

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PLEIKU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 138/QĐ-UBND

Pleiku, ngày 02 tháng 6 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng  
khu vực phía Tây Cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 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 Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 104/2005/QĐ-UBND ngày 15/8/2005 của UBND tỉnh Gia Lai về việc điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2020;

Căn cứ chủ trương quy hoạch của UBND tỉnh Gia Lai tại Thông báo số 40/TB-UBND ngày 17/4/2012 về kết luận của đồng chí Đào Xuân Liên - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc để xem xét, xử lý kiến nghị của các hộ dân tại tổ 5, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 11/7/2012 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu vực phía Tây cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND thành phố Pleiku về việc điều chỉnh một số nội dung của 02 Quyết định: Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 11/7/2012 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu vực Phía Tây cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 về việc phê duyệt dự toán quy hoạch phân khu xây dựng phía Tây cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1087/SXD-KTQHĐT ngày 01/12/2014 của Sở Xây dựng về việc ý kiến hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Tây cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Biên bản họp của Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Pleiku ngày 15/4/2015;

Xét Tờ trình số 14/TTr-QLĐT ngày 12/5/2015 và Báo cáo thẩm định số 77/BCTĐ-QLĐT ngày 12/5/2015 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Pleiku,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Phê duyệt quy hoạch với nội dung sau:**

### I. Nội dung đồ án quy hoạch:

**1. Tên dự án:** Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực phía Tây cầu số 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

### 2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

\* Địa điểm quy hoạch: Phường Thống Nhất, phường Đồng Đa, thành phố Pleiku.

#### \* Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc giáp : Đường Phạm Ngọc Thạch;
- Phía Nam giáp : Đường Vạn Kiếp;
- Phía Tây giáp : Đường Lê Đại Hành;
- Phía Đông giáp : Đường Quốc lộ 14 (Đường Phạm Văn Đồng).

### 3. Quy mô quy hoạch:

- + Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 95 ha.
- + Tỷ lệ lập quy hoạch: Lập quy hoạch với tỷ lệ: 1/2.000.

### 4. Nội dung quy hoạch:

#### 4.1. Định hướng quy hoạch:

- Quy hoạch trục đường cảnh quan đường 17-3 nối dài đến đường Lê Đại Hành, lộ giới 60m (theo định hướng quy hoạch chung thành phố Pleiku đã được phê duyệt); Quy hoạch tuyến đường phân khu vực D2 (từ đường Vạn Kiếp đến đường 17-3 nối dài), quy hoạch giao thông hai bên suối Ia Linh nhằm tạo cảnh quan cho khu vực, các tuyến đường còn lại trong khu vực được chỉnh trang, mở rộng, đầu nối trên cơ sở đường giao thông hiện có nhằm đảm bảo lưu thông giữa các khu vực.

- Quy hoạch định hướng đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại và đất ở mật độ cao tại hai bên trục đường 17-3 nối dài.

- Bố trí quỹ đất tái định cư tại chỗ, bố trí đất dự phòng với mục đích phục vụ về giáo dục, thương mại dịch vụ và công trình phúc lợi cho khu vực.

- Đối với đất ở hiện trạng: Đa phần giữ nguyên hiện trạng (93%), chủ yếu chỉnh trang phù hợp với khu vực quy hoạch.

- Đối với đất ở quy hoạch: Đề xuất từ 100-300m<sup>2</sup>/hộ, quy định về tầng cao, mật độ xây dựng.

- Đối với nhà ở đồng bào, khuyến khích bà con giữ hình thái kiến trúc đặc sắc của dân tộc mình nhằm tôn tạo giá trị bản sắc văn hóa, kiến trúc.

- Quy hoạch công viên với quy mô 9,73 ha nhằm định hướng về lâu dài phục vụ nhu cầu phát triển khu vực phía Bắc thành phố Pleiku.

