vận hành quản lý.

- Phụ tải dự kiến:

Bảng năng lượng tiêu thụ điện:

| Stt | Khu vực | Quy mô | | Tiêu chuẩn cấp điện theo người- W/m ² sàn-m ² | Công suất điện dự kiến (kW/kVA) |
|-----|-------------------------------|----------|--|---|---------------------------------|
| | | Số người | Diện tích (m ² /m ² sàn) | | |
| 01 | Nhà ở (SH) | 1.350 | | 1000W/người | 1.350 |
| 02 | Cơ quan, trụ sở | | 8962,00 | 30W/m ² sàn | 268,86 |
| 03 | Công trình dịch vụ công cộng | | | 30% (SH) | 405,00 |
| 04 | Công viên, vườn hoa | | 5661,00 | 0,5W/m ² | 2,83 |
| 05 | Đường phố | | 44987,00 | 1W/m ² | 44,99 |
| 6 | Trạm xử lý nước thải | | 3796,00 | 50kW/trạm | 50,00 |
| 07 | Trạm cấp nước | | 560,00 | 50kW/trạm | 50,00 |
| 08 | Tổng công suất điện (dự kiến) | | | | 2.071,68 |
| 09 | Dự phòng 10% | | | | 207,16 |

| | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|--|--|--------------|
| | Hệ số đồng thời | | | | 0,8 |
| 10 | Tổng công suất tính toán Ptt (kW) | | | | 1.713 |
| 11 | Hệ số công suất | | | | 0,90 |
| | Tổng cộng (làm tròn) | | | | 1.900 |

- Tổng công suất trạm biến áp - Stt: 1.900,0kW.

- Quy mô cấp điện: Thiết kế cấp điện cho Khu quy hoạch chi tiết bao gồm các hạng mục chính như sau:

+ Tuyến đường điện 22kV đầu nối từ tuyến trung thế hiện hữu của khu vực đến trạm phân phối 22/0,4kV cấp điện cho khu quy hoạch.

+ Lắp đặt 03 trạm biến áp: 01 trạm 400KVA; 02 trạm 560KVA.

+ Tuyến đường điện hạ thế 3 pha 0,4kV cung cấp cho các công trình hạ tầng xã hội, khu nhà ở, hộ gia đình...

+ Điện chiếu sáng cho các trục đường giao thông trong khu dân cư.

- Mạng điện phân phối:

+ Nguồn cấp điện: Đầu nối vào đường điện 22kV đi dọc theo đường Trần Phú và đường Phan Bội Châu hiện có.

+ Giải pháp kỹ thuật đường điện 22kV: Đường dây 22kV trong khu quy hoạch được xây dựng nổi trên toàn tuyến và ở vị trí đầu nối vào trạm biến áp, được thể hiện cụ thể trên bình đồ quy hoạch tổng thể cấp điện.

+ Với công suất tính toán như trên, dự kiến tuyến 22kV cấp điện cho khu quy hoạch dùng cáp bọc nhôm treo 24kV ASXV 3x185mm² đi trên trụ điện BTLT 14m.

+ Giải pháp kỹ thuật đường điện 0,4kV: Toàn bộ hệ thống lưới điện hạ thế 0,4Kv giai đoạn đầu được xây dựng nổi trên toàn tuyến; giai đoạn sau dùng cáp ngầm được bảo vệ bằng ống nhựa xoắn chịu áp lực cao; điện áp 220/380V. Dây dẫn dùng cáp ngầm CXV/DSTA 0.6/1kV với tiết diện phù hợp cho phụ tải khu vực quy hoạch chọn dây 4x240mm².

+ Số lượng trạm biến áp: 03 trạm.

- Giải pháp thiết kế quy hoạch chiếu sáng:

+ Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng đầu nối từ tuyến điện 0,4kV khu quy hoạch chi tiết.

+ Dùng cột thép bác giác cao 9m, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng.

+ Dùng cần đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao 2.0m, độ vươn xa cần đèn 1.5m.

+ Các trục đường trong khu quy hoạch dùng đèn bóng LED 120W, lắp trên trụ thép bác giác cao 9m, cần rời cao 2.0m, khoảng cách trung bình giữa hai cột 35÷45m.

