

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Số: 1413 /TT-UBND

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

Gia Lai, ngày 12 tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đổi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH VÀ HĐND TỈNH GIA LAI	
Số: 2973	
ĐẾN Ngày: 13/6/2023	
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS:	

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đổi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
Căn cứ Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm 2020,

tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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;

Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch phát triển du lịch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2025.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 38/TTr-SXD ngày 12/5/2023 (kèm báo cáo thẩm định) và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh ngày 07/6/2023.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với những nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Cơ sở pháp lý trình Hội đồng nhân dân tỉnh:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch là UBND tỉnh (theo khoản 7 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, trong đó có sửa đổi, bổ sung Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014).

- Theo khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 (sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014) quy định: UBND các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình HĐND cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

3. Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch:

3.1. Tính chất: Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu

cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đổ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ 664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

- Quy mô quy hoạch:

+ Quy mô dân số quy đổi khoảng khoảng 500 người.

+ Dự báo lượng khách du lịch trung bình/năm: 100.000 khách/năm.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Dêr, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đổ: 0,53 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

5.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất văn hoá, dịch vụ (Thương mại - Dịch vụ): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú... Mật độ xây dựng <35%.

- Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp. Mật độ xây dựng <25%.

- Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly. Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu văn hoá, du lịch, dịch vụ... Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng <40%.

5.2. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

5.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

6. Định hướng phát triển không gian:

6.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

- Tổ chức 2 trục giao thông chính:

+ Quy hoạch trục đường Quy hoạch Đ1, Đ4 kết nối từ đường Đ2 ở phía Bắc và đường tỉnh lộ 664 ở phía Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình các phân khu chức năng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống các đường trục chính, hình thành các đường khu vực trên cơ sở kết nối thuận lợi với khu vực chức năng cụ thể:

+ Quy hoạch mới các trục đường quy hoạch Đ3 và Đ3', hình thành trục đường chính quanh hồ cảnh quan cũng như không gian đệm giữa khu dịch vụ du lịch và khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước phía Đông khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mới trục đường quy hoạch Đ5, hình thành trục cảnh quan theo hướng Đông Tây và tạo tuyến kết nối giữa trục đường quy hoạch Đ1 và đường quy hoạch Đ4, đồng thời xác định không gian bảo tồn của rừng thông thông cũ và khu vực phát triển cho cảnh quan không gian rừng thông.

- Các chức năng chính của khu vực:

+ Đất văn hoá, dịch vụ (TM-DV): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.

+ Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, dịch vụ...

+ Khu vực đất quốc phòng thực hiện theo quy định có liên quan. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

6.2. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 03 khu vực chính như sau:

a) Khu vực 1: Diện tích: 66,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu quần thể văn hoá - tâm linh: 70.042,3 m², gồm:

- Khu du lịch văn hoá: 50.042,3 m². Khu quy hoạch tái hiện các không gian, kiến trúc truyền thống văn hoá đặc sắc của Gia Lai và Tây Nguyên:

+ Tái hiện không gian biểu tượng nhà rông Tây Nguyên, cây nêu, sân lễ hội, nhà dài.

+ Tái hiện không gian làng Gia Rai, Ba Na.

+ Tái hiện làng truyền thống Việt Nam.

+ Tái hiện các giá trị kiến trúc làng truyền thống khác của Bắc Tây Nguyên và Tây Nguyên.

+ Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75.

- Khu du lịch tâm linh: 20.000 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75).

* Khu quảng trường Tây Nguyên, bãi đậu xe, khu đón tiếp và đường giao thông nội bộ: 54.571,5 m².

* Khu bảo tồn sinh thái đồi thông và khách sạn, hội nghị, lưu trú (công trình điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch): 543.745,7 m².

- Khu bảo tồn thông - khu cây xanh sinh thái: 475.381,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Khu khách sạn, hội nghị, lưu trú và các dịch vụ khác: 68.363,9m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao từ 01-18 tầng, hệ số sử dụng đất 6,30).

b) Khu vực 2: Diện tích: 36,77 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02b): 7.766,0 m². Khu resort, bố trí các bugalow và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25).

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02c): 43.798,0 m². Khu bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu dịch vụ nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà (02d):

12.757,0 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu đài vọng cảnh giữa hồ: 1.744,0 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,05).

* Khu công viên chuyên đề TDTT và dịch vụ vui chơi giải trí: 37.613,6 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01 tầng - 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.3).

* Khu công viên cây xanh công cộng, trồng cây nông nghiệp phục vụ du lịch kết hợp với hồ sinh thái: 177.564,5 m². Gồm:

- Đất hoa viên cây xanh công cộng: 118.818,6 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Diện tích hồ sinh thái, cảnh quan và điều tiết nước mặt: 58.745,9 m².

* Đất khu xử lý nước thải: 2.662,0 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.4).

* Đất giao thông, bãi đậu xe, quảng trường: 83.794,9 m².

c) Khu vực 3: Diện tích: 22,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Đất quốc phòng: 14.561,5 m².

* Đất cây xanh cách ly, sinh thái (khu vực đồi núi đá): 144.945,0 m². Khu vực hạn chế xây dựng.

* Đất trồng cây xanh, hoa quả phục vụ du lịch: 29.689,5 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

* Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang: 31.985,8 m². Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1.2).

* Đất giao thông nội bộ: 7.162,2 m².

d) Giao thông đối ngoại: 8,57 ha.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch đất xây dựng theo từng giai đoạn quy hoạch như sau:

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,00	15,07%
B	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	862.871,20	63,59%
1	- Đất cây xanh sinh thái	616.428,80	
2	- Đất cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,90	
3	- Đất công viên cây xanh chuyên đề	37.613,60	
4	- Công viên mặt nước	58.745,90	

C	Đất ở hiện trạng	31.985,80	2,36%
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,00	0,20%
E	Đất bãi đậu xe, quảng trường	28.532,80	2,10%
F	Đất quốc phòng	14.561,50	1,07%
G	Đất giao thông	211.854,70	15,61%
	Tổng cộng	1.356.939,00	100,00%

8. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực. Tuyến nằm về phía Nam khu quy hoạch; Kết nối dự án với khu vực nội thị thành phố và khu trung tâm xã Ia Đer, huyện Ia Grai. Quy mô mặt cắt Bn=30m

- Tuyến đường Quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài) là các trục đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch kết nối với trung tâm thành phố. Quy mô mặt cắt Bn=18,5-22,0m

* Giao thông đối nội:

- Bố trí mạng lưới đường xác định ranh giới các khu chức năng và kết nối với giao thông đối ngoại.

- Đường Trần Phú (nối dài) qua khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng cầu kiên cố.

Bảng quy mô mạng lưới giao thông

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Phân cách (m)	Vĩa hè (m)	Chi giới Đường đỏ (m)	Chiều dài (m)
I	Đường giao thông đối ngoại						3.013
1	Đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664)	1-1	2 x 7,5	0-3,0	2 x (6,0-7,5)	30,0	1.542
2	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2-2	11,0		3,75+7,25	22,0	1.471
3	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2'-2'	11,0		2 x 3,75	18,5	422
4	Đường Trần Phú nối dài	2"-2"	12,0		2 x 5,0	22,0	250
II	Đường trục chính khu quy hoạch						2.285
1	Đường quy hoạch Đ1	1-1	15,0		2 x 7,5	30,0	1.575
2	Đường quy hoạch Đ4	4-4	2 x 8,0	4,0-6,0	2 x (2,0-4,0)	26,0-30,0	710
III	Đường giao thông trong khu quy hoạch						8.687,0
	Đường quy hoạch Đ3	3-3	8,0		2 x 4,0	16,0	1.246,0

	Đường quy hoạch Đ3'	3'-3'	8,0-10,5		2,5+ hành lang kỹ thuật, cây xanh là 3,0m và 4,0 (9,5m)	17,5-20,0	965,0
	Đường quy hoạch Đ5	5-5	7,0		2 x (1,5-3,0)	10,0-13,0	1.951
	Đường quy hoạch Đ6	6-6	5,5			11,5	525,0
	Đường dạo bộ		2,0-6,0			2,0 - 6,0	4.000
	Tổng cộng						13.985,0

- Mật độ đường đạt khoảng 10,35 (Km/Km²)
- Đường dạo bộ được thể hiện chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Cao độ nền:

- Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%). Khu vực giữ nguyên hiện trạng địa hình.

+ Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6%-8%, độ dốc nhỏ nhất 4%). Khu vực cây thông giữ nguyên hiện trạng địa hình, khu vực có bố trí công trình cho phép san nền cục bộ.

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9%-12%, độ dốc nhỏ nhất 8%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông.

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông. Cho phép hạ nền khu vực trũng để tạo hồ điều hoà nước mặt, hồ sinh thái.

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan. Cao độ san nền tương đối theo chiều cao nền tự nhiên, chỉ san gạt sơ bộ, đào - đắp cục bộ.

- Việc xác định độ cao nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với các tuyến đường có sẵn tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để nền nhà các khu chính trang không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

- Cao độ thiết kế tim đường dựa vào cao độ cao độ không chế tim đường có sẵn và các khu dân cư chính trang.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình.

- Hướng thoát chính về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

* Thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng.
- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường quy hoạch. Hướng thoát chính đổ về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Lưu vực tính toán trong nội bộ khu vực nghiên cứu khoảng 135ha. Lưu vực thoát nước được chia làm nhiều lưu vực để thu nước mặt thuận theo hướng thoát tự nhiên. Bố trí các cửa thu trên các trục đường chính để thu và thoát nước hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực quanh dự án. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ như sau:

- + Lưu vực chảy về hồ sinh thái phía Đông khu quy hoạch.
- + Lưu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ: Thu nước tập trung về cống ngang trên đường Nguyễn Văn Cừ và dẫn về các khe tụ thủy ở phía Nam.
- + Lưu vực còn lại: Thu nước theo các trục giao thông và dẫn về phía Đông Bắc.

- Kết cấu tuyến thoát nước mưa:

- + Sử dụng cống bê tông ly tâm đặt dưới vỉa hè.
- + Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mưa mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các hố ga khoảng 30m - 40m;
- + Kết cấu các tuyến cống thu nước chính lưu vực dùng cống bê tông ly tâm D1000-D1500 để thoát nước cho toàn khu vực.
- + Kết cấu các tuyến cống thu nước theo khu vực chức năng dùng cống bê tông ly tâm D600-D800.
- + Kè mái taluy đối với phạm vi suối trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tốt và tránh sạt lở.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Tổng công suất cấp điện dự kiến:

- Phụ tải tính toán: 11.154,0 (kW)
- Dự báo hệ số kinh tế: $\cos\varphi = 0,80$
- Hệ số sử dụng đồng thời: $K_{đt} = 0,70$
- Công suất trạm biến áp dự kiến: 9.760,0 (kVA)

* Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ đường dây 22kv hiện có dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

* Lưới điện:

- Lưới điện phân phối:
- + Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ để cấp điện cho trạm biến áp. Từng bước di dời và ngầm hóa

các đoạn tuyến 22kV đi nổi hiện trạng đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện;

+ Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư;

Trạm biến áp:

+ Trạm biến áp được thiết kế dạng trạm hoa sen, cột thép, đặt trên vỉa hè để đảm bảo mỹ quan. Bố trí 1 trạm biến áp 22/0,4KV – 250 KVA phục vụ chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch. Riêng các công trình dịch vụ du lịch thì bố trí trạm riêng cho từng khu tùy theo nhu cầu và tiến độ đầu tư xây dựng.

- Lưới hạ áp:

+ Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi ngầm theo vỉa hè đến các tủ điện để cấp điện cho công trình.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;

+ Bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường đối với tất cả các tuyến. Hệ thống dây chiếu sáng tổ chức đi ngầm theo vỉa hè.

+ Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng thép, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40m;

+ Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

+ Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Dự báo nhu cầu cấp nước: $Q = 1.044,0 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$

* Nguồn nước:

- Nguồn nước sinh hoạt từ hệ thống cấp nước của thành phố Pleiku thông qua các tuyến đường Phan Đình Phùng và Nguyễn Văn Cừ.

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường và PCCC từ hồ sinh thái trong khu quy hoạch.

* Phương án cấp nước:

- Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (QCVN 06:2020/BXD), phạm vi dự án tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy $Q_{cc}=15 \text{ (l/s)}$; thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy 164m^3 .

- Mạng lưới cấp nước đề xuất là mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Mạng lưới cấp nước được đầu nối vào hệ thống đường ống cấp nước khu vực trên đường Phan Đình Phùng, Nguyễn Văn Cừ. Sử dụng ống HDPE D100mm và D63mm được đặt trên vỉa hè. Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

*** Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:**

- Nhằm đảm bảo an toàn và kịp thời công tác phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn quy phạm và theo yêu cầu chuyên ngành; trong khu vực nghiên cứu tổ chức lắp đặt các họng cứu hỏa trên các trục đường giao thông chính, tại các ngã 3, ngã 4, các khu công trình;

- Họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường ống chính có đường kính ống $D > 100\text{mm}$; bán kính phục vụ đặt cách nhau khoảng 150m;

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa còn bố trí các bể chứa nước PCCC tại các khu chức năng, tại các công trình xây dựng và tận dụng nguồn nước mặt tại hồ sinh thái trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý môi trường:

*** Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Lưu lượng thoát nước thải dự kiến: $Q_{\text{thải}} = 570 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được thu gom từ hệ thống cống, HDPE D200-D500 được bố trí trên vỉa hè. Nước thải được đưa về xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên cơ sở hệ thống thoát nước tự chảy. Đối với những đoạn có độ dốc không phù hợp, độ sâu chôn ống lớn thì bố trí các trạm bơm chuyển tiếp nhằm giảm bớt độ sâu chôn ống.

- Trạm xử lý nước thải có tổng công suất $570 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (có thể chia theo giai đoạn đầu tư) đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và nhu cầu phát triển của khu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải QCVN 14:2008/BTNMT, cột B.

- Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30-50m/giếng. Kết cấu hố thăm bằng bê tông M200 đá 1x2.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác thải về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

- Tổng lượng rác thải: $500 \text{ người} \times 1,3\text{kg/ngày} = 650 \text{ kg/ngày}$.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của thành phố hiện có chạy dọc đường Nguyễn Văn Cừ và Phan Đình Phùng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hồ kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đầu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

9. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định 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.

10. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo hệ thống giao thông xây dựng tuynel, hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và thoát nước...

11. Thiết kế đô thị: Theo nội dung kèm theo hồ sơ.

12. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án hạ tầng kỹ thuật:

+ Đầu tư, nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài (đầu tư xây dựng cầu kiên cố), các tuyến giao thông khác (Đ3, Đ4, Đ5, Đ6).

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, cấp nước sinh hoạt và PCCC, hệ thống thoát nước thải, thông tin liên lạc đi kèm với hệ thống giao thông.

+ Dự án san nền, kè chống sạt lở, tạo cảnh quan hồ nước sinh thái, trồng cây xanh.

- Dự án khu chức năng:

+ Dự án tổ hợp văn hoá tâm linh và hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm.

+ Dự án khu khách sạn, hội nghị, lưu trú,...

+ Dự án tổ hợp phía Đông gồm: Nhà hàng, nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề, công viên công cộng - hồ sinh thái và hạ tầng kỹ thuật....

13. Huy động các nguồn vốn:

- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới và kêu gọi đầu tư lĩnh vực du lịch – dịch vụ, nhà nước chỉ đầu tư hạ tầng chính của đồ án quy hoạch và giao thông đối ngoại.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách cấp và xã hội hóa. Cụ thể:

+ Vốn ngân sách: Nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài.

+ Vốn ngoài ngân sách: Các dự án còn lại.

(Có hồ sơ quy hoạch và văn bản kèm theo)

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo. /

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Pleiku;
- UBND huyện Ia Grai;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KTTH, CNXD.

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



Nguyễn Hữu Quế

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Số: /NQ-HĐND

Gia Lai, ngày tháng năm 2023

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI
KHÓA XII - KỲ HỌP THỨ...**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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 07/04/2010 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

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, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày .../.../2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND-KTNS ngày.../.../2023 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng với nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- **Tính chất:** Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

- **Mục tiêu:**

+ Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

+ Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

+ Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

- **Phạm vi quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- **Ranh giới quy hoạch:**

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ

664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

- Quy mô quy hoạch:

+ Quy mô dân số quy đổi khoảng khoảng 500 người.

+ Dự báo lượng khách du lịch trung bình/năm: 100.000 khách/năm.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Dêr, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đổ: 0,53 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất văn hoá, dịch vụ (Thương mại - Dịch vụ): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú... Mật độ xây dựng <35%.

- Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp. Mật độ xây dựng <25%.

- Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly. Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu văn hoá, du lịch, dịch vụ... Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng <40%.

4.2. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

5. Định hướng phát triển không gian:

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

- Tổ chức 2 trục giao thông chính:

+ Quy hoạch trục đường Quy hoạch Đ1, Đ4 kết nối từ đường Đ2 ở phía Bắc và đường tỉnh lộ 664 ở phía Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình các phân khu chức năng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống các đường trục chính, hình thành các đường khu vực trên cơ sở kết nối thuận lợi với khu vực chức năng cụ thể:

+ Quy hoạch mới các trục đường quy hoạch Đ3 và Đ3', hình thành trục đường chính quanh hồ cảnh quan cũng như không gian đệm giữa khu dịch vụ du lịch và khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước phía Đông khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mới trục đường quy hoạch Đ5, hình thành trục cảnh quan theo hướng Đông Tây và tạo tuyến kết nối giữa trục đường quy hoạch Đ1 và đường quy hoạch Đ4, đồng thời xác định không gian bảo tồn của rừng thông thông cũ và khu vực phát triển cho cảnh quan không gian rừng thông.

- Các chức năng chính của khu vực:

+ Đất văn hoá, dịch vụ (TM-DV): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.

+ Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, dịch vụ...

+ Khu vực đất quốc phòng thực hiện theo quy định có liên quan. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch đất xây dựng theo từng giai đoạn quy hoạch như sau:

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,00	15,07%
B	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	862.871,20	63,59%
1	- Đất cây xanh sinh thái	616.428,80	
2	- Đất cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,90	
3	- Đất công viên cây xanh chuyên đề	37.613,60	
4	- Công viên mặt nước	58.745,90	
C	Đất ở hiện trạng	31.985,80	2,36%

D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,00	0,20%
E	Đất bãi đậu xe, quảng trường	28.532,80	2,10%
F	Đất quốc phòng	14.561,50	1,07%
G	Đất giao thông	211.854,70	15,61%
	Tổng cộng	1.356.939,00	100,00%

7. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Bảng quy mô mạng lưới giao thông

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Phân cách (m)	Via hè (m)	Chi giới Đường đỏ (m)
I	Đường giao thông đối ngoại					
1	Đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664)	1-1	2 x 7,5	0-3,0	2 x (6,0-7,5)	30,0
2	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2-2	11,0		3,75+7,25	22,0
3	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2'-2'	11,0		2 x 3,75	18,5
4	Đường Trần Phú nối dài	2"-2"	12,0		2 x 5,0	22,0
II	Đường trục chính khu quy hoạch					
1	Đường quy hoạch Đ1	1-1	15,0		2 x 7,5	30,0
2	Đường quy hoạch Đ4	4-4	2 x 8,0	4,0-6,0	2 x (2,0-4,0)	26,0-30,0
III	Đường giao thông trong khu quy hoạch					
	Đường quy hoạch Đ3	3-3	8,0		2 x 4,0	16,0
	Đường quy hoạch Đ3'	3'-3'	8,0-10,5		2,5+ hành lang kỹ thuật, cây xanh là 3,0m và 4,0 (9,5m)	17,5-20,0
	Đường quy hoạch Đ5	5-5	7,0		2 x (1,5-3,0)	10,0-13,0
	Đường quy hoạch Đ6	6-6	6,5			11,5

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Cao độ nền:

- Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Khu vực giữ nguyên hiện trạng địa hình.

+ Khu vực đồi thông: Khu vực cây thông giữ nguyên hiện trạng, khu vực có

bố trí công trình cho phép san nền cục bộ.

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông.

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông. Cho phép hạ nền khu vực trũng để tạo hồ điều hoà nước mặt, hồ sinh thái.

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan. Cao độ san nền tương đối theo chiều cao nền tự nhiên, chỉ san gạt sơ bộ, đào - đắp cục bộ.

- Việc xác định độ cao nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với các tuyến đường có sẵn tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để nền nhà các khu chỉnh trang không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

- Cao độ thiết kế tìm đường dựa vào cao độ cao độ khống chế tìm đường có sẵn và các khu dân cư chỉnh trang.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình.

- Hướng thoát chính về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

* Thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường quy hoạch. Hướng thoát chính đổ về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Lưu vực tính toán trong nội bộ khu vực nghiên cứu khoảng 135ha. Lưu vực thoát nước được chia làm nhiều lưu vực để thu nước mặt thuận theo hướng thoát tự nhiên. Bố trí các cửa thu trên các trục đường chính để thu và thoát nước hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực quanh dự án. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ như sau:

+ Lưu vực chảy về hồ sinh thái phía Đông khu quy hoạch.

+ Lưu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ: Thu nước tập trung về cống ngang trên đường Nguyễn Văn Cừ và dẫn về các khe tự thủy ở phía Nam.

+ Lưu vực còn lại: Thu nước theo các trục giao thông và dẫn về phía Đông Bắc.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Tổng công suất cấp điện dự kiến:

- Phụ tải tính toán: 11.154,0 (kW)

- Công suất trạm biến áp dự kiến: 9.760,0 (kVA)

* Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ đường dây 22kv hiện có dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Dự báo nhu cầu cấp nước: $Q = 1.044,0 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$

* Nguồn nước:

- Nguồn nước sinh hoạt từ hệ thống cấp nước của thành phố Pleiku thông qua các tuyến đường Phan Đình Phùng và Nguyễn Văn Cừ.

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường và PCCC từ hồ sinh thái trong khu quy hoạch.

* Phương án cấp nước:

- Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (QCVN 06:2020/BXD), phạm vi dự án tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy $Q_{cc}=15 \text{ (l/s)}$; thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy 164m^3 .

- Mạng lưới cấp nước đề xuất là mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Mạng lưới cấp nước được đấu nối vào hệ thống đường ống cấp nước khu vực trên đường Phan Đình Phùng, Nguyễn Văn Cừ. Sử dụng ống D100mm và D63mm được đặt trên vỉa hè. Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý môi trường:

* Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải dự kiến: $Q_{\text{thải}} = 570 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được thu gom từ hệ thống cống được bố trí trên vỉa hè. Nước thải được đưa về về xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên cơ sở hệ thống thoát nước tự chảy. Đối với những đoạn có độ dốc không phù hợp, độ sâu chôn ống lớn thì bố trí các trạm bơm chuyển tiếp nhằm giảm bớt độ sâu chôn ống.

- Trạm xử lý nước thải có tổng công suất $570 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ (có thể chia theo giai đoạn đầu tư) đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và nhu cầu phát triển của khu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải QCVN 14:2008/BTNMT, cột B.

* Vệ sinh môi trường:

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác thải về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

- Tổng lượng rác thải: $500 \text{ người} \times 1,3\text{kg}/\text{ngày} = 650 \text{ kg}/\text{ngày}$.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của thành phố hiện có chạy dọc đường Nguyễn Văn Cừ và Phan Đình Phùng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đấu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

8. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định 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.

9. Các nội dung khác: Tổ chức lập quy hoạch theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh khóa XII, kỳ họp....thông qua ngày...tháng....năm 2023./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Giao thông và Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh Gia Lai;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các đại biểu HĐND;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, ĐDBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Website: <http://dbnd.gialai.gov.vn>;
- Báo Gia Lai; Đài PTTH tỉnh;
- Lãnh đạo và chuyên viên Phòng Tổng hợp;
- Lưu: VT, KTTH.

