

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu A1
thuộc phường Yên Thế - Đông Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về 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 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 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 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 368-TB/TU ngày 17/6/2022 của Tỉnh uỷ Gia Lai về Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về các văn bản của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh;

Xét đề nghị của UBND thành phố Pleiku tại Tờ trình số 170/TTr-UBND ngày 05/5/2022 và Báo cáo thẩm định số 47/BC-SXD ngày 16/5/2022 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu A1 thuộc phường Yên Thế - Đống Đa, thành phố Pleiku với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu A1 thuộc phường Yên Thế - Đống Đa, thành phố Pleiku.

2. Địa điểm, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1 Địa điểm quy hoạch: Phường Yên Thế và phường Đống Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2.2 Ranh giới quy hoạch:

- + Phía Đông: Giáp xã Biển Hồ;
- + Phía Tây : Giáp huyện Ia Grai;
- + Phía Nam : Giáp phường Thống Nhất, TP Pleiku và huyện Ia Grai;
- + Phía Bắc : Giáp huyện Ia Grai và huyện Chư Păh.

2.3 Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô: Khoảng 1.513,14 ha (Trong đó: Phường Yên Thế: 1.286,55ha; Phường Đống Đa: 226,59ha) (Diện tích chi tiết sẽ tính toán cụ thể trong quá trình lập quy hoạch).
- Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập Quy hoạch phân khu xây dựng với tỷ lệ 1/2.000.

2.4 Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: Khoảng 25.824 người.
- Dân số quy hoạch dự kiến (2030): Khoảng 30.000 người - 35.000 người.

3. Tính chất, mục tiêu nhiệm vụ lập quy hoạch:

- Tính chất: Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai phê duyệt theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018; khu vực lập quy hoạch thuộc Vùng phát triển đô thị trung tâm hành chính – chính trị - văn hóa – thể thao – du lịch nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe (A) và chức năng khu nhà ở mật độ thấp.

- Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa định hướng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Rà soát, đánh giá, điều chỉnh thống nhất các đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai.

+ Phát triển mạng lưới kỹ thuật hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp và tạo ra sự liên kết với các khu vực phân khu trung tâm khác.

+ Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở: lập quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, lập các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, đề các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

+ Góp phần phủ kín quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đô thị, quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, triển khai đầu tư xây dựng trong khu vực.

4. Các yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:

4.1 Yêu cầu về đánh giá hiện trạng:

- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng khu vực lập quy hoạch khi thu thập, điều tra khảo sát hiện trạng để làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu cần đảm bảo cập nhật số liệu mới nhất để phân tích, đánh giá đúng và đầy đủ các điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn .v.v.), hiện trạng sử dụng đất, dân cư, các yếu tố về văn hóa, kinh tế - xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường .v.v. để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, đảm bảo yêu cầu hiệu quả và sử dụng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, giữ gìn phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

- Cập nhật các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đã được UBND tỉnh Gia Lai và UBND thành phố Pleiku đã và đang triển khai đầu tư; các đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực đã được phê duyệt..

4.2 Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:

Căn cứ về quy hoạch chung thành phố Pleiku đã được phê duyệt; các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản về tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch như sau:

- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố Pleiku và các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị của các cơ quan có thẩm quyền để xác định các khu chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị phù hợp tại từng khu chức năng, từng ô đường;

- Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đáp ứng yêu cầu theo định hướng các quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức và kết nối theo tầng bậc, được cập nhật và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trong phạm vi khu vực quy hoạch; kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch phân khu) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đã được phê duyệt.

- Tổ chức không gian phù hợp với phân khu chức năng đô thị. Tận dụng địa hình tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội để tổ chức không gian đô thị và bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.

