

Số: 1006/QĐ-UBND

Pleiku, ngày 27 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng suối Hội Phú (đoạn 3)
đoạn từ Khu đô thị Hoa Lư - Phù Đổng đến cầu Ia Sol,
thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20/11/2018;*

*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 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày
16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số
06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn về nội
dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia
Lai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố
Pleiku giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Văn bản số 296/SXD-QLQH ngày 28/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh
Gia Lai về việc tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng suối Hội Phú
(Đoạn 3), thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;*

*Xét Tờ trình số 18/TTr-QLĐT ngày 26/5/2020 của phòng Quản lý đô thị về
việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng suối Hội Phú (đoạn 3) đoạn từ
Khu đô thị Hoa Lư - Phù Đổng đến cầu Ia Sol, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng suối Hội Phú (đoạn 3) đoạn từ
Khu đô thị Hoa Lư - Phù Đổng đến cầu Ia Sol, thành phố Pleiku.

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

a. *Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:* Thuộc đoạn 3 Quy hoạch phân khu xây dựng suối Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

b. *Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:*

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư phường Hoa Lư; đường Cách Mạng Tháng Tám.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư phường Phù Đổng; đường Lê Duẩn.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư phường Phù Đổng; đường Nguyễn Tất Thành.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Phù Đổng; đường Ngô Thị Nhậm.

c. *Tính chất của khu vực quy hoạch:*

Là khu đô thị mới được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nhu cầu ở của nhân dân địa phương, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch phân khu suối Hội Phú và Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku theo xu hướng hiện đại hóa.

d. *Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:* Khoảng 497.586,3m².

e. *Quy mô dân số:* 2.864 người.

f. *Tỷ lệ lập quy hoạch:* Tỷ lệ 1/500.

3. Cơ cấu sử dụng đất và Phân khu chức năng khu vực quy hoạch:

Cơ cấu sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh Gia Lai và đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng suối Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 23/12/2019. Khu vực quy hoạch có Cơ cấu phân khu chức năng chia ra làm 3 nhóm ở:

- Phía Bắc cánh đồng Ia Sol từ cầu Phù Đổng về phía Cầu Sắt.
- Phía Đông cánh đồng Ia Sol.
- Phía Tây cánh đồng Ia Sol.

Mỗi một nhóm ở bố trí các công trình công cộng như: 01 nhà trẻ, 01 trung tâm dịch vụ thương mại, 01 nhà họp tổ dân phố, 01 bãi đỗ xe công cộng. Quy mô dân số mỗi nhóm ở khoảng 1.000 người.

Các khu ở được quy hoạch xung quanh cánh đồng Ia Sol và khu vực hồ điều hòa, bố trí công viên cây xanh tại phía Tây Bắc khu vực quy hoạch.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường,... Khung giao thông chạy theo cos địa hình tự nhiên, kiến trúc được thiết kế giật cấp theo sườn dốc, tạo các hướng nhìn thoáng cho tất cả các công trình về phía không gian mở.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng diện tích 2.219,5 m².
- Đất giáo dục bao gồm nhà trẻ và một trường liên cấp có tổng diện tích 11.007,5m².
- Đất dịch vụ thương mại: 13.564,5m².
- Đất ở bao gồm 3 loại hình ở là , đất biệt thự đơn lập, đất biệt thự song lập và đất nhà ở xã hội. Tổng diện tích đất ở là 173.468,8m², tổng cộng 716 lô đất

trong đó biệt thự đơn lập 93 lô, biệt thự song lập 428 lô, đất nhà ở xã hội chiếm 195 lô.

- Đất cây, mặt nước và hành lang hạ tầng có diện tích 128.298,5m².
- Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe công cộng) có diện tích 8.045,9m².
- Đất giao thông có diện tích 160.261,9m².