CHỦ TỊCH

Hồ Văn Niên

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DU LỊCH VĂN HOÁ ĐỒI THÔNG KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI, XÃ IA DER, HUYỆN IA GRAI VÀ PHƯỜNG DIÊN HỒNG, PHƯỜNG YÊN ĐỒ THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

ĐỊA ĐIỂM: HUYỆN IA GRAI VÀ THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

I. PHẦN MỞ ĐẦU:

1.1. Tổng quan:

Thành phố Pleiku và khu vực lân cận có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng và phát triển kinh tế - xã hội cho vùng Bắc Tây Nguyên, nằm trên hành lang kinh tế quốc tế, quốc gia dọc Quốc lộ 19 và hành lang kinh tế quốc gia dọc Quốc lộ 14 (với các trục kết nối Đông Tây như Quốc lộ 24, Quốc lộ 25, Quốc lộ 26). Theo đó, kết nối Thành phố Pleiku - tỉnh Gia Lai với vùng duyên hải Miền Trung (với khu kinh tế Nhơn Hội, cảng biển quốc tế Quy Nhơn, tỉnh Bình Định); kết nối khu vực Nam Lào, Bắc Campuchia và xa hơn là khu vực Lào - Campuchia - Đông Bắc Thái Lan (qua cửa khẩu quốc tế Lệ Thanh, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai và cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum); dọc theo Quốc lộ 14 sẽ nối kết với các tỉnh phía Đông Nam Bộ, Thành phố Hồ Chí Minh...

Trong định hướng phát triển không gian vùng Tây Nguyên, Thành phố Pleiku thuộc Dải kinh tế trung tâm (cao nguyên Kon Tum, Pleiku, Đăk Lăk), khu vực định hướng phát triển các loại cây công nghiệp chủ lực phục vụ xuất khẩu, các loại cây ăn trái phục vụ nội địa; cây lương thực và chăn nuôi gia súc gia cầm. Phát triển các khu - cụm công nghiệp lớn gắn với đô thị và vùng nguyên liệu, các đầu mối giao thông liên vùng... Thành phố Pleiku có sự liên kết với Dải kinh tế phía Đông - Tây Nguyên là vùng phát triển nông lâm nghiệp; phát triển các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, du lịch văn hóa - lịch sử gắn với các địa điểm danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử.

Về phía Nam Tây Nguyên, Pleiku liên kết với vùng kinh tế - Đô thị Nam Tây Nguyên (tỉnh Lâm Đồng) là vùng chuyên canh rau, hoa; vùng trồng chè, dâu tằm, bông, cà phê, trái cây; vùng du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, hội nghị, hội thảo, văn hóa, lễ hội; trung tâm du lịch lớn cấp quốc gia và quốc tế tại thành phố Đà Lạt...

Trong các cực tăng trưởng kinh tế đô thị toàn vùng Tây Nguyên, thành phố Pleiku là trung tâm dịch vụ tổng hợp, dịch vụ của khu vực phía Bắc Tây Nguyên, trung tâm du lịch lễ hội công chiêng của vùng Tây Nguyên; có mối liên kết với các trung tâm tăng trưởng của các tỉnh vùng Tây Nguyên: Kon Tum; Buôn Ma Thuột; Gia Nghĩa; Đà Lạt.

Thành phố Pleiku có mối liên kết các khung không gian tự nhiên như vùng sinh thái dọc các hệ thống sông Ba, sông Sêrêpok, sông Krông Nô, sông Krông Ana... các hồ thủy điện kết hợp thủy lợi (hồ Lắc, hồ Đăk Uy, Ayun Hạ, các hồ thủy điện Đại Ninh, Yaly, Sê San...); các khu bảo tồn thiên nhiên, vườn quốc gia, rừng nguyên sinh với đa dạng sinh học trong vùng... Tại thành phố Pleiku xây dựng các trung tâm dịch vụ du lịch lớn của vùng gắn với các khu du lịch quốc gia, điểm du lịch quốc gia và đô thị du lịch Đà Lạt.

1.2. Lý do lập quy hoạch:

Pleiku và khu vực lân cận được biết đến là một khu vực phát triển đô thị trên cao nguyên, có khí hậu ôn hoà và có vị trí trung tâm gắn kết nhiều danh lam, thắng cảnh nổi tiếng, gắn với nhiều giá trị văn hoá, lịch sử, các khu bảo tồn thiên nhiên quan trọng đã được quốc tế công nhận... Trong quá trình phát triển, Thành phố đã đầu tư về cơ sở vật chất kỹ thuật, kết cấu hạ tầng, nhất là hệ thống giao thông kết nối liên vùng, nội tỉnh. Hiện nay, Pleiku đã là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Gia Lai gắn với khu vực phụ cận huyện Ia Grai, Chư Păh, Đak Đoa có điều kiện thuận lợi về môi trường, cảnh quan tự nhiên, văn hoá, có nhiều lợi thế về phát triển du lịch và một số cơ sở hạ tầng cơ bản được đầu tư trong những năm qua là nền tảng để phát triển du lịch, thu hút du khách trong và ngoài nước. Các lợi thế phát triển thành phố Pleiku và khu vực lân cận như sau:

- Gắn Khu du lịch Biên Hồ - Chư Đăng Ya (thành phố Pleiku và huyện Chư Păh) ở phía Bắc;

- Khu du lịch và công viên sinh thái đồi thông (huyện Ia Grai và thành phố Pleiku) ở phía Tây;

- Khu công nghiệp Nam Pleiku (huyện Chư Sê, Chư Prông) ở phía Nam;

- Khu đô thị phức hợp Đak Đoa (sân gôn, khu biệt thự nhà ở, khu thể dục thể thao cấp tỉnh, công viên chuyên đề, resort, trung tâm hội nghị), Chợ đầu mối nông sản quốc tế, các dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, dự án điện gió, các cụm công nghiệp tại huyện Đak Đoa, khu hành chính và dân cư mới (huyện Đak Đoa) ở phía Đông;

- Gắn với các tuyến giao thông huyết mạch:

- + Phía Đông Bắc và Đông Nam: Đường tránh Quốc lộ 19 đã nằm trong kế hoạch triển khai trong giai đoạn 2021 - 2025 của UBND tỉnh Gia Lai và Bộ Giao thông Vận tải, sẽ trở thành 2 hành lang kinh tế quan trọng có tác động trực tiếp đến cấu trúc phát triển đô thị Pleiku và vùng phụ cận.

- + Phía Nam: Đường cao tốc Quy Nhơn – Pleiku – cửa khẩu quốc tế Lệ Thanh đóng vai trò quan trọng trong vận tải và giao thương giữa vùng Tây Nguyên nói chung, tỉnh Gia Lai và thành phố Pleiku nói riêng với khu vực Duyên hải miền Trung và cửa ngõ đi các nước trong khu vực ASEAN.

- + Phía Tây: Hành lang cao tốc Bắc Nam đoạn qua tỉnh Gia Lai; đường tránh phía Tây sẽ đóng vai trò cửa ngõ mới vào thành phố và là trục kinh tế quan trọng kết nối toàn Vùng Tây Nguyên.

Riêng lĩnh vực du lịch, một trong những định hướng phát triển của Thành phố Pleiku là khai thác có hiệu quả tiềm năng du lịch của thành phố và vùng phụ cận; kết nối với các địa phương trong tỉnh, khu vực miền Trung -Tây Nguyên để hình thành các điểm, tuyến du lịch có chất lượng, thu hút du khách. Phần đầu xây dựng Pleiku và vùng phụ cận là điểm đến du lịch trọng tâm của tỉnh, địa chỉ hấp dẫn trên bản đồ du lịch Việt Nam.

Để có cơ sở đầu tư phát triển hạ tầng du lịch, việc lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái là hết sức cần thiết với mục tiêu cụ thể hoá đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 và Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Để tiến hành hiện thực hoá đồ án Quy hoạch chung, cần phải triển khai những bước tiếp theo, cụ thể là lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái - kỳ vọng sẽ mang lại một diện mạo mới cho khu vực phía Tây thành phố Pleiku, khai thác hiệu quả giá trị về cảnh quan thiên nhiên, văn hoá bản địa; không những thu hút khách du lịch mà còn mang ý nghĩa như một tiền đề cho sự phát triển tổng thể về du lịch văn hoá sinh thái trên địa bàn huyện Ia Grai và thành phố Pleiku nói riêng, và cho tỉnh Gia Lai nói chung.

Việc triển khai lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái làm cơ sở xác định dự án đầu tư và lập quy hoạch chi tiết là nội dung quan trọng để làm cơ sở đầu tư thực hiện dự án ở các bước tiếp theo.

Trên cơ sở các nội dung đã được nêu trên, việc triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái tại huyện Ia Grai và thành phố Pleiku là rất cần thiết.

1.3. Tính chất và mục tiêu của quy hoạch phân khu:

1.3.1. Tính chất :

Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

1.3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

1.4. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ranh giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Der, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đỗ: 0,53 ha).

- Dân số dự kiến trong Khu du lịch: khoảng 500 người. Trong đó:

+ Dân số hiện trạng dự kiến: khoảng 150 – 200 người

+ Dân số được quy đổi khoảng khoảng 300 người.

- Dự báo lượng khách du lịch tới khu vực nghiên cứu: 100.000 khách/năm.

- Phạm vi lập quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ 664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ MỐC		STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ MỐC	
		X (M)	Y (M)			X (M)	Y (M)
01	A1	1544686,270	443762,640	17	A17	1545987,413	443419,071
02	A2	1544725,860	443636,401	18	A18	1546029,313	443527,302
03	A3	1544759,893	443473,207	19	A19	1546119,872	443640,465
04	A4	1544733,980	443315,033	20	A20	1546097,139	443878,477
05	A5	1544813,092	443207,362	21	A21	1546094,707	444026,151
06	A6	1544925,923	443090,692	22	A22	1546066,488	444025,393
07	A7	1545185,988	443069,184	23	A23	1546032,643	444001,452
08	A8	1545304,910	442799,650	24	A24	1545966,384	443993,499
09	A9	1545731,386	442803,747	25	A25	1545844,410	443970,855
10	A10	1545741,324	442720,250	26	A26	1545759,507	443963,862
11	A11	1545845,762	442813,083	27	A27	1545642,987	443978,626

STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ MỐC		STT	TÊN MỐC	TỌA ĐỘ MỐC	
		X (M)	Y (M)			X (M)	Y (M)
12	A12	1545859,581	442874,779	28	A28	1545468,777	444036,656
13	A13	1545907,501	442974,445	29	A29	1545425,934	444063,859
14	A14	1545921,019	443080,968	30	A30	1545139,718	444121,729
15	A15	1545921,619	443205,221	31	A31	1544901,144	443932,475
16	A16	1545953,763	443317,098	32	A32	1544830,616	443719,112

1.5. Căn cứ lập quy hoạch:

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

- 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 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 04/TT-BXD ngày 28/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Nghị quyết 108/NQ-HĐND ngày 15/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai về Quyết định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

- Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

- Căn cứ Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- 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, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Kế hoạch phát triển du lịch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2025;

- Căn cứ Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 23/8/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt kết quả rà soát, điều chỉnh 3 loại rừng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

- Căn cứ Công văn số 2214/UBND-CNXD ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch xây dựng khu chức năng trên địa bàn tỉnh;

- Căn cứ Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND tỉnh Gia Lai Về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

- Căn cứ Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 09/5/2022 của UBND tỉnh Gia Lai Về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

1.6. Hệ thống Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành được áp dụng:

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07: 2016/BXD).

- Quy hoạch xây dựng đô thị. Tiêu chuẩn thiết kế : TCVN 4449-1987;

- Công trình công cộng. Nguyên tắc cơ bản để thiết kế: TCXDVN 276-2003;

- Công trình TDTT. Các sân thể thao. Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 4205-1986.

- Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế (TCVN 7801: 2008).

- Và các tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành khác có liên quan.

1.7. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Đồ án Quy hoạch chung thành phố Pleiku đã được phê duyệt;

- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình phù hợp theo quy định;

- Các đồ án, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Các số liệu, tài liệu, dự án, bản đồ khác có liên quan.

II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG:

2.1. Địa hình, địa mạo:

- Nhìn chung khu vực này có địa mạo vô cùng phong phú, bao gồm những dãy đồi thấp hình bát úp, có nhiều khe rạch tạo ra điểm ngoặt, điểm nhìn bất ngờ, nếu tổ chức được các thảm thực vật hợp lý sẽ trở thành vùng cảnh quan hấp dẫn.

- Địa hình dốc về hướng Đông, thoải dần đều về hướng Tây và hướng Bắc.

- Điểm cao nhất thuộc đất Quốc phòng: 858 m.

- Điểm cao nhất khu quy hoạch Khu du lịch là 820 m, thấp nhất là 750 m.

- Đặc điểm địa hình: Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%).

+ Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6%-8%, độ dốc nhỏ nhất 4%).

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9%-12%, độ dốc nhỏ nhất 8%).

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%).

2.2. Khí hậu, thủy văn:

- Khu vực nghiên cứu chịu chi phối của khí hậu nhiệt đới gió mùa, mùa hè mát dịu, mùa đông khô và lạnh, biểu hiện là sự phân hoá và tương phản sâu sắc giữa hai mùa. Nhưng đồng thời cũng chịu ảnh hưởng mạnh của tiểu vùng khí hậu cao nguyên phía Tây dãy Trường Sơn, nên có những nét đặc thù riêng. Theo số liệu của đài khí tượng thủy văn Pleiku, khí hậu thành phố Pleiku có những đặc điểm chủ yếu.

- Một năm chia làm 2 mùa rõ rệt:

+ Mùa mưa: Do ảnh hưởng khá mạnh của khí hậu Tây Trường Sơn nên tại đây có lượng mưa rất lớn, kéo dài khoảng 6 tháng, xuất hiện từ tháng 5 đến tháng 10, trùng với mùa có gió Tây, Tây Nam hoạt động. Lượng mưa chiếm khoảng 87% lượng mưa cả năm. Tháng 7 là các tháng có lượng mưa lớn nhất và đạt khoảng gần 300mm/tháng.

+ Mùa khô: Kéo dài khoảng 6 tháng, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, trùng với mùa có hướng gió Đông, Đông Nam. Mưa ít, lượng mưa chỉ chiếm khoảng 13% lượng mưa cả năm. Mưa mùa khô chỉ xuất hiện vào thời gian đầu và cuối mùa khô lượng mưa thường < 10mm/tháng và chỉ xảy ra mưa một vài ngày.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm 22°C. Nhiệt độ cao nhất trong năm trung bình 36°C (tháng 4) và nhiệt độ thấp nhất 5°C (tháng 1).

- Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm là 2.861mm.

2.3. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ tương đối điều hoà, mùa nóng không rõ rệt, nhiệt độ trung bình, lượng mưa trung bình, biên độ nhiệt năm so với một số nơi khác thường thấp hơn. Theo quan trắc của trạm khí tượng thuỷ văn Pleiku ở độ cao quan trắc 800m cho thấy khu vực thành phố Pleiku có nhiệt độ không khí thấp, dao động từ 21,89°C đến 22,3°C.

- Nhiệt độ trung bình năm: 22°C.
- Nhiệt độ tối cao: 36°C (tháng 04).
- Nhiệt độ tối thấp: 5°C (tháng 01).

2.4. Thủy văn:

- Khu vực có hệ thống suối tự nhiên, ao hồ tự nhiên và nhân tạo.
- Thành phố Pleiku nằm trên cao nguyên Gia Lai, nơi đây là đầu nguồn của các con suối và chịu ảnh hưởng thủy văn của 4 suối chính là suối Ia Polan, suối Ia Rung, suối Ia Puch và suối Ia Kiêm.

2.5. Địa chất công trình:

- Địa chất có cấu trúc đất tương đối đồng nhất, thuận lợi cho việc xây dựng công trình, thủy văn không nằm trong vùng bị ngập nước rất thuận lợi cho việc hình thành Khu du lịch.

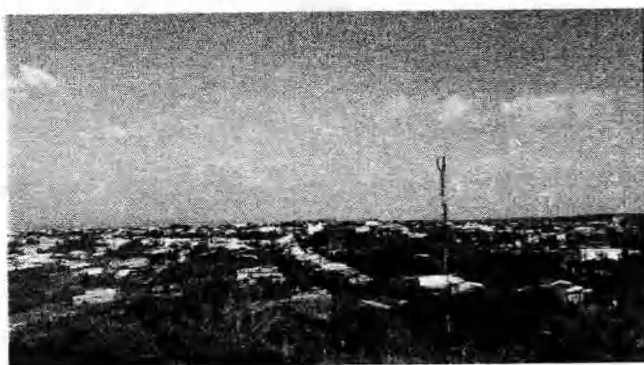
2.6. Hiện trạng dân cư và lao động:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có khu dân cư hiện trạng nằm gần đường Nguyễn Văn Cừ và khu vực giáp núi đá.

- Phần lớn là các thành phần dân cư địa phương là thuần nông có thể chuyển đổi sang ngành nghề du lịch và tiểu thủ công nghiệp một cách thuận lợi.

2.7. Hiện trạng sử dụng đất:

- Trong khu vực quy hoạch, đất ở và đất sản xuất nông nghiệp của người dân tập trung chủ yếu ở khu vực phía Nam và khu vực vùng ven ranh giới phía Đông. Trong đó diện tích đất ở 1,52 ha và đất sản xuất nông nghiệp .



Đất dân cư, nông nghiệp kết hợp du lịch dịch vụ (cà phê, giải khát, nghỉ dưỡng...)

- Diện tích đất Thiên viện Trúc Lâm Tây Nguyên khoảng 2,00ha chiếm tỷ lệ 1,48%, Xưởng sửa chữa máy công trình Sơn Phú có diện tích khoảng 0,87ha chiếm tỷ lệ 0,64%, hồ nước và các khe suối trong khu vực có tổng diện tích

1,97ha chiếm tỷ lệ 1,46%, các trục đường giao thông hiện trạng có diện tích khoảng 5,04ha chiếm tỷ lệ 3,37%.



Khu Thiền viện Trúc Tâm Tây Nguyên

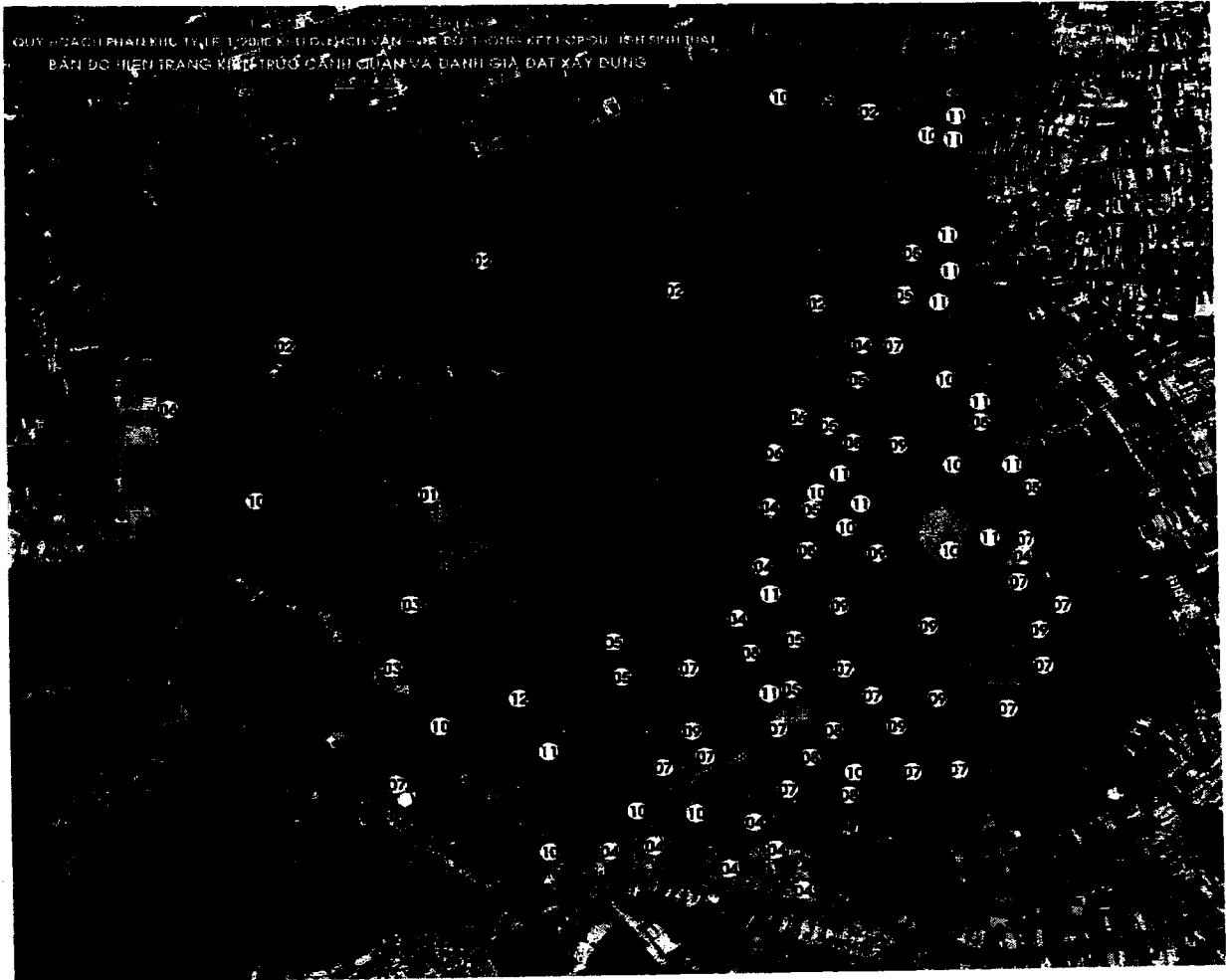
- Còn lại trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất rừng thông hiện trạng chiếm phần lớn diện tích khoảng 62,60 ha, chiếm 46,13% tổng diện tích quy hoạch. Khu vực núi đá chiếm khoảng 29,3ha chiếm 21,7%.



Hiện trạng khu rừng thông



Hiện trạng khu núi đá, hồ nước...



Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng	1,52	1,12%
2	Thiền viện Trúc Lâm Tây Nguyên	2,00	1,47%
3	Đất quốc phòng	1,45	1,07%
4	Đất trồng thông	62,60	46,13%
5	Xưởng sửa chữa máy công trình Sơn Phú	0,87	0,64%
6	Đất nông nghiệp	29,99	22,10%
	Đất trồng cà phê	8,78	
	Đất trồng bạch đàn	1,49	
	Đất trồng hoa màu	9,54	
	Đất trồng tiêu	2,38	
	Đất trồng lúa	7,80	
7	Đất trồng	24,38	17,97%
8	Đất bán ngập nước	5,22	3,85%
9	Đất mặt nước	1,97	1,45%
10	Đất giao thông	5,69	4,20%
	Tổng cộng	135,69	100%

2.8. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.8.1. Hiện trạng giao thông:

- Trong ranh giới dự kiến quy hoạch chủ yếu là đường đất dân sinh, một số đoạn đường đất rộng từ 2-5m, với đường bê tông xi măng rộng từ 3-5m...

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) giáp ranh giới phía Nam đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Tuyến đường Phan Đình Phùng nối dài phía Bắc khu quy hoạch đóng vai trò đường trục chính của khu vực và là tuyến kết nối với các tuyến đường đối ngoại.

2.8.2. Hiện trạng nền xây dựng và thoát nước mưa:

- Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%).

- Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6% - 8%, độ dốc nhỏ nhất 4%).

- Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9% - 12%, độ dốc nhỏ nhất 8%).

- Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%).

- Thoát nước mưa: Chưa có hệ thống thoát nước mưa đồng bộ. Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên về suối. Trên đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) và đường Phan Đình Phùng nối dài có một vài đoạn mương 2 bên vỉa hè.

2.8.3. Hiện trạng thoát nước thải:

- Khu vực xây dựng chưa có hệ thống thoát nước thải.

2.8.4. Hiện trạng cấp điện – chiếu sáng:

- Hiện trạng khu vực đã có nguồn cấp điện trạm 110kV Diên Hồng. Xuất tuyến 477/E41.

- Hiện tại có đường dây 22kV chạy dọc theo đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) và Phan Đình Phùng nối dài. Khi xây dựng cần tính toán để di dời 1 số đoạn đường dây này theo trục giao thông, đảm bảo quỹ đất xây dựng công trình cũng như an toàn và mỹ quan cho khu vực quy hoạch mới.