- Xác định ranh các đơn vị ở phù hợp, trong đó có trung tâm cấp đơn vị ở và các nhóm ở theo từng loại hình nhà ở (thấp tầng, cao tầng); các đơn vị ở cần được nghiên cứu xác định với quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất phù hợp (đường giao thông chính đô thị không chia cắt đơn vị ở); các công trình dịch vụ công cộng, khu công viên cây xanh, sân chơi – thể dục thể thao .v.v. đảm bảo bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở và các đơn vị ở phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

- Nội dung nghiên cứu quy hoạch chỉnh trang tại các khu dân cư hiện hữu ổn

định theo hướng tránh gây xáo trộn lớn đến cuộc sống của cộng đồng dân cư, tạo quỹ đất cho các công trình phúc lợi công cộng và cây xanh, cải thiện, nâng cao điều kiện – môi trường sống cho cộng đồng dân cư.

- Công viên cây xanh: tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh và sân chơi TDTT tập trung cho các đơn vị ở kết hợp khai thác cảnh quan hiện hữu, tổ chức mảng xanh kết hợp mặt nước tạo không gian thông thoáng, vi khí hậu tốt, thuận lợi cho người dân tiếp cận sử dụng.

4.3 Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

4.4 Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;
- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;
- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

4.5 Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu:

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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.

4.6 Yêu cầu về hồ sơ đồ án quy hoạch:

Hồ sơ đồ án thực hiện đáp ứng đầy đủ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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.

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH – 01	1/10.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH – 02	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH – 03	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH – 04	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH – 05	
6	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:		
6A	<i>Bản đồ quy hoạch giao thông</i>	QH – 06	1/2000
6B	<i>Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình HTKT</i>	QH – 07	1/2000
	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		1/2000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa	QH – 08	1/2000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH – 09	1/2000
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH – 10	1/2000
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng	QH – 11	1/2000
11	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH – 12	1/2000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH – 13	1/2000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)		Thích hợp
14	Bản đồ hiện trạng môi trường	QH – 14	1/2000
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH – 15	1/2000
16	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng		Thích hợp
B	Phần văn bản		
	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ thu nhỏ), thuyết minh tóm tắt		
	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án QHPK (kèm theo bản vẽ thu nhỏ)		

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
Địa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm: Thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý			

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
1	Phạm vi nghiên cứu	Ha	1.500
2	Quy mô dân số dự báo	Người	30.000-35.000
3	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /người	45-60
3.1	<i>Đất ở</i>		
	<i>Đất ở mới</i>	m ² /người	15-45
3.2	<i>Đất công trình công cộng</i>		
	Cơ sở giáo dục, đào tạo	m ² /học sinh	10 -12
	Công cộng - dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người	Theo bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD
3.3	<i>Đất giao thông</i>	%	10-20
3.4	<i>Đất cây xanh đơn vị ở</i>	m ² /người	≥ 2
5	Hạ tầng kỹ thuật		
5.1	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	≥ 80
	- Công cộng, dịch vụ	lít / m ² sàn/ngày	≥ 2
5.2	Cấp điện		
	Cấp điện sinh hoạt:	Phụ tải (W / ng)	700
	Cấp điện công trình công cộng:	40% điện sinh hoạt	
	Chiếu sáng đường:	kW /ha	10
	Chiếu sáng công viên cây xanh	kW /ha	5
5.3	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước	100%
	- Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	1,3
5.4	Thông tin liên lạc		
	- Nhu cầu thuê bao sinh hoạt	máy/100 dân	63
	- Nhu cầu thuê bao công cộng, dịch vụ	15% thuê bao sinh hoạt	

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
<i>Chỉ tiêu quy hoạch sẽ cụ thể hoá chi tiết trong quá trình lập quy hoạch và đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.</i>			

6. Kinh phí thực hiện: Nguồn vốn do UBND thành phố Pleiku bố trí theo kế hoạch lập quy hoạch.

7. Tiến độ thực hiện:


Thời gian hoàn thành hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu: Không quá 09 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku;
- Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch: Lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực phù hợp theo quy định.

Điều 2. Giao cho UBND thành phố Pleiku tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Công thương, Văn hóa – Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Pleiku và Thủ trưởng các sở, ban ngành có liên quan chịu thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (B/cáo);
- Thường trực HĐND Tỉnh (B/cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CNXD.

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

Đỗ Tiến Đông