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số	Chỉ tiêu
		m ²	%	Người/(hs)	m ² /ng
1	Đất công cộng	2.219,5	0,4		0,8
2	Đất trường mầm non	2.898,9	0,6	193	1,0
3	Đất trường học THCS+ Mầm non	8.108,6	1,6	541	2,8
4	Đất thương mại dịch vụ	13.564,5	2,7		4,7
5	Đất ở	173.468,8	34,9	2.864	60,6
5.1	Đất ở xây dựng mới	143.192,5	28,8	2.084	
5.1.1	<i>Đất ở biệt thự đơn lập</i>	<i>29.348,4</i>		<i>372</i>	
5.2.2	<i>Đất biệt thự song lập</i>	<i>113.844,1</i>		<i>1.712</i>	
5.2	Đất nhà ở xã hội	30.276,3		780	
6	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước	128.298,5	25,8		44,8
6.1	<i>Đất cây xanh, TDTT</i>	<i>61.051,7</i>	<i>12,3</i>		
6.2	<i>Mặt nước</i>	<i>67.246,8</i>			
7	Đất bãi đỗ xe	8.045,9	1,6		
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	719,7	0,1		
9	Đất giao thông	160.261,9	32,2		
	Tổng cộng	497.586,3	100	2.864	

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các công trình nhà ở:

- Biệt thự đơn lập: Bố trí bám theo ven suối, công viên cây xanh mặt nước và cánh đồng Ia Sol. Mật độ xây dựng tối đa cho phép 50%, cao 03 tầng (không tính tầng hầm, mái và tum thang), diện tích từ 280-350 m²/lô, được thiết kế giật cấp bám theo địa hình tự nhiên tạo sự thoáng đãng cho không gian của các công trình phía sau.

- Biệt thự song lập: Biệt thự song lập được bố trí sau khu biệt thự đơn lập, với quy mô diện tích từ 200-250 m²/1 lô, mật độ xây dựng tối đa cho phép 60%, tầng cao 03 tầng (không tính tầng hầm, mái và tum thang).

- Nhà ở xã hội: Đất nhà ở xã hội để phù hợp với địa phương bố trí nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng không quá 50%, hệ số sử dụng đất không lớn hơn 2.

- Khoảng lùi công trình: Tất cả các công trình đều có khoảng lùi trước và lùi xung quanh từ tối thiểu 2m, riêng khu vực tiếp giáp với đường QHD2 khoảng lùi các công trình tối thiểu phải 2,5m.

- Cốt +0,000 tính từ nền sàn tầng 01 của công trình cao hơn cốt t vỉa hè đường tiếp giáp công trình là 0,45m. Chiều cao của tầng 1 là 3,9m chiều cao các tầng là 3,6m (chiều cao 1 tầng), chiều cao tầng tum chống nóng là 3,0-3,3m. Tổng chiều cao công trình không vượt quá 18m.

- Hình thái kiến trúc công trình nhà ở Biệt thự phải được thiết kế chi tiết, thống nhất về mặt hình dáng kiến trúc, tầng cao và được phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

b. Tổ chức không gian các khu thương mại dịch vụ:

- Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực: Mỗi một khu ở phương án quy hoạch bố trí một khu hỗn hợp dịch vụ thương mại tại các trục đường cửa ngõ khu vực; Hình thành những không gian sầm uất rục rờ với sự gắn kết của không gian thương mại và không gian cho người đi bộ. Tạo nên điểm nhấn bởi các công trình khối tích lớn đa chức năng, tạo hình ảnh hấp dẫn cho khu vực. Ngoài ra trên một số trục phố khác (trục đi bộ ven suối, trục cảnh quan ven cánh đồng Ia Sol) sẽ hình thành các khu phố chuyên doanh của các hộ gia đình vừa phát triển kinh tế vừa tạo sự khác biệt giữa các loại hình dịch vụ trong đô thị.

- Mật độ xây dựng 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa cho phép: 05 tầng (không kể tầng hầm)

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, khoảng lùi đối với phần tiếp giáp các công trình lân cận tối thiểu 4m.

- Cốt +0,000 của công trình tính từ sàn tầng 1, cao hơn cốt hoàn thiện vỉa hè đường tiếp giáp là 0,45m Chiều cao các tầng là 6m, chiều cao tầng tum chống nóng là 3-4m. Tổng chiều cao công trình không vượt quá 36m.

c. Tổ chức không gian các khu công trình công cộng, giáo dục:

- Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ thương mại (trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung tâm thương mại cấp đơn vị ở), đảm bảo bán kính phục vụ và quy mô đáp ứng chỉ tiêu dân số theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các công trình giáo dục bố trí các khối học theo hướng Đông Tây, các sân thể thao bố trí theo hướng Bắc Nam. Ngoài các không gian học tập trong nhà cần quan tâm bố trí các không gian học tập ngoài trời như: sân thể thao, khu thực nghiệm ngoài trời, khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh, bể bơi...

