ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯ PĂH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 648 /QĐ-UBND	*Chư Păh, ngày 18 tháng 5 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂH

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 số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về viêc 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 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 317/QĐ-UBND ngày 24/05/2021của Ủy ban nhân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 17/6/2021 của Ủy ban nhân huyện Chư Păh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh;

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 18/12/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Chư Păh về việc thống nhất danh mục dự án đầu tư phát triển từ nguồn tỉnh phân cấp, tiền sử dụng đất và tỉnh bổ sung có mục tiêu năm 2021;

Căn cứ Kết luận số 825-KL/HU ngày 08/12/2021 của Ban Thường vụ Huyện ủy tại Hội nghị phiên thường kỳ tháng 11 năm 2021;

Căn cứ Thông báo số 30-TB/HU ngày 17/12/2021 Kết luận của Ban chấp hành đảng bộ huyện đối với các Tờ trình của Ban Thường vụ Huyện ủy.

Căn cứ Công văn số 2517/SXD-QLQH ngày 17/12/2021 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh;

Căn cứ Công văn số 01/PC07-PCXD ngày 28/12/2021 của Công an tỉnh Gia Lai về việc góp ý giải pháp PCCC đối với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 10/TTr-PKTHT ngày 16/5/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyên Chư Păh và Báo cáo thẩm định số 32/BCTĐ-PKT&HT ngày 16/5/2022 về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dựng khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyên 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 xây dựng khu vực phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh.

2. Tính chất quy hoạch: Khu dân cư đô thị có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Hòa, 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 Phú Hòa, 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 Phú Hòa 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 Phú Hòa 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: Thị trấn Phú Hoà, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Phạm vi và quy mô quy hoạch chi tiết tỷ lệ: 1/500 là: 29,15ha.

- Quy mô dân số quy hoạch là: 2.380 người.

- Ranh giới quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp khu dân cư dọc Lê Lợi;

+ Phía Tây giáp đất quy hoạch khu dân cư (hiện trạng là đất trông cây cao su);

+ Phía Nam giáp đường Nguyễn Văn Linh;

+ Phía Bắc giáp đường chính đô thị (đường kết nối Phan Đình Phùng với đường QL 14) và đất quy hoạch khu dân cư (hiện trạng là đất trông cây cao su).

5. Chỉ tiêu quy hoạch:

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất, kiến trúc, quy hoạch:

- Đất đơn vị ở: 55m^2/người.

- Đất công trình công cộng: 1 - 2m^2/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq$ 2m^2/người.

- Chỉ tiêu đất giáo dục mầm non (50 em/1.000 dân): 12m^2/em.

- Chỉ tiêu trường tiểu học (65 em/1.000 dân):15 m^2/hs.

- Đất giao thông: >23%.

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

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.

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

- Chỉ tiêu về công trình kiến trúc, nhà ở:

+ Nhà liên kế: Diện tích nhà liên kế lớn hơn 100,0 m^2; bề ngang lô đất từ 5,0m trở lên; mật độ xây dựng tối đa 80%. Chiều cao tối đa là 5 tầng + 1 tum, hệ số sử dụng đất không quá 4,5.

+ Nhà biệt thự: Diện tích nhà vườn (biệt thự song lập), nhà biệt thự đơn lập lớn hơn 150,0 m^2; bề ngang lô đất từ 7,5m trở lên; mật độ xây dựng tối đa 70%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 2,5.

+ Nhà trẻ mẫu giáo: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1,2.

+ Trường Tiểu học: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Chiều cao tối đa là 3 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 1,2.

+ Công trình thương mại - dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Chiều cao tối đa là 5 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 4,8. Xác định công trình điểm nhấn thu hút đầu tư.

+ Nhà họp tổ dân phố: Mật độ xây dựng: 80%. Tầng cao 01 tầng. Hệ số sử dụng đất: 0,8.

+ Công trình An ninh quốc phòng: Mật độ xây dựng: 40%. Tầng cao 05 tầng. Hệ số sử dụng đất: 3,0.