- Trong khu vực lập quy hoạch ngoài các tuyến đường dây 22kV còn có tuyến đường dây 110KV đi qua.

2.8.5. Hiện trạng cấp nước:

- Hiện trạng khu vực chưa có hệ thống cung cấp nước sạch, chủ yếu người dân khai thác nước giếng khoan, giếng đào.

2.8.6. Hiện trạng thông tin liên lạc:

- Đến nay, mạng thông tin liên lạc đã được đầu tư, phát triển rộng khắp các khu vực trong vùng quy hoạch, phủ sóng điện thoại 2G, 3G, 4G đáp ứng tốt nhu

cầu sử dụng dịch vụ và phát triển kinh tế - xã hội; tỷ lệ dân số được phủ sóng thông tin di động đạt 100% dân cư.

2.8.7. Hiện trạng môi trường:

- Theo các số liệu thống kê, lượng CTR sinh hoạt của mỗi người dân đô thị dao động từ 0,5 - 0,8 kg/người/ngày. Tỷ lệ CTR sinh hoạt thu gom được tại thành phố chiếm từ 45 - 90%. Khu vực nghiên cứu tỷ lệ thu gom thấp, người dân phải xử lý cục bộ bằng các biện pháp chôn lấp và đốt.

- Hiện nay, trong phạm vi nghiên cứu chưa được quy hoạch, do đó các công trình hạ tầng đi kèm như đường nội bộ, cây xanh, xử lý môi trường còn thiếu.

2.8.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

*** Thuận lợi:**

- Có cảnh quan rừng thông và cảnh quan nông nghiệp rất thuận lợi phát triển du lịch sinh thái.

- Về tính chất khu quy hoạch và địa điểm xây dựng rất phù hợp với tiêu chí là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa lịch sử tại khu vực.

- Vị trí thuận lợi nằm trên địa phận xã Ia Der thuộc huyện Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, cách trung tâm thành phố Pleiku khoảng 3 km về phía Đông. Có vị trí hết sức thuận lợi khi có nhiều giao thông quan trọng kết nối, các điểm dân cư đô thị và khoảng cách tới trung tâm thành phố Pleiku.

- Lực lượng lao động tại các khu vực lân cận dồi dào.

- Hạ tầng: Hạ tầng đô thị đã có định hướng theo quy hoạch chung thành phố nên việc đầu tư hạ tầng trong khu quy hoạch rất thuận lợi.

- Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch đảm bảo thuận lợi cho việc tính toán các chỉ số quy hoạch phù hợp, đưa ra các giải pháp quy hoạch mang tính chất đặc trưng với các mô hình du lịch, dịch vụ văn hóa

*** Khó khăn:**

- Khu vực lập quy hoạch có địa hình đồi núi phức tạp, việc triển khai lập ý tưởng quy hoạch và đầu tư xây dựng đòi hỏi kinh phí đầu tư lớn.

- Công tác giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện quy hoạch có ảnh hưởng đến đất của người dân.

- Hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị đòi hỏi lớn.

- Lực lượng lao động tại chỗ trình độ chưa cao.

III. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU:

3.1. Các vấn đề chung:

- Đảm bảo phù hợp với định hướng 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, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Khai thác tối đa các tiềm năng, lợi thế về phát triển du lịch, nghỉ dưỡng; đa dạng hoá bản sắc văn hoá;

- Xác lập cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng;

- Về Bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động bất lợi đến cộng đồng, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử, di sản văn hóa...

- Khi lập và thực hiện quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình xây dựng, phát triển vật liệu xây dựng phải có giải pháp kỹ thuật và quản lý nhằm bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả;

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, các yếu tố khống chế, những mặt thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề khác về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, những ảnh hưởng của các dự án đã và đang thực hiện lân cận, trên cơ sở đó đề xuất cơ cấu quy hoạch cho phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh;

- Khảo sát đo đạc bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 phục vụ đồ án quy hoạch phân khu bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ;

- Xác định tích chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;

- Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng khu quy hoạch về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có);

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác triệt để lợi thế cảnh quan thiên nhiên của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;

- Định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ; Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch để đề xuất phương án khớp nối phù hợp;

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch phân khu;

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

3.2. Các vấn đề cụ thể:

3.2.1. Về phương án quy hoạch:

- Dựa trên các yếu tố tự nhiên của khu vực thiết kế, phát triển khu vực trở thành một khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng có môi trường cảnh quan đặc sắc, một không gian nghỉ dưỡng hiện đại, sinh thái và hấp dẫn;

- Phân chia không gian các khu chức năng một cách rõ ràng, phù hợp với chủ trương của địa phương về phương thức quản lý và sử dụng đất, bao gồm: không gian tái hiện văn hoá Gia Lai và Tây Nguyên, không gian dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, lưu trú nghỉ dưỡng, và các không gian cây xanh công cộng, khu thể dục thể thao,... nhưng vẫn đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trong toàn bộ tổng thể;

- Không gian cây xanh, mặt nước công cộng kết nối được với các không gian xung quanh làm phong phú cho không gian cảnh quan và môi trường sinh thái của khu vực. Đồng thời phục vụ nhu cầu hoa viên cây xanh, công viên chuyên đề về TDTT và vui chơi giải trí gắn với việc phục vụ cho người dân thành phố Pleiku và huyện Ia Grai;

- Hình thành yếu tố cảnh quan khu vực vùng trung, thấp để tạo hồ sinh thái và điều tiết nước mặt cho thành phố Pleiku và khu vực quy hoạch;

- Tuyến giao thông chính kết nối giữa các khu chức năng tạo sự xuyên suốt, mạch lạc. Giải pháp phân chia một cách rõ ràng các khu chức năng tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý cũng như khai thác và sử dụng đất theo các giai đoạn khác nhau. Trong đó chú trọng đầu tư nâng cấp tuyến đường Phan Đình Phùng nối dài qua ranh giới quy hoạch, đường Tỉnh 664, đường Trần Phú nối dài, đường trục chính QH Đ1, đây là các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng để kết nối với các khu chức năng trong khu quy hoạch.

3.2.2. Về không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Bảo tồn diện tích cây thông hiện có nhằm mục tiêu đảm bảo chỉ tiêu cây xanh cho đô thị loại I thành phố Pleiku và nhằm cải thiện môi trường đô thị mang tính bền vững;

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế thấp nhất việc san nền ảnh hưởng lớn đến cảnh quan tự nhiên;

- Thiết kế công trình cần đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, giao thông, an toàn chất lượng công trình và đảm bảo cho người tàn tật tiếp cận sử dụng công trình theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành,...;

- Tăng cường tối đa diện tích cây xanh, không gian mở, các công trình dịch vụ công cộng, và kết nối với các không gian xung quanh;

- Sử dụng các công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời...); đồng thời bố trí hệ thống chiếu sáng công trình để tăng cảnh quan khu vực; sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, sử dụng các thiết bị hiệu suất cao tiết kiệm năng lượng.

3.2.3. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;
- Nghiên cứu, đánh giá hệ thống giao thông hiện trạng để xác định phương án đầu nối cho phù hợp;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; đảm bảo đủ lượng nước dự trữ chữa cháy tại các thời điểm; Tính toán số lượng, xác định vị trí các họng lấy nước chữa cháy trên mạng ống cấp nước, dọc theo các tuyến giao thông nội bộ;
- 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, hạ thế và chiếu sáng cảnh quan khu vực;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải và nghĩa trang;

3.2.4. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề về môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng;

IV. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các quy định khác liên quan.

4.2. Về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu quy hoạch là 25%.
- Đất văn hoá, dịch vụ (Thương mại - Dịch vụ): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...Mật độ xây dựng <35%.
- Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp. Mật độ xây dựng <25%.
- Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly. Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu văn hoá, du lịch, dịch vụ... Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng <40%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

4.3. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

4.4. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông và bãi đậu xe: Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07- 4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật, công trình giao thông của Bộ Xây dựng.

- Cấp nước:

+ Nước công trình dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn/ng.đ.

+ Nước tưới cây: $\leq 8\%$.

+ Nước dự phòng: $\leq 15\%$.

- Cấp điện:

+ Công trình dịch vụ: ≥ 30 W/m² sàn.

+ Chiều sáng đèn đường: ≥ 1 W/m².

+ Cây xanh: $\geq 0,5$ W/m²;

- Thông tin liên lạc: Theo QCVN 07:2016/BXD; Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 32/2012/QĐ-TTg về phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020 và các quy định có liên quan.

- Thoát nước sinh hoạt: $\geq 80\%$ cấp nước sinh hoạt.

- Chất thải rắn: 1,3kg/người/ngày.

V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:

5.1. Yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

- Tổ chức 2 trục giao thông chính:

+ Quy hoạch trục đường Quy hoạch Đ1, Đ4 kết nối từ đường Đ2 ở phía Bắc và đường tỉnh lộ 664 ở phía Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình các phân khu chức năng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống các đường trục chính, hình thành các đường khu vực trên cơ sở kết nối thuận lợi với khu vực chức năng cụ thể:

+ Quy hoạch mới các trục đường quy hoạch Đ3 và Đ3', hình thành trục đường chính quanh hồ cảnh quan cũng như không gian đệm giữa khu dịch vụ du lịch và khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước phía Đông khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mới trục đường quy hoạch Đ5, hình thành trục cảnh quan theo hướng Đông Tây và tạo tuyến kết nối giữa trục đường quy hoạch Đ1 và đường quy hoạch Đ4, đồng thời xác định không gian bảo tồn của rừng thông thông cũ và khu vực phát triển cho cảnh quan không gian rừng thông.

- Các chức năng chính của khu vực:

+ Đất văn hoá, dịch vụ (TM-DV): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.

+ Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, dịch vụ...

+ Khu vực đất quốc phòng thực hiện theo quy định có liên quan. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

5.2. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 03 khu vực chính như sau:

a) Khu vực 1: Diện tích: 66,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu quần thể văn hoá - tâm linh: 70.042,3 m², gồm:

- Khu du lịch văn hoá: 50.042.3 m². Khu quy hoạch tái hiện các không gian, kiến trúc truyền thống văn hoá đặc sắc của Gia Lai và Tây Nguyên:

+ Tái hiện không gian biểu tượng nhà rông Tây Nguyên, cây nêu, sân lễ hội, nhà dài.

+ Tái hiện không gian làng Gia Rai, Ba Na.

+ Tái hiện làng truyền thống Việt Nam.

+ Tái hiện các giá trị kiến trúc làng truyền thống khác của Bắc Tây Nguyên và Tây Nguyên.

+ Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0,75.

- Khu du lịch tâm linh: 20.000 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75).

* Khu quảng trường Tây Nguyên, bãi đậu xe, khu đón tiếp và đường giao thông nội bộ: 54.571,5 m².

* Khu bảo tồn sinh thái đồi thông và khách sạn, hội nghị, lưu trú (công trình điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch): 543.745,7 m².

- Khu bảo tồn thông - khu cây xanh sinh thái: 475.381,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05).

- Khu khách sạn, hội nghị, lưu trú và các dịch vụ khác: 68.363,9m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao từ 01-18 tầng, hệ số sử dụng đất 6,30).

b) Khu vực 2: Diện tích: 36,77 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02b): 7.766,0 m². Khu resort, bố trí các bugalow và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25).

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02c): 43.798,0 m². Khu bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu dịch vụ nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà (02d): 12.757,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu đài vọng cảnh giữa hồ: 1.744,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,05).

* Khu công viên chuyên đề TDTT và dịch vụ vui chơi giải trí: 37.613,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01 tầng - 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0,3).

* Khu công viên cây xanh công cộng, trồng cây nông nghiệp phục vụ du lịch kết hợp với hồ sinh thái: 177.564,5 m². Gồm:

- Đất hoa viên cây xanh công cộng: 118.818,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05).

- Diện tích hồ sinh thái, cảnh quan và điều tiết nước mặt: 58.745,9 m².

* Đất khu xử lý nước thải: 2.662,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4).

* Đất giao thông, bãi đậu xe, quảng trường: 83.794,9 m².

c) Khu vực 3: Diện tích: 22,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Đất quốc phòng: 14.561,5 m².

* Đất cây xanh cách ly, sinh thái (khu vực đồi núi đá): 144.945,0 m². Khu vực hạn chế xây dựng.

* Đất trồng cây xanh, hoa quả phục vụ du lịch: 29.689,5 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05).

* Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang: 31.985,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2).

* Đất giao thông nội bộ: 7.162,2 m².

d) Giao thông đối ngoại: 8,57 ha.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất công trình du lịch dịch vụ có diện tích 204.471,0 m²; chiếm 15,15% tổng diện tích quy hoạch.

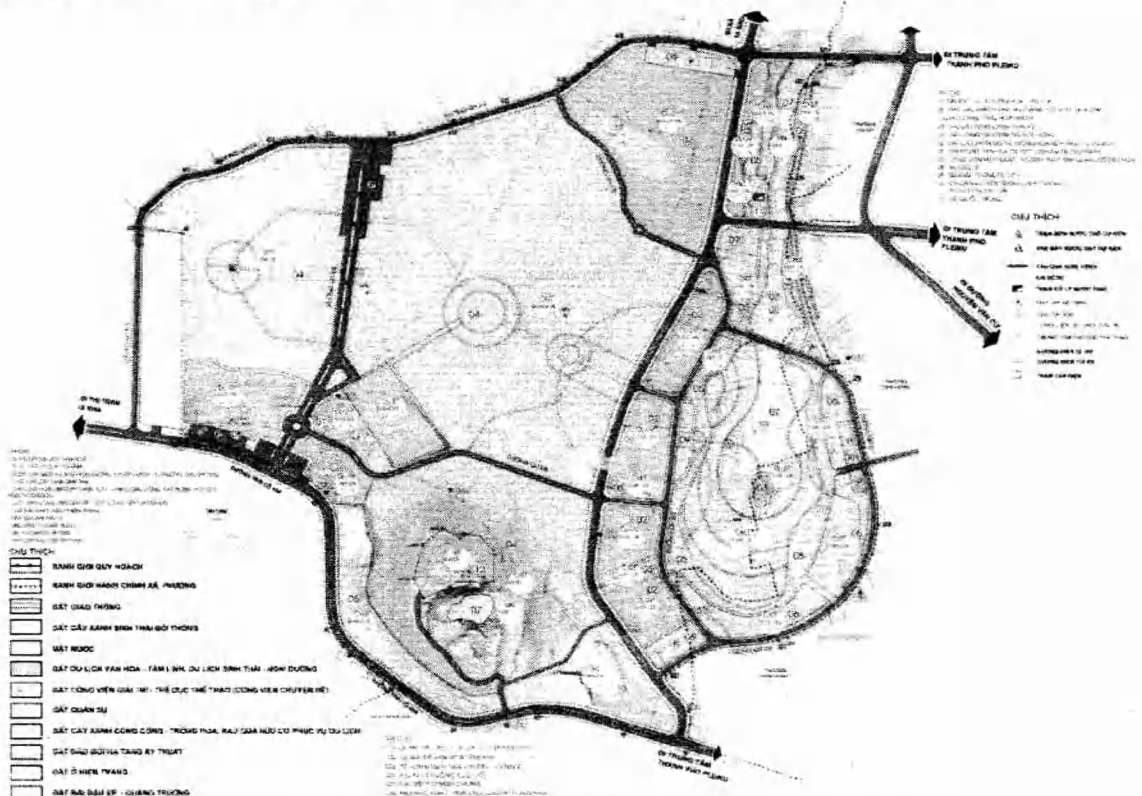
- Đất ở hiện trạng có diện tích 31.985,8 m²; chiếm 2,36% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất công viên cây xanh, công viên mặt nước có diện tích 862.871,2 m²; chiếm 63,59% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất quốc phòng có diện tích 14.561,5 m²; chiếm 1,07% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 243.049,5 m²; chiếm 17,91% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Quy hoạch đất xây dựng theo từng giai đoạn quy hoạch như sau:



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

stt	Loại đất Loại công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Diện Tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,0		63.600,0		358.000,0		
1	Khu dịch vụ văn hóa tâm linh	70.042,3	35%	17.500,0	1-3	52.500,0	0,75	
2	Khu khách sạn lưu trú, hội nghị	68.363,1	35%	23.900,0	1-18	200.000,0	6,30	
3	Khu nghỉ dưỡng Bugalow	7.766,6	25%	1.900,0	1-5	5.500,0	1,25	
4	Khu biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng	43.798,0	35%	15.300,0	5	76.500,0	1,75	
5	Khu nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà	12.757,0	35%	4.400,0	5	22.000,0	1,75	
6	Đài vọng cảnh	1.744,0	35%	600,0	5	1.500,0	1,75	
B	Đất cây xanh, công viên mặt nước	862.871,2		47.700,0		66.500,0		
1	Cây xanh sinh thái	616.428,8	5%	30.800,0	1	30.800,0	0,05	
2	Công viên cây xanh công cộng	150.082,9	5%	7.500,0	1	7.500,0	0,05	
3	Công viên cây xanh chuyên đề	37.613,6	25%	9.400,0	1-3	28.200,0	0,30	
4	Mặt nước	58.745,9						
C	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,0	40%	1.050,0	1	1.050,0	0,40	
D	Đất giao thông + bãi đậu xe, quảng trường	240.387,5						
	Tổng cộng (A+B+C+D)	1.310.391,7	8,57%	112.350,0		425.550,0		
E	Đất khác	46.547,3		12.794,0		38.382,0		
1	Khu ở hiện	31.985,8		12.794,0	3	38.382,0	1,20	

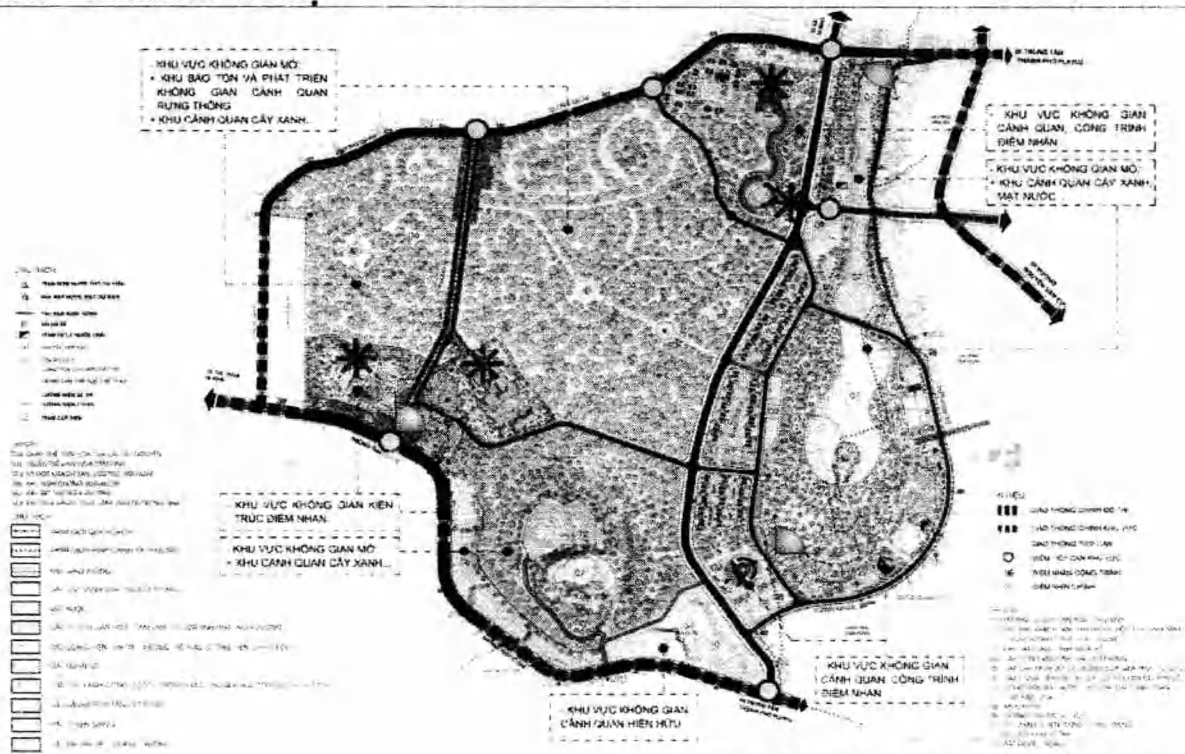
	trạng					
2	Đất quốc phòng	14.561,5				
	Tổng cộng	1.356.939,0	9,22%	125.144,0	463.932,0	

**Ghi chú: Mật độ xây dựng gộp khu Du lịch là 8,57%.
Mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch là 9,22%.**

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,00	15,07%
B	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	862.871,20	63,59%
1	- Đất cây xanh sinh thái	616.428,80	
2	- Đất cây xanh công cộng	150.082,90	
3	- Đất công viên cây xanh chuyên đề	37.613,60	
4	- Công viên mặt nước	58.745,90	
C	Đất ở hiện trạng	31.985,80	2,36%
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,00	0,20%
E	Đất bãi đậu xe, quảng trường	28.532,80	2,10%
F	Đất quốc phòng	14.561,50	1,07%
G	Đất giao thông	211.854,70	15,61%
	Tổng cộng	1.356.939,00	100,00%

5.4. Thiết kế đô thị



SO ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Khung thiết kế đô thị

5.4.1. Tầng cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi xây dựng

Tầng cao:

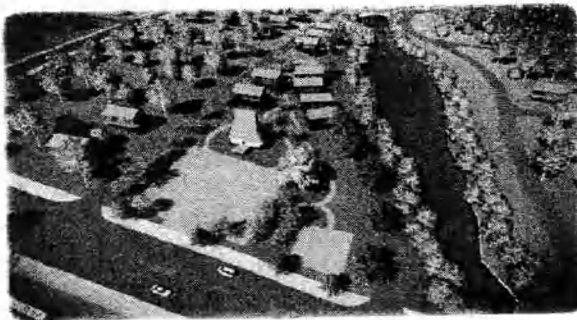
- + Khu ở có tầng cao tối đa 3 tầng;
- + Khu dịch vụ văn hóa tâm linh có tầng cao 1-3 tầng
- + Khu khách sạn lưu trú, hội nghị có tầng cao 1-18 tầng.
- + Khu nghỉ dưỡng Bungalow có tầng cao 1-5 tầng.
- + Khu biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng có tầng cao 1-5 tầng.
- + Khu nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà có tầng cao 1-5 tầng.
- + Công viên cây xanh và thể dục thể thao có tầng cao 1 tầng

Mật độ xây dựng:

- + Khu ở, công trình công cộng có mật độ xây dựng 40%.
- + Công viên cây xanh có mật độ xây dựng 5%

Khoảng lùi:

- + Khu ở: khoảng lùi tối thiểu 3m
- + Khu công cộng và công viên cây xanh: khoảng lùi tối thiểu 4m



Minh họa một số không gian

5.4.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

Các trục đường chính: trục đường Phan Đình Phùng (nổi dài), đường Nguyễn Văn Cừ, Đường Quy hoạch Đ1, Đường Quy hoạch Đ4.

Đối với các công trình 2 bên trục đường chính, khuyến khích tạo các khoảng lùi lớn, tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa, sân chơi, tạo khoảng không gian mở kết nối liên hoàn với nhau.

Nhà ở hiện hữu trên các trục chính cần tuân thủ các quy định về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến, tạo bộ mặt làng văn hóa truyền thống có bản sắc.

Cần chọn chủng loại cây xanh phù hợp, thống nhất trên toàn tuyến phố, thiết kế đồng bộ với các chi tiết khác như mặt lát vỉa hè, hệ thống chiếu sáng và các công trình phụ trợ khác.

5.4.3. Các khu vực không gian mở

Không gian mở của khu vực: Hệ thống công viên cảnh quan ven suối, công viên tại khu vực phía Đông và rừng thông hiện hữu.

Tổ chức các lối đi dạo kết nối với khu vực xung quanh, thiết kế cảnh quan, thảm cỏ, xen lẫn các bụi hoa đặc trưng của địa phương, bố trí các chòi nghỉ chân, ngắm cảnh, các tiểu cảnh góc, tượng điêu khắc được sắp đặt có nghệ thuật... tạo không gian cảnh quan đẹp cho công viên.