- Kiến trúc các công trình công cộng có hình thái kiến trúc hiện đại, được bố trí cụ thể như sau:

+ Nhà họp tổ dân phố mật độ xây dựng không quá 60%, Trường mầm non mật độ xây dựng tối đa không quá 40%, tầng cao từ 1-2 tầng;

+ Trường trung học cơ sở mật độ xây dựng tối đa không quá 40%, tầng cao 03 tầng;

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m, khoảng lùi đối với các công trình lân cận tối thiểu 4m. Đối với các công trình nhà họp tổ dân phố không quy định khoảng lùi đối với các công trình lân cận tuy nhiên khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy và an toàn công trình theo quy định. Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- Chiều cao công trình được quy định như sau:

+ Nhà họp tổ dân phố: Cốt +0,000 được tính từ sàn tầng 1 chênh cao với cốt hoàn thiện vỉa hè 0,45m (Chiều cao của tam cấp); Chiều cao tầng 01 và tầng 02 là 3,6m-4,2m. Tổng chiều cao công trình không vượt quá 9m.

+ Trường trung học cơ sở: Cốt +0,000 được tính từ sàn tầng 1 chênh cao với cốt hoàn thiện vỉa hè 0,45m của đường chính tiếp giáp công trình; Chiều cao các tầng là 3,6-4,2m. chiều cao tầng tum chống nóng 3m-3,6m. Tổng chiều cao công trình không vượt quá 16m.

d. Tổ chức không gian công viên cây xanh, mặt nước:

- Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku và Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, cơ cấu sử dụng đất các không gian cây xanh mặt nước được bố trí bám theo các khu ở, khu vực phía Tây Bắc có bố trí hồ điều hòa và công viên tập trung.

- Dọc theo suối Hội Phú có bố trí hành lang cây xanh cảnh quan và bảo vệ an toàn suối. Đây cũng là không gian điều tiết khí hậu và thoát nước mặt của khu đô thị.

- Các trục đường được thiết kế cảnh quan trồng các loại cây xanh theo chủ đề từng khu phố. Các loại cây được chọn lọc sao cho phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu địa phương và tạo bản sắc riêng cho đô thị.

- Mật độ xây dựng gộp tại các khu công viên xây xanh không quá 5%, tầng cao xây dựng không quá 1 tầng.

6. Thiết kế đô thị:

- Vùng cảnh quan công viên cây xanh, hồ điều hòa, hàng lang xanh ven suối Hội Phú: là vùng có các hoạt động đa dạng và được bao quanh bởi cảnh quan cây xanh và các thảm cỏ, cây trực phố chính.

- Vùng cảnh quan khu dịch vụ thương mại, các công trình công cộng: Là vùng cảnh quan tập trung các hoạt động dịch vụ thương mại, các hoạt động công cộng, cộng đồng. Không gian trọng điểm của khu vực này bao gồm các công trình dịch vụ thương mại, công trình giáo dục, công trình công cộng, siêu thị, nhà hàng tiệc cưới, quán cafe, văn phòng, khách sạn... đây là các công trình điểm nhấn biểu tượng cửa ngõ của khu đô thị.

- Vùng cảnh quan nhà ở: Các khu biệt thự đơn lập và song lập với thiết kế giật cấp bám theo địa hình tự nhiên tạo khoảng nhìn mở ra phía không gian xanh hồ điều hòa, suối Hội Phú và cánh đồng Ia Sol. Bố trí các trục đường kết nối giữa các khu ở hiện trạng với khu ở mới và khu cánh đồng Ia Sol. Trục đường QHD2 chạy xung quanh cánh đồng Ia Sol sẽ là trục cảnh quan đặc biệt của khu đô thị, cần thiết kế cảnh quan cũng như lựa chọn các loại cây bóng mát phù hợp, rục rỡ tạo trục cảnh quan điểm nhấn cho khu đô thị.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch San nền:

Tuân thủ theo nội dung đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng suối Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 23/12/2019, cao độ nền đối với đề án như sau:

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ nền khu quy hoạch $H_{min}=725m$; $H_{max}=735m$.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước mưa đô thị. Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường giao thông được tổ chức thu nước tại các cửa thu nước ngay trên bó vỉa của đường giao thông qua lưới chắn rác chảy vào tuyến cống.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải;

- Lưu vực thoát nước: Phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý có tính đến yếu tố tác động của toàn bộ lưu vực chung đô thị, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu vực. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước rồi đổ vào suối.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đặt đường cống hợp lý, tránh trường hợp nước chảy vòng, tổn thất thủy lực, lãng phí đường ống.