+ Công viên –TDTT- Vui chơi trẻ em: Mật độ xây dựng: 15% -25%. Tầng cao 02 tầng. Hệ số sử dụng đất: 0,5.

5.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt: 3KW/hộ.

+ Công trình công cộng, TM-DV: 20W/m^2 sàn -30W/m^2 sàn.

+ Công trình giáo dục: 0,15 - 0,2kW/hs.

+ Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan: 0,5W/m^2.

+ Cấp điện chiếu sáng giao thông : 1,0 W/m^2.

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngày-đêm.

+ Nước công trình công cộng: 10% nước cấp sinh hoạt.

+ Nước tưới cây, vườn hoa: ≥ 3,0 lít/m^2.ngày. đêm

+ Nước rửa đường: ≥ 0,4 lít/m^2.ngày. đêm

- Nước thải: Lưu lượng nước thải: ≥ 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- Rác thải sinh hoạt:1,3 kg/người/ngày.

- Hệ thống thông tin liên lạc:

+ Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 25 đường/100 dân.

+ Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 25 thuê bao/100 dân.

+ Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 – 40 thuê bao/100 dân.

+ Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 100%; tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 100%; tỷ lệ người sử dụng Internet 100%.

6. Nội dung quy hoạch:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là: 291.501,3m^2.

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

STT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
A	**Công trình dịch vụ - công cộng đô thị**	**33.869,4**	**11,61**
01	Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng	755,7	
02	Đất xây dựng trường Mầm non	4.126,7	
03	Đất xây dựng trường Tiểu học	6.547,7	
04	Đất TM-DV (khách sạn, nhà hàng, siêu thị)	1.817,0	
05	Đất an ninh (Công an huyện)	20.622,3	
B	**Đất công viên cây xanh**	**14.134,0**	**4,84**
C	**Đất ở quy hoạch**	**129.770,3**	**44,51**
01	Đất xây dựng nhà ở liên kế	37.790,0	
02	Đất ở biệt thự, nhà vườn	91.980,3	
D	**Giao thông - bãi đậu xe**	**113.727,6**	**39,01**
	Tổng cộng	**291.501,3**	**100,00**

- Quy hoạch phân lô đất ở: Tổng số lô đất ở quy hoạch là: 595 lô, trong đó: Nhà liên kế: 253 lô; Nhà biệt thự, nhà vườn: 342 lô.

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

a) Định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan quy hoạch gồm 03 khu chức năng chính như sau:

- Khu lõi trung tâm công cộng: Gồm các công trình chính là Khu công viên cây xanh, TDTT, trường Mầm non, trường Tiểu học và công trình ANQP. Khu vực

được xác định là trung tâm kiến trúc cảnh quan chính cho toàn khu quy hoạch. Khu vực gắn với trục cảnh quan chính đường QH Đ1 với chỉ giới là 35,0m.

- Khu dãy phố thương mại kết hợp khu tổ hợp công trình TM-DV và khu vui chơi giải trí (Khu động). Khu vực gắn với các công trình nhà phố thương mại kết hợp với công trình điểm nhấn kiến trúc là Tổ hợp khách sạn, nhà hàng, mua sắm…Khu vực gắn với trục cảnh quan đường QH D'2 và trục đường chính Nguyễn Văn Linh và đường QH Đ2. Khu vực này kết nối với chợ thị trấn và khu vui chơi giải trí phía Đông để tạo thành quần thể công trình TM-DV phục vụ chung cho thị trấn và khu quy hoạch.

- Khu ở biệt thự đơn lập và song lập (Khu tĩnh). Khu vực bố trí dạng nhà ở có diện tích nhà ở gắn với sân vườn, hình thành khu ở có tính đặc thù cho thị trấn Phú Hòa.

b) Thiết kế đô thị:

- Phân khu vực kiến trúc.

+ Khu vực giáp trục đường QH Đ1, QH Đ2: Nhà ở hai bên đường được quy hoạch nhà ở liên kế. Chiều cao tối đa 5 tầng + 1 tum, biệt thự và công trình giáo dục. Chiều cao tối 3 tầng, kiến trúc hiện đại kết hợp với kiến trúc đặc trưng của Tây nguyên.