5.4.4. Các công trình điểm nhấn

Công trình điểm nhấn toàn khu được xác định tại khu vực công trình công cộng – dịch vụ du lịch phía Bắc và phía Đông, dọc theo các trục đường khu vực cảnh quan ven suối; khu vực tiếp cận đường quy hoạch Đ4 với mô hình nhà ở truyền thống của các dân tộc thiểu số bản địa, khu tâm linh thiền viện Trúc Lâm.

Công trình cần khai thác địa thế, các góc nhìn đẹp và cảnh quan tự nhiên với hình thức kiến trúc phù hợp, mộc mạc và giản dị. Các cổng chào, lối vào cũng cần nghiên cứu kiến trúc bản địa để phù hợp với tổng thể chung của khu vực cảnh quan đặc trưng.

5.4.5. Các công trình văn hóa:

Cụm các công trình văn hóa được xác định là một phần của cụm công trình điểm nhấn từ hướng tiếp cận phía Tây Nam khu quy hoạch. Khu vực này tập trung các kiến trúc công trình nhà ở điển hình, các công trình văn hóa vật thể và phi vật thể lâu đời của người dân bản địa.

Khu vực được phân bố theo từng khu vực văn hóa riêng biệt và bố trí dọc theo trục đường Đ4 kết nối đến khu thiền viện Trúc Lâm và khu không gian cảnh quan của rừng thông.

Công trình cần khai thác địa thế, các góc nhìn đẹp và cảnh quan tự nhiên với hình thức kiến trúc phù hợp, mộc mạc và giản dị. Các cổng chào, lối vào cũng cần nghiên cứu kiến trúc để phù hợp với từng khu vực văn hóa, cảnh quan đặc trưng riêng.



NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC GIA RAI



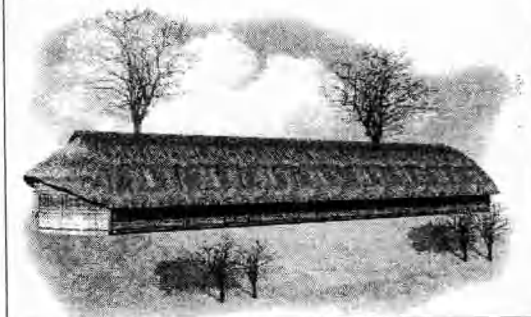
NHÀ RỒNG DÂN TỘC GIA RAI



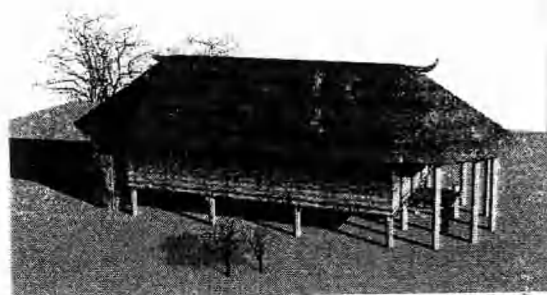
NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC COTU



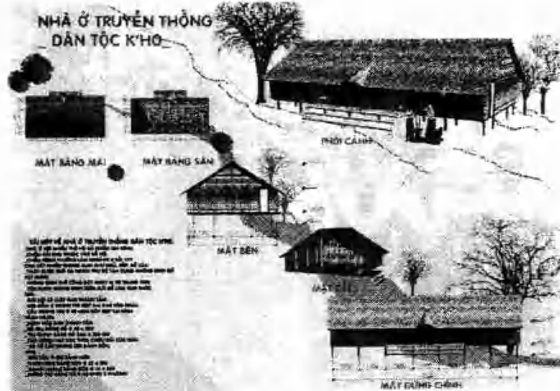
NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC M'NÔNG
(mẫu nhà 7)



NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC GIÉ TRIÊNG



NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG DÂN TỘC X'TIÊNG
(mẫu nhà 1)



Minh họa một số kiến trúc văn hóa đặc trưng Tây Nguyên

5.4.6. Hệ thống cây xanh, mặt nước

❖ Đối với cây xanh:

Với định hướng phát triển khu làng truyền thống giản dị, mộc mạc, tận dụng vẻ đẹp tự nhiên của khu vực, đề xuất bảo tồn và giữ lại đa số hệ thống cây xanh trong khu vực, tạo bóng mát.

Trồng thêm cây xanh tạo bóng mát dọc các tuyến đường đi bộ. Sử dụng cây xanh địa phương, tạo đặc trưng riêng cho khu vực. Đối với những cây bụi hiện

trạng gây mất thẩm mỹ, chặn các hướng nhìn đẹp, đề xuất cắt tỉa, chỉnh trang nhằm tạo cảnh quan đẹp, cuốn hút.

Suối: tôn tạo dòng suối hiện hữu, hình thành suối cảnh quan phục vụ du lịch: với các tảng đá lớn nhỏ bố trí ngẫu nhiên, đan xen các khóm hoa rừng địa phương, bố trí bánh xe nước, thả cá, ốc,... tạo môi trường sinh thái tự nhiên cho khu vực.

Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa đặc trưng của địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng khu vực, ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xen thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm

Các loại cây xanh đề xuất:

CÂY XANH CẢNH QUAN CÁC TRỤC ĐƯỜNG



Trung niên cao 20-25m, thân màu xám trắng, phân cành thấp. Lá kép lông chim hai lần, cánh non và lá non có lông màu rỉ sét, lá có đường rộng dài 25-30 cm mang 4-10 đôi lá cấp 1, nhỏ lá cấp 1 mang 10-22 đôi lá cấp 2, lá nhỏ thon dài tròn. Hoa chùm to lớn ở nách có lông màu hoa lá như nhung dài 20-40 cm, hoa nhỏ 2 cm nở năm cánh màu vàng, cây có đọt. Quả lâu, dài dài 10-12 cm.

CÂY LIM XỆT



Cây Bàng Lãng có nguồn gốc từ Ấn Độ đến Australia. Cây đẹp, tán thuôn rộng, cao nên được nhiều nước trồng làm cây cảnh và rất được yêu thích. Hoa Bàng Lãng có màu tím hoặc tím nhạt, mọc thành từng chùm trên đầu mỗi nhánh, mỗi chùm dài từ 20-30 cm, hoa thường nở vào mùa hè. Với công hoa có độ cảnh, cảnh hoa mang mạnh như các loài. Quả có hình cầu, đường kính 1.5-2 cm, bán kính quả có màu nâu nhạt pha xanh.

CÂY BÀNG LÃNG



Cây gỗ lớn thân thẳng, thուն cầu, cao từ 20 - 30m. Thân cây có những lần nứt dọc theo chiều, màu đen. Tán lá hình chóp, cành nhánh to, dày, mọc thẳng đứng. Lá hình trái xoan, thùy, dài 7 cm - 8 cm, rộng 3 - 4 cm. Mặt trên lá vàng và có màu xanh bóng, mặt dưới màu. Cành chính nở vào 7 - 10 đôi gân phụ. Các nhánh gần của cây là có các gân lông rêu.

CÂY SAO ĐEN



Ko nia là loài thực vật thân gỗ lớn, cao 15-30 m, đường kính 40-60 cm. Lá đơn hình trái xoan mọc chụm ở đầu nhánh. Hoa màu trắng, có từ 4 đến 5 cánh, mọc thành chùm ở kẽ lá, nở vào thời gian từ tháng 5 đến tháng 6. Quả xanh dài khoảng 3-4 cm, có màu trắng như khi chín và thường nứt thành các khoang 3-4 ngăn. Hạt có trọng lượng 0,1 gam, có thể dùng làm thuốc nhuộm màu xanh có hình trứng, sừng, dài 0,6 mm, đường kính 0,3 mm.

CÂY KƠ NIA



Cây Long não hay còn gọi là hương, là một loài cây thân gỗ, lớn và thường xanh, có thể cao từ 20-30 m. Cây là thân và bóng, lá rất nhỏ xếp và có mùi long não khi bị vỡ nát trong tay. Vết màu xanh lá như nhớt hoa nhỏ như sữa trắng. Nó sinh ra các sản phẩm tinh dầu, thuốc chữa đau nhức, mọc thành bụi và sống trên khe đá khoảng 1 cm.

CÂY LONG NÃO



Phong tím là cây gỗ lớn, cao từ 10-15m, cành nhánh thưa nhưng tán lá rộng. Lá của cây Phong tím là dạng lá phức tạp hai lần phân lá. Hoa Phong tím nở quanh năm, dài từ 4-5 cm, cánh hoa mềm mại có lông tơ, mọc thành từng chùm với màu xanh tím nên rất dễ thương. Thời gian nở hoa từ lúc bắt đầu rụng lá dài 2-3 ngày, các hoa chủ yếu có hình lá hình tim có 10-12 đôi gân phụ, các hoa nở thường xuyên trong vòng 4-5 tháng.

PHƯỢNG TÍM

CÂY XANH CẢNH QUAN CÔNG VIÊN, KHU DỊCH VỤ DU LỊCH



Hoa Pơ-lang (hay còn gọi là hoa đất) này thân gỗ, thường có chiều cao từ 15-20m. Cành cây mọc ngang nên cây tán lá rộng, có cây màu nâu và có gai. Lá cây có hình kép chẵn và cây thường rụng lá vào mùa khô. Lá cây có nhiều nhánh thùy, hoa của cây này có màu trắng hoặc hồng, bông hoa lớn như một chiếc quạt, có cánh hoa màu trắng. Cành hoa dài và có thể nở nhiều hoa cùng lúc.

HOA PƠ - LANG



Thông Đa Lạt Cây gỗ lớn, có tán hình nón hoặc thường xanh, cao từ 20m đến 30m và đường kính thân 0,8 - 0,9m. Cây cảnh quan đẹp nhất nên trồng ở các công viên, khu vực cảnh quan. Mỗi năm rụng 5 lá và rụng, hình tròn, dài 6 - 11 cm, rộng 0,6 - 0,7 cm. Khi rụng mang hình như chiếc quạt, cánh có hình các nhánh, hai mặt bên, mặt trên mang 2 - 3 hàng lá nhỏ, hình tam giác, rộng gấp đôi mặt trên của nhánh, dài 0,5 - 1 cm, đường kính 2,5 - 4 cm.

CÂY THÔNG



Hoa Muồng là cây gỗ, cao từ 10-20 m, tán nhánh, thường xanh. Thân cây khoảng 40 cm, vỏ thân màu xám trắng, có những vết nứt dọc theo chiều dài. Hoa muồng có màu trắng, mọc thành từng chùm ở nách lá. Cây này có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cành chính của cây muồng có thể dài đến 2-3 m, có thể có nhiều hoa cùng lúc. Hoa muồng có hình tim, có 10-12 đôi gân phụ, các hoa nở thường xuyên trong vòng 4-5 tháng.

HOA MUỒNG



Cây dừa cảnh thuộc loài thực vật có hoa, thân gỗ, mang lại sự cây cảnh đẹp nhất từ xưa. Cây dừa cảnh có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây dừa cảnh có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dừa cảnh có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dừa cảnh có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

CÂY DỪA BỤI



Hoa dã quy là một loài thực vật có hoa, thân gỗ, mang lại sự cây cảnh đẹp nhất từ xưa. Cây dã quy có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây dã quy có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dã quy có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dã quy có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

HOA DÃ QUY



Cây ngũ sắc là cây thân gỗ, mang lại sự cây cảnh đẹp nhất từ xưa. Cây ngũ sắc có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây ngũ sắc có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây ngũ sắc có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây ngũ sắc có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

CÚC NGŨ SẮC



Huyết dụ là loài thực vật thân gỗ, mang lại sự cây cảnh đẹp nhất từ xưa. Cây huyết dụ có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây huyết dụ có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây huyết dụ có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây huyết dụ có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

HUYẾT DỤ



Dừa cạn là cây thân thảo, mang lại sự cây cảnh đẹp nhất từ xưa. Cây dừa cạn có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây dừa cạn có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dừa cạn có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây dừa cạn có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

DỪA CẠN



Cây lan sao hoa trắng có cánh trắng là Myriophyllum Americanum nguồn gốc từ Châu Mỹ, thuộc cây thân gỗ, có những cây cao gần 10m và có thể có thể cao từ 10m đến 15m. Cây lan sao có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây lan sao có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm. Cây lan sao có thể sống lâu năm, có thể sống đến 100 năm.

LAN SAO

❖ Đối với mặt nước:

Thường xuyên chăm sóc, bảo vệ nguồn nước, nghiêm cấm các hình thức xả rác, làm ô nhiễm môi trường phát sinh mầm bệnh.

Suối hiện hữu phía Đông: đảm bảo nguồn nước quanh năm, tạo cảnh quan sinh động phục vụ du lịch và sản xuất.

5.5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Giao thông:

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07-2016/BXD;
- Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị TCVN 104-2007;
- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCN-211: 2006;
- Quyết định tạm thời số 3230/QĐ-BGTVT về thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường;
- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054: 2005;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2019/BGTVT;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới đường giao thông tuân thủ các đồ án quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với định hướng phát triển không gian trong đồ án.
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật các tuyến đường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Hệ thống đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng và khu vực xây mới; giữa các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch.

c. Giải pháp thiết kế mạng lưới:

- * Giao thông đối ngoại:
 - Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực. Tuyến nằm về phía Nam khu quy hoạch; Kết nối dự án với khu vực nội thị thành phố và khu trung tâm xã Ia Đer, huyện Ia Grai. Quy mô mặt cắt Bn=30m
 - Tuyến đường Quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài) là các trục đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch kết nối với trung tâm thành phố. Quy mô mặt cắt Bn=18,5-22,0m
- * Giao thông đối nội:
 - Bố trí mạng lưới đường xác định ranh giới các khu chức năng và kết nối với giao thông đối ngoại.
 - Đường Trần Phú (nối dài) qua khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng cầu kiên cố.

Bảng quy mô mạng lưới giao thông.

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Phân cách (m)	Via hè (m)	Chi giới Đường đỏ (m)	Chiều dài (m)
I	Đường giao thông đối ngoại						3.013
1	Đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664)	1'-1'	2 x 7,5	0-3,0	2 x (6,0-7,5)	30,0	1.542
2	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2-2	11,0		3,75+7,25	22,0	1.471

3	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2'-2'	11,0		2 x 3,75	18,5	422
4	Đường Trần Phú nối dài	2"-2"	12,0		2 x 5,0	22,0	250
II	Đường trục chính khu quy hoạch						2.285
1	Đường quy hoạch Đ1	1-1	15,0		2 x 7,5	30,0	1.575
2	Đường quy hoạch Đ4	4-4	2 x 8,0	4,0-6,0	2 x (2,0-4,0)	26,0-30,0	710
III	Đường giao thông trong khu quy hoạch						8.687,0
	Đường quy hoạch Đ3	3-3	8,0		2 x 4,0	16,0	1.246,0
	Đường quy hoạch Đ3'	3'-3'	8,0-10,5		2,5+ hành lang kỹ thuật, cây xanh là 3,0m và 4,0 (9,5m)	17,5-20,0	965,0
	Đường quy hoạch Đ5	5-5	7,0		2 x (1,5-3,0)	10,0-13,0	1.951
	Đường quy hoạch Đ6	6-6	5,5			11,5	525,0
	Đường dạo bộ		2,0-6,0			2,0 - 6,0	4.000
	Tổng cộng						13.985,0
- Mật độ đường đạt khoảng 10,35 (Km/Km ²) - Đường dạo bộ được thể hiện chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết.							

5.5.2. Quy hoạch san nền – thoát nước mưa:

a. Cơ sở thiết kế quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

- TCVN 7957-2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, và tài liệu khác;

- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu;

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san đắp nền.

- Nền sau khi san đắp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông.

- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tận dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.

- Tôn trọng hướng thoát và các lưu vực hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực lân cận.

- Các tuyến cống thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

c. Giải pháp thiết kế cao độ nền:

- Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%). **Khu vực giữ nguyên hiện trạng địa hình.**

+ Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6%-8%, độ dốc nhỏ nhất 4%). **Khu vực cây thông giữ nguyên hiện trạng địa hình, khu vực có bố trí công trình cho phép san nền cục bộ.**

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9%-12%, độ dốc nhỏ nhất 8%). **Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông.**

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông. **Cho phép hạ nền khu vực trũng để tạo hồ điều hoà nước mặt, hồ sinh thái.**

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan. Cao độ san nền tương đối theo chiều cao nền tự nhiên, chỉ san gạt sơ bộ, đắp cục bộ.

- Việc xác định độ cao nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với các tuyến đường có sẵn tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để nền nhà các khu chính trang không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

- Cao độ thiết kế tim đường dựa vào cao độ cao độ không chế tim đường có sẵn và các khu dân cư chính trang.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình.

- Hướng thoát chính về phía Đông và phía Bắc khu quy hoạch.

d. Giải pháp thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường lập quy hoạch. Hướng thoát chính đổ về Bắc khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Lưu vực tính toán trong nội bộ khu vực nghiên cứu khoảng 135ha. Lưu vực thoát nước được chia làm nhiều lưu vực để thu nước mặt

thuận theo hướng thoát tự nhiên. Bố trí các cửa thu trên các trục đường chính để thu và thoát nước hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực quanh dự án. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ như sau:

+ Lưu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ: Thu nước tập trung về cống ngang trên đường Nguyễn Văn Cừ và dẫn về các khe tự thủy ở phía Nam.

+ Lưu vực còn lại: Thu nước theo các trục giao thông và dẫn về phía Đông Bắc.

- Kết cấu tuyến thoát:

+ Sử dụng cống bê tông ly tâm đặt dưới vỉa hè.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mưa mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các hố ga khoảng 30m - 40m;

+ Độ dốc đường ống cống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 0,6m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 4m/s$.

+ Độ sâu chôn cống trên mặt đường $h \geq 0,7$. Đối với các ống cống nằm dưới mặt đường phải chịu được tải trọng H30, còn ống cống trên vỉa hè phải chịu được tải trọng H10.

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước chính lưu vực dùng cống bê tông ly tâm D1000-D1500 để thoát nước cho khu vực.

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước theo khu vực chức năng dùng cống bê tông ly tâm D600-D800 để thoát nước cho khu vực.

+ Kè mái taluy đối với phạm vi suối trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tốt và tránh sạt lở.

e. Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa:

- Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (TCVN 7957: 2008).

- Phương pháp chủ yếu để xác định lưu lượng định tính toán được sử dụng phổ biến hiện nay là phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng nước mưa tại mặt cắt xác định của hệ thống thoát nước mưa đạt giá trị cực đại khi:

+ Thời gian mưa đủ dài để nước mưa từ điểm xa nhất trên lưu vực tới được mặt cắt tính toán (thời gian mưa tính toán: t_{tt});

+ Cường độ mưa cực đại (sau khi mưa với thời gian lớp hơn hoặc bằng t_{tt});

+ Hệ số dòng chảy cực đại.

Công thức tính toán thoát nước mưa như sau:

$$Q_m = \psi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}.$$

Trong đó:

Q_m : Lưu lượng nước mưa tính toán (l/s)

ψ : Hệ số dòng chảy tính toán.

F : Diện tích lưu vực tính toán (ha)

q : Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

Cường độ mưa được tính toán như sau :

$$q = A [1 + C \lg P] / (t + b)^n$$

Trong đó: Các hệ số lấy theo khu vực Gia lai để tính toán.

+ A = 8820;

+ C = 0,49;

+ b = 29;

+ n = 0,92;

+ P = 4 : Chu kì lặp lại trên mưa tính toán.

Thời gian mưa tính toán được xác định như sau:

$$t_{tt} = t_0 + t_1 + t_2$$

t₀: Thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến công thoát nước phụ thuộc vào địa hình lưu vực, cường độ mưa, loại mặt phủ.

Lấy t₁ = 10 (phút).

Thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường t₁ (phút) xác định theo công thức:

$$t_1 = 0.021 \frac{L_1}{V_1}$$

Trong đó: L₁ - Chiều dài rãnh đường (m);

V₁ - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

Thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo

công thức:

$$t_2 = 0.017 \sum \frac{L_2}{V_2}$$

Trong đó: L₂ - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V₂ - Tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

Tính khả năng thoát nước của đường ống như sau:

$$Q_{max} = \omega \cdot v \text{ (m}^3\text{/s);}$$

Lưu ý: Độ đầy tính toán thoát nước mưa theo tiêu chuẩn tính toán

Trong đó:

Q : Lưu lượng của cống thoát nước (m³/s);

ω : Diện tích mặt cắt ướt của cống (m²) $\omega = \pi \cdot R^2$;

v: Tốc độ nước chảy (m/s);

Vận tốc : $v = C \times (R \times i)^{0.5}$

Trong đó:

i : Độ dốc thủy lực;

R = ω/χ : Bán kính thủy lực (m);

X : Chu vi ướt (m²);

C = (1/n) × R^{1/6} : Hệ số lưu tốc;

$n = 0.013$: Hệ số nhám.

Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí hạng mục thoát nước mưa dự kiến:

Bảng thống kê khối lượng thoát nước mưa			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Công thoát nước BTCT D1500 - Theo QHC	m	350
2	Công thoát nước BTCT D1500	m	600
3	Công thoát nước BTCT D1000	m	5.735
4	Công thoát nước BTCT D800	m	4.690
5	Công thoát nước BTCT D600	m	1.257
6	Hố ga thu nước	cái	240
7	Cửa xả	cái	14

5.5.3. Quy hoạch cấp nước

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác;

- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- TCVN 33:2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng” và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành cụ thể như sau:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC					
Stt	Nhu cầu dùng nước	Đơn vị	Nhu cầu	Tiêu chuẩn	Lưu lượng (m³/ng.đêm)
1	Nước cho công trình CCDV	lít/m ² .sàn	358.000	2	716,0
2	Nước tưới cây, rửa đường (Q _{tc})			8%Q _{sh}	58,0
3	Nước do thất thoát rò rỉ (Q _π)			15%(1+2)	117,0
4	Nước PCCC	l/s	1 đám cháy	15	164,0
Tổng nhu cầu sử dụng nước Q					1.055

c. Nguồn nước:

- Nguồn nước sinh hoạt từ hệ thống cấp nước của thành phố Pleiku thông qua các tuyến đường Phan Đình Phùng và Nguyễn Văn Cừ.

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường và PCCC từ hồ sinh thái trong khu quy hoạch. Hồ sinh thái có dung tích là 231.400 m³ nước.

d. Mạng lưới:

- Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (QCVN 06:2020/BXD), phạm vi dự án tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy $Q_{cc}=15$ (l/s); thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy 164m³.

- Mạng lưới cấp nước đề xuất là mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Mạng lưới cấp nước được đấu nối vào hệ thống đường ống cấp nước khu vực trên đường Phan Đình Phùng, Nguyễn Văn Cừ. Sử dụng ống HDPE D100mm và D63mm được đặt trên vỉa hè. Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

e. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

- Nhằm đảm bảo an toàn và kịp thời công tác phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn quy phạm và theo yêu cầu chuyên ngành; trong khu vực nghiên cứu tổ chức lắp đặt các họng cứu hỏa trên các trục đường giao thông chính, tại các ngã 3, ngã 4, các khu công trình;

- Họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường ống chính có đường kính ống $D > 100$ mm; bán kính phục vụ đặt cách nhau khoảng 150m;

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa còn bố trí các bể chứa nước PCCC tại các khu chức năng, tại các công trình xây dựng và tận dụng nguồn nước mặt tại hồ sinh thái trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	HDPE D110	M	4.834
2	HDPE D63	M	2.202
3	Trụ chữa cháy	Trụ	16

5.5.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các tài liệu khác;

- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

- Quyết định số 1867NL/KHKT ngày 16/9/1994 Qui định các tiêu chuẩn kỹ thuật điện khí hóa áp trung thế 22 kV.

b. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải:

- Theo nội dung của đồ án và mặt bằng quy hoạch kiến trúc cảnh quan, khu vực thiết kế chủ yếu là các công trình công cộng, dịch vụ. Vì vậy phụ tải điện chủ yếu là chiếu sáng đường phố, công viên, phụ tải phục vụ cho dịch vụ.