- Kết cấu tuyến cống thoát:

+ Kết cấu dùng hệ thống cống thoát nước đi trên vỉa hè và dưới lòng đường.

+ Cống tròn BTXM: D800, D1000, D1200; cống hộp BxH=800x1000; B1500.

+ Ga thu nước: Bố trí ga thu trực tiếp tại mép đường.

+ Bể lắng lọc: Bố trí bể lắng lọc tại các vị trí nước thoát vào suối.

+ Mạng lưới phân nhỏ theo từng khu vực và lưu vực. Do yếu tố thuận lợi về thoát nước, mạng lưới thoát nước mưa trong khu vực thiết kế có quy mô nhỏ. Khoảng cách giữa hai giếng thu tại các tuyến đường từ 30m.

+ Độ sâu chôn cống: dưới lòng đường $h \geq 0,7m$, trên vỉa hè $h \geq 0,5m$.

c. Quy hoạch giao thông:

** Đường khu vực:*

- Tuyến đường cấp khu vực có lộ giới 18m (mặt cắt 1-1) gồm:

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vỉa hè phía giáp khu dân cư rộng 5m, phía giáp suối rộng 2,5m.

- Tuyến đường cấp khu vực có lộ giới 30m (mặt cắt 2-2), gồm:

+ Lòng đường: 2x7,5m.

+ Vỉa hè: 2x5m = 10m.

+ Phân cách giữa rộng 5m.

- Tuyến đường cấp khu vực có lộ giới 17,5m (mặt cắt 3-3), gồm:

+ Lòng đường: 7,5m

+ Vỉa hè: 2x5m = 10m

** Đường phân khu vực:*

- Tuyến đường phân khu vực có lộ giới 15m (mặt cắt 4-4) gồm:

+ Lòng đường: 7m

+ Vỉa hè hai bên rộng 2x4m=8m

- Tuyến đường phân khu vực có lộ giới 14,5m (mặt cắt 5-5) gồm:

+ Lòng đường: 8,5m

+ Vỉa hè hai bên rộng 2x3m=6m

** Đường cấp nội bộ:*

- Tuyến đường nội bộ có lộ giới 13,5m (mặt cắt 6-6) gồm:

+ Lòng đường: 7,5m

+ Vỉa hè hai bên rộng 2x3m=6m

- Tuyến đường nội bộ có lộ giới 13m (mặt cắt 7-7) gồm:
 - + Lòng đường: 7m
 - + Vía hè hai bên rộng $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$
- Tuyến đường nội bộ có lộ giới 12m (mặt cắt 8-8) gồm:
 - + Lòng đường: 6m
 - + Vía hè hai bên rộng $2 \times 3 \text{m} = 6 \text{m}$
- Tuyến đường nội bộ có lộ giới 10m (mặt cắt 9-9) gồm:
 - + Lòng đường: 6m
 - + Vía hè hai bên rộng $2 \times 2 \text{m} = 4 \text{m}$
- Ngoài ra còn các tuyến đường đạo, nội bộ khác được quy hoạch với lộ giới từ 7-9m.

** Bãi đỗ xe:*

Quy hoạch 04 bãi đỗ xe với tổng diện tích bãi đỗ xe $8045,9 \text{m}^2$. Các bãi đỗ xe được quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu đỗ xe trong từng nhóm nhà ở.

** Chỉ tiêu mạng lưới đường:*

- + Tổng chiều dài đường: 10,35km.
- + Tổng diện tích giao thông: 16,83ha.

** Thông số kỹ thuật tuyến giao thông:*

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 8-15m, tại các khu vực chỉ yêu cầu vận tốc nhỏ tiến hành vượt bán kính bó vỉa với $R \geq 6 \text{m}$.

+ Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%.

+ Độ dốc dọc đường thiết kế $0,003 \leq i \leq 0,03$.

+ Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50 \text{m}$, đối với đường nội bộ $R \geq 15 \text{m}$.

+ Vận tốc thiết kế các tuyến đường cấp khu vực trở lên: 50km/h; các tuyến đường cấp nội bộ: 30km/h.