#### 4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

## BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
01	Đất ở	49,55	52,16
	Đất ở hiện trạng	44,07	46,39
	Đất ở quy hoạch	5,48	5,77
02	Đất dự phòng	5,65	5,95
03	Đất cây xanh - thể dục thể thao	14,55	15,32
	Đất cây xanh - TDTT	3,73	3,93
	Đất công viên dự kiến	9,73	10,24
	Đất mặt nước	1,09	1,15
04	Đất nông nghiệp	5,19	5,46
05	Đất giao thông	19,63	20,66
06	Đất nghĩa địa	0,43	0,45
<b>Tổng cộng</b>		<b>95</b>	<b>100</b>

### 4.3. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

#### - Quy định tầng cao và mật độ xây dựng đối với các khu:

- + Tầng cao quy định từ 1- 4 tầng (chiều cao xây dựng không quá 14m so với cốt san nền thiết kế từng khu vực)
- + Bố trí khoảng lùi công trình.
- + Chiều cao cốt nền 0,2m so với vỉa hè.
- + Mật độ xây dựng 40-90%. Hệ số sử dụng đất 0,8-1,8.
- + Toàn bộ các dạng nhà ở được thiết kế có quy mô phù hợp cho nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi của nhân dân đồng thời đáp ứng đúng tiêu chuẩn Việt Nam.

#### - Khu nhà ở hiện trạng:

Chủ yếu là quy hoạch chỉnh trang và giữ nguyên hiện trạng, hạn chế việc đền bù - giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến ngân sách Nhà nước.

#### - Khu nhà ở theo quy hoạch mới:

- + Đất ở quy hoạch phân lô liền kề: 307 lô (bình quân 5x20m);
- + Đất ở quy hoạch phân lô biệt thự: 78 lô (bình quân 12x25m).

#### - Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ

Dự kiến XD các công trình công cộng, thương mại - dịch vụ trên đường 17-3 nối dài. Tầng cao trung bình 2-4 tầng (không quá 14m); mật độ xây dựng tối đa 40%.

Hình thức kiến trúc công trình phù hợp với chức năng sử dụng và hài hòa với cảnh quan trong khu vực. Sử dụng các loại vật liệu xây dựng mới hiện đại.

### 4.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### 4.4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

## TỔNG HỢP GIAO THÔNG

STT	Tên loại đường	Lòng đường (m)	Dải phân cách (m)	Via hè (m)	Chi giới giao thông (m)
1.	Đường 17-3 nối dài (mc 1-1)	2 x 15	10	2 x 10	60
2.	Đường quy hoạch (mc 2-2)	10,5	0	2 x 4,75	20
3.	Đường quy hoạch (mc 3-3)	7,0	0	2 x 3	13
4.	Đường quy hoạch (mc 4-4)	5,5	0	2 x 3	11,5

### 4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất đai, san nền:

#### - Giải pháp san nền:

- + Hình thành khung đường giao thông tương đối theo địa hình.
- + Hướng thoát nước từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.
- + Thoát nước từ nền xuống đường.
- + San nền cần đảm bảo thoát nước mặt tốt tránh gây ú đọng nước.
- + Độ dốc thiết kế 3-5%.

- Cao độ san nền: (Lấy cao độ chuẩn theo cao độ Hòn Dấu, hệ tọa độ nhà nước VN2000).

- + Cao độ san nền cao nhất: 766,70m;
- + Cao độ san nền thấp nhất: 741,80m;
- + Cao độ thiết kế trung bình: 754,25 m.

### 4.4.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

#### - Chỉ tiêu cấp điện :

Dân số khu quy hoạch dự kiến khoảng 5.000 người. Tính chọn 05 trạm biến áp phụ tải 400 KVA 22/0,4KV cấp điện cho khu quy hoạch.

- Nguồn điện: Nguồn điện Quốc gia cấp cho khu quy hoạch từ đường dây 22kV xuất tuyến 475-477 E42 Pleiku đi Đăk Đoa.