+ Khu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Linh: Trục đường bố trí công trình điểm nhấn là trụ sở cơ quan an ninh. Nhà ở tiếp giáp với đường này được quy hoạch chủ yếu nhà liên kế. Chiều cao tối đa 5 tầng + 1 tum, nhà biệt thự song lập, đơn lập không quá 3 tầng.

+ Khu vực tiếp giáp đường QH D'2: Đây là trục khu phố nhà biệt thự gắn với nhà liên kế hình thành dãy phố thương mại và công trình TM-DV của khu quy hoạch. Dạng nhà phố là chủ yếu có chiều cao tối đa là 5 tầng + 1 tum.

+ Khu vực tiếp giáp với các trục đường còn lại: Chủ yếu bố trí dạng nhà biệt thự đơn lập và song lập. Nhà biệt thự đơn lập tập trung nhiều khu tĩnh (khu vực phía Bắc khu quy hoạch) dạng nhà có diện tích trung bình 300-330m^2/căn nhà. Tầng cao không quá 3 tầng. Nhà biệt thự song lập tập trung nhiều khu vực phía Tây khu quy hoạch, dạng nhà có diện tích trung bình 150-200m^2/căn nhà. Tầng cao không quá 3 tầng.

+ Khu vực lõi trung tâm khu quy hoạch: Nhà trẻ mẫu giáo, trường Tiểu học được bố trí trong lõi khu quy hoạch, nhìn ra công viên và trục đường chính đô thị nhằm tạo ra sự thoáng mát, không gian mở. Công viên cây xanh được bố trí trung tâm khu quy hoạch, xung quanh là các tuyến đường kết nối. Đây là khu vui chơi, giải trí và nghỉ ngơi của cư dân khu quy hoạch, kết hợp với các hoạt động thể dục thể thao.

+ Bãi đỗ xe được bố trí ngay sát công viên.

- Xác định trục cảnh quan.

+ Điểm nhấn của khu quy hoạch: Công viên cây xanh, trường học cùng với tuyến đường Đ1, Đ2 sẽ là điểm nhấn chính cho khu quy hoạch.

+ Trục đường Nguyễn Văn Linh:Trục cảnh quan đô thị.

+ Trục đường D'2: Trục TM-DV gắn dãy phố thương mại.

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

+ Lấy cốt vỉa hè làm chuẩn, đối với công trình nhà ở toàn khu quy hoạch và trường mầm non từ 0,20m – 0,50m.

+ Công trình xây dựng trong công viên, cây xanh TDTT, vui chơi giải trí: Số tầng dưới 02 tầng, chiều cao công trình: ≤ 10m; mật độ xây dựng gộp (brut-tô): ≤ 25%. Công trình điểm nhấn như tượng đài, cổng chào không quy định.

+ Công trình nhà ở biệt thự: Từ 3 tầng (không kể tầng hầm hoặc bán hầm). Chiều cao cốt nền từ 0,2m - 0,50m; chiều cao tầng 1: 4,2m; chiều cao tầng còn lại: 3,9m.

+ Công trình nhà ở liên kế phố (áp dụng cho các trục đường nội bộ khu ở, tùy theo mẫu): Tối đa 5 tầng + 1 tum (không kể tầng hầm hoặc bán hầm). Chiều cao cốt nền từ 0,2m - 0,30m; chiều cao tầng 1: 4,2m; chiều cao tầng còn lại: 3,6m.

+ Công trình nhà trẻ mẫu giáo, trường tiểu học: Chiều cao từ 2 - 3 tầng, chiều cao các tầng theo quy chuẩn xây dựng trường Mầm non.

+ Công trình TM-DV: Số tầng tối đa là 5 tầng, chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được chọn.

+ Công trình an ninh: Số tầng tối đa là 5 tầng, chiều cao tầng theo thiết kế kiến trúc được phê duyệt.

- Quy định về khoảng lùi công trình trên từng tuyến đường, nút giao thông:

+ Nhà ở biệt thự đơn lập tiếp giáp các tuyến giao thông: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 4,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía sau: tối thiểu 1,0m. Độ vươn ban công tối đa cho phép: 1,4m.