** Kết cấu áo đường: Áp dụng cho các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch.*

- + 4cm bê tông asphalt hạt mịn C12,5.
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn $0,5 \text{kg/m}^2$.
- + 6cm bê tông asphalt hạt thô C19.
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn $1,0 \text{kg/m}^2$.
- + 15cm cấp phối đá dăm loại I.
- + 20cm cấp phối đá dăm loại II.
- + 50cm đất đồi đầm chặt $K = 0,98$ đối với nền đắp (30cm đất đồi đầm chặt $K = 0,98$ đối với nền đào).
- + Nền đầm chặt $K = 0,95$.

** Kết cấu lát hè: Áp dụng vỉa hè hai bên tuyến đường và vị trí hạ hè cho người tàn tật:*

- + Đá tự nhiên KT40x40x4cm.
- + Vữa xi măng M100 dày 2cm.
- + Bê tông xi măng đá 2x4 M150 dày 8cm.
- + 1 lớp giấy dầu.
- + Nền đầm chặt, tạo phẳng K90.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã duyệt, nguồn nước cấp cho khu vực từ các đường ống phân phối hiện có nằm trên các tuyến đường xung quanh dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu (làm tròn): khoảng 1.200 m³/ngđ.

- Giải pháp thiết kế:

+ Sơ đồ mạng & tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt:

+ Mạng phân phối: Được thiết kế khép kín theo các tuyến đường giao thông chính, sử dụng ống HDPE D110mm.

+ Mạng dịch vụ: Được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ, những tuyến đường mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Chiều sâu đặt ống trung bình 0,5m tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện, sử dụng loại ống HDPE D50mm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m.

+ Lưu lượng nước chữa cháy: với quy mô đô thị có số dân khoảng 2.892 người, theo TCVN 2622:1995 số đám cháy xảy ra đồng thời sẽ là 1 và lưu lượng cấp để chữa cháy cho 1 đám cháy là 10 l/s.

+ Phương pháp bố trí họng cứu hoả: họng cứu hoả D110 được bố trí nổi, gần ngã 3, ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cụ ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hoả là 120m. Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng. Vật liệu ống thiết kế và các phụ kiện là loại ống HDPE theo tiêu chuẩn ISO 4427.

- Đầu nổi đường ống cấp nước vào nhà: Vị trí đồng hồ tuân theo quy định quản lý của Công ty cung cấp nước sạch.

e. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch sử dụng nguồn điện quốc gia TBA 110/22kV Trà Đa thông qua tuyến trung thế 22kV dọc đường Lê Duẩn.

- Trạm biến áp:

+ Trên cơ sở tính toán nhu cầu phụ tải của khu đô thị, xây dựng 8 Trạm biến áp công suất từ 400KVA – 1000KVA cấp điện cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

+ Các trạm biến áp trong khu được đặt kết hợp trong các ô đất cây xanh vườn hoa. Hình thức xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ) cửa trạm quay ra ngoài.

- Lưới điện trung áp và hạ áp:

+ Lưới trung thế: Lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 35 (22)KV cách điện Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC, luồn trong ống nhựa cứng HDPE, chạy dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp.

+ Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng này có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình (cấp cho khu nhà thấp tầng, quy mô từ 4-8 hộ /1 tủ phân phối).

+ Hệ thống cáp hạ thế sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 –

1kV chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường.

+ Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

+ Tại các vị trí ngã 3, ngã tư hệ thống đèn báo giao thông, camera giao thông sẽ được cấp nguồn điện từ tủ điện công tơ gần nhất trong khu vực.

- Chiếu sáng đô thị:

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy ra từ lộ hạ áp của các trạm biến áp số 2.

+ Bố trí chiếu sáng 1 bên cho tất cả các đường, tại các vị trí đặc biệt như ngã ba, ngã tư thiết kế chiếu sáng tăng cường.

+ Chiếu sáng đường phố sử dụng đèn LED có hiệu suất chiếu sáng cao, công suất bóng 100-150W, làm nguồn sáng để chiếu sáng đường. Cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

+ Toàn bộ tuyến chiếu sáng được dùng cáp cách điện XLPE bọc thép 0,6kV đi trong rãnh.

f. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nguyên tắc thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng, trường học...).

+ Tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước thải tự chảy.

+ Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

- Tổng lưu lượng nước thoát thải: khoảng 650 m³/ngđ.

- Giải pháp thiết kế:

+ Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được đổ vào cống D300 xây dựng dọc theo vỉa hè xung quanh các công trình.

