

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn
Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2035**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 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 97/2006/QĐ-UBND ngày 07/11/2006 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 23/9/2016 của UBND tỉnh về việc Ban hành danh mục các dự án quy hoạch năm 2016 và danh mục các dự án quy hoạch giai đoạn 2016-2020 trên địa bàn tỉnh;

Xét Tờ trình số 191/TTr-UBND ngày 19/10/2017 của UBND huyện Kông Chro về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2035 và Báo cáo thẩm định số 183/BC-SXD ngày 06/11/2017, Công văn số 88/SXD-QLQH ngày 17/01/2018 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị với nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2035.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

2.1. Địa điểm: Thị trấn Kông Chro, huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp xã An Trung và xã Kông Yang.
- Phía Nam: Giáp xã Yang Nam;
- Phía Đông: Giáp xã Ya Ma;
- Phía Tây: Giáp xã Yang Trung.

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

3.1. Tính chất: Là thị trấn huyện lỵ, trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ và an ninh quốc phòng của huyện Kông Chro.

3.2. Quy mô quy hoạch:

* Quy mô dân số:

- Dân số toàn thị trấn Kông Chro năm 2017: 10.558 người;
- Dự báo dân số đến năm 2025: 13.000 người;
- Dự báo dân số đến năm 2035: 15.000 – 17.000 người.

* Quy mô quy hoạch:

- Đất tự nhiên hiện trạng của thị trấn Kông Chro: 2.653,2 ha;
- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 700 ha;
- Quy mô đất xây dựng đô thị hiện trạng: 254,78 ha;
- Quy mô đất xây dựng đô thị năm 2025: Khoảng 290ha - 305 ha;
- Quy mô đất xây dựng đô thị năm 2035: Khoảng 350 ha - 400 ha.

* Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

4. Mục tiêu:

- Điều chỉnh dự báo dân số cho sát với thực tế địa phương, trên cơ sở đó xác định quy mô đất xây dựng đô thị cho phù hợp với định hướng dân số, tiết kiệm đất đai;
- Phát triển đô thị bền vững, hiện đại, mang bản sắc địa phương, lấy chất lượng sống của cộng đồng dân cư làm nền tảng;
- Kết nối không gian, hạ tầng phù hợp, hiệu quả với các khu vực lân cận; khai thác tốt hệ thống giao thông, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa các khu chức năng;
- Hướng tới một đô thị xanh, sạch, văn minh, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo các tiêu chí của đô thị loại V.

5.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị khoảng 150 - 200 m²/người. Trong đó:

- Chỉ tiêu đất dân dụng: 130 - 150 m²/người;
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị: 45 - 55m²/người;
- Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ công cộng đô thị: $\geq 3,5$ m²/người;
- Chỉ tiêu đất cây xanh: ≥ 7 m²/người;

- Chỉ tiêu đất giao thông: $\geq 16\%$.

(Các chỉ tiêu sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình triển khai nghiên cứu quy hoạch)

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo thông tư 01/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 01/02/2016 về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình Hạ tầng kỹ thuật.

Bảng chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
		2017-2025	2026-2035
1. Giao thông			
Đường chính đô thị			
- Mật độ đường (tính đến đường cấp khu vực)	km/km ²	$\geq 6,5$	≥ 8
- Tỷ lệ đất giao thông/đất đô thị	%	≥ 13	≥ 16
- Diện tích đất giao thông/dân số nội thị	m ² /ng	≥ 5	≥ 7
- Tỷ lệ phục vụ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 1	≥ 2
2. Cấp nước			
- Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	l/người/ngày	≥ 80	100
- Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh	%	≥ 80	≥ 95
- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	35
3. Thoát nước bẩn, quản lý chất thải rắn			
Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	% cấp nước	80%	80%
Thu gom chất thải rắn			
- Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	(kg/ng. ng)	0,8	1,0
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn sinh hoạt	%	≥ 85	≥ 90
4. Cấp điện			
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kw/ng/năm	≥ 250	≥ 350
- Tiêu chuẩn cấp điện công cộng và dịch vụ		30% sinh hoạt	30% sinh hoạt
- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp - TTCN	Kw/ha	140-250	140-250

6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian:

- Trên cơ sở kế thừa không gian đô thị hiện có, ngoài việc chỉnh trang đô thị hiện hữu, phát triển không gian đô thị phía Tây sông Ba và dọc hai bên sông Ba. Hướng phát triển theo các trục giao thông đầu mối chính đi qua khu vực đô thị. Mở rộng không gian đô thị về phía Đông đến đường tỉnh 667.

- Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho từng khu vực chức năng.

- Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và các khu chức năng phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Nghiên cứu cơ cấu tổ chức không gian và phân vùng phát triển bao gồm chỉnh trang đô thị hiện hữu, phát triển đô thị mới, sản xuất nông nghiệp, cây xanh cảnh quan và phòng hộ theo hướng tiết kiệm quỹ đất.

- Xác định hướng phát triển theo tuyến, trực đồng thời xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị tổng thể, bao gồm các không gian, công trình điểm nhấn như các công trình cửa ngõ, công trình công cộng phục vụ cấp tiểu vùng,... các trục trọng điểm cần kiểm soát không gian, các vùng kiểm soát không gian.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn. Xác định các chỉ tiêu cơ bản về kiến trúc công trình như tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các chỉ giới bảo vệ các công trình di tích, hạ tầng kỹ thuật đô thị...

7. Các công trình đầu mối và giải pháp chính tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hệ thống giao thông:

- Đánh giá tình hình triển khai xây dựng hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch cũ.

- Đề xuất điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện mạng lưới giao thông phù hợp với điều chỉnh phát triển không gian toàn thị trấn, phù hợp với nguồn lực và các quy hoạch chuyên ngành giao thông vận tải đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hoá, hành khách, đảm bảo khả năng liên kết giao thông đối nội và đối ngoại.

7.2. Chuẩn bị nền đất xây dựng:

- Đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất.

- Xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực tiêu thoát nước chính; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước.

- Xác định cốt xây dựng chung cho đô thị và từng khu vực.

7.3. Hệ thống cấp nước:

- Đánh giá tình hình triển khai xây dựng hệ thống cấp nước theo đồ án quy hoạch năm 2006.

- Đánh giá lựa chọn nguồn nước, khai thác bền vững, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu sử dụng theo các giai đoạn phát triển.

- Thiết kế hệ thống cấp nước đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và nhu cầu sử dụng.

- Xác định các vùng bảo vệ nguồn nước, công trình đầu mối và mạng lưới cấp nước đảm bảo tính an toàn về môi trường.

7.4. Hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc:

- Đánh giá tình hình triển khai xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc theo đồ án quy hoạch năm 2006.

- Tính toán, 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 đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

7.5. Hệ thống nước thải - vệ sinh môi trường:

- Đánh giá tình hình triển khai xây dựng hệ thống thoát nước thải theo đồ án quy hoạch năm 2006.

- Tính toán lưu lượng nước thải sinh hoạt, công nghiệp, đưa ra các giải pháp xử lý đạt hiệu quả về kinh tế; xác định vị trí quy mô, công suất các công trình đầu mối đảm bảo môi trường đô thị, cảnh quan thiên nhiên và bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nước thải sinh hoạt xử lý tập trung đạt tiêu chuẩn loại A-TCVN14-2008/BTNMT.

- Rác thải được thu gom và xử lý đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường.

7.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá diễn biến môi trường; xác định phạm vi và mục tiêu công tác đánh giá môi trường chiến lược.

- Đề xuất các giải pháp tổng thể nhằm giảm thiểu và khắc phục những tác động môi trường.

- Lập báo cáo tác đánh giá môi trường chiến lược trong thuyết minh đồ án quy hoạch xây dựng.

8. Hồ sơ đồ án thể hiện:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng, tỷ lệ: 1/10.000- 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở...); hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở từ thuyết minh có tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về giá trị sử dụng đất: Xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển

các khu chức năng đô thị; xác định các vùng cấm, hạn chế phát triển đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án), theo tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5.000.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

- Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh và các văn bản pháp lý liên quan; dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch, quy định quản lý theo quy hoạch chung, đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ quy hoạch.

9. Tổ chức thực hiện:

- * Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai.

- * Cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Gia Lai.

- * Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Kông Chro.

- * Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

10. Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước.

Điều 2. Giao UBND huyện Kông Chro lập tổ chức triển khai lập quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Nội vụ, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Kông Chro và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch, các đ/c PCT UBND tỉnh;
- Đ/c CVP, các đ/c PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Võ Ngọc Thành