### 4.4.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt : 150lít/ người/ngày đêm:  $Q= 750m^3$ .

- Dự phòng rò rỉ, PCCC 30% nước cấp sinh hoạt:  $Q=225 m^3$ .

Tổng lưu lượng nước :  $Q_{tt}= 975 m^3/$  ngày đêm.

- Nguồn nước: đầu nối hòa mạng vào đường ống cấp nước của nhà máy nước Biên Hồ dọc theo đường Phạm Văn Đồng, Vạn Kiếp, Lê Đại Hành.

#### - Mạng lưới cấp nước :

+ Mạng cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE chuyên dùng cho ngành nước D100; D150; D200 đặt dọc theo các tuyến giao thông nằm bên dưới vỉa hè. Độ sâu

chôn ống trung bình 1m. Trên mạng bố trí các van khoá để khống chế và điều tiết nước.

+ Hệ thống cấp nước được tính toán mạch vòng, đảm bảo cấp nước liên tục cho các nhu cầu sinh hoạt và cứu hỏa.

- Cấp nước chữa cháy :

+ Yêu cầu chữa cháy được tính toán để dập tắt một đám cháy trong 30 phút với lưu lượng 7 lít/s.

+ Mạng cấp nước cứu hỏa sử dụng chung hệ thống cấp chính, bố trí trụ cứu hỏa D100, cự ly 150m/ trụ cứu hỏa.

#### **4.4.5. Thoát nước thải và xử lý môi trường:**

- Chỉ tiêu:

Lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp  $Q=780 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa kết hợp với thoát nước thải.

- Nước thải từ các khu nhà vệ sinh được xử lý cục bộ tại bể tự hoại đạt tiêu chuẩn loại C trước khi thải ra hệ thống xử lý chung.

- Hướng thoát nước tập trung về đầu nối với hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung đạt TCVN 7222-2002.

- Hướng thoát tập trung về hướng Nam chảy theo địa hình. Mương thoát nước dùng cống BTLT D800, D1200. Khoảng cách trung bình 45m bố trí 1 hố ga.

- Trong các khu công trình công cộng, công trình dịch vụ, công trình trường học, các hộ gia đình đều có bể tự hoại (hầm vệ sinh tự hoại). Sau khi xử lý cục bộ bằng hầm vệ sinh tự hoại, nước thải được dẫn ra hệ thống thoát nước chung toàn khu. Đảm bảo khi đổ vào cống thoát nước chung, nước đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép loại C - TCVN.

- Mương thoát nước chung: Dùng cống BTLT D800, D1200. Riêng các đoạn qua đường cùng cống BTCT chịu lực hoặc cống hộp đúc tại chỗ.

- Hố ga tách nước bẩn đặt trước các cửa xả nước được xây đá, nắp đan BTCT, kích thước mặt bằng 1,5mx2m và 2mx2,5m chiều sâu trung bình 2,5-3m.

- Toàn bộ lượng nước thải được gom dẫn về về khu xử lý nước để xử lý theo phương pháp sinh học. Nước thải qua xử lý xả ra nguồn nước mặt tuân theo tiêu chuẩn TCVN 5942-1995.

- Tính toán lưu lượng nước mưa thoát nước theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

#### **4.4.6. Xử lý rác thải:**

Rác thải được phân loại trong các hộ gia đình, rác hữu cơ và rác vô cơ riêng để thu gom rác về bãi chôn rác của thành phố.

**Điều 2.** Giao cho phòng Quản lý đô thị thành phố Pleiku phối hợp với các cơ quan liên quan công bố và tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Các Ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng phòng: Quản lý Đô thị, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND 02 phường Thống Nhất, Đồng Đa; Trưởng phòng giao dịch Kho bạc Nhà nước tỉnh Gia Lai và các 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;

- Lưu VT-UB.

**TM. UBND THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH**



**Trần Xuân Quang**