+ Nhà biệt thự song lập tiếp giáp các tuyến đường giao thông: 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.

+ Nhà liên kế giáp đường Nguyễn Văn Linh: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía sau: tối thiểu 1,0m.

+ Nhà liên kế giáp các tuyến còn lại: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 2,0m-3,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía sau: tối thiểu 1,0m.

+ Công trình giáo dục tiếp giáp các tuyến đường giao thông: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 4,0m -5,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 3,0m.

+ Công trình TM-DV: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: 4,0m. Khoảng lùi ranh giới đất phía mặt bên, phía sau: tối thiểu 2,0m.

Bảng chỉ tiêu kiến trúc công trình quy hoạch:

STT	Lô đất, kí hiệu	Kích thước lô đất/Diện tích	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa	HSSDĐ	Khoảng lùi (m)	Số lô
A	**Đất ở**	**129.770,3m^2**					**595**
I	Biệt thự đơn lập						**205**
01	A-01	12m x27,5m	60	3	2.0	4	36
	A-01’	12mx26 m	60	3	2.0	4	84

02	A-02 (lô góc)	Xm x 27,5m	60	3	2.0	4	07
	A-02'(lô góc)	Xm x 26m	60	3	2.0	4	09
03	A-03	12 x 25m	60	3	2.0	4	04
04	Ađt khác		60	3	2.0		65
II	Biệt thự song lập						**137**
01	B-01	7,5m x27,5m	70	3	2.5	3	14
02	B-02(lô góc)	Xm x27,5m	70	3	2.5	3	3
03	B-03	7,5m x25m	70	3	2.5	3	13
04	B-04(lô góc)	Xm x25m	70	3	2.5	3	1
05	B-05	7,5m x23m	70	3	2.5	3	80
06	B-06(lô góc)	Xm x23m	70	3	2.5	3	12
07	B-07	7,5m x21,5m	70	3	2.5	3	12
08	B-08(lô góc)	Xm x21,5m	70	3	2.5	3	2
III	**Nhà liên kế**						**253**
01	LK-01	6m x22m	80	5	4.5	0	49
02	LK-02(lô góc)	Xm x22m	80	5	4.5	0	11
03	LK-03	6m x24m	80	5	4.5	2	12
04	LK-04(lô góc)	Xm x24m	80	5	4.5	2	04
05	LK-05	6m x21,5m	80	5	4.5	0	16
06	LK-06 (lô góc)	6m x21,5m	80	5	4.5	0	2
07	LK-07	6m x26m	80	5	4.5	2-4	90
08	LK-08(lô góc)	Xm x26m	80	5	4.5	2-4	09
09	LK-09	6m x27,5m	75	5	4.5	4	42
10	LK-10(lô góc)	Xm x27,5m	75	5	4.5	4	4
11	LK-11	6m x21,3m	80	5	4.5	3	10
12	LK-12(lô góc)	Xm x21,3m	80	5	4.5	3	4
B	**Nhà sinh hoạt cộng đồng**	**755,6m^2**					**1**
01	CC	755,6	80	1	0.8	3	1
C	**Trường học**	**10.674,4m^2**					**2**
01	Trường mầm non	4.126,7	40	3	1.2	4	1
02	Trường tiểu học	6.547,7	40	3	1.2	4	1
D	**Công trình TM-DV**	**1.817,0m^2**	**60**	**5**	**4.8**	**4**	**1**
E	**Công trình**	**20.622,3m^2**	**40**	**5**	**3.0**	**4**	**1**

	an ninh						
F	**Công viên cây xanh, TDTT, vui chơi giải trí**	**14.134,0m^2**					**5**
01	CX-TDTT	11.567,4	15	1	0.2	4	1
02	CX-VCGT	1.526,6	25	2	0.5	4	1
03	Hoa viên	1.040,0	0	0	0	0	1
Ghi chú: Diện tích đất ở lô góc, lô đất đặc thù, công trình dịch vụ công cộng… được chi tiết tại Bản vẽ Quy hoạch phân lô đất.							