BẢNG TÍNH TOÁN PHỤ TẢI CẤP ĐIỆN

Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng	Chỉ tiêu	Phụ tải tính toán
PHỤ TẢI TÍNH TOÁN	KW			12.151,0
Đất dịch vụ, du lịch	W/m ² .sàn	358.000,00	30,00	10.740,0
Chiếu sáng giao thông 1 phía	W/m ²	211.854,70	1,00	212,0
Đất cây xanh	W/m ²	187.696,50	0,50	94,0
Dự phòng			10%	1.105,0
CÔNG SUẤT TÍNH TOÁN	KVA			10.633,0
Dự báo hệ số kinh tế	Cosφ	0,80		
Hệ số sử dụng đồng thời	Kđt	0,70		

c. Nguồn điện:

- Nguồn điện lấy từ đường dây 22kv hiện có dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

d. Lưới điện:

❖ Lưới điện phân phối:

- Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ để cấp điện cho trạm biến áp. Từng bước di dời và ngầm hóa các đoạn tuyến 22kV đi nổi hiện trạng đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện;

- Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư;

❖ Trạm biến áp:

- Trạm biến áp được thiết kế dạng trạm hoa sen, cột thép, đặt trên vỉa hè để đảm bảo mỹ quan. Bố trí 1 trạm biến áp 22/0,4KV – 250 KVA phục vụ chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch. Riêng các công trình dịch vụ du lịch thì bố trí trạm riêng cho từng khu tùy theo nhu cầu và tiến độ đầu tư xây dựng.

❖ Lưới hạ áp:

- Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi ngầm theo vỉa hè đến các tủ điện để cấp điện cho công trình.

❖ Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường đối với tất cả các tuyến. Hệ thống dây chiếu sáng tổ chức đi ngầm theo vỉa hè.

- Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng thép, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40m;

- Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

- Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến điện 22kv	M	1.496
2	Tuyến điện 0.4kv xây dựng mới	M	6.435
3	Tuyến điện chiếu sáng xây dựng mới	M	8.450
4	Trạm biến áp 22/0.4kv	Trạm	01
5	Đèn pha chiếu sáng đường	Bộ	170

5.5.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường, chất thải rắn và nghĩa trang

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD;

- TCVN 7957-2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, và tài liệu khác;

- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu;

- Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b. Chỉ tiêu tính toán:

- Các chỉ tiêu thoát nước thải: lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

TT	Thành phần thải nước	Tiêu chuẩn cấp nước	Tiêu chuẩn thải nước	Khối lượng (m ³)	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước thải khu dịch vụ, du lịch	2 lít/m ² sản	80% nước cấp	716	572,80
	Tổng cộng				572,80

c. Giải pháp thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được thu gom từ hệ thống cống HDPE

D200-D500 được bố trí trên vỉa hè. Nước thải được đưa về về xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên cơ sở hệ thống thoát nước tự chảy. Đối với những đoạn có độ dốc không phù hợp, độ sâu chôn ống lớn thì bố trí các trạm bơm chuyên tiếp nhằm giảm bớt độ sâu chôn ống.

- Bể xử lý nước thải công suất 300 m³/ngày để đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và nhu cầu phát triển của khu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải QCVN 14:2008/BTNMT, cột B.

- Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30÷50m/giếng. Kết cấu hố thăm bằng bê tông M²⁰⁰ đá 1x2.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D400 - D500	M	1.210
2	Cống D300	M	1.820
3	Cống D200	M	2.400
4	Hố ga	Cái	156
5	Ống bơm nước thải HDPE-D150	M	235
6	Trạm bơm nước thải	Cái	01
7	Bể xử lý nước thải cục bộ	BỂ	03
8	Trạm xử lý nước thải	BỂ	01
9	Điểm tập kết rác thải	Cái	09
10	Cống D300 - theo QHC	M	1.330
11	Ống bơm nước thải - theo QHC	M	725
12	Trạm bơm nước thải - theo QHC	Cái	01

d. Vệ sinh môi trường:

- Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt và CTR công cộng, dịch vụ. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh;

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác thải về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

- Tổng lượng rác thải: 500 người x 1,3kg/ngày = 650 kg/ngày.

5.5.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a. Cơ sở thiết kế:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố PleiKu, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Quy hoạch Xây dựng.

b. Nhu cầu thông tin liên lạc:

Bảng tính toán khối lượng thông tin liên lạc

Stt	Thành phần dùng thông tin liên lạc	Quy mô		Tiêu chuẩn		Số line
		Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	
1	Công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp	358.000,0	m ² sàn	1	thuê bao/100m ² sàn	3.580
Tổng cộng						3.580

c. Nguồn tín hiệu:

- Đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của thành phố hiện có chạy dọc đường Nguyễn Văn Cừ và Phan Đình Phùng.

d. Giải pháp thiết kế:

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đầu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

- Ưu tiên bố trí mặt bằng để phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng các loại hình dịch vụ bưu chính, viễn thông (bưu chính, điện thoại, Internet, truyền hình) tại khu vực dự án.

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (công, bể cáp) đồng bộ đảm bảo các doanh nghiệp viễn thông lắp đặt hệ thống thiết bị viễn thông, cáp thông tin để cung cấp dịch vụ cho người sử dụng theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp nhất.

- Việc sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm nguyên tắc người sử dụng dịch vụ được tự do lựa chọn doanh nghiệp viễn thông, thúc đẩy cạnh tranh trong thiết lập mạng và cung cấp dịch vụ viễn thông của các doanh nghiệp viễn thông.

Bảng thống kê khối lượng hệ thống thông tin liên lạc			
Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây cáp quang	M	5.981

VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:

6.1. Hiện trạng môi trường:

6.1.1. Môi trường không khí:

Khu vực hiện tại không khí rất trong lành là điều kiện thuận lợi để xây dựng khu dân cư.

6.1.2. Môi trường mặt nước:

Nguồn nước mặt: Điều kiện thổ nhưỡng khu vực cho phép nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm dự trữ với trữ lượng lớn.

6.1.3. Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án:

Bụi sinh ra trong quá trình san ủi, đào đất bị gió cuốn lên gây ô nhiễm không khí.

- Tiếng ồn rung do các phương tiện giao thông vận tải và thi công cơ giới gây ra trong quá trình thi công.

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực trong thời gian thi công vào mùa mưa cuốn theo đất cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước trong khu vực.

- Chất thải rắn (như gạch vỡ, bao bì xi măng, sắt thép vụn...).

- Nước, rác thải sinh hoạt của công nhân xây dựng trong quá trình thi công dự án.

a. Tác động trực tiếp tới công nhân trong quá trình thi công xây dựng:

- Một số tác nhân và yếu tố có khả năng gây ô nhiễm môi trường như xăng dầu, đảm bảo thi công trong điều kiện trời nắng, tùy thuộc vào thời tiết, mức độ tác động, điều kiện thi công, cường độ lao động có khả năng gây mệt mỏi, choáng váng... ảnh hưởng tới sức khoẻ công nhân.

- Công việc lắp ráp thi công trong phạm vi rộng và quá trình vận chuyển nguyên vật liệu với mật độ phương tiện vận tải cao trong khu vực có thể gây ra các tai nạn lao động cũng như tai nạn giao thông.

b. Sự cố khi thi công:

- Các nguồn có khả năng gây cháy nổ như: kho chứa nguyên liệu cho thi công, như sơn, xăng dầu... có thể gây ra cháy hay tai nạn lao động, gây thiệt hại về người và kinh tế.

- Hệ thống điện tạm thời cung cấp điện cho các máy móc thiết bị thi công có thể bị sự cố thiệt hại.

6.1.4. Các tác động khác:

- Việc thay đổi diện tích đất canh tác hiện nay làm thay đổi thảm thực vật che phủ mặt đất, dẫn đến việc thay đổi cục bộ do thay đổi khí hậu trong khu vực.

- Tuy nhiên, các tác động tiêu cực trên chỉ mang tính tạm thời vì tác động này sẽ không còn khi kết thúc xây dựng.

6.1.5. Tác động trong giai đoạn đưa dự án vào hoạt động:

a. Tác động trên môi trường không khí:

- Tác hại của bụi: Bụi vào phổi gây kích thích cơ học và phát sinh phản ứng xơ hoá phổi gây nên các bệnh hô hấp.

- Tác hại của CO và CO₂ gây giảm khả năng vận chuyển ô xy của máu đến các tổ chức tế bào. Khí CO₂ gây rối loạn hô hấp phổi và tế bào.

- Khí CO₂ còn là nguyên nhân chính gây hiệu ứng nhà kính, làm tăng nhiệt độ không khí, gây tác hại cho hệ sinh thái cũng như sức khoẻ của con người.

b. Tác động tới môi trường nước:

- Nguồn gốc và các chất gây ô nhiễm:
 - + Nước thải sinh học chủ yếu là các chất cặn lơ lửng (TSS) chất dinh dưỡng (N,P) các chất hữu cơ và vi khuẩn...
 - + Nước mưa chảy tràn trên mặt đất, cát, rác thải gây ô nhiễm cho nguồn nước mặt.
- Tác động của các chất gây ô nhiễm: Các vi khuẩn gây bệnh thường là nguyên nhân của các dịch bệnh thương hàn, tả lỵ, tùy thuộc vào điều kiện mà vi khuẩn có sức chịu đựng mạnh hay yếu.

c. Tác động của chất thải rắn tới môi trường:

- Nguồn nước chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn trong khu nhà ở bao gồm: Chất hữu cơ, bao ni lông, thủy tinh, vỏ lon...
- Tác động của chất thải rắn tới môi trường:
 - + Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ có tính chất trơ thường có khối lượng lớn, mặc dù có tác động không đáng kể tới môi trường nhưng nó ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh khu vực và kết hợp với nước mưa gây ô nhiễm nguồn nước.
 - + Chất thải rắn hữu cơ dễ bị phân huỷ do tác động của vi sinh vật, nhiệt độ, nước mưa... sẽ gây mùi hôi thối, tác động xấu tới cảnh quan môi trường, gây dịch bệnh đối với các loài được nuôi và con người trong khu nhà ở.

d. Tác động tới môi trường khác:

Tiếng ồn và độ rung cao hơn tiêu chuẩn sẽ gây ảnh hưởng tới sức khoẻ như: mất ngủ, mệt mỏi, gây tâm lý khó chịu.

e. Tác động tới kinh tế - xã hội trong khu vực:

- Các tác động kinh tế - xã hội của dự án khi đi vào hoạt động hầu hết là các tác động tích cực.
 - Tạo ra nguồn thu ngân sách cho Nhà nước thông qua các khoản thuế.
 - Sự phát triển của các hoạt động trong dự án kéo theo các điều kiện văn hoá tinh thần của người dân trong khu vực được cải thiện và ý thức xã hội văn minh cũng được nâng cao trong mỗi người dân. Chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp, tạo ra các nghề mới làm tăng thu nhập, nâng cao đời sống cho người dân trong khu vực.

6.2. Đánh giá tác động môi trường:

6.2.1. Trong giai đoạn xây dựng:

- Quá trình thi công khu vực dự án sẽ được thực hiện trong thời gian tương đối dài. Vì vậy, chủ đầu tư cần quan tâm tới các biện pháp hữu hiệu để hạn chế các tác động có hại tới môi trường như:

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

+ Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng, đồng thời có những biện pháp chống gây ô nhiễm đối với môi trường xung quanh.

+ Xe chở vật liệu phải được tuân thủ theo quy định của Nhà nước, vật liệu tập kết thi công cũng phải được che phủ để tránh gió cuốn vào không khí.

+ Có kế hoạch thi công xây dựng hợp lý nhằm hạn chế ảnh hưởng của tiếng ồn đến sinh hoạt của nhân dân trong khu vực. Không sử dụng các phương tiện thi công cơ giới vào ban đêm để tránh tiếng ồn, ảnh hưởng tới giấc ngủ của người dân.

+ Tránh sử dụng các thiết bị máy móc thi công đã cũ vì các thiết bị này thường sản sinh ra nhiều khí thải và tiếng ồn.

+ Tuân thủ luật bảo hộ lao động, tổ chức học tập, kiểm tra nội quy an toàn lao động.

+ Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại, tránh chông chéo trên mặt bằng thi công.

+ Lập hàng rào cách ly các khu vực nguy hiểm.

6.2.2. Giai đoạn hoạt động của dự án:

a. Khống chế ô nhiễm không khí:

- Áp dụng các biện pháp an toàn sự cố (cháy, nổ...).

- Tránh gây rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại ra môi trường.

- Bố trí cây xanh trong khu vực đất xây dựng kết hợp với trồng cây xanh trên vỉa hè tạo thành cây xanh cho khu dự án. Hệ thống cây xanh này có tác động rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm môi trường không khí như lắng bụi trên lá cây, làm giảm lượng bụi lơ lửng trong không khí, làm giảm tiếng ồn, làm giảm nhiệt độ không khí... một số loài cây có thể hấp thụ các kim loại nặng như chì, Cadinaum... Do vậy, song song với việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần phải kết hợp với việc xây dựng hệ sinh thái vừa tạo cảnh quan đẹp cho dự án vừa hạn chế ô nhiễm môi trường không khí cho khu vực.

b. Khống chế ô nhiễm nguồn nước:

Phương pháp thu gom nước thải: Toàn bộ nước thải từ các công trình trong khu vực đất dự án sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa để phù hợp với việc quản lý nước thải dự án.

c. Khống chế các chất thải rắn sinh hoạt:

Lượng chất thải rắn sẽ được thu gom và mang đi bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

d. Không chế các yếu tố vi khí hậu:

- Đặc điểm khí hậu của khu vực có nhiều thuận lợi cho việc thông gió, chống nóng cho môi trường. Khi thiết kế công trình cần tuyển chọn giải pháp kiến trúc và kỹ thuật nhằm tối đa mặt thuận lợi để đảm bảo thông gió và chiếu sáng tự nhiên tốt, đồng thời hạn chế các mặt bất lợi cho công trình. Các thiết kế thông gió tự nhiên tối đa trong hệ thống các công trình, cần nghiên cứu lắp đặt chụp thoát gió tự nhiên hoặc có khí để thoát nhiệt.

- Việc tăng mật độ cây xanh trong từng cụm công trình sẽ góp phần làm cải thiện vi khí hậu cho dự án.

VII. QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN:

7.1. Quy định về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục chính, khu trung tâm:

- Khoảng lùi tối thiểu đối với trục chính Đường QH Đ1, Đ2, Đ4, Tỉnh lộ 664 là 6,0m (trừ khu dân cư hiện trạng chính trang có chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng tương ứng với chiều cao công trình nhà ở không quá 3 tầng).

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các trục đường QH Đ3, Đ3', Đ5 là 4,0m.

7.2. Quy định về kiến trúc cảnh quan công trình trung tâm, công trình điểm nhấn, không gian mở:

- Khu quảng trường Tây Nguyên, nhà rồng Tây Nguyên, cây nêu và sân lễ hội: Công trình kiến trúc thiết kế đặc thù có hình thái kiến trúc đặc trưng của bản sắc Gia Lai và Tây Nguyên. Chiều cao công trình mang tính biểu tượng không quá 25m.

- Công trình khách sạn, hội nghị, lưu trú ... có chiều cao không quá 5 tầng, kiến trúc hình tượng mô phỏng dãy núi bậc thang quay hướng chính về hướng Đông.

- Công trình dịch vụ về nhà hàng, ẩm thực, vui chơi giải trí trong nhà có chiều cao không quá 3 tầng.

- Công trình về văn hoá thể hiện đúng theo nguyên bản truyền thống của các dân tộc Gia Lai và Tây Nguyên.

- Các công trình về nghỉ dưỡng (bugalow, biệt thự nghỉ dưỡng...) được thiết kế theo kiến trúc hiện đại và mang phong cách Tây Nguyên, thể hiện chính là mái dốc, mô phỏng nhà sàn...

- Không gian công viên chuyên đề: Bố trí các công trình dịch vụ vui chơi giải trí, TDTT có mật độ xây dựng không quá 25% và có chiều cao công trình giải trí đặc thù không theo số tầng công trình. Không gian chuyên đề phải kết hợp với

không gian hoa viên cây xanh, mặt nước trong từng công viên chuyên đề.

- Không gian mở, công viên công cộng: Mật độ xây dựng không quá 5%, chủ yếu bố trí bãi cỏ, trồng cây xanh, đường dạo bộ, tiểu cảnh... tạo không gian cây xanh gắn với cảnh quan hồ sinh thái và hạ tầng kỹ thuật ngầm...

- Quy định về vật liệu kiến trúc:

+ Đối với các công trình văn hoá sử dụng vật liệu nguyên bản của kiến trúc bản địa, truyền thống, vật liệu địa phương,...

+ Đối với công trình dịch vụ, nghỉ dưỡng: Sử dụng kết cấu chịu lực bền vững, vật liệu hiện đại thân thiện với môi trường, màu sắc hài hoà với cảnh quan và các công trình kiến trúc lân cận...

- Màu sắc, hoa văn, họa tiết kiến trúc: Sử dụng vật liệu màu sắc hài hoà với cảnh quan và có màu sắc, hoa văn, họa tiết kiến trúc đặc trưng kiến trúc bản địa, Tây Nguyên...

VIII. XÁC ĐỊNH DỰ ÁN, HẠNG MỤC HTKT ƯU TIÊN ĐẦU TƯ:

8.1. Dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án hạ tầng kỹ thuật:

+ Nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài (đầu tư xây dựng cầu BTXM).

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, cấp nước sinh hoạt và PCCC, hệ thống thoát nước, thông tin liên lạc.

+ San nền.

Dự án khu chức năng:

+ Dự án tổ hợp văn hoá tâm linh và hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm.

+ Dự án khu khách sạn, hội nghị, lưu trú,...

+ Dự án tổ hợp phía Đông gồm: Nhà hàng, nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề, công viên công cộng - hồ sinh thái và hạ tầng kỹ thuật....

+ Dự án bảo tồn hệ sinh thái rừng thông.

8.2. Luận cứ về nguồn lực thực hiện đầu tư:

- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới và kêu gọi đầu tư lĩnh vực du lịch – dịch vụ, nhà nước chỉ đầu tư hạ tầng khung (giao thông đối ngoại).

- Tổng mức đầu tư của dự án hạ tầng : 372.136.590.000 đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách cấp và xã hội hóa. Cụ thể:

+ Vốn ngân sách: Nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài; Bảo tồn thông.

+ Vốn ngoài ngân sách: Các dự án còn lại.

8.3. Khái toán kinh phí dự kiến đầu tư hạ tầng:

BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG

Đơn vị tính : Triệu đồng

Stt	Hạng mục đầu tư	Đvt	Tổng hợp		
			Đơn Giá	Khối lượng	Thành tiền
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG (GXD)				165.754,80
I	HỆ THỐNG GIAO THÔNG				87.899,65
1	Lòng đường	m ²	0,75	57.120	42.840,00
2	Via hè	m ²	0,55	67.580	37.169,00
3	Bó vỉa	m	0,35	16.259	5.690,65
4	Bãi đầu xe	m ²	1,00	2.200	2.200,00
II	HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN				12.315,35
1	Đường điện 22kv	m	0,85	1.496,00	1.271,60
2	Đường điện 0,4kv	m	0,75	6.435,00	4.826,25
3	Đường điện chiếu sáng	m	0,55	8.450,00	4.647,50
4	Bộ trụ đèn chiếu sáng	Bộ	6,00	170,00	1.020,00
5	Trạm biến áp 22/0,4kv-250KVA	Trạm	550,00	1,00	550,00
III	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC				4.238,00
1	Đường ống cấp nước HDPE D110	m	0,70	4.310,00	3.017,00
2	Đường ống cấp nước HDPE D63	m	0,50	2.202,00	1.101,00
3	Trụ cứu hỏa D100	Bộ	15,00	8,00	120,00
V	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA				53.056,00
1	Cống thoát nước D600	m	1,80	4.980,00	8.964,00
2	Cống thoát nước D800	m	2,20	4.560,00	10.032,00
3	Cống thoát nước D1000	m	3,00	8.590,00	25.770,00
4	Hồ ga thu nước	cái	15,00	386,00	5.790,00
5	Cửa xả thoát nước	cái	250,00	10,00	2.500,00
VI	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI				8.245,80
1	Cống thoát nước D200	m	0,75	2.397,00	1.797,75
2	Cống thoát nước D300	m	0,90	2.362,00	2.125,80
2	Cống thoát nước D500	m	1,15	685,00	787,75
3	Hồ ga thu nước	cái	4,50	192,00	864,00
4	Trạm xử lý nước thải	trạm	1.250,00	1,00	1.250,00
5	Trạm bơm nước thải	trạm	250,00	2,00	500,00
6	Đường ống cấp nước HDPE D150	m	0,85	1.030,00	875,50
7	Điểm tập kết rác thải 120 lít	cái	5,00	9,00	45,00
B	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH KHÁC				5.000,00
1	Công trình hoa viên cây xanh	m ²	Tạm Tính	63.800,00	5.000,00
C	CHI PHÍ DỰ PHÒNG			5%*(A+B)	8.468,97
	TỔNG CỘNG				179.292,54

Bảng chữ: Một trăm bảy mươi chín tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng

IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc lập “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái” là việc làm rất cần thiết và cấp bách, nhằm cụ thể hóa Đề án quy hoạch chung thành phố Pleiku đến 2030, định hướng đến 2050 làm cơ sở pháp lý trong việc quản lý xây dựng đô thị, phát triển kinh tế - xã hội, định hướng phát triển du lịch, lập các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

“Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái” là cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư, đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đai. Từng bước tạo lập cơ sở vật chất đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội và phát triển du lịch. Việc đầu tư xây dựng đồng nghĩa với việc đáp ứng đồng bộ các điều kiện cơ sở hạ tầng, tạo không gian kiến trúc cảnh quan và môi trường hợp lý.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai và các cấp, các ngành chức năng thẩm định, phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá Đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, làm cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 38 /TTr-SXD

Gia Lai, ngày 12 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc trình HĐND tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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 07/04/2010 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

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, tỉnh

Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Kế hoạch phát triển du lịch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2025.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai với những nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Cơ sở pháp lý trình Hội đồng nhân dân tỉnh:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch là UBND tỉnh (theo khoản 7 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, trong đó có sửa đổi, bổ sung Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014).

- Theo khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 (sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014) quy định: UBND các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình HĐND cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

3. Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch:

3.1. Tính chất: Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

4. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ 664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

- Quy mô quy hoạch:

+ Quy mô dân số quy đổi khoảng khoảng 500 người.

+ Dự báo lượng khách du lịch trung bình/năm: 20.000 khách/năm.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Dêr, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đỗ: 0,53 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

5.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất văn hoá, dịch vụ (Thương mại - Dịch vụ): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú... Mật độ xây dựng <35%.

- Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp. Mật độ xây dựng <25%.

- Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly. Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu văn hoá, du lịch, dịch vụ... Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng <40%.

5.2. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

5.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

6. Định hướng phát triển không gian:

6.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

- Tổ chức 2 trục giao thông chính:

+ Quy hoạch trục đường Quy hoạch Đ1, Đ4 kết nối từ đường Đ2 ở phía Bắc và đường tỉnh lộ 664 ở phía Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình các phân khu chức năng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống các đường trục chính, hình thành các đường khu vực trên cơ sở kết nối thuận lợi với khu vực chức năng cụ thể:

+ Quy hoạch mới các trục đường quy hoạch Đ3 và Đ3', hình thành trục đường chính quanh hồ cảnh quan cũng như không gian đệm giữa khu dịch vụ du lịch và khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước phía Đông khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mới trục đường quy hoạch Đ5, hình thành trục cảnh quan theo hướng Đông Tây và tạo tuyến kết nối giữa trục đường quy hoạch Đ1 và đường quy hoạch Đ4, đồng thời xác định không gian bảo tồn của rừng thông thông cũ và khu vực phát triển cho cảnh quan không gian rừng thông.

- Các chức năng chính của khu vực:

+ Đất văn hoá, dịch vụ (TM-DV): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.

+ Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, dịch vụ...