+ Độ sâu đặt cống 0,5m đối với đường cống chạy dưới đường, 0,3m đối với đường cống chạy trên hè;

+ Đường cống tự chảy $D \geq 300$ mm bê tông cốt thép được sử dụng tại các trục thu gom chính.

+ Độ dốc cống: Đối với khu vực dự án có tương đối bằng phẳng, độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm).

+ Trên các đoạn cống đường kính D300 bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế từ 20-30m/giếng.

- Trạm xử lý nước thải:

+ Nước sau khi xử lý tại trạm phải đạt tiêu chuẩn ghi ở cột A, QCVN 14-2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

+ Công nghệ xử lý nước thải được lựa chọn phải đáp ứng được các yêu cầu về xử lý các chất ô nhiễm có trong nước thải, phù hợp với điều kiện thực tế mặt bằng khu vực; vận hành đơn giản; chi phí đầu tư, chi phí vận hành, bảo trì bảo dưỡng thấp. Ngoài ra, hệ thống phải ổn định và có độ tin cậy cao, đáp ứng được những biến động khi có sự cố về chất lượng và lưu lượng nước thải từ nguồn phát thải.

g. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

* Quản lý chất thải rắn: Tổng khối lượng rác thải khoảng 3,72 tấn/ngđ.

- Tổ chức thu gom chất thải rắn (CTR):

+ CTR từ các khu dân cư: hàng ngày vào giờ quy định, xe thu gom CTR sẽ đi vào các tuyến phố thu gom CTR từ các hộ gia đình và tập trung vào nơi quy định.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống đổ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên xe chở rác sẽ thu rác trực tiếp từ bể rác này, kinh phí tính trong kinh phí xây dựng công trình.

+ Đối với khu vực trường học và hỗn hợp cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với Công ty Môi trường đô thị.

+ Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300 l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Trung chuyển CTR: Toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi khu vực quy hoạch sẽ được tập kết về điểm trung chuyển CTR nằm trong khu cây xanh. Tại đây, CTR được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý CTR tập trung của Thành phố.

* Nghĩa trang:

- Không quy hoạch nghĩa trang, nghĩa địa trong khu vực;

- Định hướng chôn mới và cải táng tại khu nghĩa trang thành phố theo quy hoạch Chung được phê duyệt;

h. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc dự kiến là 1.887 line tín hiệu

- Cấu tạo mạng lưới Cáp: Xây dựng tuyến cáp ngầm (đường ống + hố ga cáp). Các đường cáp được chôn ngầm trên trục đường trong khu vực quy hoạch và sử dụng các loại cáp đôi. Tùy theo nhu cầu đầu tư thực hiện dự án mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp đồng hoặc cáp quang.

- Tuyến cống bể:

+ Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể trong khu vực: tất cả các tuyến cống bể có dung lượng là 1-2 ống PVC $\Phi 50 \times 3 \text{mm}$ và $\Phi 110 \times 3 \text{mm}$ được đi trong rãnh kỹ thuật trên hè đường và dưới lòng đường.

+ Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 30m đến 50m.

+ Tuyến cáp chính đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của khu vực sử dụng tuyến cống bể $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$. Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính $\Phi 110 \times 5 \text{mm}$ độ dày 6,8mm chôn sâu trên 1,0m.

+ Ngoài ra cần lắp đặt thêm 2 ống $\Phi 50 \times 3 \text{mm}$ đi dưới phần hoàn thiện của vỉa hè từ bể cáp đưa tới tận công trình (1 ống dùng cho điện thoại, 1 ống dùng cho truyền hình, internet).

8. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và theo các Quy định khác có liên quan.

9. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp thoát nước phân phối.

10. Quy định quản lý quy hoạch: Thực hiện theo nội dung được 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 nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù (có Quy định quản lý Quy hoạch kèm theo).

Điều 2. Giao phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku phối hợp với các cơ quan có liên quan công bố quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Pleiku; Trưởng phòng Quản lý Đô thị; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường; Chủ tịch UBND phường Hoa Lư; Chủ tịch UBND phường Phù Đổng 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 thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Sở XD Tỉnh;
- Sở TN&MT Tỉnh;
- TTr Thành ủy (B/cáo);
- TTr HĐND Tp;
- Lãnh đạo UBND Tp;
- Đ/c Hải - CVVP;
- Lưu VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Quế