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo.

+ Trường hợp nhập thửa, hợp khối công trình: Được phép nhập thửa, hợp khối thay đổi công năng bên trong công trình nhưng kiến trúc mặt ngoài vẫn phải tuân thủ kiến trúc của toàn tuyến.

+ Công trình công cộng, TM-DV 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.

- Về 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.

- Về hình thức kiến trúc chủ đạo của toàn bộ khu đô thị: 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.

- 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 nhưỡng 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 công cộng, TMDV…

- 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 kết 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 QCXDVN 01: 2021/BXD.

- 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 thống 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 ≤ 2,5m.

- Cần thiết kế khoảng lùi thích hợp để lối 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.Vỉa 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 5mét 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- 2 mét. 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 chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Quy hoạch san nền:

+ Độ dốc thiết kế: Cao nhất 6,0%; trung bình 3,0%; nhỏ nhất 0,6%.

+ Cao độ nền thiết kế: Cao nhất 766,7m; trung bình 758,0-762,0 m; nhỏ nhất 740,0m.

+ Cost nền nhà tầng 1 cao hơn cost vỉa hè từ 0,2m – 0,50m.

+ Hướng dốc: Bắc, thoải dần về Tây và Đông.

+ Khu hạ nền: 12,81 ha; khối lượng đào đất: 64.050,0 m^3.

+ Khu tôn nền: 5,13 ha; khối lượng đắp đất: 25.650,0 m^3.

+Khu san gạt bề mặt 0,3m: 11,21 ha; Khối lượng san gạt: 33.630,0m^3.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Lưu vực và hướng thoát: Khu vực có hướng thoát chính về suối ở hướng Đông thị trấn và phía Tây Bắc khu quy hoạch.

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

+ Độ dốc thiết kế lớn nhất là 6,0%; nhỏ nhất là 0,6%; vận tốc dòng chảy nhỏ nhất 1,15m/s. Toàn bộ nước mưa được xử lý thu gom chất cặn, rác, … trước khi đấu nối với hệ thống cống chung thị trấn và thoát ra khu vực phía Tây Bắc thị trấn.

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

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

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

+ Miệng thu nước có song chắn rác.

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

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

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

6.3.2. Quy hoạch giao thông

- Đường QH Đ1: Bề rộng chỉ giới là 35,0 m; lòng đường 7,5m x 2; vỉa hè 8,5m x 2; dải phân cách 3,0m. (MC 1-1).

- Đường QH Đ2: Bề rộng chỉ giới là 30,0 m; lòng đường 7,5 mx2; vỉa hè mỗi bên là 6,0 m; dải phân cách 3,0m. (MC 1-1).

- Đường QH D'2; Nguyễn Văn Linh: Bề rộng chỉ giới là 22,0 m; lòng đường 11,0 m; vỉa hè mỗi bên là 5,5 m. (MC 2-2).

- Đường QH D3: Bề rộng chỉ giới là 16,0 m; lòng đường 8,0 m; vỉa hè mỗi bên là 4,0 m. (MC 3-3).

- Đường QH D5: Bề rộng chỉ giới là 13,0 m; lòng đường 7,0 m; vỉa hè mỗi bên là 3,0 m. (MC 5-5).

- Bãi đỗ xe: Trong khu quy hoạch bố trí 2 bãi đỗ xe tĩnh (diện tích 1,963,0m^2).

6.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước:

Bảng xác định nhu cầu dùng nước sinh hoạt:

STT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô	Nhu cầu (m^3/ng.đ)
1	Nước phục vụ sinh hoạt	100 lít/ng-ngđ	2380 người	238,0
2	Cấp nước trường mầm non	75 lít/cháu	130 cháu	9,75
3	Cấp nước trường tiểu học	15 lít/hs	130 học sinh	1,95
4	Công trình công cộng, TM-DV	2lít/m^2 sàn	20.300,0m^2	40,6
5	Dự phòng rò rỉ, thất thoát	10%		26,0
6	Qngay, tb (m^3/ngày)			316,3
7	Nước tưới cây	3 lít/m^2	14.134,0 m^2	46,3
8	Nước rửa đường	0,5 lít/m^2	111.727,0m^2	55,6

- Nguồn nước: Nước cấp sinh hoạt cho khu vực QH lấy từ tuyến ống D110 - D250 trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh của hệ thống cấp nước thị trấn.