+ Khu vực đất quốc phòng thực hiện theo quy định có liên quan. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

6.2. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 03 khu vực chính như sau:

a) Khu vực 1: Diện tích: 66,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu quần thể văn hoá - tâm linh: 70.042,3 m², gồm:

- Khu du lịch văn hoá: 50.042.3 m². Khu quy hoạch tái hiện các không gian, kiến trúc truyền thống văn hoá đặc sắc của Gia Lai và Tây Nguyên:

+ Tái hiện không gian biểu tượng nhà rông Tây Nguyên, cây nêu, sân lễ hội, nhà dài.

- + Tái hiện không gian làng Gia Rai, Ba Na.
- + Tái hiện làng truyền thống Việt Nam.
- + Tái hiện các giá trị kiến trúc làng truyền thống khác của Bắc Tây Nguyên và Tây Nguyên.

+ Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01-03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75.

- Khu du lịch tâm linh: 20.000 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75).

* Khu quảng trường Tây Nguyên, bãi đậu xe, khu đón tiếp và đường giao thông nội bộ: 54.571,5 m².

* Khu bảo tồn sinh thái đồi thông và khách sạn, hội nghị, lưu trú (công trình điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch): 543.745,7 m².

- Khu bảo tồn thông - khu cây xanh sinh thái: 475.381,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Khu khách sạn, hội nghị, lưu trú và các dịch vụ khác: 68.363,9m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao từ 01-18 tầng, hệ số sử dụng đất 6,30).

b) Khu vực 2: Diện tích: 36,77 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02b): 7.766,0 m². Khu resort, bố trí các bugalow và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25).

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02c): 43.798,0 m². Khu bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu dịch vụ nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà (02d): 12.757,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu đài vọng cảnh giữa hồ: 1.744,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,05).

* Khu công viên chuyên đề TDTT và dịch vụ vui chơi giải trí: 37.613,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01 tầng - 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.3).

* Khu công viên cây xanh công cộng, trồng cây nông nghiệp phục vụ du lịch kết hợp với hồ sinh thái: 177.564,5 m². Gồm:

- Đất hoa viên cây xanh công cộng: 118.818,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Diện tích hồ sinh thái, cảnh quan và điều tiết nước mặt: 58.745,9 m².

* Đất khu xử lý nước thải: 2.662,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.4).

* Đất giao thông, bãi đậu xe, quảng trường: 83.794,9 m².

c) **Khu vực 3:** Diện tích: 22,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Đất quốc phòng: 14.561,5 m².

* Đất cây xanh cách ly, sinh thái (khu vực đồi núi đá): 144.945,0 m². Khu vực hạn chế xây dựng.

* Đất trồng cây xanh, hoa quả phục vụ du lịch: 29.689,5 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

* Đất dân cư hiện trạng chính trang: 31.985,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1.2).

* Đất giao thông nội bộ: 7.162,2 m².

d) **Giao thông đối ngoại:** 8,57 ha.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch đất xây dựng theo từng giai đoạn quy hoạch như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

stt	Loại đất Loại công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Diện Tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,0		63.600,0		358.000,0		
1	Khu dịch vụ văn hóa tâm linh	70.042,3	25%	17.500,0	1-3	52.500,0	0,75	
2	Khu khách sạn lưu trú, hội nghị	68.363,1	35%	23.900,0	1-18	200.000,0	6,30	
3	Khu nghỉ dưỡng Bugalow	7.766,6	25%	1.900,0	1-5	5.500,0	1,25	
4	Khu biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng	43.798,0	35%	15.300,0	5	76.500,0	1,75	
5	Khu nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà	12.757,0	35%	4.400,0	5	22.000,0	1,75	
6	Đài vọng cảnh	1.744,0	35%	600,0	3	1.500,0	1,75	
B	Đất cây xanh, công viên mặt nước	862.871,2		47.700,0		66.500,0		
1	Cây xanh sinh thái	616.428,8	5%	30.800,0	1	30.800,0	0,05	
2	Cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,9	5%	7.500,0	1	7.500,0	0,05	

3	Công viên cây xanh chuyên đề	37.613,6	25%	9.400,0	1-3	28.200,0	0,30
4	Mặt nước	58.745,9					
C	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,0	40%	1.050,0	1	1.050,0	0,40
D	Đất giao thông + bãi đậu xe, quảng trường	240.387,5					
	Tổng cộng (A+B+C+D)	1.310.391,7	8,57%	112.350,0	0	425.550,0	
E	Đất khác	46.547,3		12.794,0	0	38.382,0	
1	Khu ở hiện trạng	31.985,8	40%	12.794,0	3	38.382,0	1,20
2	Đất quốc phòng	14.561,5					
	Tổng cộng	1.356.939,0	9,22%	125.144,0	0	463.932,0	

**Ghi chú: Mật độ xây dựng gộp khu Du lịch là 8,57%.
Mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch là 9,22%.**

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,00	15,07%
B	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	862.871,20	63,59%
1	- Đất cây xanh sinh thái	616.428,80	
2	- Đất cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,90	
3	- Đất công viên cây xanh chuyên đề	37.613,60	
4	- Công viên mặt nước	58.745,90	
C	Đất ở hiện trạng	31.985,80	2,36%
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,00	0,20%
E	Đất bãi đậu xe, quảng trường	28.532,80	2,10%
F	Đất quốc phòng	14.561,50	1,07%
G	Đất giao thông	211.854,70	15,61%
	Tổng cộng	1.356.939,00	100,00%

8. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (tính lộ 664) đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực. Tuyến nằm về phía Nam khu quy hoạch; Kết nối dự án với khu vực nội thị thành phố và khu trung tâm xã Ia Đer, huyện Ia Grai. Quy mô mặt cắt Bn=30m

- Tuyến đường Quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài) là các trục đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch kết nối với trung tâm thành phố. Quy mô mặt cắt Bn=18,5-22,0m

* Giao thông đối nội:

- Bố trí mạng lưới đường xác định ranh giới các khu chức năng và kết nối với giao thông đối ngoại.

- Đường Trần Phú (nối dài) qua khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng cầu kiên cố.

Bảng quy mô mạng lưới giao thông

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Phân cách (m)	Via hè (m)	Chi giới Đường đỏ (m)	Chiều dài (m)
I	Đường giao thông đối ngoại						3.013
1	Đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664)	1-1	2 x 7,5	0-3,0	2 x (6,0-7,5)	30,0	1.542
2	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2-2	11,0		3,75+7,25	22,0	1.471
3	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2'-2'	11,0		2 x 3,75	18,5	422
4	Đường Trần Phú nối dài	2"-2"	12,0		2 x 5,0	22,0	250
II	Đường trục chính khu quy hoạch						2.285
1	Đường quy hoạch Đ1	1-1	15,0		2 x 7,5	30,0	1.575
2	Đường quy hoạch Đ4	4-4	2 x 8,0	4,0-6,0	2 x (2,0-4,0)	26,0-30,0	710
III	Đường giao thông trong khu quy hoạch						8.687,0
	Đường quy hoạch Đ3	3-3	8,0		2 x 4,0	16,0	1.246,0
	Đường quy hoạch Đ3'	3'-3'	8,0-10,5		2,5+ hành lang kỹ thuật, cây xanh là 3,0m và 4,0 (9,5m)	17,5-20,0	965,0
	Đường quy hoạch Đ5	5-5	7,0		2 x (1,5-3,0)	10,0-13,0	1.951
	Đường quy hoạch Đ6	6-6	5,5			11,5	525,0
	Đường dạo bộ		2,0-6,0			2,0 - 6,0	4.000
	Tổng cộng						13.985,0

- Mật độ đường đạt khoảng 10,35 (Km/Km²)
 - Đường dạo bộ được thể hiện chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Cao độ nền:

- Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%). Khu vực giữ nguyên hiện trạng địa hình.

+ Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6%-8%, độ dốc nhỏ nhất 4%). Khu vực cây thông giữ nguyên hiện trạng địa hình, khu vực có bố trí công trình cho phép san nền

cục bộ.

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9%-12%, độ dốc nhỏ nhất 8%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông.

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông. Cho phép hạ nền khu vực trũng để tạo hồ điều hoà nước mặt, hồ sinh thái.

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan. Cao độ san nền tương đối theo chiều cao nền tự nhiên, chỉ san gạt sơ bộ, đào - đắp cục bộ.

- Việc xác định độ cao nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với các tuyến đường có sẵn tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để nền nhà các khu chính trang không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

- Cao độ thiết kế tìm đường dựa vào cao độ cao độ khống chế tìm đường có sẵn và các khu dân cư chính trang.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nền các công trình.

- Hướng thoát chính về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

* Thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường quy hoạch. Hướng thoát chính đổ về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Lưu vực tính toán trong nội bộ khu vực nghiên cứu khoảng 135ha. Lưu vực thoát nước được chia làm nhiều lưu vực để thu nước mặt thuận theo hướng thoát tự nhiên. Bố trí các cửa thu trên các trục đường chính để thu và thoát nước hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực quanh dự án. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ như sau:

+ Lưu vực chảy về hồ sinh thái phía Đông khu quy hoạch.

+ Lưu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ: Thu nước tập trung về cống ngang trên đường Nguyễn Văn Cừ và dẫn về các khe tự thùy ở phía Nam.

+ Lưu vực còn lại: Thu nước theo các trục giao thông và dẫn về phía Đông Bắc.

- Kết cấu tuyến thoát nước mưa:

+ Sử dụng công bê tông ly tâm đặt dưới vỉa hè.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mưa mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các hố ga khoảng 30m - 40m;

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước chính lưu vực dùng công bê tông ly tâm

D1000-D1500 để thoát nước cho toàn khu vực.

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước theo khu vực chức năng dùng công bê tông ly tâm D600-D800.

+ Kè mái taluy đối với phạm vi suối trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tốt và tránh sạt lở.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Tổng công suất cấp điện dự kiến:

- Phụ tải tính toán: 11.154,0 (kW)
- Dự báo hệ số kinh tế: $\text{Cos}\varphi = 0,80$
- Hệ số sử dụng đồng thời: $K_{dt} = 0,70$
- Công suất trạm biến áp dự kiến: 9.760,0 (kVA)

* Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ đường dây 22kv hiện có dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

* Lưới điện:

- Lưới điện phân phối:

+ Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ để cấp điện cho trạm biến áp. Từng bước di dời và ngầm hóa các đoạn tuyến 22kV đi nổi hiện trạng đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện;

+ Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư;

Trạm biến áp:

+ Trạm biến áp được thiết kế dạng trạm hoa sen, cột thép, đặt trên vỉa hè để đảm bảo mỹ quan. Bố trí 1 trạm biến áp 22/0,4KV – 250 KVA phục vụ chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch. Riêng các công trình dịch vụ du lịch thì bố trí trạm riêng cho từng khu tùy theo nhu cầu và tiến độ đầu tư xây dựng.

- Lưới hạ áp:

+ Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi ngầm theo vỉa hè đến các tủ điện để cấp điện cho công trình.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;

+ Bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường đối với tất cả các tuyến. Hệ thống dây chiếu sáng tổ chức đi ngầm theo vỉa hè.

+ Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng

thép, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40m;

+ Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

+ Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Dự báo nhu cầu cấp nước: $Q = 1.044,0 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$

* Nguồn nước:

- Nguồn nước sinh hoạt từ hệ thống cấp nước của thành phố Pleiku thông qua các tuyến đường Phan Đình Phùng và Nguyễn Văn Cừ.

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường và PCCC từ hồ sinh thái trong khu quy hoạch.

* Phương án cấp nước:

- Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (QCVN 06:2020/BXD), phạm vi dự án tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy $Q_{cc}=15 \text{ (l/s)}$; thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy 164m^3 .

- Mạng lưới cấp nước đề xuất là mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Mạng lưới cấp nước được đấu nối vào hệ thống đường ống cấp nước khu vực trên đường Phan Đình Phùng, Nguyễn Văn Cừ. Sử dụng ống HDPE D100mm và D63mm được đặt trên vỉa hè. Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

* Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

- Nhằm đảm bảo an toàn và kịp thời công tác phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn quy phạm và theo yêu cầu chuyên ngành; trong khu vực nghiên cứu tổ chức lắp đặt các họng cứu hỏa trên các trục đường giao thông chính, tại các ngã 3, ngã 4, các khu công trình;

- Họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường ống chính có đường kính ống $D > 100\text{mm}$; bán kính phục vụ đặt cách nhau khoảng 150m;

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa còn bố trí các bể chứa nước PCCC tại các khu chức năng, tại các công trình xây dựng và tận dụng nguồn nước mặt tại hồ sinh thái trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý môi trường:

* Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải dự kiến: $Q_{\text{thải}} = 570 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được thu gom từ hệ thống cống, HDPE D200-

D500 được bố trí trên vỉa hè. Nước thải được đưa về về xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên cơ sở hệ thống thoát nước tự chảy. Đối với những đoạn có độ dốc không phù hợp, độ sâu chôn ống lớn thì bố trí các trạm bơm chuyển tiếp nhằm giảm bớt độ sâu chôn ống.

- Trạm xử lý nước thải có tổng công suất 570 m³/ng.đ (có thể chia theo giai đoạn đầu tư) đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và nhu cầu phát triển của khu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải QCVN 14:2008/BTNMT, cột B.

- Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30-50m/giếng. Kết cấu hố thăm bằng bê tông M200 đá 1x2.

* Vệ sinh môi trường:

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác thải về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

- Tổng lượng rác thải: 500 người x 1,3kg/ngày = 650 kg/ngày.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của thành phố hiện có chạy dọc đường Nguyễn Văn Cừ và Phan Đình Phùng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đầu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

9. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định 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.

10. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo hệ thống giao thông xây dựng tuynel, hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và thoát nước...

11. Thiết kế đô thị: Theo nội dung kèm theo hồ sơ.

12. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án hạ tầng kỹ thuật:

+ Đầu tư, nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài (đầu tư xây dựng cầu kiên cố), các tuyến giao thông khác (Đ3, Đ4, Đ5, Đ6).

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, cấp nước sinh hoạt và PCCC, hệ thống thoát nước thải, thông tin liên lạc đi kèm với hệ thống giao thông.

+ Dự án san nền, kè chống sạt lở, tạo cảnh quan hồ nước sinh thái, trồng cây xanh.

- Dự án khu chức năng:

+ Dự án tổ hợp văn hoá tâm linh và hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm.

+ Dự án khu khách sạn, hội nghị, lưu trú,...

+ Dự án tổ hợp phía Đông gồm: Nhà hàng, nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề, công viên công cộng - hồ sinh thái và hạ tầng kỹ thuật....

13. Huy động các nguồn vốn:

- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới và kêu gọi đầu tư lĩnh vực du lịch – dịch vụ, nhà nước chỉ đầu tư hạ tầng chính của đồ án quy hoạch và giao thông đối ngoại.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách cấp và xã hội hóa. Cụ thể:

+ Vốn ngân sách: Nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài.

+ Vốn ngoài ngân sách: Các dự án còn lại.

(Có hồ sơ quy hoạch và dự thảo Tờ trình kèm theo)

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét trình HĐND tỉnh thông qua Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đô thị kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng;
- UBND T.p Pleiku, huyện Ia Grai;
- Lưu VT-QLQH.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Thạch

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1247 /SXD-QLQH

Gia Lai, ngày 08 tháng 6 năm 2023

Về việc xin ý kiến đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đổi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu phức hợp Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Căn cứ Quy chế số 01-QC/TU ngày 21/12/2020 của Tỉnh ủy về quy chế làm việc của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Tỉnh ủy khoá XVI, nhiệm kỳ 2020-2025;

Căn cứ Quy chế số 07-QC/TU ngày 22/02/2022 của Tỉnh ủy về quy chế làm việc (sửa đổi, bổ sung) của Ban cán sự đảng UBND tỉnh nhiệm kỳ 2021-2026;

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đổi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu phức hợp Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai là quy hoạch xây dựng khu chức năng ngoài đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh. Theo quy định tại mục 2.2.6 Quy chế số 07-QC/TU ngày 22/02/2022 của Tỉnh ủy thì hai nội dung trên là thuộc các nội dung tham mưu, trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy của Ban cán sự đảng UBND tỉnh.

Để có cơ sở triển khai đồ án và nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng trên địa bàn tỉnh đảm bảo đúng quy định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ban cán sự đảng UBND tỉnh với nội dung như sau:

1. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đổi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

a) Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- **Tính chất:** Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

- **Mục tiêu:**

+ Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

+ Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

+ Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

b) Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đổ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ 664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

- Quy mô quy hoạch:

+ Quy mô dân số quy đổi khoảng khoảng 500 người.

+ Dự báo lượng khách du lịch trung bình/năm: 100.000 khách/năm.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Dêr, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đổ: 0,53 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu quy hoạch là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vòng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

d) Định hướng phát triển không gian:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 03 khu vực chính và khu vực giao thông kết nối khu quy hoạch như sau:

*** Khu vực 1: Diện tích khoảng 66 ha. Gồm các khu như sau:**

- Khu quần thể văn hoá - tâm linh (Khu quy hoạch tái hiện các không gian, kiến trúc truyền thống văn hoá đặc sắc của Gia Lai và Tây Nguyên):

+ Tái hiện không gian biểu tượng nhà rông Tây Nguyên, cây nêu, sân lễ hội, nhà dài.

+ Tái hiện không gian làng Gia Rai, Ba Na.

+ Tái hiện làng truyền thống Việt Nam.

+ Tái hiện các giá trị kiến trúc làng truyền thống khác của Bắc Tây Nguyên và Tây Nguyên.

+ Khu du lịch tâm linh.

- Khu quảng trường Tây Nguyên, bãi đậu xe, khu đón tiếp và đường giao thông nội bộ.

- Khu bảo tồn sinh thái đồi thông và khách sạn, hội nghị, lưu trú (công trình điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch), diện tích khoảng 54 ha. Gồm:

+ Khu bảo tồn thông - khu cây xanh sinh thái khoảng 47 ha. Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

+ Khu khách sạn, hội nghị, lưu trú và các dịch vụ khác: khoảng 7ha. Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao dưới 18 tầng, hệ số sử dụng đất 6,30).

*** Khu vực 2: Diện tích khoảng 36 ha. Gồm các khu như sau:**

- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02b): Khu resort, bố trí các bugalow và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25).

- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02c): Khu bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

- Khu dịch vụ nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà (02d): Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

- Khu đài vọng cảnh giữa hồ: Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,05).

- Khu công viên chuyên đề TDTT và dịch vụ vui chơi giải trí: Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01 tầng - 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.3).

- Khu công viên cây xanh công cộng, trồng cây nông nghiệp phục vụ du lịch kết hợp với hồ sinh thái: Gồm:

+ Đất hoa viên cây xanh công cộng: Diện tích khoảng 12 ha. Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

+ Diện tích hồ sinh thái, cảnh quan và điều tiết nước mặt: Diện tích khoảng 6 ha.

- Đất khu xử lý nước thải: Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.4).

- Đất giao thông, bãi đậu xe, hạ tầng: Diện tích khoảng 8 ha.

* Khu vực 3: Diện tích: Khoảng 23 ha. Gồm các khu như sau:

- Đất quốc phòng: Diện tích khoảng 1,45 ha.

- Đất cây xanh cách ly, sinh thái (khu vực đồi núi đá): 14,5 ha. Khu vực hạn chế xây dựng.

- Đất trồng cây xanh, hoa quả phục vụ du lịch: 3,0ha. Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang: 3,2ha. Chi tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1.2).

- Đất giao thông nội bộ: 0,7ha

* Giao thông đối ngoại: 8,57 ha.

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ1, Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

2. Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu phức hợp Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

a) Tính chất quy hoạch:

- Quy hoạch phân khu tổ hợp các khu ở, khu chức năng đã được xác định tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu phức hợp Đak Đoa tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2035 và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đak Đoa (mở rộng), huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

- Là quần thể phức hợp du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, văn hóa, thể dục thể thao,... kết hợp các khu ở phát triển đô thị được định hướng cùng với thị trấn Đak Đoa là đô thị vệ tinh thành phố Pleiku.

b) Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu phức hợp Đak Đoa tại huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2035 tại quyết định 474/QĐ-UBND ngày 10/09/2020 của UBND tỉnh Gia Lai và Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đak Đoa (mở rộng), huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đến năm 2030.

- Khai thác các tiềm năng, lợi thế khu vực có tốc độ đô thị hoá nhanh, vị trí là đô thị vệ tinh cho Thành phố Pleiku (đô thị loại I) để xây dựng phát triển huyện Đak Đoa nói chung, thị trấn Đak Đoa nói riêng theo hướng bền vững, thúc đẩy sự phát

triển kinh tế xã hội của địa phương. Làm cơ sở để phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo các tiêu chí để nâng loại đô thị Đak Đoa theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Gia Lai đến năm 2035.

- Khai thác hiệu quả sử dụng đất, cảnh quan, văn hoá địa phương..., để đầu tư phát triển và thu hút đầu tư làm cơ sở phát triển không gian đô thị.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch được duyệt.

c) Phạm vi nghiên cứu và ranh giới quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc địa phận thị trấn Đak Đoa, xã Glar và xã Tân Bình thuộc huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới nghiên cứu:

- + Phía Đông giáp khu vực trồng cây nông nghiệp thuộc xã Tân Bình và Glar;
- + Phía Tây và Tây Nam giáp khu dân cư xã Glar và đường Phan Đình Phùng;
- + Phía Nam giáp khu vực trồng cây nông nghiệp thuộc xã Glar;
- + Phía Bắc giáp khu dân cư thị trấn Đak Đoa và Quốc lộ 19.

d) Dự báo quy mô quy hoạch:

- Quy mô dân số khoảng 18.000 người. (Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000).

- Dự báo lượng khách trung bình lưu trú tại khu vực nghiên cứu: 60.000 khách/năm.

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 497 ha. (Diện tích nghiên cứu sẽ được xác định cụ thể trong bước lập đồ án quy hoạch phân khu).

e) Chỉ tiêu kinh tế -kỹ thuật:

Thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD và các quy định khác liên quan.

f) Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định khác liên quan.

g) Tổ chức thực hiện:

- Thời gian thực hiện: Năm 2023 - 2024.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Gia Lai.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Cơ quan thông qua quy hoạch: HĐND tỉnh Gia Lai.
- Cơ quan tham gia ý kiến quy hoạch: Bộ Xây dựng.

- Đơn vị triển khai lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đak Đoa.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm quy hoạch xây dựng Gia Lai.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Ngân sách Tỉnh.

(Có hồ sơ quy hoạch và dự thảo Tờ trình kèm theo)

Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ban cán sự Đảng UBND tỉnh thông qua đồ án và nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Đ/c Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Pleiku;
- UBND huyện Ia Grai;
- UBND huyện Đak Đoa;
- Lưu VT, QLQH.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Thạch

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 62 /BC-SXD

Gia Lai, ngày 12 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO

**Về việc thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi
thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên
Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai**

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều
của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

*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 07/04/2010 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa
đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính
phủ 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 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội
dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện,
quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức
năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch
xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Gia
Lai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn
hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên
Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;*

*Căn cứ Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia
Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai đến năm
2020, tầm nhìn đến năm 2030;*

*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, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

Căn cứ Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Kế hoạch phát triển du lịch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021-2025.

Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai trình UBND tỉnh xem xét với những nội dung như sau:

I. Quá trình lấy ý kiến Đồ án quy hoạch:

1. Lấy ý kiến các cơ quan của tỉnh, cơ quan liên quan:

- Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến thẩm định bằng văn bản của Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Gia Lai, Bộ tư lệnh Quân đoàn 3, thành viên UBND tỉnh, thành viên Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh và các cơ quan liên quan tại Công văn số 1773/SXD-QLQH ngày 12/9/2022.

- Tổng số cơ quan tham gia ý kiến: 24 cơ quan, đơn vị có liên quan.

- Kết quả lấy ý kiến: Có 22 cơ quan, đơn vị cơ bản thống nhất nội dung Đồ án quy hoạch. Các ý kiến tham gia đã được Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm quy hoạch xây dựng tiếp thu ý kiến và có báo cáo giải trình.