+ Dùng cáp CXV/DSTA-0.6/1KV có tiết diện 4Cx25mm² cấp điện cho hệ thống chiếu sáng.

+ Dùng cáp CVV-0,6/1kV có tiết diện 2Cx2,5mm² làm dây lên đèn đèn chiếu sáng đường phố.

+ Móng cột chiếu sáng là móng đúc bê tông cốt thép mác M200.

6.3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và chất thải rắn:

- Thoát nước thải:

Chọn giải pháp thiết kế thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải sinh hoạt, kết cấu cống bằng ống BTCT ly tâm hoặc mương xây có nắp đan BTCT. Tải trọng ống qua đường H30-XB80, trên vỉa hè H10.

Quy hoạch xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Tổng lượng nước thải sinh hoạt: 308 m³/ng.đêm.

+ Đường ống thoát nước thải bằng cống D300 - D600.

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt của từng hộ gia đình sẽ được xử lý bằng bể tự hoại, theo tiêu chuẩn của ngành xây dựng thì nhu cầu bể tự hoại là 0,3m³/người; như vậy khi nhà dân xây dựng dung tích bể tự hoại sẽ được tính toán theo số nhân khẩu trong gia đình (quy định bắt buộc khi cấp phép xây dựng). Nước thải sau khi xử lý cục bộ bằng bể tự hoại thải ra hệ thống cống chung của khu dân cư đưa về các hố tách tại từng khu vực trước khi đưa về trạm xử lý tập trung tiếp tục xử lý đạt tiêu chuẩn theo tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn nước mặt.

- Xây dựng các trạm xử lý riêng, tính toán đảm bảo công suất cho từng khu vực yêu cầu xử lý, nước thải được xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra môi trường ngoài. Dự kiến xây dựng 01 khu xử lý nước thải công suất 200m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn (CTR):

+ Khối lượng chất thải rắn phát sinh: 1.080 kg/ngày.

+ Phương thức thu gom chất thải rắn: Tại khu ở phải có các thùng tập trung chất thải rắn, và các điểm tập trung chất thải rắn tại các khu vực công cộng. Vận chuyển toàn bộ chất thải đến trạm trung chuyển chất thải rắn của khu vực, do Trạm Cấp nước và Dịch vụ đô thị huyện thực hiện.

6.3.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tỷ lệ ADSL: 100% hộ được sử dụng đường truyền ADSL.

- Đối với cơ quan trụ sở, công trình dịch vụ công cộng: 1 thuê bao/150m²sàn.

- 100% khu vực phủ sóng Internet.

- 100% số hộ có điện thoại cố định.

- Tổng số thuê bao: 1.325 thuê bao.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

7.1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan:

- Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

- Tuân thủ qui định về chỉ giới giao thông, đường điện.

- Quy hoạch cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải tập trung.

- Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị:

+ Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng giữa nước thải sinh hoạt và nước mưa.

+ Quy hoạch hệ thống giao thông đối nội cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung thị trấn.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

7.2. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai:

- Chất lượng môi trường nước: Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn để tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường.
- Đảm bảo diện tích cây xanh.
- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
- Phương tiện giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 3, đến tháng 01/2017 áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.
- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.
- Quản lý chất thải:
 - + Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).
 - + Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau: Nước thải sinh hoạt (cộng cộng, TMDV,...) được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả vào môi trường.
 - + Rác thải được thu gom, phân loại và vận chuyển đến bãi rác của huyện và nhà máy xử lý rác của các đơn vị chuyên xử lý rác thải trong tỉnh.

8. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư giai đoạn 2024 - 2030: Hệ thống giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện, cây xanh...
- Nguồn lực thực hiện: Nguồn ngân sách Nhà nước và các nguồn hợp phần khác.

Điều 2. Giao cho phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan công bố, cắm mốc và tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Chư Păh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Ia Ly; Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị có liên chi 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 ủy (b/c);
- Thường trực HĐND huyện (b/c);
- Lãnh đạo UBND huyện;
- CVP và PVP HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT, CVKTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nay Kiên