- Nước cấp tưới cây, rửa đường là 110,0m^3 được lấy từ từ Hồ thủy lợi phía Đông thị trấn.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống chính có đường kính D110

+ Mạng lưới ống nhánh có đường kính D63.

+ Chủng 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 HDPE đặt sâu 0,85m tính từ cốt nền thiết kế.Ống D63 HDPE đặt sâu 0,5m tính từ cốt nền thiết kế.

- Hố van xả cặn: dùng để dốc sạch nước và cặn 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.

- 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 hoả lấy nước từ mạng lưới cấp nước nhằm cung cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu vực (vị trí họng cứu hoả xem bản vẽ), họng cứu hoả 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 hoả 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 số 02.

+ Bố trí 05 bể dự trữ nước ngầm PCCC và cấp nước SH với tổng dung tích khoảng 1500m^3.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước:

Stt	Hạng mục	Đvt	Khối lượng
1	Tuyến ống nhựa HDPE D63	m	6.978,0
2	Tuyến ống nhựa HDPE D114	m	3.225,0
3	Trụ cứu hỏa D100	bộ	28
4	Bể ngầm PCCC và dự trữ nước SH (1500m^3)	bể	05

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 Quốc lộ 14, 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		Định mức công suất	T.Công suất tính toán (kW)
		Đơn vị	Số lượng		
1	Nhà ở	Hộ	595	3,0 kW/hộ	1785,0
2	Công trình Giáo dục	HS	260	0,15 kW/hS	39,0
3	Công cộng, TM-DV	m2	20.300,0	30W/m^2	609,0
4	Chiếu sáng đường	m2	111.285,0	1W/m^2	111,0
	Tổng cộng				**2.544,0**

- Tổng công suất trạm biến áp - Stt: 2.160,0 kW.

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

+ Tuyến đường điện 22kV đấu 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 04 trạm biến áp 400kVA 22/0,4kV. Dự phòng 01 trạm 400kVA 22/0,4kV.

+ Tuyến đường điện hạ thế 3 pha 0,4kV cung cấp cho các công trình công cộng, 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: Đấu nối vào đường điện 22kV đi dọc theo đường Nguyễn Văn Linh 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 đấu 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 3x185mm^2 đi trên trụ điện BTLT 14m.

+ Giải pháp kỹ thuật đường điện 0,4kV: Toàn bộ hệ thống lưới điện hạ thế 0,4kV 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 4x240mm^2.

+ Số lượng trạm biến áp: 04 Trạm 400kVA.

- Giải pháp thiết kế quy hoạch chiếu sáng:

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

+ 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 4Cx25mm^2 cấp điện cho hệ thống chiếu sáng.

+ Dùng cáp CVV-0,6/1kV có tiết diện 2Cx2,5mm^2 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:

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: 232m^3/ng-đ.

- 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 0.3m^3/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 sử 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 TCVN 6772-2000 và TCVN 5942-1995 đạt cấp A 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 132m^3/ngày đêm.

Quản lý chất thải rắn (CTR):

- Khối lượng CTR phát sinh: 3,0 tấn/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 công cộng dịch vụ:lấy bằng (10-15)% nhu cầu thuê bao của sinh hoạt.

- Tổng số thuê bao: 600 thuê bao.

- 100% khu vực phủ sóng internet.

- 100% số hộ có điện thoại cố định.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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.

- 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 bẩn (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 năm 2022-2025: Hệ thống giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện.

- 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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân 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, Thủ trưởng các phòng, ban có liên quan và Chủ tịch UBND nhân dân thị trấn Phú Hòa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- CVP, các PVP HĐND-UBND huyện;
- Lưu VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nay Kiên