2. Lấy ý kiến Ban Thường vụ thành uỷ Pleiku, Ban Thường vụ huyện uỷ Ia Grai:

- Sở Xây dựng tổ chức xin ý kiến Ban Thường vụ thành uỷ Pleiku, huyện uỷ Ia Grai có liên quan đến khu vực lập quy hoạch tại Công văn số 1775/SXD-QLQH ngày 12/9/2022.

- Ban Thường vụ thành uỷ Pleiku có ý kiến thống nhất Đồ án tại Kết luận số 1718-KL/TU ngày 10/10/2022 tại phiên họp ngày 07/10/2022.

- Ban Thường vụ huyện uỷ Ia Grai có ý kiến thống nhất Đồ án tại Kết luận số 1027-KL/HU ngày 04/11/2022 tại phiên họp tháng 10 năm 2022.

3. Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thuộc thành phố Pleiku, huyện Ia Grai:

- Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thuộc thành phố Pleiku, huyện Ia Grai có liên quan đến khu vực lập quy hoạch tại Công văn số 1638/SXD-QLQH ngày 26/8/2022, Công văn số 1639/SXD-QLQH ngày 26/8/2022, Công văn số 1640/SXD-QLQH ngày 26/8/2022, Công văn số 1641/SXD-QLQH ngày 26/8/2022, Công văn số 1642/SXD-QLQH ngày 26/8/2022.

- UBND thành phố Pleiku đã có Báo cáo số 879/BC-UBND ngày 19/10/2022 về việc tổng hợp ý kiến tham gia Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- UBND huyện Ia Grai đã có Báo cáo số 694/BC-UBND ngày 11/11/2022 về việc tổng hợp ý kiến tham gia Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và

phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Kết quả lấy ý kiến: Cơ bản thống nhất nội dung Đồ án quy hoạch. Các ý kiến tham gia đã được Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm quy hoạch xây dựng tiếp thu ý kiến và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quy định.

4. Tổ chức lấy ý kiến cơ quan Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Gia Lai:

- Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến cơ quan Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Gia Lai tại Công văn số 1776/SXD-QLQH ngày 12/9/2022.

- Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Gia Lai có ý kiến tham gia tại Công văn số 07/PC 07-PCXD ngày 20/9/2022.

- Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm quy hoạch xây dựng tiếp thu ý kiến và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch theo quy định.

5. Tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai:

- Các nội dung góp ý của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan đã được Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm quy hoạch xây dựng tổng hợp đầy đủ, tiếp thu, giải trình kèm theo Phụ lục tại Thuyết minh đồ án quy hoạch.

- Trên cơ sở các ý kiến góp ý và ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng của tỉnh, các cơ quan liên quan, cộng đồng dân cư và các văn bản pháp luật mới ban hành, Sở Xây dựng đã chỉ đạo hoàn thiện Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đảm bảo đúng quy định.

II. Nội dung Đồ án quy hoạch:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

- Phạm vi quy hoạch: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư phường Diên Hồng và phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku;

+ Phía Tây: Giáp đất Cảnh sát cơ động (Công an tỉnh) và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ thuộc thành phố Pleiku và Tỉnh lộ 664 thuộc xã Ia Dêr, huyện Ia Grai;

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng thuộc huyện Ia Grai và đường Phan Đình Phùng thuộc thành phố Pleiku.

- Quy mô quy hoạch:

+ Quy mô dân số quy đổi khoảng khoảng 500 người.

+ Dự báo lượng khách du lịch trung bình/năm: 20.000 khách/năm.

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch: 135,69 ha (trong đó diện tích thuộc xã Ia Der, huyện Grai: 122,74 ha; phường Diên Hồng, thành phố Pleiku: 12,42 ha; phường Yên Đỗ: 0,53 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

3. Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch:

3.1. Tính chất: Là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái, dịch vụ, nghỉ dưỡng gắn liền với các giá trị về cảnh quan tự nhiên, văn hóa tại khu vực quy hoạch.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Gia Lai và Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trên cơ sở những thế mạnh sẵn có của cảnh quan khu vực quy hoạch để tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác di sản văn hóa của các dân tộc tỉnh Gia Lai nói riêng và Tây Nguyên nói chung.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, cây xanh thể dục thể thao gắn với môi trường, không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch theo định hướng phát triển chung của tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước triển khai quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định pháp luật.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu quy hoạch là 25%.

- Đất văn hoá, dịch vụ (Thương mại - Dịch vụ): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...Mật độ xây dựng <35%.

- Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp. Mật độ xây dựng <25%.

- Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly. Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu văn hoá, du lịch, dịch vụ... Mật độ xây dựng <5%.

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Mật độ xây dựng <40%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

4.2. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%.

- Tầng cao công trình: Tuân thủ theo Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định khác có liên quan.

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng Kỹ thuật của Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

5. Định hướng phát triển không gian:

5.1. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Định hướng cơ cấu giao thông, sử dụng đất đảm bảo liên kết với dự án kết nối thuận lợi với trục đường đối ngoại chung của thành phố như tuyến đường Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài), đường tỉnh lộ 664 và đường Trần Phú nối dài.

- Tổ chức 2 trục giao thông chính:

+ Quy hoạch trục đường Quy hoạch Đ1, Đ4 kết nối từ đường Đ2 ở phía Bắc và đường tỉnh lộ 664 ở phía Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc định hình các phân khu chức năng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Từ hệ thống các đường trục chính, hình thành các đường khu vực trên cơ sở kết nối thuận lợi với khu vực chức năng cụ thể:

+ Quy hoạch mới các trục đường quy hoạch Đ3 và Đ3', hình thành trục đường chính quanh hồ cảnh quan cũng như không gian đệm giữa khu dịch vụ du lịch và khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước phía Đông khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mới trục đường quy hoạch Đ5, hình thành trục cảnh quan theo hướng Đông Tây và tạo tuyến kết nối giữa trục đường quy hoạch Đ1 và đường quy hoạch Đ4, đồng thời xác định không gian bảo tồn của rừng thông thông cũ và khu vực phát triển cho cảnh quan không gian rừng thông.

- Các chức năng chính của khu vực:

+ Đất văn hoá, dịch vụ (TM-DV): Bao gồm các chức năng như khu tái hiện văn hoá, khu thương mại, khu ẩm thực, khu nghỉ dưỡng, khu lưu trú...

+ Đất cây xanh chuyên đề: Bao gồm các chức năng như khu cây xanh chuyên đề, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao... với mật độ xây dựng thấp.

+ Đất cây xanh: Bao gồm các chức năng như Khu cây xanh công viên, khu vực quảng trường, khu đất sản xuất cây nông nghiệp phục vụ du lịch, diện tích mặt nước và khu vực cây xanh cách ly.

+ Khu vực rừng thông: Đề xuất khu vực cần được bảo tồn, khu vực cần di thực để đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu du lịch, dịch vụ...

+ Khu vực đất quốc phòng thực hiện theo quy định có liên quan. Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm bãi đỗ xe và đất hạ tầng được bố trí tập trung và phân tán trong khu vực quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ.

5.2. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo 03 khu vực chính như sau:

a) Khu vực 1: Diện tích: 66,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu quần thể văn hoá - tâm linh: 70.042,3 m², gồm:

- Khu du lịch văn hoá: 50.042,3 m². Khu quy hoạch tái hiện các không gian, kiến trúc truyền thống văn hoá đặc sắc của Gia Lai và Tây Nguyên:

+ Tái hiện không gian biểu tượng nhà rông Tây Nguyên, cây nêu, sân lễ hội, nhà dài.

+ Tái hiện không gian làng Gia Rai, Ba Na.

+ Tái hiện làng truyền thống Việt Nam.

+ Tái hiện các giá trị kiến trúc làng truyền thống khác của Bắc Tây Nguyên và Tây Nguyên.

+ Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75.

- Khu du lịch tâm linh: 20.000 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01- 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.75).

* Khu quảng trường Tây Nguyên, bãi đậu xe, khu đón tiếp và đường giao thông nội bộ: 54.571,5 m².

* Khu bảo tồn sinh thái đồi thông và khách sạn, hội nghị, lưu trú (công trình điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch): 543.745,7 m².

- Khu bảo tồn thông - khu cây xanh sinh thái: 475.381,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Khu khách sạn, hội nghị, lưu trú và các dịch vụ khác: 68.363,9m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao từ 01-18 tầng, hệ số sử dụng đất 6,30).

b) Khu vực 2: Diện tích: 36,77 ha. Gồm các khu như sau:

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02b): 7.766,0 m². Khu resort, bố trí các bugalow và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ

xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25).

* Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (02c): 43.798,0 m². Khu bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng và công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng; Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu dịch vụ nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà (02d): 12.757,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 1,75).

* Khu đài vọng cảnh giữa hồ: 1.744,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1,05).

* Khu công viên chuyên đề TDTT và dịch vụ vui chơi giải trí: 37.613,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao từ 01 tầng - 03 tầng, hệ số sử dụng đất 0.3).

* Khu công viên cây xanh công cộng, trồng cây nông nghiệp phục vụ du lịch kết hợp với hồ sinh thái: 177.564,5 m². Gồm:

- Đất hoa viên cây xanh công cộng: 118.818,6 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

- Diện tích hồ sinh thái, cảnh quan và điều tiết nước mặt: 58.745,9 m².

* Đất khu xử lý nước thải: 2.662,0 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.4).

* Đất giao thông, bãi đậu xe, quảng trường: 83.794,9 m².

c) Khu vực 3: Diện tích: 22,83 ha. Gồm các khu như sau:

* Đất quốc phòng: 14.561,5 m².

* Đất cây xanh cách ly, sinh thái (khu vực đồi núi đá): 144.945,0 m². Khu vực hạn chế xây dựng.

* Đất trồng cây xanh, hoa quả phục vụ du lịch: 29.689,5 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0.05).

* Đất dân cư hiện trạng chỉnh trang: 31.985,8 m². Chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 1.2).

* Đất giao thông nội bộ: 7.162,2 m².

d) Giao thông đối ngoại: 8,57 ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất công trình du lịch dịch vụ có diện tích 204.471,0 m²; chiếm 15,15% tổng diện tích quy hoạch.

- Đất ở hiện trạng có diện tích 31.985,8 m²; chiếm 2,36% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất công viên cây xanh, công viên mặt nước có diện tích 862.871,2 m²;

chiếm 63,59% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất quốc phòng có diện tích 14.561,5 m²; chiếm 1,07% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích 243.049,5 m²; chiếm 17,91% tổng diện tích lập quy hoạch.

- Quy hoạch đất xây dựng theo từng giai đoạn quy hoạch như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

stt	Loại đất Loại công trình	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Diện Tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất	Ghi chú
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,0		63.600,0		358.000,0		
1	Khu dịch vụ văn hóa tâm linh	70.042,3	25%	17.500,0	1-3	52.500,0	0,75	
2	Khu khách sạn lưu trú, hội nghị	68.363,1	35%	23.900,0	1-18	200.000,0	6,30	
3	Khu nghỉ dưỡng Bugalow	7.766,6	25%	1.900,0	1-5	5.500,0	1,25	
4	Khu biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng	43.798,0	35%	15.300,0	5	76.500,0	1,75	
5	Khu nhà hàng, mua sắm, vui chơi giải trí trong nhà	12.757,0	35%	4.400,0	5	22.000,0	1,75	
6	Đài vọng cảnh	1.744,0	35%	600,0	3	1.500,0	1,75	
B	Đất cây xanh, công viên mặt nước	862.871,2		47.700,0		66.500,0		
1	Cây xanh sinh thái	616.428,8	5%	30.800,0	1	30.800,0	0,05	
2	Cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,9	5%	7.500,0	1	7.500,0	0,05	
3	Công viên cây xanh chuyên đề	37.613,6	25%	9.400,0	1-3	28.200,0	0,30	
4	Mặt nước	58.745,9						
C	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,0	40%	1.050,0	1	1.050,0	0,40	
D	Đất giao thông + bãi đậu xe, quảng trường	240.387,5						

	Tổng cộng (A+B+C+D)	1.310.391,7	8,57%	112.350,0	0	425.550,0	
E	Đất khác	46.547,3		12.794,0	0	38.382,0	
1	Khu ở hiện trạng	31.985,8	40%	12.794,0	3	38.382,0	1,20
2	Đất quốc phòng	14.561,5					
	Tổng cộng	1.356.939,0	9,22%	125.144,0	0	463.932,0	

**Ghi chú: Mật độ xây dựng gộp khu Du lịch là 8,57%.
Mật độ xây dựng gộp toàn khu quy hoạch là 9,22%.**

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất du lịch - dịch vụ	204.471,00	15,07%
B	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	862.871,20	63,59%
1	- Đất cây xanh sinh thái	616.428,80	
2	- Đất cây xanh phục vụ tham quan du lịch (cây nông nghiệp và cây xanh công cộng)	150.082,90	
3	- Đất công viên cây xanh chuyên đề	37.613,60	
4	- Công viên mặt nước	58.745,90	
C	Đất ở hiện trạng	31.985,80	2,36%
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.662,00	0,20%
E	Đất bãi đậu xe, quảng trường	28.532,80	2,10%
F	Đất quốc phòng	14.561,50	1,07%
G	Đất giao thông	211.854,70	15,61%
	Tổng cộng	1.356.939,00	100,00%

7. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664) đóng vai trò là tuyến đường đối ngoại chính của khu vực. Tuyến nằm về phía Nam khu quy hoạch; Kết nối dự án với khu vực nội thị thành phố và khu trung tâm xã Ia Đer, huyện Ia Grai. Quy mô mặt cắt Bn=30m

- Tuyến đường Quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài) là các trục đối ngoại phía Bắc khu quy hoạch kết nối với trung tâm thành phố. Quy mô mặt cắt Bn=18,5-22,0m

* Giao thông đối nội:

- Bố trí mạng lưới đường xác định ranh giới các khu chức năng và kết nối với giao thông đối ngoại.

- Đường Trần Phú (nối dài) qua khu vực quy hoạch đầu tư xây dựng cầu kiên cố.

Bảng quy mô mạng lưới giao thông

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lòng đường (m)	Phân cách (m)	Via hè (m)	Chỉ giới Đường đỏ (m)	Chiều dài (m)
I	Đường giao thông đối ngoại						3.013
1	Đường Nguyễn Văn Cừ (tỉnh lộ 664)	1-1	2 x 7,5	0-3,0	2 x (6,0-7,5)	30,0	1.542
2	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2-2	11,0		3,75+7,25	22,0	1.471
3	Đường quy hoạch Đ2 (đường Phan Đình Phùng nối dài)	2'-2'	11,0		2 x 3,75	18,5	422
4	Đường Trần Phú nối dài	2"-2"	12,0		2 x 5,0	22,0	250
II	Đường trục chính khu quy hoạch						2.285
1	Đường quy hoạch Đ1	1-1	15,0		2 x 7,5	30,0	1.575
2	Đường quy hoạch Đ4	4-4	2 x 8,0	4,0-6,0	2 x (2,0-4,0)	26,0-30,0	710
III	Đường giao thông trong khu quy hoạch						8.687,0
	Đường quy hoạch Đ3	3-3	8,0		2 x 4,0	16,0	1.246,0
	Đường quy hoạch Đ3'	3'-3'	8,0-10,5		2,5+ hành lang kỹ thuật, cây xanh là 3,0m và 4,0 (9,5m)	17,5-20,0	965,0
	Đường quy hoạch Đ5	5-5	7,0		2 x (1,5-3,0)	10,0-13,0	1.951
	Đường quy hoạch Đ6	6-6	5,5			11,5	525,0
	Đường dạo bộ		2,0-6,0			2,0 - 6,0	4.000
	Tổng cộng						13.985,0

- Mật độ đường đạt khoảng 10,35 (Km/Km²)

- Đường dạo bộ được thể hiện chi tiết tại bước lập quy hoạch chi tiết.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

* Cao độ nền:

- Gồm 04 khu vực chính:

+ Khu vực đồi núi (Đất Quốc phòng): Có độ cao từ 812 m đến 858 m (độ chênh cao 46 m, độ dốc trung bình 25%). Khu vực giữ nguyên hiện trạng địa hình.

+ Khu vực đồi thông: Có độ cao từ 771 m đến 820 m (độ chênh cao 49m, độ dốc lớn nhất 12,24%, độ dốc trung bình là 6%-8%, độ dốc nhỏ nhất 4%). Khu vực cây thông giữ nguyên hiện trạng địa hình, khu vực có bố trí công trình cho phép san nền cục bộ.

+ Khu vực đất trồng cây lâu năm phía Đông đường hiện trạng: Có độ cao từ 755 m đến 779,5 m (độ chênh cao 24,5m, độ dốc lớn nhất 19,5%, độ dốc trung bình là 9%-12%, độ dốc nhỏ nhất 8%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông.

+ Khu vực trồng cây nông nghiệp ngắn ngày, ruộng lúa, vùng trũng ngập

nước: Có độ cao từ 750 m đến 762 m (độ chênh cao 12m, độ dốc lớn nhất 5,5%, độ dốc trung bình là 3%, độ dốc nhỏ nhất 1%). Khu vực san nền cục bộ theo nền địa hình tự nhiên và theo cốt thiết kế giao thông. Cho phép hạ nền khu vực trũng để tạo hồ điều hoà nước mặt, hồ sinh thái.

- Cao độ san nền quy hoạch căn cứ vào cao độ hiện trạng nền tự nhiên, cao độ các tuyến đường xung quanh khu vực nghiên cứu và các cao độ thiết kế trong các đồ án quy hoạch có liên quan. Cao độ san nền tương đối theo chiều cao nền tự nhiên, chỉ san gạt sơ bộ, đào - đắp cục bộ.

- Việc xác định độ cao nền xây dựng ngoài việc đảm bảo không ngập úng, khớp nối với các tuyến đường có sẵn tại khu vực và thoát nước nhanh chóng mà còn phải hợp lý để nền nhà các khu chính trang không ngập úng cục bộ, đảm bảo thuận lợi việc đi lại của người dân.

- Cao độ thiết kế tim đường dựa vào cao độ cao độ khống chế tim đường có sẵn và các khu dân cư chính trang.

- Khi san nền phải đảm bảo độ dốc để xây dựng nên các công trình.

- Hướng thoát chính về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

* Thoát nước mưa:

- Chọn hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước: Toàn bộ nước mưa thu gom bằng cửa thu trên các tuyến đường quy hoạch. Hướng thoát chính đổ về phía Đông và phía Tây - Bắc khu quy hoạch.

- Lưu vực thoát nước: Lưu vực tính toán trong nội bộ khu vực nghiên cứu khoảng 135ha. Lưu vực thoát nước được chia làm nhiều lưu vực để thu nước mặt thuận theo hướng thoát tự nhiên. Bố trí các cửa thu trên các trục đường chính để thu và thoát nước hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực quanh dự án. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ như sau:

+ Lưu vực chảy về hồ sinh thái phía Đông khu quy hoạch.

+ Lưu vực tiếp giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ: Thu nước tập trung về công ngang trên đường Nguyễn Văn Cừ và dẫn về các khe tụ thủy ở phía Nam.

+ Lưu vực còn lại: Thu nước theo các trục giao thông và dẫn về phía Đông Bắc.

- Kết cấu tuyến thoát nước mưa:

+ Sử dụng cống bê tông ly tâm đặt dưới vỉa hè.

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mưa mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các hố ga khoảng 30m - 40m;

+ Độ dốc đường ống cống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 0,6m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 4m/s$.

+ Độ sâu chôn cống trên mặt đường $h \geq 0,7$. Đối với các ống cống nằm dưới mặt đường phải chịu được tải trọng H30, còn ống cống trên vỉa hè phải chịu được tải trọng H10.

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước chính lưu vực dùng cống bê tông ly tâm D1000-D1500 để thoát nước cho toàn khu vực.

+ Kết cấu các tuyến cống thu nước theo khu vực chức năng dùng cống bê tông ly tâm D600-D800.

+ Kè mái taluy đối với phạm vi suối trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo khả năng thoát nước tốt và tránh sạt lở.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

* Tổng công suất cấp điện dự kiến:

- Phụ tải tính toán: 11.154,0 (kW)

- Dự báo hệ số kinh tế: $\cos\varphi = 0,80$

- Hệ số sử dụng đồng thời: $K_{dt} = 0,70$

- Công suất trạm biến áp dự kiến: 9.760,0 (kVA)

* Nguồn điện: Nguồn điện lấy từ đường dây 22kv hiện có dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

* Lưới điện:

- Lưới điện phân phối:

+ Đề xuất mạng lưới cấp điện trung thế là mạng 22KV đi ngầm theo các tuyến đường nội bộ để cấp điện cho trạm biến áp. Từng bước di dời và ngầm hóa các đoạn tuyến 22kV đi nổi hiện trạng đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn điện;

+ Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư;

Trạm biến áp:

+ Trạm biến áp được thiết kế dạng trạm hoa sen, cột thép, đặt trên vỉa hè để đảm bảo mỹ quan. Bố trí 1 trạm biến áp 22/0,4KV – 250 KVA phục vụ chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch. Riêng các công trình dịch vụ du lịch thì bố trí trạm riêng cho từng khu tùy theo nhu cầu và tiến độ đầu tư xây dựng.

- Lưới hạ áp:

+ Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giám được tổn thất điện áp tới mức cho phép. Lưới 0,4kV đi ngầm theo vỉa hè đến các tủ điện để cấp điện cho công trình.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;

+ Bố trí đèn chiếu sáng hai bên đường đối với tất cả các tuyến. Hệ thống dây

chiếu sáng tổ chức đi ngầm theo vỉa hè.

+ Toàn bộ hệ thống chiếu sáng đường dùng bóng đèn LED. Cột đỡ đèn bằng thép, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30-40m;

+ Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

+ Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

* Dự báo nhu cầu cấp nước: $Q = 1.044,0 \text{ m}^3/\text{ngày-đêm}$

* Nguồn nước:

- Nguồn nước sinh hoạt từ hệ thống cấp nước của thành phố Pleiku thông qua các tuyến đường Phan Đình Phùng và Nguyễn Văn Cừ.

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường và PCCC từ hồ sinh thái trong khu quy hoạch.

* Phương án cấp nước:

- Theo quy phạm cấp nước chữa cháy (QCVN 06:2020/BXD), phạm vi dự án tính cho 1 đám cháy với lưu lượng chữa cháy $Q_{cc}=15 \text{ (l/s)}$; thời gian chữa cháy trong 3 giờ liên tục. Tổng nhu cầu dùng nước chữa cháy 164m^3 .

- Mạng lưới cấp nước đề xuất là mạng vòng kết hợp với mạng cụt. Mạng lưới cấp nước được đấu nối vào hệ thống đường ống cấp nước khu vực trên đường Phan Đình Phùng, Nguyễn Văn Cừ. Sử dụng ống HDPE D100mm và D63mm được đặt trên vỉa hè. Bố trí cấp nước cứu hỏa chung với cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cấp nước cứu hỏa đặt cách nhau khoảng 150 m trên vỉa hè;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

* Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

- Nhằm đảm bảo an toàn và kịp thời công tác phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn quy phạm và theo yêu cầu chuyên ngành; trong khu vực nghiên cứu tổ chức lắp đặt các họng cứu hỏa trên các trục đường giao thông chính, tại các ngã 3, ngã 4, các khu công trình;

- Họng cứu hỏa được đặt trên các tuyến đường ống chính có đường kính ống $D > 100\text{mm}$; bán kính phục vụ đặt cách nhau khoảng 150m;

- Ngoài việc sử dụng các họng nước cứu hỏa còn bố trí các bể chứa nước PCCC tại các khu chức năng, tại các công trình xây dựng và tận dụng nguồn nước mặt tại hồ sinh thái trong khu vực nhằm cung cấp lượng nước cứu hỏa kịp thời khi có sự cố xảy ra.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước và xử lý môi trường:

*** Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Lưu lượng thoát nước thải dự kiến: $Q_{\text{thải}} = 570 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình được thu gom từ hệ thống cống, HDPE D200-D500 được bố trí trên vỉa hè. Nước thải được đưa về về xử lý nước thải tại phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí trên cơ sở hệ thống thoát nước tự chảy. Đối với những đoạn có độ dốc không phù hợp, độ sâu chôn ống lớn thì bố trí các trạm bơm chuyển tiếp nhằm giảm bớt độ sâu chôn ống.

- Trạm xử lý nước thải có tổng công suất 570 m³/ng.đ (có thể chia theo giai đoạn đầu tư) đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và nhu cầu phát triển của khu vực. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải QCVN 14:2008/BTNMT, cột B.

- Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 30-50m/giếng. Kết cấu hố thăm bằng bê tông M200 đá 1x2.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Trong khu quy hoạch bố trí các thùng rác công cộng để thu gom rác thải về bãi xử lý rác thải tập trung của thành phố.

- Tổng lượng rác thải: 500 người x 1,3kg/ngày = 650 kg/ngày.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc của thành phố hiện có chạy dọc đường Nguyễn Văn Cừ và Phan Đình Phùng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống nhựa đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đầu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

8. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định 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.

9. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị: Dọc theo hệ thống giao thông xây dựng tuynel, hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và thoát nước...

10. Thiết kế đô thị: Theo nội dung kèm theo hồ sơ.

11. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Dự án hạ tầng kỹ thuật:

+ Đầu tư, nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài (đầu tư xây dựng cầu kiên cố), các tuyến giao thông khác (Đ3, Đ4, Đ5, Đ6).

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, cấp

nước sinh hoạt và PCCC, hệ thống thoát nước thải, thông tin liên lạc đi kèm với hệ thống giao thông.

- + Dự án san nền, kè chống sạt lở, tạo cảnh quan hồ nước sinh thái, trồng cây xanh.
- Dự án khu chức năng:
- + Dự án tổ hợp văn hoá tâm linh và hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm.
- + Dự án khu khách sạn, hội nghị, lưu trú,...
- + Dự án tổ hợp phía Đông gồm: Nhà hàng, nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề, công viên công cộng - hồ sinh thái và hạ tầng kỹ thuật....

12. Huy động các nguồn vốn:

- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới và kêu gọi đầu tư lĩnh vực du lịch – dịch vụ, nhà nước chỉ đầu tư hạ tầng chính của đồ án quy hoạch và giao thông đối ngoại.

- Tổng mức đầu tư của dự án hạ tầng: Tạm tính 372.136.590.000 đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách cấp và xã hội hóa. Cụ thể:
- + Vốn ngân sách: Nâng cấp đường Đ1, Đ2, Tỉnh lộ 664, đường và cầu Trần Phú nối dài.
- + Vốn ngoài ngân sách: Các dự án còn lại.

III. Kết luận :

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai được lập phù hợp với quy định.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch của Sở Xây dựng. Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét phê duyệt quy hoạch để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Pleiku;
- UBND huyện Ia Grai;
- Lưu VT-QLQH.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Thạch

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 2846 /SXD-QLQH

Gia Lai, ngày 30 tháng 12 năm 2022

Về việc giải trình tiếp thu ý kiến về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hóa đôi thông kết hợp du lịch sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Thực hiện Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hoá đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Sở Xây dựng đã triển khai công tác lập quy hoạch và tổ chức lấy ý kiến về hồ sơ quy hoạch tại Văn bản số 1773/SXD-QLQH ngày 12/09/2022 và Văn bản số 1954/SXD-QLQH ngày 27/09/2022 (lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch theo Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 của UBND tỉnh; các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hóa đôi thông kết hợp du lịch sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai).

Trên cơ sở tiếp thu các ý kiến tham gia của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Gia Lai đối với Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hóa đôi thông kết hợp du lịch sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đổ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, Sở Xây dựng tổ chức tiếp thu ý kiến, giải trình và báo cáo trình UBND tỉnh cụ thể với nội dung như sau:

I. Tổng hợp ý kiến tiếp thu, giải trình của Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Gia Lai, các cơ quan của tỉnh, UBND thành phố Pleiku và UBND huyện Ia Grai:

STT	Nội dung góp ý	Giải trình của Sở Xây dựng
I	Ý kiến góp ý của Thành viên Hội đồng thẩm định QHXT tỉnh	
1	UBMTTQ Việt Nam (Văn bản số 1765/MTTQ-BTT ngày 06/10/2022)	- Cơ bản thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.
2	Sở Công thương (Văn bản số 1544/SCT-VP ngày 21/09/2022) - Thống nhất với bố cục, nội dung của Thuyết minh Đồ án. - Căn cứ bản đồ Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa Đôi thông kết hợp du lịch sinh thái, Sở Công Thương xác định không chồng lấn với các dự án năng lượng	- Cơ bản thống nhất nội dung đồ án quy hoạch.

	<p>trên địa bàn.</p> <p>- Đồ án phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển du lịch của tỉnh. Đồng thời phù hợp với Nghị quyết 108/NQ-HĐND ngày 15/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ thành phố Pleiku.</p>	
3	<p>Sở Giao thông vận tải (Văn bản số 2087/SGTVT-QLCLCTGT ngày 26/09/2022)</p> <p>- Đối với nội dung Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (giao thông) – trang 22 đề nghị: Thay thế Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT bằng Quy chuẩn QCVN 41:2019/BGTVT.</p> <p>- Xem xét lại sự phù hợp mặt cắt của đường Nguyễn Văn Cừ và đường Đ2 so với mặt cắt quy hoạch theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 V/v Phê duyệt 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.</p>	<p>- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ đồ án quy hoạch.</p>
4	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 3017/SKHĐT-ĐTTĐ&GSDT ngày 23/09/2022)</p> <p>1. Đề nghị xem xét sự phù hợp giữa Đồ án với quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku đã duyệt các nội dung sau:</p> <p>- Ranh giới quy hoạch của Đồ án có sự khác biệt với quy hoạch chung xây dựng tại khu vực giao giữa đường tỉnh 664 và đường quy hoạch Đ2 (phía tây Đồ án).</p> <p>- Chi giới xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ theo Đồ án là 30 m, theo quy hoạch chung xây dựng là 50 m.</p> <p>- Chi giới xây dựng đường quy hoạch Đ2 theo Đồ án là 22 m và không có dải phân cách, theo quy hoạch chung xây dựng là 20-40 m và có dải phân cách.</p> <p>- Mặt cắt đường quy hoạch Đ1 có bố trí dải phân cách là không phù hợp với quy hoạch chung xây dựng.</p> <p>2. Kiến nghị hạn chế tối đa việc quy hoạch các khu dịch vụ, nghỉ dưỡng trên phần diện tích đất trồng thông hiện hữu.</p> <p>3. Kiến nghị bố trí thêm các bãi đậu xe dọc theo tuyến đường quy hoạch Đ1.</p> <p>4. Việc quy hoạch mở mới các tuyến đường cần khảo sát kỹ hiện trạng địa hình, địa chất để đảm bảo tính khả thi, phù hợp với các tiêu</p>	<p>- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa, cập nhật các nội dung chưa hợp lý vào hồ sơ đồ án QHPK theo góp ý của Quý cơ quan.</p> <p>- Về ranh giới quy hoạch cơ bản phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt. Tại đường quy hoạch Đ2 (đoạn cầu Phan Đình Phùng) ranh giới theo tìm đường hiện trạng.</p> <p>- Chi giới các tuyến đường so với quy hoạch chung đã được phê duyệt, đơn vị tư vấn đã tiếp thu và rà soát các chi giới trong đồ án quy hoạch.</p> <p>- Các khu dịch vụ, nghỉ dưỡng được bố trí trong đồ án quy hoạch đều nằm trong phần đất trồng và đất sản xuất nông nghiệp, không bố trí chõng lán trên đất trồng thông hiện hữu.</p> <p>- Quy hoạch mở mới các tuyến đường đơn vị đã dựa trên cốt hiện trạng địa hình, đảm bảo độ dốc thiết kế đường theo quy định.</p>

	chuẩn chuyên ngành.	
5	Sở Khoa học và Công nghệ (Văn bản số 986/SKHCN-QLCN&SHTT ngày 20/09/2022)	- Thống nhất với nội dung dự thảo Đồ án QHPK.
6	Sở Lao động - Thương binh và Xã hội (Văn bản số 1798/SLĐTBXH-VP ngày 26/09/2022)	- Thống nhất với Đồ án QHPK.
7	Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Văn bản số 3848/SNNPTNT-QLCT&KHCN ngày 23/09/2022)	
	<p>1. Đối chiếu ranh giới của Đồ án quy hoạch Khu du lịch với kết quả rà soát, điều chỉnh 3 loại rừng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 23/8/2021 của UBND tỉnh Gia Lai (chưa đi kiểm tra thực tế), kết quả như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: Khoảnh 9; 11-Tiểu khu 309 và khoảnh 4-Tiểu khu 311 thuộc địa giới hành chính xã Ia Der, huyện Ia Grai; khoảnh 1b-Tiểu khu 382 thuộc phường Diên Hồng, khoảnh 4, 5a-Tiểu khu 387 thuộc phường Ia Kring và khoảnh 2-Tiểu khu 382 thuộc phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. - Về quy hoạch: Toàn bộ diện tích của Đồ án quy hoạch Khu du lịch nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng. - Về hiện trạng: Tổng diện tích là 133,26 ha. Trong đó: <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Biển Hồ quản lý: 57,88 ha. Trong đó, rừng trồng (Thông và Bạch đàn) là 47,08 ha, còn lại là đất chưa có rừng. + Diện tích UBND cấp xã quản lý: 75,38 ha. Trong đó, rừng trồng (Thông và Bạch đàn) là 2,2 ha. <p>2. Đề nghị chủ đầu tư khi triển khai thực hiện Đồ án quy hoạch Khu du lịch trên diện tích mà có rừng trồng từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước không được chặt hạ cây rừng. Nếu có tác động gây ảnh hưởng đến diện tích rừng thì phải thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo đúng quy định tại Luật Lâm nghiệp 2017, Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp và Nghị định 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý. - Khi triển khai thực hiện Đồ án quy hoạch Khu du lịch trên diện tích mà có rừng trồng từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước không được chặt hạ cây rừng. Nếu có tác động gây ảnh hưởng đến diện tích rừng thì phải thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo đúng quy định. - Toàn bộ diện tích trong ranh giới Đồ án quy hoạch phân khu nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng.

	bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật lâm nghiệp.	
8	Sở Nội vụ (Văn bản số 2007/SNV-XDCQ ngày 21/09/2022)	- Không có nội dung liên quan đến quản lý và điều chỉnh địa giới hành chính các xã, phường nói trên.
9	Sở Thông tin và Truyền thông (Văn bản số 1462/STTTT-BCVT ngày 22/09/2022)	
	<p>1. Tại Mục 2.8.6. Hiện trạng thông tin liên lạc (trang 11): Đề nghị đơn vị soạn thảo chỉnh sửa lại thành: “Đến nay, mạng thông tin liên lạc đã được đầu tư, phát triển rộng khắp các khu vực trong vùng quy hoạch, phủ sóng điện thoại 2G, 3G, 4G đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng dịch vụ và phát triển kinh tế - xã hội; tỷ lệ dân số được phủ sóng thông tin di động đạt 100% dân cư.”</p> <p>2. Tại Mục 5.4.6. Quy hoạch thông tin liên lạc (trang 31): Đề nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị đơn vị soạn thảo căn cứ quy mô dân số, ước tính mật độ sử dụng trong khu vực quy hoạch (bao gồm khu thương mại dịch vụ, khu dân cư...). Trong đó, tính toán nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc theo 02 hình thức sử dụng dịch vụ viễn thông như sau: Dịch vụ viễn thông cố định (điện thoại cố định, Internet cố định, truyền hình cáp) và dịch vụ viễn thông di động (2G, 3G, 4G). - Đề nghị xem xét áp dụng định mức tính toán nhu cầu thông tin liên lạc đối với công trình công cộng theo định mức “công trình” thay cho “diện tích sàn” (m²). <p>* Lý do: Tại Bảng tính toán khối lượng thông tin liên lạc đơn vị soạn thảo chỉ nêu chung, chưa dự báo cụ thể nhu cầu sử dụng đối với từng loại dịch vụ viễn thông cố định hoặc di động. Mặt khác, áp dụng định mức “công trình” khi tính toán nhu cầu thông tin liên lạc (đường dây điện thoại cố định, Internet cáp quang) phục vụ cho nhu cầu của tổ chức, cá nhân đối với khu thương mại dịch vụ, khu dân cư sẽ phù hợp hơn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị đơn vị soạn thảo nghiên cứu thay thế các nội dung và chỉnh sửa lại như sau: <ul style="list-style-type: none"> “- Ưu tiên bố trí mật băng để phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng các loại hình dịch vụ bưu chính, viễn thông (bưu chính, điện thoại, Internet, truyền hình) tại khu vực dự án. - Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (cống, bể cáp) đồng bộ 	- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ thuyết minh QHPK.

	<p>đảm bảo các doanh nghiệp viễn thông lắp đặt hệ thống thiết bị viễn thông, cáp thông tin để cung cấp dịch vụ cho người sử dụng theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp nhất.</p> <p>- Việc sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm nguyên tắc người sử dụng dịch vụ được tự do lựa chọn doanh nghiệp viễn thông, thúc đẩy cạnh tranh trong thiết lập mạng và cung cấp dịch vụ viễn thông của các doanh nghiệp viễn thông.”</p> <p>* Lý do: Phù hợp với định hướng của Bộ Thông tin và Truyền thông, của tỉnh Gia Lai. Mặt khác, các nội dung quy định về giải pháp kỹ thuật, công nghệ triển khai hạ tầng mạng lưới viễn thông đã được các doanh nghiệp viễn thông triển khai thông suốt trong toàn bộ hệ thống mạng lưới. Vì vậy, không nhất thiết phải quy định nội dung này.</p>	
10	Sở Tư pháp (Văn bản số 1544/STP-NV1 ngày 21/09/2022)	
	<p>1. Đề nghị làm rõ nội dung thuyết minh là thuyết minh quy hoạch phân khu hay thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu. Theo đó, đề nghị sử dụng từ ngữ tại dự thảo văn bản bảo đảm chính xác, thống nhất như: Nội dung “Thuyết minh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái, xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai”; “Tính chất và mục tiêu của đồ án quy hoạch”; ...</p> <p>2. Tại khoản 1.5 Mục I, đề nghị bổ sung từ “Bộ trường” trước cụm từ “Bộ Xây dựng” ở căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD nhằm bảo đảm trình bày chính xác người ban hành văn bản.</p> <p>3. Đề nghị chỉnh sửa một số lỗi chính tả như: “Thành phố Pleiku Pleiku”, ...</p>	<p>- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ thuyết minh QHPK.</p>
11	Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (Văn bản số 1968/SVHTTDL-VP ngày 23/09/2022)	
	<p>1. Theo Kế hoạch phát triển du lịch tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 29/6/2021, thì mục tiêu phấn đấu đến năm 2025 đạt 1,7 triệu lượt khách (khách ngoài tỉnh). Đối với đề án sau khi được phê duyệt và được triển khai đầu tư sẽ là một địa điểm thu hút lượng lớn khách trong và ngoài tỉnh. Tuy nhiên, đồ án chỉ dự báo lượng khách du lịch tới khu vực nghiên cứu là 20.000 khách/năm là quá ít, không phù hợp với thực tế và định hướng phát triển</p>	<p>- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ thuyết minh QHPK.</p> <p>- Khu dịch vụ nhà hàng giữa hồ đã được quy hoạch là Khu đài vọng cảnh giữ hồ.</p>

	<p>ngành du lịch của tỉnh. Trên cơ sở đó, đề nghị điều chỉnh tăng dự báo lượng khách tới khu vực nghiên cứu lên hơn 100.000 lượt khách/năm (nhằm tiệm cận với các điểm du lịch trên địa bàn thành phố như Danh lam thắng cảnh Biên hồ từ 150.000 đến 200.000 lượt khách/năm trong năm 2021 và dự kiến tăng trong các năm tới). Đồng thời xem xét, điều chỉnh quy mô các công trình hạ tầng, kỹ thuật, dịch vụ tương ứng với dự báo dân số.</p> <p>2. Tại mục 6.1.1, trang 32: Với tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch là khu du lịch văn hóa kết hợp du lịch sinh thái gắn với cảnh quan thiên nhiên. Tuy nhiên, đơn vị lập đồ án cho rằng “Khu vực hiện tại không khí trong lành là điều kiện thuận lợi để xây dựng khu dân cư” là không hợp lý. Thay vào đó, Sở đề nghị thay bằng “Khu vực hiện tại...để xây dựng, phát triển dịch vụ; nghỉ dưỡng”.</p> <p>3. Đề nghị thuyết minh rõ các luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, cũng như đề xuất, kiến nghị các cơ chế để huy động và tạo nguồn lực thực hiện được khả thi nhằm thuận lợi trong quá trình xúc tiến, kêu gọi đầu tư các dự án. Trong quy hoạch đồ án trên, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề nghị, các hạng mục tại khu vực 1a - Quần thể văn hóa Gia Lai - Tây nguyên nên sử dụng từ nguồn lực nhà nước. Vì bên cạnh hạ tầng khung (giao thông đối ngoại) thì việc đầu tư các hạng mục tại khu vực 1a sẽ là động lực để các nhà đầu tư xem xét, phát triển các dự án còn lại của dự án. Bên cạnh đó còn phù hợp với chủ trương, chính sách Nhà nước trong công tác bảo tồn, phát huy các giá trị truyền thống vật thể; phi vật thể của đồng bào dân tộc thiểu số tỉnh nói riêng và khu vực Tây Nguyên nói chung.</p> <p>4. Đề nghị bỏ Khu dịch vụ nhà hàng giữa hồ tại Khu vực 2. Việc bố trí nhà hàng ngay giữa lòng hồ trung tâm làm mất cảnh quan chung toàn khu vực. Trường hợp cần thiết xem xét, bố trí một công trình mang tính biểu tượng giữa lòng hồ sẽ có giá trị cao hơn.</p> <p>5. Đề nghị viết đúng tên đơn vị hành chính của xã Ia Dêr - huyện Ia Grai - tỉnh Gia Lai.</p>	
12	Sở Y Tế (Văn bản số 3227/SYT-KHTC ngày 20/09/2022)	- Thông nhất với các nội dung trong hồ sơ quy hoạch.
13	Sở Giáo dục và Đào tạo (Văn bản số 2579/SGDDT-KHTC ngày 03/10/2022)	- Thông nhất với đồ án quy hoạch.
14	Sở Ngoại vụ (Văn bản số 1021/SNgV-HTQT ngày 28/09/2022)	- Thông nhất với nội dung đồ án quy hoạch.

15	Sở Tài chính (Văn bản số 3044/STC-ĐT ngày 28/09/2022)	- Cơ bản thống nhất với đồ án quy hoạch phân khu.
16	Hội Kiến trúc sư (Văn bản số 07/HKTS-VP ngày 22/09/2022)	- Cơ bản thống nhất với nội dung đồ án quy hoạch phân khu.
17	Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 4008/STNMT-QHĐĐ ngày 27/09/2022)	
	<p>1. Cơ bản thống nhất đồ án QHPK.</p> <p>2. Về môi trường: Đồ án đã đánh giá hiện trạng môi trường.</p> <p>3. Về pháp lý, hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi quy hoạch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đường vành đai Công viên (từ cầu Phan Đình Phùng đến tỉnh lộ 664 đi Ia Grai; - Công trình Thiện viện Trúc Lâm (Quyết định 128/QĐ-UBND ngày 19/8/2015 của UBND tỉnh về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng 20.000 m² đất rừng trồng sang đất phi nông nghiệp để xây dựng Khu tâm linh tại khu Quy hoạch Công viên văn hóa các dân tộc Gia Lai) 	- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch phân khu.
18	Quân đoàn 3 (Văn bản số 3439/QĐ-TM ngày 24/10/2022)	- Thống nhất Đồ án quy hoạch phân khu.
19	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Gia Lai (Văn bản số 6065/BCH-TM ngày 01/11/2022)	
	- Về các vấn đề khác có liên quan đến khu vực phòng thủ tỉnh: Tại khu vực đồi đá (giới hạn bởi đường QH Đ1, đường QH Đ5 và đường tỉnh lộ 664), đề nghị giữ nguyên hiện trạng, chỉ tạo các hạng mục trồng cây thông, không phát sinh các hạng mục với mục đích tham quan du lịch (trừ khu vực quần thể văn hóa Gia Lai - Tây Nguyên). Đối với hạng mục quần thể văn hóa Gia Lai - Tây Nguyên, đề nghị chỉ quy hoạch, xây dựng các khu vực nhà cấp 4 (chiều cao dưới 20m, bố trí các nhà có giãn cách nhất định như trong Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000)	- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã rà soát, bổ sung hồ sơ theo góp ý của Quý cơ quan.
20	Thành ủy Pleiku (Kết luận số 1718-KL/TU ngày 10/10/2022 của Ban Thường vụ thành ủy phiên họp ngày 07 tháng 10 năm 2022)	- Thống nhất thông qua nội dung đồ án quy hoạch phân khu như Tờ trình số 400/TTr-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Pleiku.
21	Huyện ủy Ia Grai (Kết luận số 1027-KL/TU ngày 04/11/2022 của Ban Thường vụ huyện ủy phiên họp thường kỳ từ năm 10 năm 2022)	- Ban Thường vụ huyện ủy thống nhất với báo cáo kết quả tổng hợp ý kiến đóng góp đồ án quy hoạch phân khu như đề xuất của UBND huyện trình bày Báo cáo số 657/BC-UBND ngày 27/10/2022.
22	UBND Thành phố Pleiku (Báo cáo số 879/BC-UBND ngày 19/10/2022 của UBND thành phố Pleiku)	
	- Cơ bản thống nhất đối với nội dung đồ án Quy hoạch phân khu Khu du lịch văn hoá đồi thông kết hợp du lịch, sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường	- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã chỉnh sửa và bổ sung các nội dung vào hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch phân khu.

<p>Yên Đỗ thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai do Sở Xây dựng cung cấp.</p> <p>- Ngoài ra, một số cơ quan, đơn vị và đại diện cộng đồng dân cư góp ý một số nội dung cần bổ sung, kính đề nghị Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn lập quy hoạch xem xét, nghiên cứu, báo cáo giải trình trước khi thẩm định, trình UBND Tỉnh phê duyệt đồ án theo quy định</p>	
--	--

II. Tổng hợp nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến cộng đồng dân cư:

Bảng tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư:

1	Phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku (Báo cáo số 386/BC-UBND ngày 03/10/2022)	
	<p>Thông nhất với hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu:</p> <p>- Tổng số phiếu phát ra: 30 phiếu</p> <p>- Tổng số phiếu thu lại: 30 phiếu (trong đó có 26 phiếu đồng ý, 4 phiếu không đồng ý)</p>	
3	Phường Diên Hồng, thành phố Pleiku (Báo cáo số 338/BC-UBND ngày 03/10/2022)	
	<p>- Cơ bản thông nhất với nội dung đồ án quy hoạch phân khu.</p> <p>- Ngoài ra, còn có một số hộ dân có ý kiến như sau:</p> <p>+ Đề nghị sớm triển khai quy hoạch, không nên quy hoạch treo, sớm thực hiện cắm mốc Quy hoạch để nhân dân nắm được mốc ranh giới quy hoạch.</p> <p>+ Đề nghị phát triển nối các tuyến hẻm Nguyễn Thiếp xuống đường vành đai phía Đông của đồ án Quy hoạch tạo điều kiện phát triển.</p> <p>+ Hỗ trợ, đền bù thỏa đáng cho nhân dân có đất nằm trong quy hoạch.</p> <p>+ 02 hộ dân không đồng ý với đồ án Quy hoạch.</p>	<p>- Tiếp thu ý kiến tham gia góp ý, đơn vị tư vấn đã rà soát, bổ sung hồ sơ theo góp ý của các hộ dân.</p>

Trên đây là một số nội dung tiếp thu và giải trình của Sở Xây dựng về Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch văn hóa đồi thông kết hợp du lịch sinh thái xã Ia Der, huyện Ia Grai và phường Diên Hồng, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Sở Xây dựng báo cáo trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt hồ sơ Đồ án quy hoạch để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐĐTĐ quy hoạch của tỉnh;
- Các sở, ngành của tỉnh;
- UBND thành phố Pleiku;
- UBND huyện Ia Grai;
- Lưu: VT.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Thạch